

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 13 oktober 2026, in het Stadskantoor kamer V30.**

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, K. Huijbers, L. Sebregts A. Poot (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: M. Nicanci (uitvoerend secretaris)

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

|                |
|----------------|
| <b>Verslag</b> |
|----------------|

### **Vooroverleg en mededelingen**

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.
- Het voorstel voor de data voor het zogenaamde 'vrijdagoverleg' met de afdeling Stedenbouw is akkoord.
- Het DO voor kavel 3 in plangebied PARK Groenewoud wordt besproken in het kwaliteitsteam Groenewoud (D. de Jonge, J. Crepon en G. Bosch).

### **1. Bosboomstraat 1 (Diak)**

**CvB / 53130**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een nieuw deel van een ziekenhuis*

Aanvraag : Diakonessenhuis Utrecht

Ontwerp en toelichting : Wiegerinck

(zie verslag 09/06, 07/07 en 15/09 2026)

### **Gespreksverslag**

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en lichten toe hoe er is omgegaan met de vragen en opmerkingen n.a.v. de vergadering van 15 september. De uitgangspunten voor de architectuur (een paviljoen in het park) en het kleurconcept (boventoon groen, met iets blauwtint) worden achtereenvolgens toegelicht. Er is een aanvullende studie verricht m.b.t. de helderheid van het gevelconcept (luchtige hoeken en een heldere ritmiek), de technieklaag en de plintlaag als verbinder. De aansluiting op het maaiveld komt aan de orde in relatie tot de entrees en de bemonstering wordt getoond.

### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

De commissie geeft complimenten voor het plan. Er is in korte tijd veel werk verzet en het betreft een zorgvuldig plan (ook op detailniveau). De ambitie om een paviljoen in het groen te maken wordt waargemaakt. Het is een mooi en bijzonder ziekenhuisgebouw geworden in een groene omgeving. De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarde dat materiaal- en kleurmonsters ter beoordeling worden voorgelegd. Bij voorkeur in de vorm van een mock-up. De commissie is van mening dat het huidige kleurvoorstel vrij hard en verzadigd overkomt. Ze adviseert de kleurkeuzen nader te onderzoeken en ze raadt aan meer 'romantiek en zachtheid' aan te brengen. Het is daarnaast essentieel dat de samenhang in het gebouw intact wordt gelaten en om die reden heeft de commissie de voorkeur dat de plint in zachtgroen wordt uitgevoerd (conform concept pg. 8). Voor het overige verwijst de commissie naar haar reactie.

### **De commissie reageert als volgt:**

- De toelichting geeft een goed inzicht in de visie en in de aanpak. Met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte geeft de commissie in overweging om goed te kijken naar de verblijfsplekken. Het buiten kunnen zitten is onderdeel van het gezond worden. Prettige verblijfsplekken met voldoende zitgelegenheden hebben een grote toegevoegde waarde.
- De commissie kan zich vinden in de architectonische opzet. De uiteindelijke kleur- en materiaalkeuzen luisteren nauw. Het kleurconcept met de gradiënt spreekt aan. De kleuren voor de aluminium beplating die getoond worden ogen in de monsters echter erg hard en verzadigd, vooral de 'hoofdkleur'. Er is onderzoek nodig naar de tint, de glansgraden, de textuur, een zekere sprankeling etc. De commissie spreekt de voorkeur uit voor een zachtgroene plintlaag in plaats van neutraal grijs. Het is essentieel dat de samenhang in het gebouw gehandhaafd wordt (plint en bovenlagen mogen niet 'uit elkaar vallen'). De commissie ziet de bemonstering ter beoordeling tegemoet.
- De horizontale lijn in de dakopbouw roept vragen op. De commissie begrijpt de wens om de gevels van de technieklaag wat te geleiden en wat te verbijzonderen en ze ziet daar het nut van in. Ze vraagt zich af of een horizontale lijn daarvoor het beste middel is. Ze raadt aan te onderzoeken of een beter bij het gebouw passende ingreep (bijvoorbeeld verticaliteit) een beter resultaat oplevert.
- De commissie adviseert eventueel benodigde signing mee te nemen in het (gevel-)ontwerp.
- Ook op het vlak van duurzaamheid zijn er complimenten. Aangegeven wordt dat de zonwering nog wordt verwerkt in de detaillering. Aangeraden wordt om groen beton te overwegen voor het casco. Daarin zit de meeste impact.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

## **2. Lange Rozendaal 17**

**CvB / 26629**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen*

Aanvraag : S&A Investments B.V.

