**COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT**

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 27 oktober 2026, in het Stadskantoor kamer V30.**

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

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

**Verslag**

**Vooroverleg en mededelingen**

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.
- Aansluitend op de vergadering vindt het jaarlijkse overleg met de supervisoren en kwaliteitsteams plaats.

**1. Ondaatje** **RT / VON-23-39603**

*Vooroverleg voor de bouw van 60 woningen met commerciële plint aan de Croeselaan*

Aanvraag : Gemeente Utrecht
Ontwerp en toelichting : OZ-Architecten
Aanwezig Gemeente : Greetje de Jager
(zie verslag 12/12 2023)

***Gespreksverslag***

De architect komt in een vroeg stadium van de planontwikkeling om de gemaakte keuzes en verschillende opties af te stemmen met de commissie. Bewoners van de Croeselaan hebben voorrang te verhuizen naar het gebouw Ondaatje en er lopen gesprekken met de toekomstige bewoners. De architect werkt verder op het ontwerp dat door Blauw Architecten is gemaakt. Hij ziet het plan als een verlengde van de Croeselaan, behorend bij de Dichterswijk. Daarom is ervoor gekozen om van de gevel geen grid te maken, zoals dat bij het Matserblok te zien is, maar hier meer massa aan te geven. De voorgestelde baksteen sluit aan bij de woningen aan de Croeselaan. De alzijdige toren staat los van de lagere haakbebouwing. Er wordt voorgesteld om meer ruimte tussen de hoogbouw en de laagbouw te maken, zodat een continue straatwand aan de Jan van Foreeststraat ontstaat. Een colonnade wordt in beide panden doorgezet en vormt bij de laagbouw een onderdoorgang. Er is een variant getekend die aan de Jan van Foreeststraat een hoekaccent krijgt, in aansluiting op hoekverbijzonderingen in de wijk. Aan de binnenzijde krijgen de woningen een privétuin.

**Conclusie: Te herzien**

Het is positief dat er in een vroeg stadium afstemming wordt gezocht met de commissie. De keuze om dit bouwdeel te zien als een voortzetting van de Dichterswijk wordt breed gedragen. De aansluiting met de daktuin is nog een punt van zorg. De commissie verwijst naar haar onderstaande puntsgewijze reactie.

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

- De haak en de toren zullen familie van elkaar moeten worden. De doorgaande kolommenstructuur op maaiveld vormt hiervoor een goed bindmiddel. Materiaal en detail

vormen hierbij ook bepalende elementen om verwantschap tussen beide bouwdelen te bereiken en om het geheel de gewenste woonuitstraling te geven.

- De ruimte tussen de toren en de laagbouw mist momenteel verblijfskwaliteit. Daarnaast zit er ter plaatse van de voeg ook geen waardevol programma in de plint. Om deze redenen vindt de commissie het denkbaar dat de haak en de toren gekoppeld worden. Dat sluit ook aan bij de gedachte om het als een voortzetting van de Dichterswijk te zien.
- Het toevoegen van massa in de gevel wordt als een goed middel gezien om een relatie aan te gaan met de architectuur van de Dichterswijk. Tevens komt het hierdoor los van de gridbebouwing van het Matserterrein. Het toevoegen van een hoekaccent bij de laagbouw (optie 2) heeft niet de voorkeur van de commissie. Het bouwdeel is daar te klein voor en de kans bestaat dat het dan uiteen valt. De voorkeur bestaat daarom voor optie 1 die de haak rustig houdt en de aandacht aan de toren geeft.
- De verbinding met de binnentuin is nog niet overtuigend. De tuinen van de bewoners zullen een continuïteit met de rest van het binnenterrein moeten vormen (ruimtelijk te lezen als één geheel). Een harde scheiding en een rommelig aanzicht (erfafscheidingen en bijgebouwen) zullen vermeden moeten worden. Het uitgangspunt (o.g.v. het SPVE) is met landschappelijke ingrepen de privacy van bewoners te borgen. Gebruiksmogelijkheden en onderhoud vragen ook bijzondere aandacht in de verdere planvorming.
- Het succes van de abstracte vormtaal hangt af van de kwaliteit van de details. Ook het slaan van de brug tussen de Dichterswijk en het Matserterrein valt of staat met het toevoegen van verfijning in de detaillering. De architectuur van de Dichterswijk kan hiervoor een goede inspiratiebron vormen.
- De hoge duurzaamheidsambities van het Matserterrein kunnen voor Ondaatje tot voorbeeld strekken en het beste in een zo vroeg mogelijk stadium meegenomen worden. Dat vergroot de kans van slagen. Materiaalgebruik is hierin een belangrijke component. In het geval van een betonnen constructie van te denken aan de toepassing van duurzaam beton en het toepassen van verbeterde mengsels.

