

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 28 april 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: J. Ector (voorzitter), N. Huitema en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- De volgende vergadering is op 12 mei 2026.

1. Briljantlaan 11-15

RT / 0049043

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 160 appartementen

Aanvraag : DVP Planontwikkeling

Ontwerp en toelichting : ZZDP Architecten

(zie verslag 14/10 2025)

Gespreksverslag

De architect gaat met de presentatie in op eerdere vragen en opmerkingen, zoals de maakbaarheid van de hoeken, de zonnepanelen en de balustrades. Om het grid goed te kunnen maken is er voor een keramisch gevelmateriaal gekozen. De buitenhoeken krijgen een passtuk. De zonnepanelen worden op het hoge dak geplaatst, waardoor het lagere dak volledig een groendak kan worden. Achter de stripstalen hekwerken komt glas als geluidswerende maatregel. Bij een tweetal appartementen aan de noordzijde is dit glazen paneel verdiepingshoog. De driehoekige penanten in de plint van vezelcementplaat worden afgewerkt met stuc.

Conclusie: Voldoet in principe

Het is een mooi gematerialiseerd en gedetailleerd expressief ontwerp. Ook de plint is zorgvuldig uitgewerkt en er is op een goede manier gereageerd op eerdere vragen en opmerkingen. De commissie is blij met de keuze voor het keramische gevelmateriaal, waardoor het een goede relatie aangaat met de andere gebouwen op Rotsoord. Het gebouw zal een aanwinst zijn voor dit gebied. Voor de op handen zijnde aanvraag omgevingsvergunning geeft de commissie nog de onderstaande opmerkingen mee.

De commissie geeft de volgende uitgangspunten mee voor de verdere uitwerking:

- De commissie spreekt de voorkeur uit dat alle onderkanten van de balkons gelijk behandeld worden. Ook waar een geluidsabsorberend plafond volgens de normen niet vereist is. De geluidsabsorberende plafonds zullen het woongenot verbeteren en de uitstraling van de balkons zal dan overal gelijk zijn. Een duidelijk zichtbaar verschil is niet wenselijk. De onderzijden van balkons zijn prominent zichtbaar.
- Aandacht wordt gevraagd voor de verdiepingshoge glaspanelen achter de balustrades. De exacte positie en de detaillering daarvan luisteren nauw. Plaatsing op een zekere afstand achter de balustrade heeft de voorkeur zodat de panelen het gevelbeeld niet gaan

domineren. Het totaalbeeld zal aanzienlijk wijzigen als deze glaspanelen vaker toegepast worden. De commissie adviseert hiervoor regels op te stellen (wellicht via de VVE).

- In overweging wordt gegeven om bij de uitwendige hoeken de keramische elementen verticaal toe te passen, zodat een passtuk overbodig wordt en de belijning (mogelijk) beter past in het totaalbeeld. De keuze hieromtrent is aan de architect. Ook het lijnenspel van de onderzijde in aansluiting op de kartelkolommen vraagt aandacht.
- De condities voor het groen zijn niet optimaal in de hof. Dit vraagt om een weldoordacht beplantingsplan, rekening houdend met de specifieke condities, om hier toch een rijke groene omgeving van te maken.

De commissie ziet een reactie op bovenstaande opmerkingen bij de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet. Afsluitend adviseert ze de dakinstallaties zo veel mogelijk uit het zicht te houden en deze te camoufleren.

2. Vondellaan 72

CvB / 0042646

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar horeca en het kappen van een boom

Aanvraag : Brink Management / Advies

Ontwerp en toelichting : Zecc

(zie verslag 16/09 2025)

Gespreksverslag

De architect en de opdrachtgever zijn in de vergadering om het schetsontwerp voor de verbouw van het pand en de uitbreiding met de commissie te bespreken. Het betreft een omgevingsoverleg in het stadium van de haalbaarheid. Er is een richtinggevend advies nodig van de COU. De commissie heeft eerder aangegeven, onder voorwaarden, een uitbreiding wenselijk te vinden. Er is destijds zowel door stedenbouw als erfgoed aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar de volumewerking, de relatie met de andere gebouwen en de exacte aansluitingen. Op stedenbouwkundig niveau is er nog geen overeenstemming.

De architect geeft een toelichting op het ontwerp. Op conceptueel niveau is er sprake van een iets terugliggende 'balk' die door het bestaande gebouw steekt. Uitgangspunten zijn het behoud van het karakter van deze voormalige dienstwoning, het toevoegen van een nieuwe tijdslaag en het respecteren van het ensemble van het rijksmonumentale voormalige Rudolph Magnus Instituut waar de dienstwoning deel van uit maakt. Het programma betreft horeca. Opgaven zijn het vergroenen van het parkeerterrein (integraal landschapsplan volgt), het opknappen van het bestaande pand en het toevoegen van een kelder. Er zijn eerder volumestudies gedaan en op basis daarvan zijn al verschillende wijzigingen aangebracht.

