

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 29 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), C. van Barneveld (secretaris), M. Nicanci (uitvoerend secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: B. van Santen (afdeling Erfgoed)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.

1. Ariënslaan 1

CvB / 42796

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vergroten van een hotel met 30 kamers en een parkeergarage

Aanvraag : Hotel Mitland

Ontwerp en toelichting : Griffioen Architecten

(zie verslag 25/11 2025)

Gespreksverslag

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op het gewijzigde ontwerp. Er is gestudeerd op de opgave n.a.v. de eerdere adviezen en het parkeerbeleid en er is groenonderzoek gedaan. De beoogde nieuwbouw wordt in het aangepaste plan uitgelijnd met de oudbouw (gespiegeld over de as) en er komt een ondergrondse (compacte) parkeergarage om het terrein zo open mogelijk te houden. Het terrein zal zo groen mogelijk worden ingericht en de oever wordt bereikbaar gemaakt. In de verdere uitwerking zal een landschapsarchitect betrokken worden. In de architectuur wordt een verwijzing gemaakt naar de geschiedenis van het fort. De schietbanen zijn gemaakt als oefenterrein voor de academie. De fusillades hebben niet plaatsgevonden bij de schietbanen. De architecten zijn ervan overtuigd dat deze architectuur een mooie verwijzing kan zijn naar het fort. Er is nog nader onderzoek nodig naar de diepte van de vloerranden, de materialisering/kleurstelling en textuur. Uitgangspunten zijn een 'brute' uitstraling en een materiaal dat mooi veroudert en dat een relatie legt met de belijning van de bekistingslatten. Er wordt gekozen voor diepliggende kozijnen om zonintreding zoveel mogelijk te beperken en de royale randen bieden ruimte voor vergroening. De installaties komen in de kelder en deels (uit het zicht) in een stukje van de opbouw. Er wordt nog gestudeerd op een zo luchtig mogelijke uitstraling van de plintlaag. Het semi-openbare dakterras is nog in het plan aanwezig. Ook zal een ruimte worden ingericht met informatie over het fort en de verschillende tijdsgewrichten.

Conclusie: voldoet in principe

De commissie heeft kennisgenomen van het stedenbouwkundig advies en van de reactie van de Provincie en ze volgt deze. Ze brengt advies uit aan de gemeente in het kader van het Omgevingsoverleg. De gemeente maakt vervolgens een integrale afweging over de wenselijkheid van het initiatief. Vanuit het standpunt van de commissie biedt het nu voorliggende plan een goede basis voor de verdere uitwerking. De uitlijning en het grotendeels ondergronds parkeren zijn grote verbeteringen. Ze gelooft in dit volume op deze plek. Ook de architectonische ambities spreken aan.

Een opgetild volume met een zo transparant mogelijke plintlaag zijn goede uitgangspunten. De commissie heeft een paar kanttekeningen en suggesties. Hiervoor verwijst ze naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Ze is blij met de gekozen richting om ondergronds te parkeren. Dit helpt enorm om op maaiveldniveau zichtrelaties te behouden en om zo de omgeving te kunnen beleven. Het is goed om te zien dat er lucht en ruimte komt en het is een grote verbetering dat er geen taluds meer worden toegepast. De commissie kan zich ook vinden in de voorgestelde positie en de voorgestelde bouwmassa.
- De commissie vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor afstand van de parkeergarage tot de boomwortels en tijdens de bouwwerkzaamheden is er bijzondere aandacht nodig voor het welzijn van de bomen. In het inrichtingsplan wordt aandacht gevraagd voor routes en verbindingen en voor het zoveel mogelijk vergroenen van parkeerplaatsen op het maaiveld. De nu voorgestelde lengte van de hellingbaan roept vragen op.
- De commissie vindt het architectuurconcept interessant en spannend en het uitgangspunt voor een gebouw dat zweeft is goed gekozen. De commissie geeft in dit kader in overweging om de vinnen op de hoeken in de plintlaag achterwege te laten. Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie de relatie met het fort niet té letterlijk te nemen. Het fort is het fort en de nieuwbouw is hedendaags. De commissie vraagt zich af of de vrij letterlijke verwijzing naar de schietbanen begrepen zal worden en nodig is. Hier zit een zeker spanningsveld in. Dat gezegd hebbend kan het fort uiteraard wel als inspiratie dienen en het huidige voorstel oogt gelaagd en toont ambitie.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek wordt opgemerkt dat de gevels veel glas bevatten en dat de kans bestaat op oververhitting (in de kleinere units). Aandacht wordt gevraagd voor een zo energiezuinig mogelijk gebouw en voor het maken van keuzes die passen binnen de MPG. De vinnen en uitkragingen vragen ook relatief veel materiaal. Ook op dat aspect adviseert de commissie duurzame keuzes te maken.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