De commissie ziet de vervolgstappen met interesse tegemoet.

**2. Archimedeskwartier** **CvB / geen nummer**

*Vooroverleg m.b.t. het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan (in navolging op het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen).*

Aanvraag : KWP Projectmanagement
Ontwerp en toelichting : Menno Moerman
Aanwezig Gemeente : Linda Kuik, Gregor van Lit, Leah Wiederholdt, Annerieke Bilderbeek
(zie verslag 13/05 2025 en 07/07/ 2026)

***Gespreksverslag***

Het definitieve Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor het Archimedeskwartier ligt voor ter toetsing door de Commissie Omgevingskwaliteit. Het BKP is tot stand gekomen in een intensief traject tussen de gemeente, Menno Moerman, INBO, FLUX en de planopstellers en vormt de uitwerking van de eerder besproken stedenbouwkundige uitgangspunten. De centrale vraag voor de commissie is of het document voldoende heldere en toetsbare beoordelingscriteria bevat voor de verdere planuitwerking.

De ambitie van het BKP is het waarborgen van menselijke maat en schaal binnen een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid. Daarbij zijn met name de menselijke maat en de kwaliteit van de stad op ooghoogte van belang, onder meer door de uitwerking van de verschillende gebouwen, de plinten, transparantie, detaillering en de overgang tussen openbaar en privé. Puntsgewijs licht Menno Moerman (extern stedenbouwkundige) het Beeldkwaliteitsplan toe. De projectgroep is aanwezig om reactie op te halen.

**Conclusie: Te herzien**
De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet van het beeldkwaliteitsplan. Er is veel werk verzet het document bevat goede uitgangspunten op de relevante thema's. De commissie adviseert op een aantal onderwerpen het document aan te scherpen zodat het voor haar bruikbaarder wordt als toetsingsinstrument. Ze verwijst voor haar opmerkingen naar haar reactie en ze ziet een aanvulling ter bespreking tegemoet.