Conclusie: aanhouden

Eerder heeft de commissie aangegeven dat ze het concept sterk vindt, maar dat de exacte omvang en de situering van de toevoeging nog geoptimaliseerd moeten worden. Het huidige voorstel is nog niet akkoord. Er is eerder aangegeven dat het nieuwe volume erg nadrukkelijk aanwezig is en er is gevraagd te onderzoeken hoe de relatie tussen dienstwoning, ingreep en Instituut, tot een betere balans kan komen. Daarbij is ook aangegeven dat het muurtje met hek onderdeel is van het complex en van belang is voor het ensemble en dus ook historische waarde heeft. De commissie heeft geadviseerd om het hekwerk zo veel mogelijk te behouden. Op basis van de huidige stukken kan de commissie zich nog geen goed oordeel vormen. Ze verzoekt de eerdergenoemde aspecten nader te bestuderen en ze wil graag de onderzoeksresultaten bespreken. De commissie verwijst naar haar inhoudelijke reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie adviseert te onderzoeken hoever de 'balk' naar achter kan worden verplaatst. Het volume lijkt te dicht op de straat te staan, maar dat is nu niet goed te beoordelen. Alles hangt met elkaar samen en gaat om het vinden van de juiste positie en de juiste proporties. Ze begrijpt de wens om de horeca zichtbaar te maken, maar in haar optiek doen meer ruimte tot aan de straat en behoud van het hek daar geen afbreuk aan. Met een terraszone aan de straatzijde wordt de nieuwe functie ook zichtbaar en het huisje vormt het adres aan de straatzijde in de optiek van de commissie.
- Het is belangrijk dat de dienstwoning haar eigen identiteit behoudt, dat het monumentale hekwerk zoveel mogelijk behouden blijft en dat de nieuwbouw zich overtuigend voegt naar het ensemble met het rijksmonument. Dit hangt samen met de omvang van het programma, de positie van het terras en het 'adres' van de nieuwe bestemming.
- Het toevoegen van een 'balk' met een eigen identiteit en expressie (materiaal en kleur) is mogelijk. Ook hierbij geldt dat alles staat of valt met de exacte uitwerking. Het gaat hierbij om aansluitingen op de randen, de positie van de dakvloer in relatie tot de vloer van het bestaande gebouw en de bestaande dakkapel. Wellicht is er aanleiding de bestaande dakkapel aan te passen zodat er meer helderheid gaat ontstaan tussen het bestaande gebouw en de nieuwe toevoeging. Het is essentieel dat 'de balk' zo zuiver mogelijk zichtbaar blijft (geen 'verrommeling' met bijvoorbeeld plek voor fietsen op de koppen). De commissie merkt op dat het dakterras strijdig is met het architectonisch concept voor 'de balk'.
- Bij de vervolgstappen is er een totaalplan nodig (landschapsplan, containerruimte, positie voor de fietsen, beplantingsplan etc.). Groen moet passen bij het karakter en de stijl van het gebouw en de afscheiding van het terrein moet passen bij het totale ensemble.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Er liggen mooie kansen, maar zeker ook nog uitdagingen.

3. Zuilense Vecht (nabij Amsterdamsestraatweg 1015)

CvB

Vooroverleg ontwikkeling 21 woningen

Ontwerp en toelichting : Zeinstra Verbeek architecten

Aanwezig Gemeente : Wouter van Faassen

Remco,

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op een mogelijk schetsontwerp voor 21 woningen (begeleid CPO-traject). Er is keuzevrijheid voor kopers onder regie. De woningen komen in de nieuwe woonbuurt Zuilense Vecht. Er is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Op conceptueel niveau zijn er herenhuizen aan de parkzijde en komt er een tweekapper aan het historische lint.

Voor de herenhuizen geldt dat elke woning een eigen identiteit krijgt en dat er een samenhangend totaalbeeld ontstaat ('familie'). Verschillen worden gemaakt met verschil in ramen, randhoogten, bouwlagen, dakvormen etc. Het voorstel is de beide blokken een eigen kleur te geven. De woningen worden zoveel mogelijk in hout uitgevoerd (baksteen aan de voorzijde en bij de hoekwoningen). Het is de bedoeling Paris Proof te bouwen en de milieu impact van de toe te passen materialen wordt nog bestudeerd. Er vindt nog een doelsoorten onderzoek plaats en het landschapontwerp volgt. Het is niet bekend wat het eindbeeld is. Koperswensen worden geïnventariseerd en verwerkt en de architect houdt regie op de totale compositie.

De commissie reageert als volgt:

- Het is een spannende en leuke opgave. Dat individuele kopers de kans krijgen zelf te kunnen kiezen past bij idee van herenhuizen. Het voorstel voor de tweekapper is passend in het lint.
- Op stedenbouwkundig niveau adviseert de commissie om de beide blokken te zien als '1 voornaam front' aan de parkzone en de beide blokken uit te voeren in 1 kleur. Dit is ook

vanuit de historie van deze plek goed te verantwoorden. De roodtint spreekt hierbij het meeste aan. Op de grotere schaal wordt meer samenhang verwacht zodat er op individueel woningniveau ruimte is voor diversiteit.