Ontwerp en toelichting : Mulderblauw Architecten b.v.

(zie verslag 01/09 2026)

### **Gespreksverslag**

De architect geeft een toelichting op het nadere onderzoek dat is verricht en in de wijzigingen die zijn doorgevoerd. Ze zal de draagconstructie volledig in houtskeletbouw worden uitgevoerd, er is een extensief groendak in plaats van een pannendak, dakramen komen in de buitenste daken en zonnepanelen en dakdoorvoeren op de binnenste, er komen geen installaties op het dak en het hout uit het dak wordt hergebruikt in de collectieve gebouwen op het erf. Tuinen worden niet meer afgebakend, maar onderdeel van het erf.

Daarnaast is onderzocht of de voorgevel behouden kan blijven en zijn er twee varianten ontwikkeld. Opdrachtgever heeft de voorkeur voor volledige nieuwbouw.

### **Conclusie: wenselijk, mits**

Het betreft hier een advies in het kader van het Omgevingsoverleg. De gemeente zal een integrale afweging maken.

De commissie kan zich vinden in beide varianten waarbij de bestaande voorgevel behouden blijft. Variant 1 spreekt aan omdat de gevel dan meer intact kan worden gelaten. In dit model ontstaat er een bijzondere overgangszone tussen binnen en buiten. De koppeling tussen bestaand en nieuw is charmant en een aansprekend 'selling point'.

De commissie is er op basis van deze studie van overtuigd dat de voorgevel behouden dient te blijven. Het behoud van deze gevel is de legitimatie c.q. rechtvaardiging voor de komst van

woningen. Het terugbrengen van een stenen poort impliceert ook een stenen gebouw. Vanuit de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van deze plek is een stenen gebouw op het achtererf het beste uitgangspunt. Het maakt de coulissewerking van de historische stad zichtbaar en het behoud van de stenen voorgevel maakt het vanuit meerdere perspectieven een waardevoller project.

De commissie denkt dat er meerdere manieren zijn om de rest van het gebouw vorm te geven en ze denkt ook dat het mogelijk zou moeten zijn dat er 4 woningen gemaakt worden. Het is voor de commissie bespreekbaar dat er een uitbouw komt bij de woning aan de rechterzijde (als dit nodig is om de m<sup>2</sup> woonoppervlak te compenseren). Deze uitbouw is in de bestaande situatie ook aanwezig (dit vraagt om een stedenbouwkundige/planologische uitspraak). De commissie is blij met de overige wijzigingen en de keuze voor een houten constructie wordt gewaardeerd.

### 3. Catharijnesingel 55

RT / 64123

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een kantoorgebouw*

Aanvraag : ITC HCO TB B.V.

Ontwerp en toelichting : Elephant

#### **Gespreksverslag**

De architect geeft aan dat er, gezien de hoge bouwkosten en de beperkingen van de bestaande draagconstructie, is afgezien van de plantenbakken bij de vloerbanden. Het groen wordt in plaats daarvan geplaatst op de daken aan de achterzijde. De vloerbanden en de schuin aflopende kolommen van de plint zijn gemaakt van glasvezelversterkt beton. De (halve) hexagonale aluminium kolommen op de verdiepingen worden gepoedercoat in de kleur van de vloerbanden. Door middel van perforaties zijn deze luchtdoorlatend, met aan de binnenkant een te openen paneel. De bemonstering van de materialen is getoond. Om de sociale veiligheid van de naastliggende steeg te verbeteren wordt programma aan deze zijde toegevoegd en wordt de gevel voorzien van grote vensters. Er is afgezien van het gebruik van buitenzonwering. Zonwerend glas zal de warmtelast moeten reduceren en het binnenklimaat wordt verder geregeld met klimaatinstallaties.

#### **Overweging**

Het plan is zorgvuldig doorontwikkeld en landt goed in de stad. De buitenruimte aan de rechter zijkant zal veiliger aanvoelen door de activering van de kopgevel in combinatie met een open gevel. De detaillering is goed doordacht en de gekozen materialen en kleuren zijn aansprekend. De commissie ziet in het esthetisch geslaagde ontwerp wel bouwkundige risico's voor de toekomst, met name op het vlak van reiniging en onderhoud. De commissie verwijst naar haar onderstaande puntsgewijze reactie.