2. Neckardreef 6

CvB / 37367

Aanvraag omgevingsoverleg voor het slopen en herbouwen van een verzorgingshuis

Aanvraag : Careyn Nieuw Tamarinde

Ontwerp en toelichting : AG Nova Architecten en Vollmer + Partners stedenbouw en landschap
(zie verslag vrijdagoverleg 27/03 en 12/05 2026)

Gesprekverslag

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op het gewijzigde bouwplan. De opgave betreft de nieuwbouw van een woonzorggebouw met 220 eenheden. In de presentatie wordt ingegaan op de typologie van de buurt (typische stempelbuurt met op deze locatie een zone voor bijzondere bebouwing), het woonconcept, het programma en de wijzigingen die n.a.v. de eerdere bespreking zijn aangebracht. De groenblauwe as is vrijgemaakt door het parkeren onder het gebouw te positioneren. Dit was de grootste puzzel (woongroepen omhoog). Er komt een dwaaltuin in de hof en er zijn uitnodigende entrees. De onderdoorgang is breder geworden en is 3,5 meter hoog. Op die manier ontstaat er relatie tussen de hof en het park. Het gebouwconcept bestaat uit 4 ten opzichte van elkaar verspringende volumes. Op die manier ontstaat een ensemble van 4 schijven. Het gebouw heeft 7 lagen aan de noord(west)zijde en 6 lagen aan de andere zijden. Er is sprake van volwaardige appartementen. Gemeenschappelijke functies bevinden zich op de hoeken en huiskamers hebben diepe balkons. De architectuur is een hedendaagse vertaling van de functionele vormtaal van Overvecht met de kenmerkende horizontale banden. De gebouwen worden opgetrokken uit twee kleuren baksteen. Het gebouw vormt het scharnierpunt tussen het park en de wijk.

