

# Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 10 april 2025

## Aanwezig

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Ronald Janssen   | Voorzitter             |
| Petra Sala       | Stedenbouwkundige      |
| Sabine Geerlings | Landschapsarchitect    |
| Ruud van Aerde   | Architect              |
| Vita Teunissen   | Architectuurhistoricus |
| Anette Marx      | Restauratie-architect  |

De commissie stelt de adviezen van de kleine plannen en kleine monumentenplannen vast.

## Koornmarkt 68a

Dossiernummer:

Omschrijving: Splitsing woning in 2 appartementen

Status: Informeel overleg

Welstandsniveau: Bijzonder

Soort monument: Rijksmonument

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar, mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W onder voorwaarde(n) positief inzake het principeplan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het principeplan onder voorwaarde(n) voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Het vloerpakket in de woning moet voldoen aan de nieuwbouweisen voor geluidsoverdracht. Hierdoor komen monumentale waarden zoals de neuten en de trapbalustrade in het gedrang. Er moet een keus

worden gemaakt om de neuten te verhogen of te laten zitten en dan deels te laten wegvallen achter de vloer. Ook moet de glazen wand verder worden uitgewerkt.

### **Verwersdijk 53**

Dossiernummer: Z2024 004403  
Omschrijving: Gevelwijziging en dichtzetten draagmuur  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar, tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan (nog) niet voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie constateert dat ten opzichte van de vorige bespreking de trap aan de achterzijde is komen te vervallen. De commissie heeft nog diverse vragen over het plan en zou die graag tijdens een volgende bespreking samen met de architect door willen nemen. Een goede beoordeling is op dit moment niet mogelijk.

### **Yperstraat 176**

Dossiernummer: Z2025 000445  
Omschrijving: Plaatsen airco  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

### **Delfgauwseweg 208**

Dossiernummer: Z2025 000466  
Omschrijving: Uitbreiding kapverdieping  
Status: Formeel vooroverleg  
Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar en voldoet niet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het principeplan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het principeplan niet voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Opmerkingen:

De opbouw vstoord de karakteristieke opbouw van de twee onder een kap woning en vorm, het plaatsen van twee dakkapellen boven elkaar is ook niet mogelijk. De commissie adviseert een eventuele uitbreiding op de eerste verdieping en/of begane grond aan de achterzijde van de woning te situeren.

### **Noordeinde 18**

Dossiernummer: Z2025 000517  
Omschrijving: Overkapping patio  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De eerder door de commissie gemaakte opmerkingen zijn in de tekeningen verwerkt.

Toelichting AOK:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

### **Ruys de Beerenbrouckstraat 5**

Dossiernummer: Z2025 000838  
Omschrijving: Vervangen kozijnen  
Status: Formeel vooroverleg  
Welstandsniveau: Bijzonder

Het principeplan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige situatie aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het principeplan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het principeplan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteriacriteria uit de welstandsnota.

Opmerkingen:

De commissie adviseert wat betreft materiaal en kleurstelling zo dicht mogelijk bij het origineel te blijven en de warmtepomp zover mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte plaatsen.

### **Lijsterbeslaan 89**

Dossiernummer: Z2025 000863  
Omschrijving: Plaatsen rolluiken  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar en voldoet niet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

De commissie constateert dat het plan niet voldoet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

Opmerkingen:

Volgens de welstandsnota is het plaatsen van rolluiken aan de buitenzijde van de voorgevel niet toegestaan.

### **Kantoorgracht 86**

Dossiernummer: Z2025 000892  
Omschrijving: Aanleggen zwembad  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie kan akkoord gaan met het voorstel maar de exacte locatie van het zwembad en de opstelplaats voor de bijbehorende technische installatie moeten op tekening worden aangegeven.

### **Buitenwatersloot 79**

Dossiernummer: Z2025 000915  
Omschrijving: Vervangen kozijnen  
Status: Formeel advies

Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

## **Rietveld 19**

Dossiernummer: Z2025 000975  
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Opmerkingen:

De voorgestelde mansarde kap komt erg zwaar over en is niet in verhouding tot de bestaande onderbouw. De commissie heeft een voorkeur voor een soortgelijke opbouw zoals zijn geplaatst op het Rietveld 13 en 15, maar dan lager geplaatst (vanaf de lagere gootlijn van nummer 17 en 19).

Voor een afwijkende vorm met een plat dak moet worden aangetoond wat de impact is op de gevelwand (3d reneringen/fotomontage vanaf de overzijde van de gracht onder een hoek van ca.45 graden) ten opzichte van het genoemde voorkeursmodel.

Een dakkapel aan de voorzijde moet terughoudend en in lijn met de overige dakkapellen aan het Rietveld worden uitgevoerd.

