

Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Datum: 17 juli 2025

Aanwezig

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

De commissie bevestigt de pre-adviezen van de kleine plannen en kleine monumentenplannen.

Agnetapark

Dossiernummer:	
Omschrijving:	Vervangen Wallerbrug
Status:	Informeel overleg
Welstandsniveau:	Bijzonder
Soort monument:	Rijksmonument

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

Aanbevelingen:

De commissie is erg positief over het ontwerp voor de nieuwe brug dat aan de hand van oude beelden van het park en de oorspronkelijke brug tot stand is gekomen.

Wateringsevest 2 I

Dossiernummer:	Z2025 002305
Omschrijving:	Herontwikkeling
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 nog niet aanvaardbaar.

Het betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in de binnenstad noord, er is geen gemeentelijke visie voor dit gebied.

Opmerkingen:

De commissie mist een duidelijke referentie vanuit het verleden waarbij in deze binnenstedelijke situaties vaak een hof- en/of erfbebouwing plaatsvond, maar een (doodlopende) straat typologie minder passend is. Zij vraagt hierin een duidelijke keuze te maken, ook wat betreft de woningtypologie(n). Een mix van verschillende woningtypes zou beter passen op deze plek, dit kan ook de ontsluiting van de woningen vanaf de begane grond de relatie met de (semi-)openbare ruimte versterken.

De kaprichting is vanuit het verleden van de locatie goed voorstelbaar, wel vraagt de commissie deze duidelijker uit te werken en wezenlijk onderdeel te maken van het ontwerp, de getoonde afgeknotte kapvorm overtuigd niet en past niet bij de context.

Differentiatie van (kap)hoogten en variatie van de bouwmassa's beter afstemmen op de locatie (beeld vanuit de Wateringsevest en de kerktoren op het Noordeinde). De bebouwing direct aansluitend aan de bestaande woningen aan de Wateringsevest wordt als te zwaar gezien.

Geadviseerd wordt een tuin- en landschapsarchitect in te schakelen om tot een integrale oplossing van groen/parkeren te komen. Bij voorkeur het parkeren oplossen in de nabijgelegen Parkeergarage.

Floresstraat 49

Dossiernummer: Z2025 002288
Omschrijving: Plaatsen dakkapellen
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

Leeghwaterstraat 36

Dossiernummer: Z2025 002265
Omschrijving: Plaatsen tijdelijk mengvat
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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:

I glaspaneel wordt vervangen door een dicht paneel in de kleur van de bestaande kozijnen.
De commissie gaat akkoord met dit voorstel.

Toelichting AOK:

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

Scheepmakerij I I

Dossiernummer: Z2025 002260
Omschrijving: Plaatsen airco's
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 tekeningen moeten worden aangepast zodat ze kloppend zijn met de bestaande situatie: er staat nu een grote glasgevel getekend. De voorgestelde locatie voor de aico-unit is akkoord: deze ligt ver naar achter en is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Wel adviseert de commissie deze in een donkere, minder opvallende, kleur uit te voeren.

Piersonstraat e.o.

Dossiernummer: Z2025 002259
Omschrijving: Renovatie woningen
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

Papsouwselaan I

Dossiernummer: Z2025 002222
Omschrijving: Verbouwing winkel
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

Brabantse Turfmarkt 68

Dossiernummer: Z2025 002198
Omschrijving: Plaatsen winkelpui
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 het vergunde voorstel veel beter en passender is bij het rijksmonument dan het plan dat nu voor ligt: er komen te veel verschillende stijlelementen bij elkaar.

Oostplantsoen 135

Dossiernummer: Z2025 002064
Omschrijving: Doorbraak woning
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

Soort monument: Gemeentelijk monument

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:

Bij het maken van een doorbraak op de eerste verdieping moet ongeveer 30 centimeter muurdam blijven staan waardoor de oorspronkelijke structuur van het pand afleesbaar blijft. De bovenzijde moet uitgelijnd worden met de deuren van de ensuite.