#### **Voorschriften: Voldoet onder voorwaarde**

De commissie brengt een positief advies uit onder de volgende voorwaarden:

- De commissie stelt de voorwaarde dat de keuze voor het weglaten van de buitenzonwering nogmaals tegen het licht wordt gehouden. Het gebouw heeft een groot glasoppervlak en de verwachting is dat de koellast, ook met toepassing van zonwerend glas, groot zal zijn. Het voorstel om dit op te lossen met installaties zal naar verwachting veel energie gaan kosten, zeker met het oog op de steeds warmer wordende zomers. Ook vanuit het gebruik is het prettig om de zon efficiënt aan de buitenzijde te kunnen weren. Door nu te investeren in een goede oplossing kunnen problemen in de toekomst worden voorkomen. Ook wordt gevreesd dat met dermate zonwerend glas veel transparantie wordt ingeleverd. Om deze redenen roept de commissie de architect op hierop voor te sorteren en de vensters te voorzien van geïntegreerde buitenzonwering.
- De commissie uit haar zorgen over de detaillering van de vloerbanden. Door de afwatering naar buiten toe verwacht ze moeilijkheden m.b.t. vervuiling en onderhoud. Ze twijfelt of de

vlakke bovenzijde en de hydrofoberende coating voldoende zijn om dit te voorkomen en verzoekt de architect om nog eens goed naar het randdetail te kijken.

- Het perforeren van de hexagonale kolommen in combinatie met te openen panelen is een interessante oplossing voor de benodigde spuitvoorziening. De commissie stelt voor om de kolommen aan de binnenzijde te voorzien van akoestisch materiaal, zodat er geluidsluw gespuid kan worden. Verder zal de architect er met de keuze voor aluminium met een lichte glans voor moeten waken dat het geheel niet blikkiger zal gaan ogen.
- Het balkon in de steeg aan de rechterzijde vormt een uitzondering in de heldere vormtaal van het gebouw. Wat de commissie betreft geeft dit aanleiding om iets bijzonders van dit balkon te maken.
- De commissie ziet het ontwerp voor de dakinstallaties voor aanvang van de bouw ter beoordeling tegemoet. Uitgangspunt hierbij is zeer beperkte zichtbaarheid, ook vanuit de omliggende bebouwing. De kanalen en installaties moeten worden opgenomen in de laag met de installatietechniek. Het kanaal dat nu boven de (camouflage)wand uitkomt moet worden weggewerkt.
- De commissie ziet het ontwerp voor de daktuinen tegemoet (dit mag na vergunningverlening).

#### 4. Ronald McDonald huis

RT / geen nummer

*Vooroverleg over de nieuwbouw voor het Ronald Mc Donald Huis*

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp en toelichting : RYSE

(zie verslag 14/10 2025)

#### Gespreksverslag

De architect geeft aan dat de gevels opnieuw zijn ingedeeld. Het verschil tussen open en dichte geveldelen is vergroot om tot een helderder en sprekender beeld te komen. De ruimtes op de begane grond zijn zoveel mogelijk op de binnentuin gericht. De gevel is voorzien van een lichte gemetselde plint. De houten gevelbekleding op de verdieping krijgt een blijvend warme uitstraling. Het hoofdvolume is grotendeels hetzelfde gebleven. Het tuinontwerp is in concept gepresenteerd. Het definitieve ontwerp volgt nadat het ontwerp van het nieuw te creëren Medical Campus Park gereed is.

#### Conclusie: voldoet op hoofdlijnen

In het gevelontwerp zijn grote stappen gemaakt en de commissie is blij met het gepresenteerde beeld. Het geheel oogt meer alzijdig en minder tijdelijk dan in het vorige plan. Het heeft een warme uitstraling en voelt van buiten inderdaad als een thuis ver van huis. Dat deze warmte zich enkel aan de buitenzijde manifesteert en er niet is gekozen voor een houten constructie in het interieur vindt de commissie echter zeer teleurstellend. De commissie verwijst naar haar onderstaande puntsgewijze reactie.

*Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:*

- De warme houten uitstraling is prettig en passend voor de bijzondere gezondheidsfunctie van het gebouw. Het hout bevindt zich echter enkel aan de buitenzijde, wat een gemiste kans is. Het gebouw is, gezien de beperkte overspanningen, zeer geschikt voor de toepassing van houtbouw en de commissie roept op om de keuze voor een traditioneel bouwsysteem te heroverwegen. Redenerend vanuit de 'healing environment'-gedachte is hout een uitstekend materiaal dat een positief effect heeft op het welzijn van de bewoners. Het UMC heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, maar deze zijn onvoldoende terug te vinden in het ontwerp. Houtbouw verlaagd de milieu-impact aanzienlijk en met de keuze voor houtbouw kan deze ontwikkeling aansluiting vinden bij de bredere duurzaamheidsambities van het UMC. Om deze redenen roept de commissie de

ontwikkelaar op om hier voor een compleet houten gebouw of een hybride variant te kiezen en niet enkel een houten schil.