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

- Op het grotere schaalniveau adviseert de commissie de beoogde gebiedssfeer als geheel te beschrijven. In het huidige document wordt er te snel overgestapt van stedenbouwkundig concept naar de regels voor het bouwen. De commissie mist het verhaal voor deze plek. Wat is de gewenste sfeer c.q. karakteristiek van de wijk? Ze adviseert in te zetten op een duidelijker verschil tussen omranding en parkblokken. De 'omarming' en de binnenwereld mogen van elkaar afwijken. Dat zit al gedeeltelijk in het voorstel, maar dat is nog té subtiel en te voorzichtig. Daardoor bestaat het risico dat de bebouwing te generiek en wellicht zelfs te saai wordt (zie ook punt 1 vorig verslag). Het gebied is groot genoeg om deze extra laag in het plan aan te brengen. Het contrast kan worden opgevoerd. Ook kan een 'harde schil' en een 'zachte binnenwereld' bijvoorbeeld een goed conceptueel vertrekpunt zijn.
- De omgang met balkons roept vragen op m.b.t. de 'verbijzonderde balkons' van de parkblokken. Dit vraagt om meer specificatie wat dat betekent. De commissie is van mening dat deze onderdeel van het volume horen te zijn. Het gaat om een sculptuur van blokken gevormd door de manier waarop woonruimtes en buitenruimtes samenwerken. De gevel wordt gemaakt door de balkonlijnen. De commissie adviseert ook in hoofdstuk 5 hier een uitspraak over te doen. De parkblokken (parkpaviljoens?) zouden duidelijk mogen afwijken van de stadblokken waaruit de omranding is opgebouwd.
- Het belang van de plint, de menselijke maat en de beleving op ooghoogte zitten goed in het document. Ook de manier waarop wordt omgegaan met de buitenrand en hoe je segmentering krijg biedt voldoende houvast. Hierbij merkt de commissie op dat een negge van 20 cm alsnog heel erg weinig is. Ze adviseert dit extremer in te zetten. In deze wijk is de maaiveldbeleving zeer belangrijk en op maaivelniveau moeten er voldoende dynamiek en detail zijn. In de middenstukken kunnen de gevels rustiger zijn en in de plintlagen extremer.
- De ambities op het vlak van duurzaamheid en circulariteit zijn erg mager. De commissie adviseert hiervoor extra uitgangpunten te benoemen in hoofdstuk 13. Ook raadt ze aan te benoemen wat juist niet de bedoeling is (bijvoorbeeld minerale steenstrips). Het kleurpalet dat wordt meegegeven is te summier om de gewenste accenten en de gewenste differentiatie te verkrijgen.
- Om de gewenste variatie ook echt waar te maken adviseert de commissie een uitgangspunt te formuleren m.b.t. de architectenkeuze. Door met verschillende architecten te werken in de wand of juist bij de parkblokken (parkpaviljoens?) kunnen de contrasten worden opgevoerd. De commissie stelt de vraag wat dit plan een Utrechts plan maakt.
- Het document kan op onderdelen 'smarter' gemaakt worden door 'hardere toetsingscriteria' te formuleren. Termen als 'bijzonder, verfijnd, uitnodigend, herkenbaar, hoogwaardige afwerking', etc. zijn lastig objectiveerbaar in de toetsing van de bouwplannen. Ook kan het helpen op te nemen wat niet de bedoeling is (zoals bijvoorbeeld heracliet bij de onderzijde van balkons).
- Voor de collectieve daktuinen is het essentieel dat deze overtuigend groen worden ingericht. Bij voorkeur ook met enkele grotere bomen. De groenbeleving voor bewoners is hier essentieel. De commissie adviseert de condities te benoemen die nodig zijn om een binnentuin met opgaand groen te maken. Ook de interactie tussen de hoger gelegen daken en het maaiveld is een punt van aandacht. Aan de randen van plinten en aan de zuidzijde

(waar de parkeergarage het groen raakt) zijn mogelijkheden voor interessante overgangen, contactpunten, opgangen etc.

- De onderdoorgangen moeten duidelijk herkenbaar zijn (dubbelhoog en overtuigend). Het helpt niet als met een galerij in de onderdoorgang de gewenste open royale beleving wordt beperkt. Wellicht zijn meerdere opgangen vereist om galerijen te voorkomen.
  De doorgangen dienen zo te worden ontworpen dat deze gegarandeerd 24/7 openblijven.
  Het criterium dat de pui in de onderdoorgang 'wat wordt teruggelegd' (H10) moet worden aangescherpt door een minimale maat te noemen.

De commissie ziet een aanvulling op dit BKP ter bespreking tegemoet. In haar optiek zijn veel van de genoemde punten goed oplosbaar.

**3. Neckardreef 6** **RT / 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, 12/05 en 29/09 2026)

***Gespreksverslag***
De architect heeft de helderheid van de schijven getracht te versterken en deze middels een terugliggende knip van elkaar losgehouden. Verschillende varianten van de gevelinvulling en omgang met de plint zijn getoond. Er is gekozen om het hoofdblok meer verticaliteit te geven en het zijblok te voorzien van een horizontale geleding. Hierbij is speels omgegaan met de positionering van de ramen. Voor de begane grond zijn een aantal opties getoond. Voor de zuidhoek die vrij is gekomen wordt nog naar een invulling gezocht.