Conclusie: te herzien

Het is in potentie goed dat er in het aangepaste voorstel geen parkeren wordt voorzien in de groene zone. De commissie hoopte dat het parkeren ondergronds zou worden voorzien, maar het parkeren onder gebouw is een verbetering en onder een aantal voorwaarden denkbaar (en passend in het Omgevingsplan). De commissie kan zich vinden in de voorgestelde hoogteopbouw. De commissie kan zich echter niet vinden in het stedenbouwkundige concept en de architectonische uitwerking van het gebouw. Het voorstel sluit onvoldoende aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. In het nieuwe voorstel oogt het gebouw als een massief woonblok en een alzijdig bastion. Er zijn te veel waardevolle kwaliteiten van het eerdere ontwerp verloren gegaan. Dit alles vraagt om een heroverweging, ontwerpend onderzoek en om radicalere ontwerpkeuzes. De commissie verwijst voor haar argumentatie en onderbouwing van dit advies naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Op het grotere schaalniveau is het goed dat het parkeren niet meer is voorzien in de parkzone. De commissie had uiteraard gehoopt op ondergronds parkeren. Maar parkeren onder het gebouw is wel een verbetering t.o.v. het eerdere voorstel.
- Nu het parkeren onder het gebouw wordt voorzien zijn er bij de commissie vragen en zorgen over de interactie tussen gebouw en maaiveld. Het is essentieel dat de ruimtes op het maaiveldniveau zoveel mogelijk geactiveerd worden zodat bewoners in dagelijkse activiteiten gebruik kunnen maken van de binnentuin en van het park. De commissie ziet mogelijkheden het parkeren iets anders te positioneren en te optimaliseren zodat er bijvoorbeeld op de linkerhoek ruimte kan ontstaan voor een gemeenschappelijke ruimte. Het idee voor de wintertuin/orangerie onder de overbouwing spreekt in dit verband ook bijzonder aan. Het is essentieel dat er ook levendig programma komt op maaiveldniveau (grand café o.i.d.).
- Bij de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor het inrichtingsplan van de binnenhof (bomen in de volle grond), de daktuinen (kans op een rondlopende route) en de ruimte rondom het gebouw (hoe zijn deze te gebruiken en te benutten?).
- Op stedenbouwkundig- en op architectonisch niveau heeft de commissie grote moeite met het huidige voorstel. De opzet met molenwieken is in beginsel kansrijk, maar komt nu niet goed uit de verf. De schijven staan nu koud tegen elkaar aan en de koppen steken te weinig uit om de molenwiek herkenbaar te maken. Als dit concept het uitgangspunt is dan adviseert de commissie de schijven heel helder vorm te geven (met terugliggende stramienen, een heldere knip en met een koppeling via glasstroken oid.).
- De commissie ziet echter ook mogelijkheden in een andere keuze dan voor het concept met de schijven. Het gebouw hoeft geen verwijzing te zijn naar de flats die er tegenover staan zodra dat niet leidt tot een beter passend gebouw. Het gebouw staat in de parkzone en mag een eigen karakteristiek hebben. De commissie heeft in haar eerdere advies aangegeven dat het eerdere ontwerp nog te veel oogde als een stadsblok, terwijl het hier moet gaan om 'een gebouw in het park'. Het aangepaste ontwerp ziet de commissie echter niet als verbetering. In het huidige ontwerp is er namelijk nog veel meer sprake van een zwaar ogend 'stadsblok'. Er zijn elementen verloren gegaan, die in het vorige voorstel beter waren. Het eerdere gebouw oogde vriendelijker/menselijker en homogener en rijker. Het huidige gebouw heeft te veel de uitstraling van een woonkazerne.
- De commissie wijst op de kwaliteiten van het eerdere ontwerp. De sterke plintlaag, de samenvoeging van telkens twee bouwlagen, het lijnenspel en de verfijning, de balans tussen horizontaliteit en verticaliteit. Het gebouw had een eigen taal waarin ook de puien een belangrijke rol speelden. De commissie adviseert de waardevolle elementen van dat ontwerp te behouden. Ze raadt aan de koppen zo luchtig en expressief mogelijk te maken. Verticaliteit in de koppen helpt de wandlengte te breken. Ze kan zich ook een plint van twee lagen voorstellen.

- Het gezondheidscentrum zit op een belangrijke hoek, maar de gevel op de hoek is volledig gesloten. Deze openbare functie zou meer zichtbaar kunnen zijn. Aangegeven wordt dat het PVE van het gezondheidscentrum nog niet bekend is en het aantal entrees ook niet. De opmerking van de commissie wordt begrepen.
- Vanuit duurzaamheidsperspectief betreurt de commissie de sloop van het bestaande gebouw en ze pleit voor het hergebruik van materialen. Ze wijst op de MPG-berekening die per juli verplicht is.
- De commissie pleit voor een zo discreet mogelijke inpassing van het compactstation van Stedin. Bij voorkeur in het gebouw of anders opgenomen in het landschapsonwerp. Mogelijk kunnen de resultaten van de prijsvraag inspiratie bieden.

Ze ziet de vervolgstappen tegemoet. Een gesprek op conceptueel (schetsmatig) niveau is ook mogelijk.