- Het huidige voorstel wringt met het belangrijkste uitgangspunt dat *'elke woning een afgeronde architectonische eenheid'* is. In het voorstel worden individuele woningen opgeknipt in twee delen met hoge en lage delen. Hoogtesprongen in de gevels zijn voorzien in het midden van de woningen. De woningen ogen hierdoor smal en niet individueel. Op grond van het BKP wordt een rijtje 'rijke herenhuizen' verwacht, terwijl de woningen in het huidige voorstel juist 'opgeknipt' worden. De commissie adviseert meer helderheid aan te brengen door de individuele woningen herkenbaarder te maken zodat er een sterker blok ontstaat. Het voorstel wijkt af van het BKP en de commissie kan op basis van het voorstel de afwijking niet legitimeren. Voor uitzonderlijk sterke voorstellen is een afwijking van het BKP uiteraard bespreekbaar.
- De commissie adviseert een aantal bouwstenen te heroverwegen en ze raadt aan bouwstenen toe te voegen die kopers echt inspireren tot bijzondere keuzes (zoals erkers, bloemkozijnen, afwijkende raamvormen, bijzondere dakkapellen, loggia's etc.). Op deze manier kunnen de herenhuizen ook echt expressief worden. In het huidige voorstel wordt de rijkdom van de referentiebeelden gemist.
- Op het grotere schaalniveau is het van belang om uitspraken te doen over het wel of niet toepassen van kappen.
- De duurzaamheidsambities spreken aan en de commissie volgt het concept dat de voorzijde de pronkgevel is en de achterzijde de meer informele zijde waar een uitvoering in hout denkbaar is.
- Aan de achterzijde wordt aandacht gevraagd voor de overgangen en voor eventuele toekomstige uitbouwen, de bergingen, erfafscheidingen etc. De achterzijde is toegankelijk en ook deze zijde vraagt om een zorgvuldig ontwerp en goede regie. Ook ziet de commissie, in het volgende stadium, het inrichtingsplan tegemoet.

De commissie ziet de vervolgstappen met interesse tegemoet.

4. Catharijnesingel 55

RT / 0048116

Aanvraag omgevingsoverleg voor het wijzigen van de gevel

Aanvraag : ITC HCO Holding B.V.

Ontwerp en toelichting : Elephant,

Gespreksverslag

Het plan is vergelijkbaar met het eerdere ontwerp behoudens dat de optopping achterwege wordt gelaten. Het plan lijkt nu rechtstreeks te passen in het omgevingsplan met uitzondering van een vermoedelijke overschrijding van de voorgevelrooilijn (en de eigendomsgrens). Dit komt doordat de horizontale banden verder naar buiten worden geplaatst dan nu het geval is. Ook de toegang overschrijdt de perceelsgrens. Het uitgangspunt is om dicht bij de oorspronkelijke gevelopzet te blijven, met een eigentijdse groene herinterpretatie. Er komt een dubbelhoge plint met de toegang aan de singelzijde. De fietsingang met luie fietstrap zit om de hoek. De betonnen vloerbanden worden verlaagd, zodat het licht tot diep in het kantoorpand dringt. De banden steken zo'n 60cm uit en worden voorzien van plantenbakken. Er wordt zonwerend glas toegepast, dus er komt geen zonwering aan de buitenzijde.

Conclusie: aanhouden

De commissie adviseert los van de planologische mogelijkheden, waarvoor de afdeling stedenbouw in de lead is. Ook zaken als eigendom worden niet meegenomen in het advies. Hierover zal de afdeling grondzaken moeten adviseren. Ervan uitgaande dat deze zaken worden opgelost, dan concludeert de commissie dat er een mooi plan in wording is. Ze vindt het jammer dat de opbouw

c.q. optopping achterwege is gelaten. Voor de verdere uitwerking wordt naar de onderstaande opmerkingen verwezen.

De commissie reageert als volgt:

- De keuze om aan te sluiten qua belijning bij het buurpand wordt begrepen. De samenhang kan echter nog versterkt worden door bijvoorbeeld de bekroning qua hoogte af te stemmen op het linker buurpand (door de bovenste band te verhogen). Meer eenheid in het hoofdvolume met Catharijneborch is gewenst. Het groen op de dakrand is niet nodig. In de verdere uitwerking vraagt de aansluiting bestaand en nieuw bijzondere aandacht. De commissie wijst op een paar complexe punten (bouwmuur etc.).
- De beschikbare ruimte voor de plantenbakken kan beter worden benut dan nu het geval is. De ruimte voor planten oogt nu te beperkt. De komst van de daktuin wordt gewaardeerd.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de levendigheid en openheid van de kopgevel. Deze komt prominent in beeld en het zal een prettige, sociaal veilige plek en toegang tot de fietsenstalling moeten worden. De commissie adviseert dit aspect te bestuderen. Een actieve plint is het uitgangspunt.
- De commissie ziet de exacte inpassing van de dakinstallaties tegemoet, waarbij het minimaliseren van de zichtbaarheid het uitgangspunt zal moeten zijn.

Bij de vervolgstappen ziet de commissie ook de bemonstering van materialen ter beoordeling tegemoet.