**Conclusie: Te herzien**
De gemaakte stappen hebben helaas niet tot de helderheid geleid die de gevels in de presentatie van 12 mei hadden. Er zit nu te weinig consequentie in de gevels. Het is een optelsom van verschillende openingen, verschillende kleuren, verschillende breedtes van penanten. Ook de incisies worden iedere keer op een andere manier behandeld. De opdracht is in de ogen van de commissie om uit vier bij elkaar horende maar in zichzelf rustige bouwdelen een samenhangend carré te maken; om de rust en verfijning die in het eerste plan zaten te combineren met de volumeopzet van nu. De plint kan daarbij als onderscheidend middel tussen de blokken ingezet worden. Een plint rondom is daarbij geen vereiste. Het gaat er vooral om dat het gebouw goed landt op het maaiveld. In de gevelindeling hoeft niet per se aansluiting gezocht te worden bij het naastliggende pand van Woonin. Het is wel van belang om te zeer gesloten gevelvlakken te voorkomen.

De commissie is er groot voorstander van om de zuidhoek aan de Moldaudreef in te vullen met een gemeenschappelijk programma (bijvoorbeeld een restaurant) in plaats van met parkeren. Dat er geen behoefte zou zijn voor een gemeenschappelijke ruimte voor het hele gebouw is voor de commissie onbegrijpelijk. Het zal de leefkwaliteit en verblijfsmogelijkheden voor zowel de bewoners als de medewerkers aanzienlijk verbeteren.

**4. Winkelcentrum NOVA** **RT / geen nummer**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 450 woningen met commerciële ruimten en parkeergarage*
Ontwerp en toelichting : Diederendirrix en Buro Sant en Co
Aanwezig Gemeente : Raimond Jense
(zie verslag vrijdagoverleg, 26/05, 07/07 en 15/09 2026)

***Gespreksverslag***

De architect geeft aan dat er in hoogte verstelbare balkonhekken bij de geluidsbelaste gevels worden toegepast. Het volume tussen toren C en de plint is voorzien van spankabels, zodat het groen omhoog kan groeien. Hiermee wordt het volume een verbinder tussen beide daktuinen. Aan de zijde van de expeditieruimte zijn de etalages doorgezet en is het groen weggelaten zodat iemand zich er niet achter kan verschuilen. De gevel wordt afgewerkt met semi-open strekmetaal. Er is afgezien van de knik in het groene dak van het dakpaviljoen. De onderzijde en randen krijgen een spiegelend oppervlak.

**Conclusie: Voldoet op hoofdlijnen**
De getoonde wijzigingen zijn over het algemeen positieve toevoegingen voor het ontwerp. Het is een mooi en ambitieus plan in wording. De kunst is om deze ambitie gedurende het proces dat nog gaat komen in stand te houden, mede gelet op de uitvoering in verschillende fases. De commissie verwijst naar haar onderstaande puntsgewijze reactie.

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

- De in hoogte verstelbare balustrades vormen een ingenieuze oplossing om de geluidbelasting te reduceren met instandhouding van het beeld.
- Het voorstel voor de hoofdentree is overtuigend. Door afstand te houden ontstaat er lucht en het herhalen van het lichtelement werkt goed.
- De zijde van de expeditieruimte is sterk verbeterd. Het doorzetten van de etalages wordt als een goede oplossing gezien. Desalniettemin blijft sociale veiligheid een aandachtspunt op deze plek.
- De overgang tussen de plint en toren C is binnen de uitgangspunten die voor het gehele project zijn gesteld een acceptabele oplossing.
- Het tuinpaviljoen wordt met de toepassing van een spiegelende afwerking een fraai zelfstandig element. De vorm van de windschermen is goed gekozen en ze creëren zo luwe en intieme plekken. Door de windschermen onderdeel van het landschap te laten worden kunnen ze meer opgaan in het totale beeld.
- De duurzaamheidsambities spreken aan. De commissie ontvangt graag meer informatie over hoe de CO2 uitstoot van 320 kg CO2-eq/m² BVO behaald wordt. Het hergebruik van de metalen contourplaten op de verdieping is positief. Een kleurstudie hiervan wordt tegemoet gezien.