E du Perronlaan

Dossiernummer: Z2025 002036
Omschrijving: Renovatie flat
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 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.

Opmerkingen:

Steeg tussen de flat en AH betrekken bij het plan en onderdeel maken van de terreininrichting en van de plattegrond van de begane grond, Hierbij ook de looplijnen (routing) van en naar de liften betrekken/optimaliseren.

Toepassen van metselwerk op de begane grond (woningen) heroverwegen, het beeld is te onrustig en niet passen bij het bestaande gebouw. Een meer ingetogen palet zou op zijn plaats zijn.

Achterom 67

Dossiernummer: Z2025 001928
Omschrijving: Vervangen kozijnen
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. De commissie adviseert het college van B en W negatief inzake het plan.

Opmerkingen:

Het plan is (nog) niet te beoordelen, gevelaanzichten en detaillering bestaand/nieuw ontbreken en het materiaal is niet omschreven.

De Colignystraat 105

Dossiernummer: Z2025 001784
Omschrijving: Plaatsen uitvalscherp
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

Pieter de Hooghstraat 24

Dossiernummer: Z2025 001724
Omschrijving: Uitbreiding woning
Status: Formeel vooroverleg

Welstandsniveau: Globaal

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.

Opmerkingen:

De uitbreiding(en) conform eerdere uitbreidingen in het project uitvoeren. Dit geldt ook voor materiaal, kleur en detaillering.

Doelenplein 5

Dossiernummer: Z2025 001655
Omschrijving: Gevelwijziging
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.

Opmerkingen:

Kleur, materiaal en detaillering als bestaand uitvoeren.

Van Miereveltlaan 3 I

Dossiernummer: Z2025 001652
Omschrijving: Plaatsen dakopbouw
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

Opmerkingen:

Het betreft de aangepaste tekening waarbij de hoogte van de dakkapel is gewijzigd (1,72 m).

Beestenmarkt 26

Dossiernummer: Z2025 001642
Omschrijving: Gevelreclame
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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 afmetingen zijn aangepast naar aanleiding van de eerdere bespreking.

Toelichting AOK:

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

Jacob Gerritstraat 24

Dossiernummer: Z2025 001611
Omschrijving: Gevelreclame
Status: Formeel advies
Welstandsniveau: Bijzonder

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
- Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Opmerkingen:

De commissie ziet de aangebrachte reclame als een ernstige aantasting van het beschermd stadsgezicht. Zij verwijst naar de reclameregels uit de welstandsnota om hierbinnen met een aangepast voorstel te komen.

Prof. Krausstraat 116

Dossiernummer: Z2025 001203
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

Molstraat 3

Dossiernummer: Z2024 003908
Omschrijving: Verwijderen schoorsteen
Status: Informeel overleg

Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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

Aanbevelingen:

Bij het ontmantelen van de zolder zijn achter de schoorsteen oudere getoogde dichtgezette openingen naar tevoorschijn gekomen. De commissie kan zich vinden in het voorstel om deze bouwsporen zichtbaar te houden waarvoor echter wel een ouder rookkanaal komt te vervallen. Misschien kan er een verwijzing naar dat kanaal worden ontworpen en bijvoorbeeld op de vloer worden aangegeven. Op tekening moet worden aangegeven hoe een en ander zal worden afgewerkt.

Mekelweg 4

Dossiernummer: Z2024 002605
Omschrijving: Masterplan gevelrenovatie
Status: Informeel overleg
Welstandsniveau: Bijzonder
Soort monument: Gemeentelijk monument

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

Aanbevelingen:

De commissie benadrukt nogmaals het unieke karakter van de samengestelde vliesgevel en geeft aan erg blij te zijn met het opgestelde rapport. Dit rapport is heel inzichtelijk en goed bruikbaar bij het maken van vervolgstappen. De genoemde opties zullen verder bestudeerd moeten worden om tot een juiste benadering van de bijzondere gevel te komen.