## **Voldersgracht I**

Dossiernummer: Z2025 001057  
Omschrijving: Restauratie trappen  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar, tenzij onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan (nog) niet voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

De commissie is van mening dat de uitgesleten traptreden gezien moeten worden als sporen van de geschiedenis maar dat veiligheid bij het gebruik van de trap ook van belang is. Het vervangen van de gebroken treden is goed denkbaar. Zij adviseert om te onderzoeken in hoeverre de treden worden omgekeerd. De commissie gaat akkoord met het wijzigen van de kleur van de balusters in een lichte kleurstelling zoals die op de historische foto is te zien. Uitgangspunt voor een kleur zou de kleur van de kozijnen van het pand kunnen zijn.

## **Justus van Schoonhovenstraat 49**

Dossiernummer: Z2025 001107  
Omschrijving: Uitbreiding kapverdieping  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

### **Professor Krausstraat 116**

Dossiernummer: Z2025 001203  
 Omschrijving: Plaatsen dakopbouw  
 Status: Formeel advies  
 Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context niet aanvaardbaar en voldoet niet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

De commissie constateert dat het plan niet voldoet aan onderstaande beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

Opmerkingen:

De dakopbouw moet gelijk zijn aan reeds op het bouwblok geplaatste dak opbouwen.

### **Delfgauwseweg 216**

Dossiernummer: Z2025 001209  
 Omschrijving: Plaatsen dakkapel  
 Status: Formeel advies  
 Welstandsniveau: Bijzonder

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang



- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

### **Pasteurstraat 9**

Dossiernummer: Z2025 001211  
Omschrijving: Verbouwing woning  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

Toelichting monumenten:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

Opmerkingen:

Het plaatsen van een rooster in de vorm van een rozet is hier goed denkbaar, ook gezien de bruikbaarheid van het pand. De rozet moet mat worden uitgevoerd in de kleur van de baksteen.

Toelichting AOK:

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

### **Justus van Schoonhovenstraat 43**

Dossiernummer: Z2025 001321  
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Globaal

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

**Toelichting:**

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota:

- Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang
- Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

**Opmerkingen:**

De dakopbouw is gelijk aan eerder geplaatste dak opbouwen.

**Verkadestraat 22**

Dossiernummer: Z2025-000977  
Omschrijving: Het vervangen van enkel glas in HR glas  
Status: Formeel advies  
Welstandsniveau: Bijzonder  
Soort monument: Rijksmonument

Het plan is op zichzelf beschouwd en in relatie tot de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en stedenbouwkundige context aanvaardbaar. De monumentale waarden worden niet onevenredig geschaad. De commissie adviseert het college van B en W positief inzake het plan.

**Toelichting monumenten:**

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening.

**Opmerkingen:**

De eerder door de commissie gemaakte opmerkingen zijn in de tekeningen verwerkt.

**Toelichting AOK:**

De commissie constateert dat het plan voldoet aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit de welstandsnota.

**Van Hasseltlaan eo.**

Dossiernummer: N.v.t.  
Omschrijving: Renovatie studentencomplex  
Status: Informeel overleg  
Welstandsniveau:

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit geeft aanbevelingen die stimulerend, opbouwend en richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

Het plan voor renovatie van de toren(hoogbouw) van het studentencomplex (fase 1) wordt binnen het kader van toekomstige uitbreiding/nieuwbouw (fase 2) aan de commissie voorgelegd.

Aanbevelingen:

Fase 1, renovatie toren (hoogbouw)

De commissie is op hoofdlijnen positief over de voorgestelde renovatie, de verdere uitwerking (kleur/materiaal en detaillering) zal nog aan de commissie worden voorgelegd.

Dit geldt ook voor de invulling van de (tijdelijke) gevels op de begane grond.

De eventuele optopping van een deel van de hoogbouw is niet gewenst gezien het gewenste toekomstige beeld/differentiatie in bouwhoogtes van de nieuw toe te voegen bouwdelen in fase 2.

Fase 2, sloop/nieuwbouw overige bouwdelen.

De commissie ziet in het voorlopige conceptplan voor de sloop/nieuwbouw van het complex goede uitgangspunten voor een toekomstige planontwikkeling, welke de relatie met de Buitenhofdreef, de Van der Slootsingel, het aangrenzende parkje en de Wilhelminalaan versterken.

Er is nu nog geen duidelijke visie hoe het totale plan zich verhoudt tot de morfologie van de omliggende bebouwing.

Het is wenselijk in een volgende presentatie de plastiek/compositie van de blokken te visualiseren vanaf ooghoogte.

Een lange wand dicht langs de Singel moet worden voorkomen om hier schaalverkleining te bewerkstelligen en ruimte te geven aan de groenstructuur (ruimtelijk, ecologisch en qua routes).

De structuur, vorm en maat en van de binnentuin in relatie tot de bebouwing vragen om nadere studie, zodat de binnentuin ruimtelijk aantrekkelijk wordt als verblijfsplek. Daarbij is het waardevol om in te spelen op de huidige karakteristiek en kwaliteit van de groenstructuur, bestaande uit een samenhangend stelsel op wijk-, buurt- en blokniveau (groene inprikkers).