Secretariaatsplannen

1. Bentheimerstraat 39

RT / 60556

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op de woning

Conclusie: Voldoet

Het bouwblok kent een pandsgewijze opzet waarin organische groei wordt geïmiteerd. Deze organische groei komt ook terug in de diversiteit aan optoppingen. Het onderhavige pand wordt beschouwd als een op zichzelf staande eenheid qua architectuur. Deze individualiteit mag zichtbaar blijven bij het optoppen. Het voorstel betreft een verhoging van het hoofdvolume met een topgevel. Daarmee wordt de individualiteit van het pand geaccentueerd, hetgeen goed in de pandsgewijze opzet van het bouwblok past. Mede gelet op de bouw mogelijkheden binnen het omgevingsplan brengt de commissie een positief advies uit.

2. Tannhäuserdreef 2 t/m 416

RT / 59709

Aanvraag omgevingsoverleg voor het optoppen van het gebouw met 2 bouwlagen tbv realiseren van 56 appartementen

Conclusie: Aanhouden

Het betreft een architectonisch uitdagend gebouw, mede door zijn lengte van ongeveer 250m en de bijzondere betonreliëfs op de trappenhuizen. Het is met de gegeven informatie onduidelijk op welke manier de tweelaagse opbouw zich verhoudt tot de architectuur van de bestaande flat.

Om het ontwerp te kunnen beoordelen ziet de commissie een totaalbeeld tegemoet. Een massastudie over de gehele lengte met profielen, plattegronden e.d. Daarbij zal het plan in samenhang met de ingrepen in de plint, met een bijbehorend inrichtingsplan, beoordeeld moeten worden. Dit zal inzicht moeten geven in de impact op de omgeving, qua massa en functioneel (bergingen, fietsparkeren, parkeren etc.). Ook ziet de commissie de logistieke werking van het gebouw tegemoet (brandweer, installaties, trap en lift) en hoe er met de bijzondere trappenhuizen en reliëfs wordt omgegaan.

Het betreft het langste gebouw van Utrecht en de impact van de voorgestelde optopping is daarom groot. De commissie gaat ervan uit dat er meerdere varianten zijn bestudeerd en wil meegenomen worden in de ontwerpoverwegingen. Wanneer de bovenstaande informatie is aangevuld en er een meer compleet beeld ontstaat, nodigt de commissie de architect uit om het plan toe te komen lichten. Op dat moment moet het ook duidelijk zijn hoe de afdeling Stedenbouw naar de opgave kijkt. Vervolgens kan er ook ingegaan worden op de architectuur van de opbouw, hoeveel lagen deze kan zijn, en hoe deze zich tot de onderbouw verhoudt. Gezien de grote impact van de optopping ligt het ambitieniveau qua architectuur hoog.

3. Amsterdamsestraatweg 128

RT / 58590

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het ophogen van het gebouw en wijzigen gevels
(zie verslag 04/08 2026)*

Conclusie: Te herzien

Het betreft een prominente locatie die zeer geschikt is voor een herontwikkeling. Vanwege deze prominente ligging wordt er belang gehecht aan de kwaliteit van de architectonische uitwerking. Het toevoegen van een kap aan de zijde van de 1^e Daalsedijk is een verbetering, maar de commissie betreurt het dat er verder weinig tot niets met haar vorige opmerkingen is gedaan. Het plan doet geen recht aan de prominente locatie en het beoogde materiaalgebruik, stucwerk met metselwerklook, is niet bespreekbaar. Ze verwijst hiervoor naar haar vorige advies. De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet en nodigt dan de aanvragers uit om de ontwerpkeuzes toe te lichten in de plenaire vergadering. Hiervoor kan contact worden opgenomen met het secretariaat van de commissie.

4. Vredenburgkade 11

RT / 57481

Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een nieuw kozijn

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

Door de lichtbakken te verwijderen en de plaatsing van LED-schermen achter een doorgaande glasstrook met minimale profielen wordt het bouwkundige beeld helderder. Dit vormt een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand.