Kalverbos 20

Dossiernummer: Z2022 003054
Omschrijving: Wijziging terras
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:

Het betreft een verschuiving van het terras, de oppervlakte veranderd niet. De verschuiving heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de detaillering is conform het eerder goedgekeurde plan. Het beschermd stadsgezicht wordt niet aangetast.

Opmerkingen:

De aansluiting(en) van het terras op de nieuwe uitbreiding zijn conform eerdere opmerkingen van de commissie verwerkt.

Van Hasseltlaan

Dossiernummer:

Omschrijving: Renovatie toren fase I

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 mits onderstaande planaanpassing(en) bij de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Het voorliggende plan betreft alleen de renovatie van de bestaande toren (fase I).

Opmerkingen:

De materiaalkeuze voor de bekleding van het lift/trappenhuis overtuigt niet, deze is kwetsbaar op de (hoek)aansluitingen en gevoelig voor vervuiling. Het mist ook geleding zoals de torens hebben. Het is erg vlak.

De kleurstelling beter afstemmen op elkaar en de omgeving, hierbij kan ook gekeken worden naar het eindbeeld (compositie) met de toekomstige 2e fase van het project. De kleur is nu bepaald door het specifieke product. De omgeving en visie hoe hier op te reageren zou de basis moeten zijn voor het kleurenpalet. Er is wel waardering voor het gebruik van een biobased materiaal.

De afwijkende onderrand detaillering ter plaatse van de optopping vermijden, de plaats van de optopping heroverwegen; deze zou wat betreft compositie van het gehele complex wellicht beter op een ander

bouwdeel geplaatst kunnen worden. De optopping leidt tot maar één verdieping verschil tussen de torens. Twee zou veel beter zijn. Naast verticale details ook de horizontale tonen en ook alle andere relevante principedetails (dakranden, aansluiting maaiveld, entrees)

De gevelaanzichten van de tijdelijke situatie op de begane grond aangeven/uitwerken. Meer ruimte geven aan de entree aan de Van Hasseltlaan zodat deze beter vindbaar wordt en een ruimere hal krijgt (fase2).

Van Adrichemstraat

Dossiernummer:

Omschrijving: Studie vervangende nieuwbouw

Status: Informeel overleg

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

Het betreft de sloop en nieuwbouw van een karakteristiek bouwblok ensemble aan de van Adrichemstraat en de van Groenewegenstraat.

Aanbevelingen:

De gekozen L-vormige opzet past niet goed in het zorgvuldig opgezette stedenbouwkundige plan van de Kuyperswijk. De commissie geeft aan dat een los bouwblok aan de van Groenewegenstraat beter past in de structuur van de wijk.

Het gekozen programma lijkt te overspannen om tot een goede oplossing voor deze plek te komen. Het handhaven van de richting en rooilijn aan de Van Adrichemstraat is goed voorstelbaar, echter de richting en bouwhoogte om de hoek doorzetten doet afbreuk aan het ritme van eenduidige belijningsvormen in de wijk. Hier zou een alternatief kunnen worden gezocht, bijvoorbeeld door een los(ser) bouwblok aan de van Groenewegenstraat toe te passen.

Dit bouwblok kan op zichzelf staan maar wel in heldere relatie met het blok aan de Adrichemstraat. Het vervult een sleutelfunctie om entree (wellicht tussen de twee blokken met veel transparantie), plintfunctie, toegang tot de collectieven tuin en bovenliggende woningen te verbinden.

Aansluiting zoeken op de bestaande architectonische eenheid/karakteristiek (horizontaliteit), minimalisme als antwoord op het modernisme uit de jaren 60!

Een ingetogen blok zou hier op zijn plaats zijn geïnspireerd op het bestaande gebouw.

Het gebruik en toegankelijkheid van de binnentuin versterken in relatie tot de nieuw te ontwikkelen bouwblokken/functies op de begane grond.

Hiervoor is meer afstand nodig tussen het bestaande appartementengebouw en de nieuwbouw. In deze doorsteek liever geen gesloten begane grond maken i.v.m. de sociale veiligheid.