- De commissie onderschrijft de keuze van de architect om de warme kleur van het hout met het verloop van de tijd te behouden en deze niet te laten vergrijzen. Een warme kleur zal de gedachte van een paviljoen in het park versterken, temidden van voornamelijk witte en grijze bebouwing. Van tevoren zal er goed nagedacht moeten worden over de methode waarmee men dit wil bereiken. De commissie ziet meer informatie hierover tegemoet, tezamen met de bemonstering van het hout en het materiaal voor de plint.
- De twee toegangen kunnen uitgesprokener worden vormgegeven ten behoeve van de herkenbaarheid.
- Gezien de harde materialen voor wand en vloer wordt aandacht gevraagd voor de akoestiek binnen de kamers.
- Het definitieve tuinontwerp zal afgestemd moeten worden op de inrichting van het nieuw te creëren Medical Campus Park. Deze is nog in ontwikkeling en het tuinontwerp van het Ronald McDonald huis zal volgend zijn. De commissie ziet dit tuinontwerp in een volgende fase tegemoet. Op voorhand geeft de commissie mee dat de tuin dezelfde zorg als het gebouw verdient en zal deze op een integrale manier benaderd moeten worden. Een lage erfafscheiding in de vorm van een schapenhek is denkbaar. Hogere hekken zijn echter niet gewenst en passen niet bij de gedachte van een paviljoen in een park.
- In een vervolgstap krijgt de commissie graag een helderder beeld van de gevels in de renders. Nu wordt een deel van het beeld ontnomen door de bomen.

### **Secretariaatsplannen**

#### **1. Catharijnesinel 80**

**RT / 54066**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 5 appartementen*

#### **Conclusie: te herzien**

Het optoppen van het hoekpand is denkbaar, gezien de overige hoogtes in deze straatwand, de hoekpositie van het pand en de ligging aan de Singel. Aan de achterzijde had dit pand voorheen een tuin. Hier wordt nu een vierlaags volume met kap voorgesteld. De commissie vindt het verbazingwekkend en betreurenswaardig dat het omgevingsplan zo'n hoge bebouwing op het gehele kavel toelaat. Dat gezegd hebbende rest de commissie niet anders dan binnen de ruimtelijke kaders te adviseren. Het bouwdeel bevindt zich tussen een moderne woning aan de linkerkant en een traditioneel hoekpand. Het kiezen voor de juiste architectuur vormt daarmee een nauwgezette opgave.

De architect heeft gekozen voor een mengvorm tussen modern en traditioneel. Het zoeken naar een gulden middenweg is wat de commissie betreft echter een heilloze weg. Het bouwdeel oogt nondescript en mist de architectonische kwaliteit om een uitzondering op het bebouwingsbeeld te rechtvaardigen. Qua ontsluiting is dit bouwdeel verbonden met het hoekpand, waardoor aansluiting bij het tijdsbeeld en de historische context van het hoekpand een logische keuze lijkt. De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

#### **2. Croeselaan 15**

**CvB / 66097**

*Aanvraag vergunning voor het aanbrengen van reclames (gewijzigd voorstel)*

#### **Conclusie: te herzien**

Het ontwerp is deels aangepast en er is een onderbouwing aangeleverd voor de noodzaak van de hulpconstructie voor de signing voor de dakopbouw. In algemene zin blijft de commissie van mening dat er te veel signing aanwezig is in de vorm van de talrijke stickers van eekhoorns. Het betreft hier de signing op een nieuw gebouw dat zeer zorgvuldig ontworpen is en een verfijnde uitstraling heeft. De raamstickers domineren het gevelbeeld en hierdoor is de reclame niet ondergeschikt. Het

voorstel wijkt af van de criteria van de Welstandsnota (aantal en plaatsing) en de commissie kan het afwijken van de criteria niet legitimeren, mede vanwege de te verwachten precedentwerking.

**De commissie stemt in met:**

- De verlichte doosletters voor de dakopbouw (zowel op de voorgevel als op de achtergevel) en met de noodzakelijke hulpconstructie (er is aangegeven dat deze in de kleur van de gevelbeplating wordt uitgevoerd). In de nachtelijke uren mag er geen sprake zijn van sterk uitstralend licht. De gemaatvoerde tekening waarbij de letters voldoende afstand hebben van de randen is voor de commissie het uitgangspunt.
- De bestickering boven de centrale entree. Dit is het belangrijkste onderdeel van de gevel voor de vindbaarheid van de entree. Deze plek verdraagt een groter gebaar.
- De kleinere lichtreclames aan de voorgevel zijn denkbaar nu blijkt dat er ook werkelijk sprake is van functionerende entrees voor de bank (het is positief dat het aantal is teruggebracht van 4 naar 3 logo's).