Mede gelet op de bijzondere functie van het gebouw kan er medewerking worden verleend aan de plaatsing van LED-schermen. De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat er geen sprake is van overlastgevend licht, snelle beeldwisselingen, hinder voor het verkeer etc. De verlichting zal aanpasbaar moeten zijn en dient 's nachts uit te staan.

5. Archimedeslaan 10

RT / 61623

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van een tweede entree aan het gebouw

Conclusie: Te herzien

De commissie heeft kennisgenomen van de opmerkingen van de oorspronkelijk architect en onderschrijft deze. Ze ziet de verdere uitwerking van het voorstel van de entree tegemoet, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de detaillering van de gevel en de aansluiting van de entree op de schuine geveldelen. Het is essentieel dat de karteling van de etage gerespecteerd wordt en duidelijk zichtbaar blijft. De extra entree lijkt makkelijker inpasbaar in de architectuur als deze meer naar binnen wordt geplaatst. Voor wat het logo betreft zal deze bouwkundig overeen moeten komen met de reeds bestaande signing op het hoogste bouwdeel van het complex, waar de naamgeving a.s.r. op staat (witte lamellen met belettering).

6. Nieuw Amsterdammerlaan 29

RT / 38517

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een dakopbouw en het splitsen van 4 woningen

Conclusie: Te herzien

Eerder heeft de commissie haar zorgen geuit over de woonkwaliteit. Ze twijfelt eraan of er aan het bouwbesluit (daglicht, buitenruimte) wordt voldaan en of het privaatrechtelijk wel goed in elkaar zit (ramen op erfgrans, balkon op het dak van de burens). Er zijn dakramen toegevoegd, maar dat heeft deze zorgen niet weggenomen. Dit is verder ter beoordeling aan VTH.

De opbouw en het uitbreiden van de begane grond en eerste verdieping passen qua volume binnen het omgevingsplan. Dit is het kader waarbinnen de commissie kan adviseren.

Door het naar voren halen van de pui komt deze in de eerste lijn aan de straat te zitten. Hierdoor neemt deze een prominente positie in en bepaalt deze het gevelbeeld. Om deze reden wordt een

hoogwaardig ontwerp en hoogwaardige materialisatie verwacht. Er lijkt een steenachtige gevel gekozen te zijn, maar informatie over de materialisatie ontbreekt.

Er is gekozen voor een afwijkende materialisatie voor de bovenste bouwlaag, zowel qua materialisatie als qua raamindeling. De commissie ziet hier geen aanleiding voor, gezien het straatbeeld. Ze adviseert samenhang in het hoofdvolume te brengen en dit niet op te delen. De getoonde architectonische expressie in de renders is nog onvoldoende overtuigend. Een andere denkrichting is de gevel terugliggend te houden, zoals in de bestaande situatie het geval is, en dit in de opbouw te herhalen. De gemetselde zijmuren worden dan doorgezet. Dat vereenvoudigt de opdracht. De commissie ziet een aangepast plan tegemoet.

7. Zuiderburcht 15

CvB / WABO-23-35203

Aanvraag vergunning voor het optrekken van de gevel en het realiseren van een opbouw

Conclusie: voldoet

Op verzoek van de afdeling juridische zaken wordt de commissie, in het kader van de hoger beroepsprocedure tegen een verleende omgevingsvergunning, om advies gevraagd.

De commissie onderschrijft en volgt het ambtelijke advies dat in januari 2024 door de secretaris is uitgebracht.

De commissie redeneert als volgt:

- 4 bouwlagen zijn toegestaan in het bestemmingsplan (omgevingsplan) en komt op meerdere plaatsen voor, daarmee is massaopbouw geen probleem.
- Uitbreiding van de woning is geheel in stijl met de bestaande woning en daarom in overeenstemming met het straatbeeld. Met het ontwerp worden bestaande kenmerken en karakteristieken gerespecteerd en toegepast in de nieuwe situatie (beleidsniveau 'respect' Welstandsnota Utrecht). Het nieuwe gevelbeeld is evenwichtig, passend in deze bouwstijl en passend in de omgeving.