5. Einsteindreef 101

CvB

Vooroverleg transformatie van kantoor naar woningen met optopping

Ontwerp en toelichting : MNNR Architecten
(zie vrijdagoverleg verslag 28/11 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op de opgave en in de voorbespreking heeft de commissie kennisgenomen van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Er is een bouwenveloppe met twee plots vastgesteld die het kader biedt voor de architectonische uitwerking. De vleugel van het gebouw wordt gesloopt en het resterende gebouw wordt opgetopt (deels eenlaags, deels tweelaags). Voor de plot met nieuwbouw wordt een tender uitgeschreven. Het parkeerterrein wordt vergroend en het parkeren wordt voorzien in de nieuwbouw. Het pand is gelegen aan een belangrijke entree voor Overvecht in deze zone is in de Omgevingsvisie Overvecht gemarkeerd als 'groengebied'. De architect geeft een toelichting op het ontwerp voor de optopping en het vergroenen van de huidige glazen trappenhuizen.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie is blij met het behoud van het grootste deel van het gebouw en met het optoppen daarvan. Dat is een duurzame en goede manier om te verdichten binnen de bestaande stad. Het architectonisch concept voor de opbouw is goed gekozen en passend bij dit gebouw en in deze context. De brede leefgalerij heeft potentie en draagt bij aan de woonkwaliteit. De toepassing van hout geeft een prettige uitstraling.
- De commissie mist in het plan de aanpak en/of verduurzaming van het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw oogt vervuild en de plint oogt te gesloten. De commissie is van mening dat er een relatie moet zijn tussen de mogelijkheden die worden geboden voor de bouw van extra woningen en de upgrade van het bestaande gebouw (wederkerigheid). Het is in ieder geval essentieel dat er een overtuigend totaalbeeld gaat ontstaan en dat de begane grondlaag wordt betrokken in de transitie van het gebouw.

- De architectonische uitgangspunten voor de optopping worden gevolgd. De technische uitwerking van (met name) de horizontale banden luistert nauw. Ook het overgangsdetail van bestaand naar nieuw vraagt aandacht. In de uitwerking is het essentieel dat installaties en mogelijke overige objecten op het dak uit beeld blijven (geen stapeling van objecten). De kleurstelling vraagt nog om studie. De commissie geeft in overweging wat meer warmte in de kleurstelling aan te brengen. Het totaalbeeld oogt nu erg grijs en er ligt een kans het uiterlijk van het gebouw een 'boost' te geven (dit hangt samen met de aanpak van de onderbouw).
- Het vergroenen van de gevels is denkbaar en kan een waardevolle toevoeging opleveren, mits het gebouw ook op zichzelf (los van het groen) een goede kwalitatieve uitstraling heeft. Het gebouw mag er niet onaf uitzien zolang het groen niet volgroeid is. Het groen vraagt om goede grond en begeleiding om zo hoog te kunnen groeien. Daarnaast betwijfelt de commissie of het groen zich goed hecht aan het glas. De commissie geeft in overweging juist de rest van het bestaande gebouw te vergroenen. Ze adviseert het gebouw in beeld brengen zonder groen en dan te kijken naar wat de verschillende gebouwdelen met elkaar doen. Drie dingen horen bij elkaar: het bestaande gebouw, de optopping en trappenhuizen.
- De commissie adviseert de plintlaag te activeren. Dat kan op meerdere manieren. Het zou een gemiste kans betekenen als er een aantrekkelijke tuin wordt gemaakt terwijl er geen directe relatie is tussen binnen en buiten op maaiveldniveau. Het openen van de gevels in de plintlaag is een essentieel onderdeel van de gehele gebouwtransformatie. In dit kader adviseert de commissie de fietsenberging in de plint niet dicht te laten begroeien maar juist daglicht in de fietsenstalling te laten komen. Dit kan door de fietsen niet tegen de wanden te plaatsen, maar te kiezen voor een andere opstelling met looppad langs de wand.
- De tijdelijke situatie m.b.t. het parkeren roept vragen op zolang de nieuwbouw nog niet gerealiseerd is. Hoe ziet de fasering eruit en wat is de volgorde? Het is voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit essentieel dat de tuin wordt aangelegd.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. C. van Maasdijkstraat 78 en Amsterdamsestraatweg 703 en 705

RT / 0042230

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van drie appartementencomplexen

Conclusie: Te herzien

De commissie adviseert in eerste instantie niet over de bebouwing in het binnengebied. De commissie acht, vanuit welstandsoptiek, het gebouw aan de C. van Maasdijkstraat 78 denkbaar, met uitzondering van de dakopbouw. De dakopbouw vergroot het volume ongewenst aan deze binnenstraat. Dit is geen stedelijke as en aansluiting op de belendende bouwhoogte is voor de commissie het uitgangspunt. M.b.t. de voorgestelde architectonische uitwerking zijn er geen opmerkingen.

Aan de zijde van de Amsterdamsestraatweg 705 kan de commissie zich vinden in de hoogte, inclusief dakopbouw, mits deze zover terug ligt als voorgesteld. De commissie adviseert, in navolging op haar eerdere advies, om het pad aan de rechterzijde vrij te houden, zodat het pand los blijft van de mansardekap van de burens.

Ze vindt het belangrijk dat de individualiteit tussen de verschillende panden bewaard blijft en ze is van mening dat gebouwen niet aan elkaar moeten 'koeken'. Een blokvorm die 'los' staat en die de rechter belending respecteert is vanuit welstandsoptiek denkbaar. Ze volgt de aangeleverde argumentatie t.a.v. dit punt niet.

2. Muurschildering Tolsteeg

CvB

Conclusie: Te herzien

Het voorstel betreft het aanbrengen van meerdere muurschilderingen op de kopgevel van een beschermd gemeentelijk monument. De ingreep is vergunningplichtig en om die reden brengt de commissie een advies uit.

Het is een sympathiek bewonersinitiatief om het erfgoed van Rietveld in de schijnwerpers te zetten. De commissie is echter van mening dat de muurschilderingen de karakteristiek van de gevel te veel ontkrachten. De kopgevels van de gebouwen zijn zorgvuldig ontworpen. Het is een plastische gevel waarbij het horizontale lijnenspel een wezenlijk onderdeel is van de architectuur.

De verticalen ontkrachten dit principe. Het maken van kamertjes en kaders in de gevel is in strijd met het gedachtegoed van Rietveld voor deze kopgevels.

De commissie adviseert het ontwerp te herzien. Ze ziet wel mogelijkheden voor 'Rietveld gerelateerde beelden' op deze gevel. Ze adviseert daarbij te werken met losse panelen die geplaatst worden tussen de horizontale banden. Het aanbrengen van schilderwerk of stucwerk op het schoon metselwerk wordt ontraden. Panelen zijn reversibel. De commissie raadt aan 'schilderijen te klemmen tussen de horizontale banden'. Ze ziet goede mogelijkheden voor een bijzondere kunsttoepassing. Dit vergt nog wel nadere studie. De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet. Wellicht zijn er ook mogelijkheden om een muurschildering aan te brengen op een ander gebouw in de directe omgeving dat geen beschermde monumentale status heeft.

3. Harvardlaan 10

CvB / 0047125

Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de botanische tuin
(zie verslag 17/03 2026)

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie wordt om een heroverweging gevraagd door de afdeling Erfgoed. Daarbij is de centrale vraag of de voorgestelde entree een aantasting zal zijn van de visuele integriteit van het werelderfgoed.

De commissie is van mening dat het laatst gepresenteerde totaalbeeld een rustig beeld oplevert en dat het zwarte entreevolume zorgt voor de gewenste geleding c.q. onderbreking van de wand. Het is daarbij essentieel dat de kas aan deze zijde een maximale transparantie heeft zodat het entreevolume goed zichtbaar is en blijft. De drie insnijdingen geven ook diepte en geven ook geleding. De commissie is van mening dat de exacte vormgeving van de entree niet doorslaggevend is in de beoordeling van de impact van de totale kas op het werelderfgoed. De kasvolumes zijn toegezegd door de gemeente en de Provincie (passend in de Omgevingsvisie). Daarbij zijn er meer middelen om de lengte van de wand te breken dan alleen een terugliggend vlak of 'huisjes'. Het huidige voorstel vormt een duidelijke onderbreking en zorg voor de gevraagde geleding. Dit kan uiteraard ook op andere manieren. Bijvoorbeeld door de entree een half stramien terug te leggen zodat de gevel gelijk met het laagste deel van de kas komt te liggen (in lijn met de suggestie vanuit Erfgoed en de Provincie). De commissie ziet een reactie op haar eerdere voorwaarden, de plattegronden en de technische uitwerking ter beoordeling tegemoet.

Erfgoedplannen

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris),
Richard Rodenburg (afdeling erfgoed)

Ruimte: U24

1. CAB-gebouw

RV / 0024476

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het CAB gebouw en dit transformeren naar o.a. commerciële hub

Eind 2025 is de omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van het CAB-gebouw. Een onderdeel van die transformatie was het versterken van de bestaande staalconstructie. De architect geeft aan dat het versterken van de constructie complexer is dan gedacht en stelt daarom een nieuw plan voor waarbij de bestaande constructie intact blijft zonder versterking en het dak zo licht mogelijk wordt uitgevoerd.

Conclusie: Aanhouden

Het nieuwe voorstel roept meerdere vragen op. Op basis van de huidige ingediende stukken kan de commissie het plan niet goed beoordelen. Zij adviseert de architect om het plan toe te lichten in een vergadering van de gehele commissie. De eerstvolgende vergadering waarin dat mogelijk is, is op 12 mei of 26 mei. Onderstaande wordt ingegaan op de verschillende onderdelen.

Het dubbelglas in de lichtstraten wordt vervangen door polycarbonaat.

De commissie adviseerde op 24.06.2025 om 'het fabriekskarakter van de lichtstraten zoveel mogelijk te behouden bij de keuze van de invulling'. In latere ontwerpen is daarbij gezocht naar een manier om het oorspronkelijke draadglas terug te brengen in de lichtstraten. In het huidige voorstel (28.04.2026) worden echter geen glasplaten meer toegepast, maar polycarbonaat. Er wordt gerefereerd aan de tramremise GVB te Amsterdam, een rijksmonument. In de presentatie wordt vermeld dat polycarbonaat draadglas imiteert.

Reactie commissie

De commissie is niet overtuigd van het voorstel en het referentiebeeld en vraagt om dit nader aan te tonen.

Het sedumdak zal worden vervangen door klimplanten op stroken staalnetten.

In eerdere adviezen (18.03.2025, 16.09.2025, 28.10.2025) gaf de commissie steeds te kennen dat het groene dak essentieel is voor het plan en zeer belangrijk voor de beleving van de bovenliggende woningen. In het huidige voorstel (28.04.2026) wordt het sedumdak vervangen door klimplanten op staalnetten. De staalnetten worden aangebracht tussen de lichtstraten en geplaatst in de middelste vier stroken. Een groot deel daarvan bevindt zich onder het appartementengebouw, waardoor het deel dat zichtbaar is voor de bovenliggende woningen beperkt is.

Reactie commissie

De netten in de meegestuurde referentiebeelden hebben rondom meer ruimte en zijn groter. De op het CAB-gebouw voorgestelde netten liggen dicht op het dak en zijn smalle stroken. De commissie vraagt zich af of dit als een groen dak wordt beleefd of eerder als camouflagenetten. Daarnaast is niet duidelijk welk soort beplanting wordt toegepast, waaruit deze precies groeit en hoe dit zich ontwikkelt op plekken met weinig zonlicht. Er is meer informatie nodig om de impact van het voorstel te kunnen beoordelen.

Er hangen geen installaties meer onder het dak, alleen een sprinklerinstallatie.

In het vorig ontwerp hingen de installatiebuizen direct onder het stalen dak. In het huidige voorstel zijn deze vervangen door dunne sprinklerleidingen.

Reactie commissie

De commissie vraagt waar de installaties zijn gebleven en vraagt om dit inzichtelijk te maken op een plattegrond.

Installaties op het dak

In de vorige presentatie (25.11.25) zijn op verzoek van de commissie vier doorsneden getekend waarop de installaties op het dak zichtbaar waren. Deze installaties ontbreken in het huidige voorstel.

Reactie commissie

De vraag is of de installaties nog op het dak staan, en zo niet, waar ze dan zijn gebleven. Dit dient op een plattegrond te worden aangegeven. Als de installaties nog wel op het dak staan, vraagt de commissie zich af hoe deze zich verhouden tot de stalen netten.

2. Keistraat 7

RV / 0044413

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en verduurzamen van een woning

Het pand aan de Keistraat 7 is een rijksmonument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed. Ze geeft per onderdeel haar reactie.

De commissie brengt een **positief advies** uit over de volgende onderdelen:

- **Wijzigen stolpramen achtergevel begane grond in openslaande deuren.**

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de stolpramen (1910) onder de 19e-eeuwse bovenlichten en in de 19e-eeuwse kozijnen zijn geplaatst op de plek waar eerder zeer waarschijnlijk deuren zaten. Het terugbrengen van deuren is hier goed voorstelbaar en past bij het huidige gebruik van de ruimte.

- **Vervangen van stalen ramen in de achtergevel: t,p,v. zolderverdieping, vliering, kelder**

Vanwege de eenheid in de achtergevel kan de commissie akkoord gaan met het vervangen van de stalen ramen door houten kozijnen ter plaatse van de zolderverdieping, de vliering en het kelderlicht.

- **Vervangen pui erker en achteruitbouw**

Het voorstel is om de pui in de erker en achterbouw uit 1959, te vervangen door aluminium kozijnen. In de waardenstelling worden deze gevels positief gewaardeerd. Door wijzigingen als gevolg van het plaatsen van isolerende beglazing is het oorspronkelijke ontwerp van architect Van Gendt uit 1959 echter al aangetast.

De commissie kan daarom instemmen met de aluminium kozijnen met roedeverdeling en openslaande deuren. Dat de nieuwe roedeverdeling afwijkt van het oorspronkelijke ontwerp is geen bezwaar. Dat in de uitbouw aluminium kozijnen worden toegepast en in het hoofdgebouw houten kozijnen, vindt de commissie geen bezwaar. De commissie ziet dit als twee afzonderlijke volumes.

- **Voor- en achterkamer**

De samenvoeging van de ruimten is voorstelbaar.

- **Vervangen van enkelglas door vacuümglas**

Akkoord.

De commissie adviseert **akkoord onder voorwaarde** op de volgende onderdelen:

- **Vervangen groot venster achtergevel (1959) door twee ramen**

Het voorstel is om de 19e-eeuwse gevelindeling te herstellen door het grote venster met stalen pui uit 1959 te vervangen door twee ramen, waarbij het buurpand (Keistraat 5) als uitgangspunt wordt genomen. Dit venster heeft een positieve waardering in het waardestellend onderzoek.

Vanwege scheurvorming in de gevel bestaat echter het vermoeden dat de lateiconstructie te licht is uitgevoerd voor de overspanning. Vanwege het herstel van de eenheid in de achtergevel en de

constructieve noodzaak kan de commissie akkoord gaan met deze wijziging, onder voorwaarde dat het penant tussen de twee ramen wordt uitgevoerd in metselwerk als bestaand.

- **Houten vloerdelen begane grond en verdieping**

Het aanbrengen van een nieuwe dekvloer met vloerverwarming is voorstelbaar, onder voorwaarde dat de bestaande houten vloerdelen op de begane grond en mogelijk ook onder recentere vloeren van de verdieping behouden blijven en dat de nieuwe dekvloer reversibel wordt aangebracht.

- **Pleisterwerk gevel**

Akkoord, onder voorwaarde dat een product op basis van kalk wordt toegepast in plaats van cement.

- **Kleuren exterieur pand**

Voor de kleuren van het exterieur dienen de panden op nummer 5 en 7 als afzonderlijke panden te worden beschouwd. Het kan dus zijn dat nummer 7 een andere kleur krijgt dan nummer 5. Hiervoor dient kleurhistorisch onderzoek te worden gedaan en dit dient te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed.

- **Kleurhistorisch onderzoek**

Het kleurhistorisch onderzoek kan aanleiding geven tot aanpassing van het schilderwerk. Bij nieuwe schilderwerkzaamheden mag het houtwerk niet volledig worden kaal gemaakt.

- **Historiserende uitvoering openslaande deuren achtergevel begane grond**

De deuren worden historiserend uitgevoerd met HR++ glas in roeden van 30 mm met Wienersprossen. De detaillering is zorgvuldig. De commissie kan hiermee instemmen onder voorwaarde dat de afstandhouders in het glas, in een donkere kleur worden uitgevoerd.

De commissie adviseert **te herzien** op de volgende onderdelen:

- **Isoleren kap**

De voorgestelde opbouw is niet conform de principedetails uit het handboek *Een warme jas voor oude huizen* (RCE, juni 2024). Een dampremmende folie ontbreekt.

- **Isoleren achtergevel hoofdhuis, aanbouw uit 1910, dak achterbouw**

De voorgestelde isolatieopbouw is niet conform de richtlijnen uit het handboek *Een warme jas voor oude huizen* (RCE, juni 2024). Bij de gevelisolatie wordt PIR toegepast zonder uitvlakking, waardoor geen goede aansluiting ontstaat en een ongewenste luchtsponw kan ontstaan. Voor het platte dak van de achterbouw wordt juist een dampremmende folie toegepast, terwijl deze volgens de richtlijnen achterwege moet blijven.

- **Afwerking van betonemaille uit 1957**

De betonemaille in de gangzone dient behouden te blijven en de kleur dient te worden hersteld.

De commissie adviseert **niet akkoord** op de volgende onderdelen:

- **Verwijderen vlieringvloer**

Het verwijderen van de vlieringvloer ten behoeve van een open zicht op de kap is niet acceptabel. De vloer is oorspronkelijk (17e-eeuws) en heeft een hoge waardering. Mogelijk zijn nog meer oorspronkelijke vloerdelen aanwezig. De verhoogde vloer uit 1970 mag worden verwijderd, maar de oorspronkelijke vloerdelen en zinken strips niet.

Aanbeveling:

De commissie geeft de voorkeur aan het toepassen van biobased isolatiematerialen, vanwege de vochtregulerende werking en de betere prestaties in de zomer.

De commissie ziet een aangepast voorstel ter beoordeling tegemoet. Ze verzoekt daarbij puntsgewijs aan te geven hoe er is omgegaan met de voorwaarden en adviezen zoals die genoemd zijn in dit verslag. Dit bespoedigt de toetsing.

3. Jansveld 22

RV / 0045579

Aanvraag omgevingsvergunning, het verbouwen van een bedrijfsruimte naar woning

Het pand is een gemeentelijk monument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed. Over de aanvraag is eerder geadviseerd (17.03.2026). De commissie had toen opmerkingen op de volgende onderdelen:

1. In het vorige plan werd een extra meterkast geplaatst naast de bestaande meterkast. Hiervoor moest een doorbraak worden gemaakt in de gang en tegels worden verwijderd. In de huidige tekening is de extra meterkast komen te vervallen en blijven de gang en het tegelwerk intact. Hiermee is tegemoetgekomen aan het advies van de commissie.

Advies: akkoord

2. In het vorige plan werden de bestaande ramen met glasroeden in de zijgevel richting het hofje vervangen door nieuwe stolpramen zonder roeden. In het huidige plan worden de ramen behouden. Hiermee is tegemoetgekomen aan het advies van de commissie.

Advies: akkoord

3. De vorige keer adviseerde de commissie om de indeling van de pui te baseren op de oorspronkelijke (symmetrische) indeling en de pui verder uit te werken in materiaal, kleur en detaillering. In de huidige tekeningen is de indeling aangepast. De commissie vindt de indeling nog niet in balans, waardoor deze wat rommelig oogt. De commissie adviseert om dit aan te passen. Een mogelijke verbetering voor de pui zou kunnen zijn:

- De bestaande driedeling van de pui leidend maken in de compositie. Dus geen nieuwe kozijnstijlen toevoegen.
- Aan de bovenzijde van de pui is een tussendorpel getekend met een smalle glasstrook. Het is beter om deze strook dicht te maken en in de indeling de driedeling van de pui te volgen.
- De invulling van het rechterdeel met een deur is akkoord.
- Onder het linker- en middendeel met glas een plint/dicht deel aanbrengen. Deze kan hoger worden uitgevoerd in verband met de verhoogde vloer van de woning erachter.
- Het bellen- en postpaneel dient als één geheel te worden ontworpen. Dit kan worden geplaatst tussen de plint en de tussendorpel, als één plaat in hetzelfde vlak als het glas. Dus geen standaard brievenbussen, maar een integraal ontwerp dat onderdeel is van de compositie van de pui en de voorgevel. Ook de intercom dient hierin te worden opgenomen.

De commissie ziet een aangepast ontwerp van de pui tegemoet.

Advies: te herzien

4. Hof van Monaco 1A

RV / 0042680

Aanvraag omgevingsvergunning, het restaureren en uitbreiden van een woning

De aanvraag betreft de restauratie en transformatie van het zomerhuis van boerderij Hof van Monaco. De boerderij is in 2022 al gerenoveerd en getransformeerd. Het plan is om het zomerhuis te transformeren tot werkplaats met kantoren en daarnaast een nieuwe aanbouw te realiseren met sanitaire voorzieningen en een kantoorruimte. Het pand is een rijksmonument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling erfgoed. De opmerkingen zijn als volgt:

1. dakramen

Er worden vijf dakramen voorgesteld op het voordakvlak. Idealiter worden deze op het achterdakvlak geplaatst. Indien dit niet mogelijk is, adviseert de commissie om het meest linkse dakraam te laten vervallen. Voor de dakramen dient het type Classico te worden toegepast.

2. Puien in de achtergevel

Aan de kopse gevel worden twee nieuwe kozijnen voorgesteld. De commissie adviseert om de kozijnen anders in te delen, zodat deze beter aansluiten bij de verhoudingen van de bestaande kozijnen van het pand. Dit kan bijvoorbeeld door een bovenlicht over de volle breedte toe te passen, in combinatie met dubbel openslaande deuren.

3. Aanbouw

Tegen de westgevel van het pand wordt een aanbouw gerealiseerd. De aanbouw wordt los gehouden van het pand door een glasstrook. De aanbouw heeft een lessenaarsdak met begroeiing, waarvan het hoogste punt zich bevindt aan de zijde van het zomerhuis en afloopt richting de tuin. De langsgewel op het laagste deel van de aanbouw loopt aan beide zijden nog door in de tuin. Aan de kopse gevel aan de noordzijde zijn losse spanten geplaatst in de vorm van een pergola.

De commissie adviseert om de doorlopende muren en de pergola achterwege te laten en de aanbouw in vormgeving terughoudender te maken. Hoe abstracter de aanbouw, hoe beter deze past bij de architectuur van het zomerhuis.

Daarnaast adviseert de commissie om de aanbouw in zijn geheel iets lager te maken, zodat het hoogste punt onder de goot van het zomerhuis blijft.

De commissie adviseert ook om de ruimte tussen het zomerhuis en de aanbouw (de glasstrook) te verbreden. Deze is nu circa 50 cm en wordt als smal ervaren.

Advies: te herzien

5. Kromme Nieuwegracht 16

RV / 0043500

Aanvraag omgevingsvergunning, het wijzigen van een eerder verleende vergunning

De aanvraag betreft het wijzigen van een eerder verleende vergunning. De wijzigingen betreffen de interne indeling en de voorgevel. Het pand is onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht, maar geen monument. De commissie adviseert daarom alleen over de wijzigingen die impact hebben op de onderdelen die zichtbaar zijn aan de buitenzijde: de voorgevel.

Onderdeel van de aanvraag is een foto uit 1915 waarop het pand T-vensters heeft. De huidige vensters met roede verdeling zijn later (na 1915) aangebracht. Het voorstel is om de kozijnen van vóór 1915 met T-vensters weer terug te brengen in de voorgevel.

De commissie reageert als volgt:

Hoewel de huidige vensters met glasroeden pas na 1915 zijn aangebracht, hebben deze wel

erfgoedwaarde. Bij renovaties in de 20e eeuw werd vaker teruggegrepen op een periode van vóór de T-vensters. Hierin schuilt een restauratievisie, waarbij een latere tijdslaag onderdeel is geworden van de geschiedenis van het pand. De commissie houdt daarom vast aan de huidige vensterindeling met schuiframen en glasroeden en adviseert niet akkoord op het voorstel om deze te vervangen door T-vensters.

Advies: Niet akkoord

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 28 april 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 4 mei 2026

De plv. voorzitter,

De secretaris,

E. Vlaswinkel

C. van Barneveld