Voor het overige stelt de commissie de voorwaarde dat het aantal gevelstickers wordt gereduceerd. Er moeten keuzes gemaakt worden. 1 raamsticker per gevel op de bovenste twee bouwlagen, binnen een vlak van het raster, is inpasbaar. 1 raamsticker in de plintlaag, per gevel, is bespreekbaar. Bij voorkeur geen overhoekse toepassing (keuze af te wegen i.r.t. zichtbaarheid). De voorwaarde dient op de tekening te worden verwerkt en ter beoordeling aan het secretariaat te worden voorgelegd.

Ter overweging: voorgevel: as A (links boven) + centraal boven entree, rechterzijgevel: as 2 (tussen as 8/9 achterwege laten, deze passen niet mooi in het kader), linkerzijgevel: alleen op as 2 in de plint (stickers in de bovenste laag lijken in het geheel niet zichtbaar), achtergevel: as C?

De commissie adviseert te werken met een semi-transparante sticker en heeft de voorkeur dat deze, waar mogelijk, aan de binnenzijde van het glas wordt aangebracht. Ze wil graag geïnformeerd worden over deze aspecten.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Subcommissie Erfgoed</b> |
|-----------------------------|

Kamer: U21

Aanwezig: L. Sebrechts en A. Mulder (commissieleden), C. van Barneveld (secretaris),  
R. Rodenburg, R. Feenstra en R. de Beer (adviseurs erfgoed)

**1. Neude 3**

**CvB / 41489**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkel naar horeca*

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

(zie verslag 01/09 en 15/09)

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

Gelet op de noodzakelijke voortgang brengt de commissie een positief advies uit over de hoofdopzet (=basisvergunning). Eerdere adviezen zijn tekstueel op de tekening aangegeven. In die zin is er op de meeste aspecten tegemoetgekomen aan de eerdere adviezen van de commissie. Met betrekking tot de structurele zaken (wanden, doorbraken, vloeren) is er gedaan wat de commissie gevraagd heeft. Ze merkt op dat het achterwege laten van verschillende ingrepen positief uitpakt voor het monument. De architect en opdrachtgever benadrukken dat het bestaande karakter juist het unieke 'selling point' is voor deze functie en dat de waardevolle onderdelen zoveel als mogelijk worden bewaard en worden ingepast. Dat schept vertrouwen en de commissie bevestigt dat dit een mooie bestemming is voor dit pand.

*De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:*

- Een detailtekening wordt aangeleverd m.b.t. de ombouw van toonbank B. Aangegeven wordt dat de monumentale toonbank zichtbaar blijft en niet wordt aangetast. Met een eigentijdse/reversibele opbouw en een nieuw blad wordt er als het ware een modern barmeubel op geplaatst. De commissie ziet de uitwerking ter beoordeling tegemoet.
- Zodra bekend is wat er met de vitrine (etalage) aan de voorgevel gedaan zal worden, dit duidelijk op tekening wordt aangegeven en dit ter beoordeling wordt voorgelegd. In het overleg wordt aangegeven dat er op dit moment geen wijzigingen aan de vitrine plaatsvinden. De waarde van de vitrine wordt erkend en de vitrine biedt kansen voor een bijzonder gebruik.
- De detaillering van de trap naar de kelder beter wordt afgestemd op de karakteristiek van het monument. Het huidige trapdetail is standaard en niet passend in dit bijzondere gebouw. Een gedetailleerde trapttekening dient nog te worden aangeleverd en afgestemd.
- Aanvullende stukken minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling worden voorgelegd.

Gedurende de werkzaamheden dient er een goede afstemming te zijn met de Erfgoedadviseur. Ingrepen als installaties etc. moeten tijdig worden besproken en deze mogen geen schade toebrengen aan het monument. Ook wordt aangeraden onderzoek te doen naar de bestaande zonwering. Met betrekking tot de interieurelementen met een hoge waardering wordt aangeraden deze zoveel mogelijk in het pand in te passen en te gebruiken. Opslag is denkbaar, maar ook een gemiste kans. Gedurende de uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden adviseert de commissie deze aspecten met de Erfgoedadviseur te bespreken.

## **2. Oudekamp 3 en 3A**

**CvB / 66636**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een monument en maken van interne doorbraken*

Ontwerp en toelichting : Kuiper van Tuinen Architecten – van Hooijdonk

Aanwezig Gemeente : Renée Feenstra

(zie verslag 18/08)

### **Conclusie: voldoet onder voorwaarden**

Met het deels aangepaste voorstel en de aanvullende gegevens en onderbouwing is tegemoetgekomen aan het eerdere advies en de vragen van de commissie. De voorgestelde ingrepen verhouden zich nu goed tot de monumentwaarden en met de ingrepen worden de monumentwaarden voldoende gerespecteerd. De wisselwerking tussen de nieuwe onderdelen (vouwpui en deur) tussen hoofdgebouw en bijgebouw is goed gekozen.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:

- De doorbraak tussen studeerkamer en woonkamer niet breder wordt dan 1,30 meter zodat aan de zijde van de voorgevel een bredere penant overblijft.
- De deur in de tuinkamer iets smaller wordt uitgevoerd zodat er meer ruimte overblijft tussen de schouw en de deur.
- In overleg met de afdeling Erfgoed wordt onderzocht of de historische tegels in de oude keuken behouden en gerestaureerd kunnen worden.

Het heeft de voorkeur van de commissie dat deze voorwaarden op de tekening worden verwerkt, doch minimaal tekstueel bevestigd worden door of namens de aanvrager.

## **3. Lichtegaard 6**

**CvB / 67006**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het herstellen en vernieuwen van de begane grondvloer*

Aanwezig Gemeente : Renée Feenstra

(zie verslag 01/09)

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

Het is voor de commissie het belangrijkste dat de monumentale (maar deels aangetaste) balken zoveel mogelijk behouden blijven. Daaraan wordt in het voorstel voldaan. Om die reden brengt de commissie een positief advies uit. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat ook de bestaande vloerdelen zoveel mogelijk behouden blijven. Als dat niet mogelijk is, dan is het acceptabel om aangetaste vloerdelen te vervangen conform de bestaande situatie. Vervolgens kan een nieuw vloerpakket met Fermacell worden aangebracht. In Fermacell platen kan ook vloerverwarming aangelegd worden. Voor het overige is het voorstel akkoord en is er een goede balans bereikt tussen de aanwezige monumentwaarden en de ingrepen.

**4. Oudegracht 40 G**

**CvB / 61595**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het dichtzetten van een balkon*

Aanwezig Gemeente : Renée Feenstra

**Conclusie: te herzien**

Het betreft hier een advies in het kader van het Omgevingsoverleg. De gemeente zal een integrale afweging maken.

Gelet op de bouwmogelijkheden volgens het Omgevingsplan is de commissie van mening dat een beperkte uitbreiding van de etage denkbaar is. De commissie kan zich echter niet vinden in de beide varianten. Ze adviseert een extra variant te ontwerpen. Het betreft hier een aanpassing van een oorspronkelijke werkruimte. Dit bouwdeel is in de loop der jaren meerdere malen aangepast en heeft geen hoge monumentwaarde. De commissie adviseert de uitbreiding te ontwerpen in de geest van de oorspronkelijke werkruimte. Variant A betreft een wezensvreemd element. De uitbouw is hierin vormgegeven als een serre die op maaiveldniveau te verwachten is (niet op een etage). Variant B, waarbij het platte dak als het ware wordt doorgetrokken, vindt de commissie een beter bij de karakteristiek passend idee.

Ze adviseert daarbij de nieuwe buitengevel in de lijn te leggen van de bestaande gevellijn van de begane grondlaag. Op die manier ontstaat een helder hoofdvolume. Het huidige voorstel met de overkraging gaat in de optiek van de commissie een stap te ver. De bestaande profilering van de dakranden kan worden overgenomen in de nieuwe situatie. De commissie gaat uit van een steenachtige uitstraling van de verlengde zijwanden (in samenhang met de bestaande zijwanden).

**5. Oudwijkerlaan 41**

**CvB / 64133**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de indeling en de draagconstructie*

Aanwezig Gemeente : Renée Feenstra

**Conclusie: te herzien**

Het wijzigen betreft een vergunningaanvraag voor het wijzigen van de indeling van een gemeentelijk monument. De ingrepen op de begane grond betreffen: het dichtzetten van de wand van hal naar opslag, het verwijderen van de wand van de zitkamer naar de opslag, het verwijderen van wand en kozijn van zitkamer naar serre, het verwijderen van de wand van serre naar keuken, het verwijderen van de wand van opslag naar keuken en het verwijderen van de kast in keuken.

Op de eerste verdieping wordt voorgesteld de inbouwkasten tussen de slaapkamers te verwijderen en de kast in de hal te verwijderen. Tussen de slaapkamers komt een badkamer en de kast wordt walk-in-closet. De huidige badkamer wordt washok.

De commissie volgt de plananalyse van de afdeling Erfgoed en onderschrijft deze. In het voorstel voor de begane grond is (volstrekt) onvoldoende rekening gehouden met de structuur van het

monument. De plattegrond van de begane grond is nog grotendeels oorspronkelijk en vormt een wezenlijk onderdeel van de herkenbaarheid en monumentale waarden van het pand.

Ook de hal en de achterliggende gang (nu opslagruimte) zijn oorspronkelijke onderdelen van het gebouw en dienen daarom behouden te blijven. Het kozijn in de oorspronkelijke achtergevel (foto A) maakt onderdeel uit van de monumentale structuur. Dit kozijn dient gehandhaafd te worden. Het is wel voorstelbaar de doorgang tussen de serre en de keuken (foto D) te verbreden, mits aan alle zijden een penant van minstens 50 cm zichtbaar blijft. Ook is een doorbraak van de zitkamer naar de opslag denkbaar, mits er voldoende sprake blijft van een duidelijk leesbare wand. Daarnaast behoort de kast in de keuken ook tot de oorspronkelijke structuur van het pand en dient deze behouden te blijven.

Op de eerste verdieping zijn meer aanpassingen voorstelbaar, aangezien de kasten tussen beide slaapkamers niet meer oorspronkelijk zijn. Hierdoor is het denkbaar om op deze locatie een badkamer te realiseren. Ook het realiseren van een walk-in-closet wordt voorstelbaar geacht, mits de bestaande deur naar de gang behouden blijft. Daarnaast wordt het plaatsen van een washok in de huidige badkamer als acceptabel beschouwd.

De commissie ziet een aangepast voorstel, dat is afgestemd met de afdeling Erfgoed, ter beoordeling tegemoet.

## **6. Nieuwegracht 13**

**CvB / 56184**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een bedrijfsruimte naar logies functie*  
Aanwezig Gemeente : Rianne de Beer

### **Conclusie: te herzien**

De aanvraag betreft het wijzigen van een rijksmonument dat is gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht. De werfkelder van Nieuwegracht 13 wordt op dit moment gerestaureerd. Schade aan het metselwerk wordt hersteld en de kelder wordt opnieuw waterwerend afgewerkt met een bitumenlaag. (Omgevingsvergunning GU-Z2026-0047555.) Het pleisterwerk aan de binnenzijde van de werfkelder is afgebikt om schades beter op te kunnen nemen en te herstellen. Na herstel van het metselwerk van de kelder en de werfmuur zal de kelder weer in gebruik worden genomen. In aanvulling op de restauratie ligt het huidige plan voor. In dit voorstel worden de huiskelder en werfkelder in gebruik genomen als logiesverblijf. Middels bouwkundige ingrepen wordt beoogd dit gebruik te faciliteren.

De commissie volgt en onderschrijft de reactie van de afdeling Erfgoed zoals die is weergegeven onder de 'gevolgen voor de cultuurhistorische waarden'. Ook volgt ze de door Erfgoed aangegeven aanbevelingen en aandachtspunten (waarnaar ze verwijst). Bij het wijzigen van de plannen moet eerst afstemming worden gezocht met de contactpersoon van de afdeling Erfgoed.

De commissie merkt op dat de voorgestelde badkamer de verbinding tussen woning en huiskelder volledig blokkeert. Dit roept veel vragen op en de commissie verzoekt dit aspect nader te onderzoeken en duidelijk in beeld te brengen. Ze kan op basis van de huidige gegevens geen advies uitbrengen over de impact van dit voorstel op de monumentwaarden.

De 18e-eeuwse trap naar de huiskelder met aan weerszijden 18e-eeuwse tegels (in dambordpatroon) heeft in relatie tot de ingebouwde servieskast veel betekenis. De commissie verzoekt de noodzaak van dit voorstel te onderbouwen en ze adviseert op voorhand alternatieven te onderzoeken. Ook moet in dat onderzoek de historische waarde van de (te slopen?) ingebouwde servieskasten worden betrokken (18e of 19e eeuw?).

Het vervangen van het enkelglas in de koekoekramen door HR++glas is niet akkoord. Het vervangen van het bestaande glas door vacuümglas of dun monumentenglas is mogelijk, mits de bestaande

ramen, roedeverdeling en details kunnen worden gehandhaafd. De commissie is positief over de plaatsing van achterzetramen in de werfmuur. Ook het voorgestelde muurrooster is akkoord.

Het is in beginsel uiteraard positief dat de werfkelder wordt gerestaureerd en gebruikt. Voor de voortgang van de behandeling van de aanvraag is het noodzakelijk dat duidelijk wordt aangegeven of ook de vloeren uitgediept moeten worden, want dat blijkt uit de ingediende stukken niet eenduidig.

## **7. Nieuwekade 1**

**CvB / 62640**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een lichtkunstwerk op de gevels van de HKU*

### **Conclusie: Voldoet**

In navolging op de eerdere adviezen (24/6/26, 19/8/25, 11/11/25 en 9/12/25) brengt de commissie een positief advies uit over de lichtkunstwerken op de voorgestelde gebouwen. Het idee voor het zichtbaar maken van de verbinding tussen de gebouwen, het dynamische aspect, de gedachte achter de route naar de Dom zijn allemaal goed gekozen en legitiem. In de eerdere ontwerpen werd de hele route naar de Dom verbeeld. In de huidige ontwerpen is die route verkleind en niet langer letterlijk weergegeven, maar geabstraheerd. Daarmee ontstaat een soort handtekening van het gebouw. De lichtkunstwerken zijn hierdoor bescheidener en minder dominant aanwezig. Het verrichte nadere onderzoek wordt gewaardeerd en de verfijning die is aangebracht in de profilering en in de omvang van de lichtstrips betekent een verbetering. De ingrepen zijn bescheiden en reversibel en hebben geen negatieve invloed op de beschermde monumentwaarden en/of op de omgeving. De commissie kan zich vinden in het aangeleverde detail en heeft kennisgenomen van de aanvullende informatie.

## **8. Van Eimerenstraat e.o.**

**CvB/0061961**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van schoorstenen en het aanhelen van de daken*

### **Conclusie: te herzien**

Het betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor het verwijderen van schoorstenen en het aanhelen van de daken op woningen aan de Van Eimerenstraat, Jan Overdijkstraat, Forstmanstraat, Haarmanstraat, Dr.Schaepmanstraat, Leo XIII-straat, Sint Josephlaan, Geraniumstraat, Seringstraat, Bremstraat, Egelantierstraat, Oleanderstraat, Magnoliastraat, Hyacintstraat en de Annemoonstraat.

De aanpak is opgedeeld in 3 fasen. Voor elke fase is er een analyse gedaan van de woningen, de betekenis van de schoorstenen en de zichtbaarheid hiervan.

De commissie staat op het uitgangspunt dat de schoorstenen op de kopwoningen zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. Zichtbare karakteristieke schoorstenen zijn, vooral op de koppen, wezenlijk van belang voor de uitstraling van de buurt. Bij tussenwoningen waarbij sprake is van kleine schoorstenen op een continue daklijn hebben de schoorstenen minder impact op de architectuur en kunnen deze verwijderd worden. Aan achterzijden in omsloten bouwblokken zijn ingrepen welstandsvrij. De commissie betreurt hier het verlies van de karakteristieke hoge schoorstenen, maar ze brengt daarover geen advies uit.

De commissie verzoekt in de drie documenten op een gelijke manier aan te geven welke schoorstenen worden verwijderd en welke schoorstenen behouden blijven. In fase 1 lijkt het goed te gaan. In roze is aangegeven welke schoorstenen blijven (schoorstenen die verdwijnen zijn niet getekend). In fase 2 lijkt het ook goed te gaan. Fase 1 en 2 voldoen aan de uitgangspunten om kopschoorstenen te behouden en schoorstenen op doorlopende nokken te verwijderen.

In fase 3 worden karakteristieke schoorstenen op kopwoningen gesloopt. De commissie kan op dat punt geen positief advies uitbrengen en ze verzoekt de aanvraag te herzien. Ze adviseert de karakteristieke schoorstenen op de koppen te handhaven en te herstellen. Aangeraden wordt om in

roze op de tekening aan te geven welke schoorstenen behouden blijven (tekenwijze conform fase 1 en 2). Het advies om schoorstenen te behouden geldt voor alle eindwoningen met karakteristieke koppen en schoorstenen.

#### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 13 oktober 2026, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

#### **Rondvraag en sluiting**

Aldus vastgesteld                      19 oktober 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld