

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, te houden op dinsdag 15 september 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), M. Nicanici (uitvoerend secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: C. van Barneveld (secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

1. Winkelcentrum Nova

RT / geen nr.

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 450 woningen met commerciële ruimten en parkeergarage

Ontwerp en toelichting : Diederendirrix en Buro Sant & Co

Aanwezig Gemeente : Raimond Jense

(zie verslag vrijdagoverleg, 26/05 en 07/07 2026)

Gespreksverslag

De architect heeft thema's uit de jaren 70 en 80 als inspiratie genomen bij de uitwerking van de torens en de plintlaag. De uitkragende horizontale dakrand van de plint is voorzien van een reliëf om deze te benadrukken. Tussen de penanten van gepigmenteerd beton komen tweelaagse hoofdentrees. Bij de entree naast het Piet van Dommelenhuis rust de dakrand op vrijstaande kolommen om zo een pergola te vormen. Aan de expeditiezijde aan de Churchillaan wordt een vergelijkbare pergola toegepast. Enkele kolommen zijn hier achterwege gelaten, zodat de vrachtwagens voldoende ruimte hebben. Hierachter is de parkeergarage met metalen lamellen te zien. De tussenlaag tussen toren C en de plint krijgt een hybride glasachtige afwerking waartegen het groen van de daktuin omhoog kan groeien. De glooiingen van de daktuin in combinatie met open gebieden, omzoomd door dichter begroeide delen, vormen een subtiële referentie naar de Utrechtse heidegebieden. Muurtjes om windhinder te beperken worden gecombineerd met zitelementen die plekken markeren. Het geknikte dak van het paviljoen refereert aan sculpturale onderdelen van andere modernistische composities, zoals het paviljoen van het provinciehuis van Noord-Brabant. Om aansluiting bij de daktuin te vinden is gekozen voor een houten uitwerking.

Conclusie: te herzien

Zoals in eerdere zittingen aangegeven is de commissie overwegend positief over het plan. Het is goed doorwerkt en consequent, en de keuzes zijn over het algemeen begrijpelijk. Niettemin ziet de commissie nog een aantal mogelijkheden om het plan in zijn totaliteit te versterken. Hiervoor verwijst ze naar de onderstaande inhoudelijke reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De plintlaag is verbeterd ten opzichte van eerdere ontwerp. Het is goed dat er ondiepe functies zijn gekomen, waardoor de interactie met de openbare ruimte is verbeterd. Bij de laad- en loszijde en bij de hoofdentrees zitten nog een paar knelpunten. De pergola houdt abrupt op bij de hoofdtoegang naast het Piet van Dommelenhuis, waardoor de samenkomst tussen oud en nieuw hier nog niet helemaal goed is afgestemd. Verder strookt de centrale

positie van het logo niet met de asymmetrisch geplaatste toegang. Hier moet een eenduidige en consequent uitgewerkte beslissing worden genomen.

- De expeditieruimte doet nog onvoldoende veilig aan door de terugliggende wand en de boom die het zicht ontnemt. Een rechte glazen wand als voortzetting van de vitrines en/of het nog flauwer maken van de schuine wand kunnen hier verbetering in brengen. De voorgestelde vitrines bij dichte geveldelen kunnen de straat verlevendigen, mits de invulling ervan centraal wordt aangestuurd en niet enkel commerciële doeleinden dient.
- De keuze voor de afwerking van de tussenlaag onder toren C is nog niet helemaal helder. Het is nu geen gebouw, maar vormt ook geen voortzetting van de daktuin. De commissie stelt voor om het groene dak en de collectieve daktuin duidelijker met elkaar te verbinden en dit zichtbaar te maken in de gevel. Het volume zal dan meer bij de daktuin horen en minder een los bouwdeel zijn.
- De getoonde materialisering is verzorgd, maar vanuit duurzaamheidsperspectief uit de tijd (aluminium en beton). De esthetiek wordt gewaardeerd, maar het zou goed zijn om de verhoogde duurzaamheidsambities terug te zien in de gevel. Te denken valt aan hergebruikte of bio-based materialen.
- Het dakpaviljoen mist de zeggingskracht voor een zelfstandige sculptuur, zoals de referentie van Maaskant die heeft, maar hoort ook niet bij de daktuin. Het heeft zijn plek in het geheel nog niet gevonden. De commissie suggereert een bescheidenere vormgeving te kiezen of hem meer voort te laten komen uit het landschap
- Het is goed dat er in een vroeg stadium een windonderzoek is gedaan en dat er voorzieningen worden getroffen om een prettig windklimaat te creëren. De commissie twijfelt echter of met het houten karakter van de meubels de juiste richting is gekozen. Hiermee wordt een extra laag geïntroduceerd die niet nodig is. De commissie suggereert om deze objecten te zien als een driedimensionaal onderdeel van de tuin in plaats van een nieuwe laag.
- Het grondpakket van 25cm op de lagere delen van de daktuin is te weinig voor de boomwortels om te overleven. Er wordt geadviseerd om de plantvakken in ieder geval zoveel mogelijk in de breedte te verbinden om de ruimte voor de wortels zo groot mogelijk te maken. Een beplantingsplan wordt tegemoet gezien. Op voorhand geeft de commissie mee om de beplanting af te stemmen op de condities en zo veel mogelijk hoge soorten te kiezen, ook met het oog op de windhinder.

De commissie ziet het aangepaste plan met interesse tegemoet.

2. Bosboomstraat 1

RT / 53130

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

Aanvraag : Diakonessenhuis Utrecht

Ontwerp en toelichting : Wiegerinck

(zie verslag 24/04, 09/06 en 07/07 2026)

Gespreksverslag

De architect geeft aan dat het eerder gepresenteerde ontwerp verder bouwkundig is uitgewerkt. Er is gekozen voor een blauwgroene aluminium gevel met een lichtere gestucte plint. De ramen zijn iets teruggediept om ruimte te maken voor de geïntegreerde zonwering en er zijn te openen delen toegevoegd. De luifel is rondom doorgezet, variërend in breedte. De vloer hieronder zweeft iets boven het maaiveld (afhankelijk van het niveauverschil rond het gebouw) en aan de gevel zijn bankjes gekomen. Om de bouwkosten te drukken is er afgezien van de grote vensters op de hoeken.

Conclusie: te herzien

Het betreft een zorgvuldig plan, waarvoor eerder al de waardering is uitgesproken. Die waardering zat hem in vooral de getoonde abstractie. Met de bouwkundige uitwerking is hiervan een deel

verloren gegaan. Het is de kunst om deze kwaliteit bij de uitwerking zoveel mogelijk te behouden bij de technische uitwerking. De commissie verwijst hiervoor naar haar puntsgewijze reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Met het toevoegen van ramen, die wat terug liggen om de zonwering in te passen, is er een extra laag gekomen in de gevel die het heldere gevelbeeld enigszins vermindert. Een exacte oplossing om deze helderheid terug te brengen heeft de commissie niet direct voorhanden. Het vergroten van het materiaalverschil tussen de ribben en de invulling zou bijvoorbeeld een middel kunnen zijn.
- Het verdwijnen van de verbijzonderde open hoeken met grote glasvlakken wordt betreurd. Dit is wellicht het belangrijkste kritiekpunt. De commissie raadt aan om echt in te zetten op deze grote transparante hoeken die de gevel verbijzonderen en uniek maken.
- De plintlaag is de plek waar men het gebouw aan kan raken. Om deze reden is hier een verfijning in het materiaal is gewenst, meer nog dan in de andere lagen. Deze tactiliteit wordt met het stucwerk echter gemist. In de eerdere versie liepen de ribben door in de plintlaag, wat een extra verfijning gaf. Er is twijfel of stucwerk het uitgewezen materiaal voor deze laag is. Ook gezien de kwetsbaarheid van het materiaal en het doorlopen van het materiaal in de luifel, dat niet passend lijkt. De commissie ziet een variantenstudie tegemoet. Wellicht kan dit ook door een bijzondere afwerking van het stucwerk, zoals het schuren ervan.
- In een vervolgsessie krijgt de commissie graag meer inzicht in de aansluiting op het maaiveld. Hoe breed is de loopzone, hoe gaat deze over in het landschap en wat is de relatie tussen binnen en buiten? De toevoeging van de bankjes en de luifel die rondom is doorgezet zijn positieve aanvullingen die het gebouw alzijdiger maken en voor levendigheid bij de entreegevel zorgen. De dichte delen in de noordhoek kunnen wellicht worden vergroend.
- Voor wat betreft de aluminium afwerking is de commissie voorstander van aluminium met een lage CO2 uitstoot (Low carbon). Detaillering van de alucobond gevel en de vouwwijze van de elementen worden tegemoet gezien.
- De dakopbouw met installaties is een fors volume. Het wordt gezien als een volwaardige bouwlaag die dan ook de benodigde aandacht verdient. De verdere uitwerking hiervan wordt tegemoet gezien.

Er is aangegeven dat er begin volgend jaar een vergunning zal worden aangevraagd. De commissie stelt voor om voor die tijd nog een keer langs te komen om de voorstellen voor bovengenoemde aandachtspunten te bespreken. Het zou goed zijn om dan ook meer inzicht te geven in de aansluiting aan de westzijde op de bestaande bebouwing.

3. Princetonplein 5 (online)

RT / 61910

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een brandstoffenopslag

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp en toelichting : Cepezed

(zie verslag 05/08 2025)

Gespreksverslag

De plaatsing van een brandstoffenopslag is functioneel noodzakelijk. Er gelden hoge veiligheidseisen ten aanzien van de afstand tot de bebouwing, wat het aantal geschikte locaties beperkt. Er zijn een aantal varianten bestudeerd en er is gekozen om de verschillende installaties samen te voegen op één plek ten oosten van de hoofdtoegang van het Buys Ballotgebouw. De bestaande fietsenstalling wordt hiervoor verplaatst en gecombineerd met de bestaande fietsenstalling ten westen van de toegang.

Overweging

De keuze voor de locatie is uitvoerig onderzocht. De commissie volgt de uiteindelijke keuze voor deze locatie, die zo goed mogelijk buiten de belangrijkste zicht- en verblijfsgebieden is geplaatst. Het is positief dat het aan de weg komt te staan, zodat er niet meer verharding toegevoegd hoeft te

worden. Ook is het goed dat de installaties worden geconcentreerd op één plek. Het hekwerk eromheen sluit aan bij andere hekwerken op het universiteitsterrein.

Voorschriften: Voldoet onder voorwaarde

De tanks komen erg prominent in beeld en ze moeten niet hoger worden dan strikt noodzakelijk. De witte kleurstelling maakt de installaties ook zichtbaarder, maar de noodzaak om ongewenste opwarming te voorkomen wordt begrepen. De noodzaak voor signing op de tanks ziet de commissie echter niet. De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:

- Er wordt onderzocht of een onderverdeling in kleinere tanks mogelijk is. Indien dit haalbaar is dan zal voor lagere tanks gekozen moeten worden om de impact op het beeld te verkleinen.
- Er wordt afgezien van de signing op de tanks.

Het uiteindelijke beeld zal sociaal veilig en voldoende aantrekkelijk moeten zijn. Een goed doordacht buitenruimteontwerp zal hiervoor de basis moeten bieden. De universiteit werkt het ontwerp van deze buitenruimte op dit moment uit. De commissie nodigt de universiteit uit om, indien gewenst, dit ontwerp met hen te bespreken. Dit kan eventueel in het vrijdagoverleg. Voor de afstemming hiervan kan contact opgenomen worden met het secretariaat van de commissie.

Secretariaatsplannen

1. Biltsestraatweg 76

RT / 58030

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van nieuwe bedrijfsruimte

Aanwezig Gemeente : Kilian Lode

Conclusie: te herzien

Het plan ligt in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde, op de lijn tussen Fort De Bilt en de Hollandse Waterlinie met UNESCO-status. Daarnaast ligt het in een parkstructuur met beleidsniveau Respect. Dat houdt in dat de samenhang en structuur van het stedelijke en landelijke beeld voorop staat.

Een nieuwe planontwikkeling zal rekenschap af moeten leggen aan de erfgoedbelangen die er in dit gebied spelen. Daarnaast bevindt de locatie zich op een deel van het slagenlandschap dat nog bewaard is gebleven. Een ontwerp zal zich in zekere mate in moeten passen in de landelijke omgeving. Deze aspecten zijn in het huidige ontwerp onvoldoende terug te zien.

Voor het gebied is de Visie Park Voordorpse Polder opgesteld. Hierin wordt onder andere gesteld dat bij een nieuwe ontwikkeling de herkenbaarheid van het gebied als groene eenheid wordt ondersteund. De commissie begrijpt dat het terrein intensief wordt gebruikt. Maar de voorgestelde vergroening aan de gevels en op het dak van de loods staat in de juiste relatie tot het grote terrein en het doet erg minimaal aan. De commissie ziet een meer robuuste groenvulling tegemoet, waarbij het beeld gezien vanaf de Biltsestraatweg leidinggevend is.

De commissie ziet een analyse van de landelijke en parkrijke omgeving en de betreffende erfgoedwaarden tegemoet. Dit zal de grondslag vormen voor verdere ontwerpkeuzes.

Daarnaast ontvangt de commissie graag een motivatie voor de gekozen footprint tegemoet. Wellicht is deze gekozen, omdat er een kelder is die wordt hergebruikt. Indien dit niet het geval is, dan kan er vrijer met de positie van de bebouwing worden omgegaan, mits dit een stedenbouwkundig en cultuurhistorisch passender resultaat oplevert. Op voorhand geeft de commissie mee dat de bebouwing niet hoger dient te zijn dan strikt noodzakelijk. Dit geldt vooral voor de werkplaats en de voertuigenloods.

De analyse en het daarop gebaseerde aangepaste plan worden tegemoet gezien.

2. Jan Cornelisz Maylaan 6

RT / 66603

Aanvraag omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van een bestaand gezondheidscentrum

Conclusie: te herzien

De aanvraag betreft de renovatie van de gevelbekleding van een gezondheidscentrum en enkele gevelwijzigingen. De bestaande beplating is verouderd en het vernieuwen ervan is denkbaar. Bij de keuze van een nieuw materiaal staat de commissie op het standpunt dat er primair vanuit duurzaamheidsoogpunt, in beide betekenissen van het woord, gekozen dient te worden. De nu gekozen beplating zal net als de bestaande snel verouderen en vormt geen duurzame verbetering van de situatie. Daarnaast betreft het een gezondheidscentrum. Deze functie vraagt om een hoogwaardigere uitstraling. Vanuit de 'Healing environment' gedachte zou het vergroenen van de buitenruimte eveneens een positieve bijdrage aan deze functie kunnen leveren.

Aanvullend ontvangt de commissie graag informatie over de kozijnen en of deze worden vervangen. Ze ziet de principe-detailering van de gevel, inclusief een heldere aanduiding van de beoogde kleurstellingen, bij het aangepaste ontwerp tegemoet.

Erfgoedplannen

1. Janskerkhof 13

MN / 59287

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en restaureren van rijksmonumentale gebouwen
Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

Conclusie: te herzien

De aanvraag betreft de renovatie, restauratie en verduurzaming van de rijksmonumentale bebouwing aan Janskerkhof 13, bestaande uit meerdere bouwdelen waaronder het koetshuis. Het complex kent verschillende historische tijdslagen, waaronder de verbouwing uit de jaren 80 door architect Aart Oosting. Het voorstel omvat zowel interne als externe ingrepen, waaronder aanpassingen aan de indeling, puien en kozijnen, beglazing en installaties. Uitgangspunt van de restauratievisie is het behoud van de verschillende tijdslagen, waarbij de gebouwen worden aangepast aan het huidige gebruik en tegelijkertijd worden verduurzaamd.

De commissie staat positief tegenover de herindeling en verduurzaming van het pand en ziet mogelijkheden om het gebruikscomfort te verbeteren. De commissie heeft waardering voor de inzichtelijkheid en compleetheid van de aangeleverde stukken. Er wordt een zorgvuldige balans betracht tussen behoud, herstel en vernieuwing. De gekozen restauratievisie om niet terug te restaureren naar één bepaalde tijdslaag, maar de gehele ontwikkeling van de panden te respecteren, inclusief de jaren 80 laag door architect Aart Oosting, wordt door de commissie ondersteund.

Het vervangen van de metselwerk gevelinvulling tussen JKH 13 en het koetshuis aan de Drift door iets terugliggend glas is voorstelbaar, mede vanwege de interne zichttas tussen beide gebouwen. De opzet in verschillende panden wordt hierdoor verduidelijkt.

De voorgestelde wijzigingen aan de puien en kozijnen aan de westgevel van het koetshuis vragen nog om een nadere onderbouwing. De bestaande kozijnen zijn in vormgeving en materialisatie karakteristiek voor de jaren 80 tijdslaag. Behoud zou het uitgangspunt moeten zijn. Op de begane grond is wellicht meer mogelijk, bijvoorbeeld door bestaande kozijnen aan te passen of te verlengen. Ook kan nader worden onderzocht of drie openslaande deuren noodzakelijk zijn of dat één of twee deuren volstaat, waardoor meer van het bestaande kan worden gehandhaafd. Volledige vervanging van de bestaande kozijnen wordt in de huidige uitwerking niet positief beoordeeld.

Voor de beglazing vraagt de technische omschrijving nog om verduidelijking. De vermelding van monumentenglas lijkt niet overeen te komen met de opgegeven U-waarde. Een eenduidige specificatie van het beoogde glastype, bijvoorbeeld monumentenglas of vacuümglas, met de bijbehorende prestaties kan hierover duidelijkheid geven. De commissie ondersteunt daarnaast de

aanbevelingen om voor de zonwerende folie of coating eerst een proefopstelling te maken. Ook wordt de eigen aanbeveling om kleuronderzoek te doen van harte ondersteund.

De voorgestelde interne wanddoorbraken zijn voorstelbaar en worden zorgvuldig ingepast op basis van de monumentale waarden. Voor het aanwezige wandkunstwerk is nog onvoldoende inzichtelijk waar dit wordt herplaatst en hoe het tijdens de werkzaamheden wordt beschermd, verwijderd en teruggeplaatst. Een werkomschrijving kan dit nader inzichtelijk maken. De plafondelementen uit de jaren 80, zoals zichtbaar op foto 11, hebben waarde. De commissie gaat ervan uit dat al deze elementen behouden blijven.

Tot slot is de achtergrond en waardering van deze aanwezige roosters in de jaren 80 tijdslaag nog onvoldoende duidelijk. Nader inzicht in de oorspronkelijke functie (esthetisch? Zonwering?) en eventuele monumentale waarde kan helpen om de omgang hiermee zorgvuldig te beoordelen. De commissie ziet een nadere uitwerking op bovenstaande punten met vertrouwen en belangstelling tegemoet.

2. Domplein pandhof

MN / 57375

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de pandhof

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De aanvraag betreft de renovatie van de pandhof aan het Domplein. De pandhof vormt onderdeel van het monumentale ensemble rondom de Dom en heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. De voorgestelde werkzaamheden zijn gericht op het technisch herstel en de instandhouding van de pandhof. Daarbij worden bestaande onderdelen zoveel mogelijk behouden en waar nodig hersteld of vervangen.

De commissie is positief over het voorstel en acht het plan zorgvuldig uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van een behoudende restauratie met technisch herstel, waarbij niet meer materiaal wordt vervangen dan noodzakelijk is.

Voorschriften:

De commissie adviseert positief onder de voorwaarde dat bemonstering van de nieuw toe te passen materialen ter beoordeling aan de afdeling Erfgoed wordt voorgelegd.

3. Drift 19

MN / 60632

Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanpassen van de vluchtwegen

Conclusie: te herzien

De aanvraag betreft het aanpassen van de vluchtwegen van het pand aan Drift 19. Hiervoor wordt een bestaand stolpraam gewijzigd naar dubbele deuren en worden aan de achterzijde vluchtrappen aangepast. De ingrepen zijn gericht op het voldoen aan de eisen voor een veilige ontvluchting en hebben gevolgen voor zowel de achtergevel als het aanzicht van de gehele achterzijde.

De commissie is positief over het aanpassen van het bestaande stolpraam naar dubbele deuren, indien de ingreep wordt beperkt tot wat voor de vluchtweg noodzakelijk is.

De uitwerking van de nieuwe deuren en het raam is onvoldoende inzichtelijk. Het type glas en de detaillering en maatvoering van de nieuwe invulling ontbreken. Dit dient te worden aangevuld.

De noodzaak van de vluchtrap is duidelijk. De voorgestelde trap is echter ruim van opzet, waarbij met name de verbreding richting het maaiveld niet is onderbouwd. Een rechte trap met de minimale

noodzakelijke afmetingen (breedte) is voorstelbaar. Ook de detaillering van de ondersteuning en bevestigingen van de verschillende trappen ontbreken en dienen uitgewerkt te worden.

Daarnaast is niet duidelijk of de aanwezige installaties op het dak onderdeel zijn van een eerdere vergunning. De commissie ziet een nader uitgewerkt en onderbouwd voorstel met belangstelling tegemoet.

4. Locatiebezoek Neude 3

MN / 41489

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkel naar horeca

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

Gespreksverslag

Het locatiebezoek is gestart om 14.00 uur. Aanwezig waren de architect van IRVA, de toekomstige huurder die voornemens heeft in het pand een café te vestigen en de aannemer. De eigenaar van het pand is later bij het overleg aangesloten.

Bij aanvang is toegelicht dat het locatiebezoek is ingepland vanwege de verschillende vragen die bij de beoordeling van het plan zijn ontstaan. Vanuit de aanwezigen bestond de verwachting dat tijdens het bezoek direct tot een volledige oplossing kon worden gekomen. Toegelicht is dat het bezoek met name bedoeld is om de bestaande situatie ter plaatse te bekijken, de onduidelijkheden in het plan te bespreken en richting mee te geven voor de verdere uitwerking.

De architect heeft aangegeven dat de omgevingsvergunning in eerste instantie is aangevraagd vanwege de nieuwe functie van het pand en minder vanuit de afzonderlijke ingrepen en verdere verfijning van het ontwerp. Besproken is dat deze onderdelen bij een monument niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld. Dit geldt in het bijzonder vanwege de monumentale waardering van verschillende vaste interieuronderdelen en meubels. Voor een goede beoordeling is daarom een concreet en samenhangend tekeningenpakket nodig waarin de voorgestelde ingrepen, installaties, detaillering en omgang met de monumentale onderdelen inzichtelijk zijn gemaakt. Dit uitgangspunt was na bespreking voor de aanwezigen duidelijk.

De tekeningen die op 1 september 2026 door de commissie zijn behandeld, zijn tijdens het bezoek als uitgangspunt besproken. Daarbij zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

- Interieur en kasten: de voorste doorbraak in de zijwand is niet akkoord; een beperkte doorkijk maken op deze locatie is eventueel wel denkbaar. De wanddoorbraak erachter van 1700mm breed is akkoord. De commissie vraagt bij de verdere uitwerking meer aandacht voor het behoud en de integratie van de monumentaal gewaardeerde meubels. Daarbij heeft het de voorkeur ook het kleine deel van de toonbank een plek in het nieuwe interieur te geven in plaats van deze in de kelder op te slaan. De bestaande monumentale kasten blijven behouden, waarbij een deel verplaatst kan worden.
- Voorportaal en etalage: het voorgestelde voorportaal is denkbaar, maar onvoldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen. Hoe sluit het voorportaal aan op de kastenwand en etalage? De kozijnen van de etalagevitrine blijven behouden. Besproken is om eventueel het glas-in-lood ter hoogte van het bovenlicht boven de entree deur door te zetten in de etalagevitrine. De commissie ziet dit als een passende oplossing, waarbij bestaand glas-in-lood zoveel mogelijk behouden en hergebruikt kan worden en waar nodig wordt aangevuld met nieuwe glas-in-lood als kopie van het bestaande. Het behoud van de bestaande glazen vitrine is eveneens mogelijk, maar dan dient het glas-in-lood elders in het pand terug te komen.

- Toilet: wordt verwijderd en de plek gaat opgeknapt worden en gebruikt worden als een opslagplek van het café. Dat is in beginsel positief beoordeeld door de commissie maar dient nog uitgewerkt te worden.
- Achterzijde: de kozijnen in de achtergevel blijven behouden en worden voorzien van melkglasfolie. De uitstraling hiervan wordt nog ter beoordeling voorgelegd aan de commissie aan de hand van beeldmateriaal en, indien nodig, een proefopstelling.
- Ruimte met schouw: voorgesteld wordt de kantoorwand met deur te verwijderen en de kantoorruimte meer bij de ruimte met de schouw te betrekken. Een opener karakter is denkbaar, maar het volledig verwijderen van de wand doet onvoldoende recht aan de monumentale waarde en de afleesbaarheid van de oorspronkelijke ruimten. Dit vraagt om een zorgvuldige uitwerking. De commissie ziet mogelijkheden om de bestaande wand (zoveel mogelijk) te behouden en in de kantoorruimte een knusse zithoek te maken.
- Trap en kelder: de positie van de nieuwe trap is voorstelbaar en in beginsel akkoord, voor zover deze ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar blijkt. De verdere uitwerking van onder meer de trapdetails, aansluiting op de balklagen en de benodigde raveling moet nog worden beoordeeld. Tijdens het bezoek is ook geconstateerd dat de kelder een aanzienlijke renovatie vraagt. In het huidige voorstel wordt slechts een beperkt gedeelte vernieuwd en uitgegraven. De beoogde ingrepen in de kelder vragen daarom om een meer complete uitwerking. De bestaande koekoek met kozijn blijft daarbij behouden en wordt zo mogelijk weer zichtbaar gemaakt.
- Plafonds: geconstateerd is dat de plafonds door een eerder eigenaar/gebruiker zijn verlaagd met gipsplaten. Het aanbrengen van een nieuw plafond is denkbaar, maar de precieze uitwerking moet nog door de commissie worden beoordeeld. Uitgangspunt van zowel de commissie als de architect/opdrachtgever is de nieuwe plafonds zo hoog mogelijk te plaatsen, zodat lastige aansluitdetails met monumentale onderdelen zo veel mogelijk worden voorkomen. Mogelijk is ter hoogte van de kozijnen een koof noodzakelijk.
- Vloeren: uitgangspunt is om de bestaande vloeren zoveel mogelijk te behouden. Voor nieuwe vloerafwerkingen is meegegeven deze waar mogelijk onder de vaste meubels door te zetten, zodat een duurzame oplossing ontstaat en tegelijkertijd zorgvuldig kan worden bepaald welke delen van de bestaande vloer behouden kunnen blijven.
- Installaties: het leidingverloop door het gehele pand vraagt nadrukkelijk aandacht. De nieuwe installaties en het bijbehorende leidingwerk dienen in het tekenwerk inzichtelijk te worden gemaakt, zodat ook de gevolgen hiervan voor de monumentale waarden kunnen worden beoordeeld.
- Gevels, reclame en zonwering: aangegeven is dat vooralsnog geen wijzigingen aan de gevels worden voorgesteld. Naar aanleiding van de vraag of onderhoud of reclame onderdeel van het plan wordt, heeft de huurder aangegeven dat mogelijk de bestaande tekst van de drogisterij wordt aangepast naar die van het café. Hiervoor is nog geen concreet voorstel gemaakt. Ook de bestaande zonweringsconstructie is besproken. Deze lijkt oorspronkelijk en verdient een restauratie. Indien uit de waardering blijkt dat deze monumentale waarde heeft, dient behoud op de bestaande locatie als uitgangspunt. De omgang met de zonwering wordt in het nieuwe tekenwerk ander inzichtelijk gemaakt.

Vervolg

Het locatiebezoek heeft meer duidelijkheid gegeven over de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. De besproken punten dienen als aandachtspunten voor de verdere planvorming en zijn niet bedoeld als volledige beoordeling van het ontwerp. Op basis van een integraal en nader uitgewerkt tekeningenpakket kan de commissie de voorgestelde ingrepen en de gevolgen daarvan voor de monumentale waarden verder beoordelen.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 15 september 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 21 september 2026

De voorzitter,

De uitvoerend secretaris,

J. Ector

R. Taapken