De commissie ziet de technische uitwerking inclusief bemonstering van materialen en kleuren tegemoet. Het tijdstip om dit voor te leggen aan de commissie is aan de aanvrager. Dit kan tijdens het vergunningsproces of desgewenst kan er daarvoor nog een gang naar de commissie gemaakt worden.

**5. Diaconessentraat 1** **RT / 42013**
*Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar zorgwoningen*
Aanvraag :
Aanwezig Gemeente :
(zie verslag 03/02 en 17/02 2026)

***Gespreksverslag***
De positie van de lift in de plattegrond is gewijzigd en de installaties worden onder de kap geplaatst. Hiermee is de noodzaak van opbouwen aan de achterzijde komen te vervallen. De dakkapellen en dakramen blijven grotendeels ongewijzigd. In de daken van de zijvleugels worden drie stroken met pv-panelen in de kleur van het dakvlak toegevoegd. De zonwering en nieuwe kozijnen worden in een lichtgroene tint uitgevoerd. Aan de Oudegracht worden de vensters naar beneden toe uitgezaagd om het uitzicht van de bewoners te vergroten. De nieuwe ramen worden in hetzelfde vlak als het metselwerk gelegd zodat ze als nieuwe toevoegingen herkenbaar zijn.

**Conclusie: Voldoet in principe**
De commissie is verheugd over de mooie nieuwe bestemming van het gebouw. Alles is nu goed op zijn plek gevallen en het geheel zit logisch in elkaar. Het plan is bescheidener dan de vorige variant en de oplossingen voor de lift en installaties komen het plan ten goede. De nieuwe vensters vormen een hedendaagse tijdslaag, passend in het ritme van het gebouw. De binnentuin is het kapitaal van het pand. De commissie roept op om deze zo goed mogelijk te gebruiken. Ze verwijst naar haar puntsgewijze reactie voor de resterende aandachtspunten.

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

- De pui in de linkervleugel aan het binnenterrein mist een relatie met de overige gevelindeling. De commissie stelt voor om een relatie te zoeken met de pui-indeling van de tegenoverliggende vleugel of om het kozijn een eigen expressieve vormgeving te geven (bijvoorbeeld een bloemkozijn).
- Aan de zijde van de Oudegracht helt de balans tussen privacy en uitzicht nu wat veel naar het laatste. De commissie suggereert om de ramen wellicht niet helemaal tot vloerniveau uit te zagen, maar een lage borstwering te behouden.
- Aandacht wordt gevraagd voor bouwfysische aspecten van de detaillering. De koudebruggen kunnen voor ongewenste condensatie zorgen.
- De ruime binnentuin zal voor de bewoners een goed gebruikte ruimte kunnen worden. Vergroening is het sleutelwoord. Door zitplekken toe te voegen kan de tuin een welkome verblijfsruimte worden. De commissie stuurt aan om de binnentuin zoveel mogelijk te laten begroeien. Een grote boom in de binnentuin en zijtuin kan tevens bijdrage vormen aan een natuurlijke zonwering.

De aandachtspunten kunnen in de aanvraag omgevingsvergunning worden verwerkt. De commissie ziet deze met interesse tegemoet.

**<u>Secretariaatsplannen</u>**

**1. Heidelberglaan 2** **RT / 62150**
*Aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het Willem C. van Unninkgebouw*

**Conclusie: voldoet**
Het is positief dat de bolling is teruggebracht in de kroon. Deze werkt nu sterker als een bekroning van het gebouw. De samenhang binnen de kroon is versterkt, mede door het terugleggen van de balustrade en door de beplating in lijn met de banden te leggen. De suggestie om de gevelbanden donkerder te maken is niet overgenomen, maar die keuze is uiteindelijk aan de architect. De combinatie van zinken shingles met felsbanen vormt een goede oplossing voor het dak van het paviljoen. De commissie betreurt het dat de houten constructie is wegbezuinigd, maar kan het terugdraaien van deze beslissing niet afdwingen.

**2. Kop van Geuzenwijk** **RT / 59675**
*Aanvraag Omgevingsoverleg voor het verduurzamen en renoveren van de woningen*

**Conclusie: te herzien**
Met het aangepaste plan is niet tegemoetgekomen aan het eerdere advies. Aan de belangrijkste opmerking van de commissie, om meer rust een eenvoud in het ontwerp te brengen, is geen gehoor gegeven. Het geheel oogt door de witte kleurstelling zelfs drukker dan voorheen. Voor de wijzigingen die wel zijn doorgevoerd, ziet de commissie de motivatie niet. Ze verwijst naar haar vorige verslag en ziet een aangepast plan tegemoet.

**Subcommissie Erfgoed**

Kamer: U21
Aanwezig: L. Sebregts en A. Mulder (commissieleden), M. Nicanci (uitvoerend secretaris), R. Rodenburg en R. de Beer (adviseurs erfgoed)

**1. Kanaalweg 91** **MN / 05521**
*Aanvraag omgevingsoverleg voor het verhogen van de bovenste verdieping en realiseren van woningen in het pand*
Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**
De aanvraag betreft twee varianten voor het realiseren van een noodzakelijke tweede vluchttrap.

De commissie spreekt haar voorkeur uit voor variant 1, waarbij de trap afbuigt en voor de kopgevel van de silo langs afzakt. Op deze manier voegt de trap zich het meest terughoudend en vanzelfsprekend in het bestaande gebouwbeeld. De voorgestelde detaillering is zorgvuldig uitgewerkt en wordt positief beoordeeld.

De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarde dat variant 1 wordt uitgevoerd zonder aanvullend hekwerk of toegangspoort. Indien hiervan wordt afgeweken, dient het voorstel opnieuw ter beoordeling te worden voorgelegd. De ontbrekende dak plattegrond wordt graag nog ontvangen ter aanvulling van de stukken.

**2. Heidelberglaan 2** **MN / 62150**
*Aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van het Willem C. van Unnikgebouw*
Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarden**
De aanvraag betreft het onderhouden en verbeteren van de Basketbar en het bovenliggende basketbalveld, als onderdeel van de herontwikkeling van het Willem C. van Unnikgebouw. De commissie heeft het plan beoordeeld vanuit de monumentale waarden van de Basketbar als gemeentelijk monument.

De commissie onderschrijft de noodzaak van het onderhoud en is positief over de zorgvuldige uitwerking van het plan. De voorgestelde nieuwe entree met tourniquet is akkoord, evenals de nieuwe trapverbinding. Ook het herstel van het basketbalveld, waarbij de oorspronkelijke functie behouden blijft en de baskets terugkeren, wordt positief beoordeeld.

De commissie hecht bijzondere waarde aan de glazen middenstip in het basketbalveld. Deze vormt een essentieel onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp en de ruimtelijke verbinding tussen de Basketbar en het bovenliggende basketbalveld. Het laten vervallen hiervan doet afbreuk aan het ontwerp en de monumentale waarden.

De commissie adviseert positief onder de voorwaarde dat onderzocht wordt de glazen middenstip overeenkomstig het oorspronkelijke ontwerp te reconstrueren, met eventuele technische verbeteringen, zodat de samenhang tussen de Basketbar en het basketbalveld hersteld wordt.

De overige voorgestelde werkzaamheden zijn akkoord.

**3. Janskerkhof 13** **MN / 59287**
*Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en restaureren van rijksmonumentale gebouwen*

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

**Conclusie: Voldoet**
De aanvraag betreft de renovatie, restauratie en verduurzaming van de rijksmonumentale bebouwing aan Janskerkhof 13, waaronder het koetshuis.

De commissie is positief over het aangepaste voorstel. Met de aanvullende stukken en toelichting is voldoende tegemoetgekomen aan het eerdere advies. De gekozen restauratievisie, waarbij de verschillende historische tijdslagen, waaronder de verbouwing uit de jaren 80 door architect Aart Oosting, worden gerespecteerd, blijft een goed gekozen uitgangspunt.

De bestaande gevelopeningen aan de westzijde van het koetshuis blijven behouden. De aangepaste ramen op de begane grond zorgen voor een betere verbinding met de tuin, waarbij de karakteristieke raamindeling behouden blijft en verlaagd worden tot het maaiveld binnen de huidige contouren van de gevelopeningen. Ook de keuze voor monumentenglas wordt positief beoordeeld. De commissie heeft waardering voor het voornemen om verschillende glassoorten in een proefstelling te beoordelen, waarbij de afdeling Erfgoed wordt betrokken.

Ook de omgang met het interieur is zorgvuldig uitgewerkt. De waardevolle plafondelementen uit de jaren 80 blijven behouden en de geschilderde doeken van Pjotr van Oorschot worden op hun oorspronkelijke plaats teruggebracht. De commissie is daarnaast positief over de terughoudende omgang met de bestaande roosters en het voornemen om deze deels her te gebruiken in de omkasting van de buitenunits van de warmtepompen. Deze dienen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte geplaatst te worden.

De commissie constateert dat de eerder gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt en adviseert positief. Het aangepaste voorstel voldoet.

**4. Ter hoogte van Kromme Nieuwegracht 28D t/m 48** **MN / 59786**
*Aanvraag omgevingsvergunning voor het herstellen van de kade- en kluismuren*

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarden**
De aanvraag betreft het constructief herstellen van de kluis- en kademuren aan de Kromme Nieuwegracht, tussen huisnummers 28 en 48. De werkzaamheden maken onderdeel uit van het gemeentelijke project Waterloop Kromme Nieuwegracht, Drift en Plompetorengracht en omvatten het aanbrengen van groutankers, grondinjecties en stalen buispalenwanden om de stabiliteit van de muren te verbeteren en verdere schade te voorkomen.

De voorgestelde werkzaamheden worden positief beoordeeld. Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de kluiskelders en kademuren belangrijke monumentale waarden vertegenwoordigen, waarbij met name de kluismuur ter hoogte van Kromme Nieuwegracht 48 een hoge monumentale waarde heeft.

Hoewel de voorgestelde constructieve ingrepen grotendeels onomkeerbaar zijn, wordt de noodzaak hiervan vanwege de stabiliteitsproblemen onderschreven. De werkzaamheden vinden grotendeels onder de waterlijn of binnen de bestaande constructies plaats, waardoor de invloed op het historische gevelbeeld beperkt blijft. Daarbij wordt zoveel mogelijk historisch materiaal behouden en blijft de bestaande verschijningsvorm van de muren intact. De voorgestelde aanpak sluit aan bij de eerder uitgevoerde herstelwerkzaamheden in het wervengebied.

De groutankers worden uitsluitend in de kademuren aangebracht en niet in de kluismuren. Ter plaatse van brug 12 is geen aanvullende verankering noodzakelijk. De werkzaamheden aan brug 13 maken geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Het voorstel voldoet onder de volgende voorwaarden:

- De onderhoudswerkzaamheden aan de kluiskelders worden, ondanks hun in beginsel vergunningsvrije aard, vooraf afgestemd met de afdeling Erfgoed.
- Bij wijzigingen of afwijkingen van het vergunde plan vindt vooraf afstemming plaats met de betrokken medewerkers van Erfgoed en Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).
- Tijdens de uitvoering wordt gelegenheid geboden voor aanvullend bouwhistorisch onderzoek. De benodigde afstemming vindt plaats met het uitvoeringsteam.

Met deze voorwaarden wordt positief geadviseerd over het voorgestelde constructieve herstel.

**Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 27 oktober 2026, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

**Rondvraag en sluiting**

Aldus vastgesteld 2 november 2026

De voorzitter, De secretaris,

J. Ector C. van Barneveld