N.B.

Het eerdere ambtelijke advies (januari 2024) was overigens reeds geaccordeerd door de commissie conform de werkwijze die, met de vaststelling van de Welstandsnota in 2015, wordt gehanteerd (verslag en planlijst van 9 januari 2024). Er is destijds invulling gegeven aan de zogenaamde 'kan-bepaling'. Met de vaststelling en publiceren van het verslag op 9 januari 2024 zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Erfgoedplannen

1. Oudkerkhof 1-3

MN / 58330

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een pui op de begane grond

Aanwezig Gemeente : Rianne de Beer

Conclusie: te herzien

De aanvraag betreft het reconstrueren van de entree aan de Vismarkt, het herstellen van de gevelafwerking en het aanpassen van het interieur op de begane grond.

De commissie acht het in beginsel voorstelbaar om de entree terug te brengen naar een opzet die is gebaseerd op de oorspronkelijke pui. De huidige uitwerking mist echter nog de verfijning die past bij de architectonische rijkheid van de bovenliggende gevels. De detaillering is bovendien nog onvoldoende compleet om de nieuwe pui zorgvuldig te kunnen beoordelen. Aanvullende details van zowel de bestaande als de nieuwe situatie zijn daarom gewenst, evenals een duidelijke specificatie van het toe te passen glas, materialisering en kleurcodes.

Ook het tekenwerk vraagt om nadere afstemming. De op de foto's zichtbare kolom op pagina 14 is niet op de plattegronden weergegeven. De bestaande en nieuwe situatie dienen eenduidig en

onderling kloppend te worden vastgelegd. Dit geldt ook voor het leidingwerk en de schachten. Nu uit de foto's blijkt dat deze worden aangepast, is het van belang de positie hiervan integraal te bekijken, mede in relatie tot een eventuele toekomstige renovatie van de bovengelegen verdiepingen.

De nieuwe pui komt op een lager vloerpeil te liggen dan in de bestaande situatie. De wijze waarop deze aansluiting wordt gemaakt is nog onvoldoende inzichtelijk. Een volledige doorsnede over de entree kan helpen om de gevolgen voor vloer, pui en bestaande constructie beter te beoordelen.

De voorgestelde wand direct achter de nieuwe pui doet in de huidige opzet onvoldoende recht aan de nieuwe entree en roept vragen op over de toekomstige bruikbaarheid en uitstraling van deze entreezone. Een nadere uitwerking is gewenst waarin duidelijk wordt hoe de pui en achterliggende wand zich tot elkaar verhouden. Voorkeur van de commissie is om tot een ruime afstand achter de nieuwe entree pui vrij te houden zodat het tot zijn recht komt.

Tegen het verwijderen van de moderne afwerkingslagen op de gevel van de begane grond bestaat geen bezwaar en dit wordt aangemoedigd.

De commissie ziet een nader uitgewerkt en onderbouwd voorstel, met een samenhangend en complete tekeningen-set, graag ter beoordeling tegemoet.

2. Willem de Zwijgerstraat 22

MN / 59048

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een gemeentelijk monument

Aanwezig Gemeente : Renée Feenstra

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De aanvraag betreft de renovatie van een gemeentelijk monument, waarbij zowel het interieur als exterieur wordt aangepast. Het voorstel omvat onder meer het herstellen en vervangen van kozijnen en beglazing, het aanbrengen van nieuwe markiezen, wijzigingen aan het interieur en het realiseren van een nieuw bijgebouw in de tuin.

De commissie is positief over de zorgvuldige wijze waarop het plan is uitgewerkt. Zowel voor het exterieur als het interieur is zichtbaar gezocht naar een passende balans tussen behoud, herstel en vernieuwing van de aanwezige monumentale waarden.

De voorgestelde nieuwe kozijnen met monumentenglas en glas-in-lood worden positief beoordeeld. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de oorspronkelijke situatie en wordt met de nieuwe invulling zoveel mogelijk aangesloten bij het historische gevelbeeld en de buurpanden. Ook de nieuwe markiezen zijn passend. De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige omgang met de gevelopeningen en de wijze waarop deze zoveel mogelijk worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie. Ook de voorgestelde aanpassingen aan het interieur zijn akkoord.

Het voorgestelde nieuwe bijgebouw in een moderne vormgeving sluit goed aan op de situering van het naastgelegen bijgebouw bij de burens. Daarmee wordt de waterzijde meer vrijgemaakt.

De commissie adviseert positief onder de voorwaarden dat:

- De bestaande trap met toegang tot het dak komt te vervallen (met het vervallen van het dakterras en de balustraden is deze trap niet meer nodig).
- De afdeling Stedenbouw een positief advies uitbrengt over het nieuwe bijgebouw.

3. Mariaplaats 22

MN / 59182

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument door het vervangen van de bestaande trappen

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De aanvraag betreft het aanpassen van het interieur, het vervangen en verplaatsen van de bestaande trap en het verbeteren van de isolatie van de woning. Met de voorgestelde ingrepen wordt gezocht naar een betere bruikbaarheid en ontsluiting van de woning, met behoud van de aanwezige monumentale waarden.

De bestaande trap in de hal dateert uit de 19^e eeuw en heeft monumentale waarde. De commissie begrijpt echter dat deze zeer steile trap beperkingen oplevert voor het gebruik en de ontsluiting van de woning. Het verplaatsen van de trap naar de voormalige keuken en het realiseren van een centrale trapontsluiting is voorstelbaar. De nieuwe trapopgang kan op deze plek worden ingepast, omdat hier anders dan in de woonkamer geen moeder- en kinderbinten aanwezig zijn.

Ook de nieuwe badkamer op de verdieping is voorstelbaar. Een vrijstaande inbouw, die ruim onder het bouwkundige plafond blijft, doet meer recht aan de bestaande ruimte en zorgt ervoor dat de historische balklaag en sleutelstukken zichtbaar en beleefbaar blijven.

De drie nieuwe dakramen op zolder (twee ter vervanging van reeds bestaande dakramen) zijn beperkt van omvang en akkoord. De maatvoering heeft geen storende invloed op het overwegend gesloten karakter van het dakvlak. Bij de voorgestelde isolatiemaatregelen aan gevels en ramen is voldoende rekening gehouden met de monumentale waarden van het pand.

De commissie adviseert positief onder de voorwaarden dat:

- de bestaande balklaag en sleutelstukken in de badkamer volledig zichtbaar blijven. De nieuwe badkamer op de verdieping dient als zelfstandige inbouw uitgevoerd te worden en dient ruim vrij te blijven van het plafond.

4. Oudegracht 167**MN / 60250**

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De aanvraag betreft een wijziging van de pui ten opzichte van de eerder vergunde situatie. In het vergunde plan werden de etalagepui vrijwel volledig in glas uitgevoerd. In het aangepaste voorstel wordt boven de beglazing een extra strook opgenomen, zodat isolerende beglazing in een technisch uitvoerbare maat kan worden toegepast.

Hoewel een volledige glazen invulling van de etalagepui vanuit architectonisch oogpunt de voorkeur had, wordt de nu voorgestelde aanpassing aanvaardbaar geacht. De extra strook heeft slechts een beperkte invloed op het gevelbeeld en doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het pand.

Met de aangepaste uitwerking is een zorgvuldige balans gevonden tussen behoud van het monumentale karakter en de gewenste verduurzaming van het gebouw. De commissie adviseert positief, onder de voorwaarde dat:

- de uitwerking van de schaarhekken, inclusief specificaties en een geveltekening waarop positie en verschijningsvorm duidelijk zijn weergegeven, nog ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 29 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 5 oktober 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld