

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 8 juli 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, Eric Rossen (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: G. Bosch en N. Huitema

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- De vergadering van 22 juli 2025 komt te vervallen. In augustus zijn de vergaderingen via Teams met de dan aanwezige leden.

1. Rabo

CvB / VON-23-39602

Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Rabo Master terrein, aanzet uitwerking beeldkwaliteit

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : TeamV en Okra

Toelichting : architect Irene Horvers (team V) en landschapsarchitect Nefeli Kalantzi (OKRA)

Aanwezig : Laurens van Gilst (Rabobank)

(zie verslag 12/12 2023, 17/09 2024, 07/01, 21/01, 18/03 en 01/04 2025)

Gespreksverslag

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op de aanzet voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp (architectuur en buitenruimte). Ingegaan wordt op de spelregels van het beeldkwaliteitsplan en op de intentie de verschillende onderdelen met elkaar te verweven. Gebouw Zilver wordt verbreed en verlengd. De uitbreiding wordt voorgesteld in lichte betonelementen met een combinatie van gezuurde en gepolijste betonafwerking (rechthoekig grid). Aan de zijde van de Croeselaan (entreegebied Zilver) is een uitbreiding in de vorm van kassen (verwijst naar de 'Agri-achtergrond' van de Rabobank). In de langsgewel (aan de Promenade) is een pergola met daarin een route voor mensen met een handicap. In het basement van de kantoren wordt ook een verwijzing gemaakt naar een kassenlandschap. Er is daarbij een sterke relatie tussen interieur en exterieur. De torens zijn in samenhang ontworpen. Met keramische elementen en gevelgroen aan de zijde van de binnentuin wordt een warme uitstraling beoogd. Voor de woningbouw (laagbouw) is aansluiting op de karakteristiek van de Dichterswijk het uitgangspunt (kleurstelling en verfijning op detailniveau zijn nog in studie). Om meer mogelijkheden voor de toekomstige aansluiting op het Forum te creëren is de patio verplaatst naar de noordwesthoek.

Vervolgens wordt het voorlopig ontwerp voor de buitenruimte gepresenteerd. Het ontwerp gaat uit van verschillende buitenruimtes met verschillende sferen (groene eilanden die interactie aangaan met de gebouwen). Er wordt gewerkt volgens het "groen, tenzij"-principe. Er zijn meanderende looproutes met zoveel mogelijk open zicht. De binnentuin is semiopenbaar (de binnentuin wordt voor publiek afgesloten in de nachtelijke uren).

Conclusie: te herzien

De commissie ziet dat er met veel inzet aan het plan wordt gewerkt en ze begrijpt de complexiteit van het geheel. Dat gezegd hebbend moet de commissie ook constateren dat er nog veel vragen onbeantwoord zijn die op VO-niveau wél beantwoord moeten worden.

Er ligt nu een basis voor de verdere uitwerking, maar de commissie kan zich op veel onderdelen nog niet vinden in het huidige ontwerp. Samengevat zijn er twee sleutelwoorden: toegankelijkheid en synthese.

M.b.t. de toegankelijkheid heeft ze het gevoel dat de openbare toegankelijkheid van het plan onder druk staat terwijl toegankelijkheid en doorwaadbaarheid belangrijke uitgangspunten zijn. In de architectuur ligt er een grote opgave om van een optelsom van verschillende onderdelen naar synthese te gaan. De commissie verwijst naar haar reactie voor haar argumentatie.

De commissie reageert als volgt:

Stedenbouw

Het betreft een complex plan. Enerzijds gaat het gesprek over architectuur terwijl er op stedenbouwkundig niveau nog veel onduidelijkheden zijn die tegelijkertijd opgelost moeten worden. Dit gaat over alle aansluitingen, de leesbaarheid van het ensemble en de helderheid van de hoofdelementen. Dit vraagt aandacht in de vervolgstappen.

Om dit te verduidelijken benoemt de commissie de volgende onderdelen:

- De bestaande luifel en de kas komen bij elkaar in het entreegebied van Zilver. In het huidige voorstel is er een 'knip' en is de aansluiting niet logisch. De verschillende elementen hebben niets met elkaar te maken en de overgang wringt.
- In het basement van de hoogbouw onderbreekt de kas de eenheid van het gebouw. De verschillende hoofdelementen zijn hierdoor niet meer goed leesbaar.
- De woningbouw aan de zijde van de Jan van Foreestraat moet gaan reageren op de bestaande woningen. De toren lijkt hierin nog niet voldoende aangesloten en ook wat er gebeurt in de tussenruimte tussen toren en laagbouw is onduidelijk.

Buitenruimte

Het landschapsplan is zorgvuldig. Er is aandacht besteed aan gelaagdheid, aan het gebruik en aan diversiteit. Het plan biedt veel handreikingen waar de commissie naar zoekt. Ook de Kruisvaartkade is beter uitgewerkt en de plek om te sporten op de begane grond is goed gekozen.

Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor:

- Het borgen van de toegankelijkheid van het plangebied en het creëren van zoveel mogelijk openbare ruimte. Heroverweeg daarbij ook of het echt noodzakelijk is de binnentuin 's nachts af te sluiten (dit is uiteindelijk aan de bewoners). Mocht het afsluiten noodzakelijk zijn vragen de hekwerken bijzondere aandacht (positie, vormgeving en hoogte).
- Het maximaal verbinden van het plangebied met de omliggende openbare ruimte. In het plan zitten handreikingen die ertoe uitnodigen de promenade openbaar te maken (sociaal veilig, geactiveerd en goed bereikbaar). Uiteindelijk is de toegevoegde waarde voor de stad de verbinding vanuit het station naar Rabo/Matser. De commissie adviseert nogmaals om nu al een openbare route te maken en de Promenade alvast aan te sluiten op de Kruisvaartkade.
- De positionering van de route voor de mensen met een handicap.

Als het mogelijk is de route in het basement van de torens te plaatsen geeft de route minder ruimtebeslag in de doorgang, blijft de doorgang zo ruim mogelijk en wordt gebouw Zilver niet onnodig complex. Aangegeven wordt dat dit in pandig lastig wordt. De commissie vraagt toch dit nader te onderzoeken.

Architectuur

De commissie kan zich niet vinden in de aanpak van gebouw Zilver. De helderheid van het bestaande gebouw met de strakke horizontale geleiding wordt tenietgedaan door het gebouw naar

alle kanten uit te breiden in een afwijkende vormtaal. Het bestaande gebouw is heel duidelijk, stoer en kloek. Die karakteristieken zouden meer gerespecteerd moeten worden in de uitbreidingen. De kas en de pergola geven een verrommeling van de plinten. Ze zijn oplossingen van programmaonderdelen maar ze sluiten niet aan bij de architectuur.

De woningbouw aan de Jan Foreestraat vraagt om meer verfijning en menselijke maat in de aansluiting op de Dichterswijk (ook in kleur). De commissie mist samenhang in de compositie (hoogbouw en laagbouw) en ze zou ook graag meer inzicht krijgen in de relatie tot het plan Ondaatje. De hoogbouw oogt te generiek en mist een eigen identiteit. Daarnaast oogt de plint verhoudingsgewijs te laag. De commissie adviseert de identiteit van het hout constructiesysteem sterker te laten zien in de gevels (er is destijds meer hoogte toegestaan vanwege de hoge duurzaamheidsambities en de toepassing van hout).

Het basement van de kantoortorens roept aan beide zijden vragen op (zie ook stedenbouw en buitenruimte). De commissie adviseert zoveel mogelijk helderheid aan te brengen in het basement (er gebeurt nu zoveel dat de gevels wat rommelig overkomen). In het algemeen gebeurt er erg veel, waardoor het geheel massaal overkomt.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

2. Wolvenplein

CvB / VON-23-08718

Vooroverleg Commissie Omgevingskwaliteit voor de herontwikkeling van de gevangenis

Aanvraag : gemeente Utrecht

Ontwerp : BiermanHenket en Karres en Brands

Toelichting : architecten Bierman en Bos (BiermanHenket) en landschapsarchitect Vedder (K&B)

Aanwezig : Greetje de Jager, Linda Kuik en Jona Geers (gemeente Utrecht), Maarten Langeveld, Tim Jansen en Abbe Plijnaar (Levenslang), Geert Fleuren (AM), Tijmen Hamerslag (Clavevastgoed) en Paul Godfroy (UrbanSynergy)

(zie verslag 18/02 2025)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op het deels gewijzigde ontwerp. Voor de nieuwe gebouwen is een baksteenkleur gekozen die refereert aan de rode elementen die al in de gebouwen aanwezig zijn. De hartenkreet om het geheel rustiger te maken is ter harte genomen. Dit betreft het verkleinen van de ramen in de bestaande muren (de kop van het complex oogt hierdoor meer gesloten), het vereenvoudigen (en inkorten) van de galerijen om meer lucht in het plan te krijgen en meer ingetogenheid in de gevelopeningen van de hofwoningen. Voor de voorgevel wordt een restauratieve aanpak nagestreefd.

Het nut en de noodzaak van de Werkplaats zijn nogmaals onderzocht en aangetoond (bijeenkomsten, vergadering en verbinding door het gehele plan). Het observatorium is vergroot waardoor de gebruikswaarde toeneemt.

Ook wordt het plan voor de inrichting van de buitenruimte toegelicht. Ingegaan wordt op de sferen in de verschillende hoven en de routes en verbindingen. Op deze locatie komen park en Singel samen. Het is de intentie het voorplein zoveel mogelijk te vergroenen (organische vormgeving).

De erfgoeddeskundige van de gemeente geeft aan dat er goed gereageerd is op de eerdere adviezen en dat de Rijksdienst een positief advies heeft uitgebracht (met een aandachtspunt m.b.t. de uitvoering van de zonnepanelen).

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie spreekt de complimenten uit voor het plan. Er is goed gereageerd op de eerdere vragen en opmerkingen en het totaalbeeld is zeer overtuigend. Het betreft een zorgvuldig plan

waarbij zowel architectuur als landschap op elkaar zijn afgestemd. De nieuwe kleurkeuzes leveren een mooi en prikkelend resultaat op: nieuw en toch passend bij de context. Het complex zal een aanwinst worden voor de stad. De commissie ziet in het ontwerp een goede basis voor de verdere uitwerking en de aanvraag om omgevingsvergunning. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat op een aantal onderwerpen nog nader onderzoek wordt verricht (het voorplein, de fietsenstalling inclusief de aansluiting op de brug, de hekwerken en de expressie van het observatorium). De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Het grotere abstractieniveau van de nieuwbouw ten opzichte van de gevangensmuur spreekt aan en de voorgestelde kleur sluit goed aan. De commissie geeft in overweging de abstractie nog te vergroten door het staande metselwerk in de beëindiging van de gevel achterwege te laten. De nieuwbouw is stoer en het is de vraag of de extra horizontale belijning nodig is.
- Bij de hofwoningen wordt in relatie tot de kapel de vraag gesteld of het stucwerk achterwege gelaten kan worden en de plinten in metselwerk uit te voeren zodat de blokjes landen op het maaiveld. In aansluiting hierop geeft de commissie in overweging de gevels te keimen als daarvoor een voldoende basis aanwezig is ('stucwerk poetst immers alles weg'). Aangegeven wordt dat niet alle gevels zijn opgetrokken uit schoon metselwerk (waren binnengevels) en dat het zeker niet de bedoeling is om alles te 'strak' te maken. Uitgangspunt is levendig stucwerk.
- De commissie adviseert bij het observatorium meer openheid in de zijgevels aan te brengen. Ze begrijpt de richting, maar ze wijst erop dat meer zicht op de omgeving een toegevoegde waarde zal hebben. Het observatorium had ooit een alzijdige uitstraling.
- De commissie begrijpt de argumentatie m.b.t. de pergolaconstructie (scherm/coulissen i.r.t. hotel) en volgt de uitgangspunten voor de hekwerken (één familie, niet te veel associatie met gevangenis en poedercoaten in een nog te bepalen grijs tint). Voor de commissie is het behoud van een zekere rust ook een belangrijk uitgangspunt. De komst van substantieel verticaal groen wordt uiteraard omarmd.
- De commissie is positief over het inrichtingsplan. Het betreft een zorgvuldig voorstel. Bij de verdere uitwerking adviseert ze de materialen van gebouwen en bestrating goed op elkaar af te stemmen. Daarnaast vraagt ze aandacht voor alle hekwerken en valbeveiligingen. Ook het hekwerk buitenom en hoe zich dat verhoudt tot de hekwerken in de binnenwereld. Het is van belang de binnenhoven openbaar toegankelijk te houden.
- De aansluiting op de brug is een sleutelplek in het plangebied. Hier komt van alles bij elkaar (fietsenstalling (deels in bestaande bebouwing), fietsnietjes, de aanlanding van de brug en de verbinding met het voorplein). De commissie ziet de verdere uitwerking hiervan ter bespreking tegemoet. Voor het voorplein adviseert ze ook verblijfsplekken te maken met bijvoorbeeld bankjes.
- De exacte keuze voor de zonnepanelen, de randdetails en de brandveiligheidsaspecten vragen nog aandacht in de uitwerking. De architect geeft aan dat matte panelen het uitgangspunt zijn.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

3. Nijverheidsweg 16D

RT / 0013585

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsrestaurant

Aanvraag : Lingotto

Ontwerp : Buro Werda / M.Architects

Toelichting : architect Warmerdam

Aanwezig : Martijn Glas (M.Architects), Maurice Breg (Lingotto)

(zie verslag 27/05 2025)

Gespreksverslag

Naar aanleiding van de vorige commissiebehandeling is het plan ingrijpend gewijzigd. Het dakterras is achterwege gelaten en er is afgezien van de losstaande kolomstructuur. Voor de dakvorm is inspiratie gehaald uit industriële sheddaken in de omgeving. Het restaurant is voorzien van een markant gespiegeld houten sheddak, aan de bovenkant afgewerkt met zink-look staalplaten. Het dak rust op houten kolommen, waarachter een zwarte vliesgevel komt. De gevels worden voorzien van houten invullingen, puien en witte tegels (relatie binnen-buiten).

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie waardeert de getoonde flexibiliteit en vindt het nieuwe voorstel een sterke verbetering. Het is een mooi en krachtig gebaar geworden, passend op de plek en geeft zo een geslaagd antwoord op de opgave voor een feestelijk gebouw.

De commissie geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten mee:

- De integratie van het dak met de kolomconstructie wordt tegemoet gezien. Nu staan de kolommen naast de balken in het dak, wat vanuit constructief oogpunt niet de beste oplossing is (hemelwaterafvoeren blijven conform de impressie uit het zicht).
- In het kader van de Utrechtse dakenvisie 'Geen dak onbenut' ziet de commissie de mogelijkheden om het dak voor energiewinning in te zetten tegemoet.

4. Marco Polo

RT

Vooroverleg voor het bouwen van een gezondheidscentrum en twee appartementengebouwen

Aanvraag : Cortese Capital

Ontwerp : Van Wilsum Van Loon architectuur en stedenbouw

Toelichting : architect Thomas de Bos (Van Wilsum Van Loon)

Aanwezig : Nicolette Deetman – Van Donselaar en Maria Hoogendijk – De Vries (gemeente Utrecht), Sanne van Loon (Van Wilsum Van Loon) en Machiel van Duijn (Cortese)

Gespreksverslag

In de noordelijke kamer van het Marco Polo park worden twee gebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een drielaags gemetseld volume met daarop twee losse woontorens. Onder een deel van de bebouwing en de omgeving komt een parkeergarage met een geplande gronddekking van 40 cm. In het gemetselde basement komt een gezondheidscentrum op de begane grond en woningbouw op de eerste en tweede verdieping. In de gevel is dit verschil tot uitdrukking gebracht door de hoogte van de gevelopeningen te variëren. De kleur van de gekozen volle baksteen sluit aan bij de naastgelegen school. Uitgangspunt is dat de plint een stevige basis vormt voor de luchtig vormgegeven torens. De voile is vereenvoudigd ten opzichte van het vorige ontwerp. De balkons worden voorzien van plantenbakken en de buizenstructuur van de voile kan als begeleiding voor beplanting dienen.

De kamer wordt omlijst met bomen die doorlopen in het park. De omlijsting wordt aangezet met een kader van wintergroene heesters. Bij het water komen sierheesters. Een moodboard met de plantenkeuze is getoond. Er wordt nog gezocht naar een geschikte plek voor het glas-in-beton kunstwerk.

Conclusie: Te herzien

De commissie waardeert de zorgvuldigheid waarmee aan het plan wordt gewerkt. Het geheel oogt als een aantrekkelijk plan en het uitgangspunt van een stevige plint met lichte torens erop wordt ondersteund. De plint oogt echter nog te weinig solide en de commissie geeft handreikingen om deze te verstevigen. De ontmoeting van de toren en de plint is een cruciaal detail in dit geheel, waarbij de volumes een heldere scheiding dienen te krijgen. De getoonde rijkheid in het plan is aantrekkelijk, maar tegelijkertijd kwetsbaar bij bezuinigingen. Er is waardering voor de vergroening,

maar de relatie van het inrichtingsplan tot het gehele park is onvoldoende duidelijk (wat een beoordeling hiervan op dit moment lastig maakt).

De commissie geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten mee:

- Het plintgebouw kan aan massiviteit winnen. De lichte balkons en de witte entreemarkeringen doen het geheel wat te licht ogen. Door de balkons en de zones naast de entrees uit te voeren in metselwerk zal het aan stevigheid winnen. De diepe entrees zijn kwetsbaar vanuit veiligheidsoogpunt en minder diepe entrees zouden massiviteit toe kunnen voegen aan het geheel. Ook het aanpassen van de open-dicht verhoudingen is een middel om de massiviteit te versterken.
- De ontmoeting tussen de toren en de plint is een cruciaal detail in het geheel. De torens dienen niet door de plint te zakken, maar er ogenschijnlijk los op te staan. De rechthoekige isolatie aan de onderzijde van de toren sluit niet aan bij de gekozen vormtaal. Dit kan tot de randen worden doorgetrokken, om één geheel met de vloerband te vormen.
- De commissie twijfelt of de tuinen voldoende zijn om de architectuur van de torens te dragen. Zonder deze tuinen dient het beeld van de torens ook overtuigend te zijn.
- Het inrichtingsplan van deze groene kamer dient beoordeeld te worden als onderdeel van het gehele park. Wat is de relatie van deze kamer met de rest van het park? Deze context ontbreekt in de presentatie. De commissie ziet de inpassing van deze kamer in het totaal bij een volgende bespreking tegemoet.
- De inrichting van de kamer oogt door de strakke rand te veel als een privétuin en het voelt onvoldoende als een groene parkkamer. De kamer dient zich niet van de rest van het park af te sluiten.
- De commissie ziet informatie over de pakketdikte op de parkeergarage tegemoet, waarbij deze voldoende dient te zijn voor het dragen van groen en struiken. Het plaatsen van invalideparkeerplaatsen in het groen wordt begrepen, maar de overige parkeerplaatsen dienen of in de garage, of op straat ingepast te worden.
- De beplanting in de bakken op de balkons van de toren zijn eigendom van de bewoners. Dit maakt het lastig om het beoogde beeld met klimop op de tuinen waar te maken en goed te onderhouden. De commissie raadt aan om veiligere keuzes in te bouwen en te onderzoeken waar het groen vanuit de volle grond omhoog kan groeien.
- De commissie raadt aan om het plan financieel door te rekenen en het plan bezuinigingsbestendig te maken.
- Het behoud van het beton-in-lood kunstwerk is van belang. De commissie geeft de voorkeur aan een (verticale) plaatsing in het interieur. Indien een alternatieve plek meer recht doet aan het kunstwerk ziet de commissie een voorstel en de argumentatie daarvoor tegemoet.

De commissie ziet een doorgerekend plan en de inbedding in de parkomgeving in een volgende fase tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Van Heukelomlaan

RT / VON-23-22784

Vooroverleg voor de sloop/nieuwbouw van 4 woningblokken (190 huurwoningen) en inrichting van de buitenruimte
(zie verslag 13/05 2025)

Conclusie: Te herzien

De uitstraling van de ontmoetingsruimte is verbeterd en akkoord. Ook heeft het verticale accent aan kracht gewonnen en zijn de overgangen met aansluitende bouwdelen goed opgelost. Ook de inrichting van het dak stelt gerust (zeker gezien vanuit de openbare ruimte). De vereenvoudiging in

het landschapsonwerp en de getoonde overgangen zijn positief. Het hekwerk aan de zijde van de tuinen is acceptabel, maar de commissie heeft de voorkeur voor een volle haag of minimaal een begroeid hekwerk.

Het detail van het hekwerk van de balkons is niet overtuigend. De hekwerken dienen horizontaal door te lopen in de balkons en geen losstaande toevoeging te zijn. De zeefdruk met cirkels op het glas wordt als niet passend bij de architectuur gezien. Indien er voor glas wordt gekozen, dan dient dit zonder cirkels te zijn (dit kan echter wel privacy-issues geven). Zodra wordt vastgehouden aan het thema van de cirkels, dan dient dit op een andere manier gematerialiseerd te worden, meer passend bij de architectuur.

2. Rooseveltlaan 316 t/m 436 en Trumanlaan 307 t/m 427 RT / 0034983 en 0034979

Aanvraag omgevingsvergunning voor het onderhouden, wijzigen en uitbreiden van een woongebouw

(zie verslag 27/05 2025)

Conclusie: Aanhouden

De hoofdopzet voor de opbouw is akkoord. Er wordt nog aandacht gevraagd voor gesloten koppen op stedenbouwkundig markante plekken. Het overhoekse beeld is hier van belang. Het kopvolume aan de straatzijde dient meer samenhang met de losstaande portiek ernaast te krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door de beplating door te zetten in de balustrade tussen beide delen, zodat 1 volume ontstaat (de achterzijde is grotendeels welstandsvrij). Wel vraagt de commissie aandacht voor het dakranddetail van het tussenlid naast de lift. Het voorgestelde boeiboord geeft een vreemde aansluiting met het boeiboord van de galerij. De dakrand naast de lift dient een minimaal en slank detail te worden zonder boeiboord.

Voor wat betreft de opzet van de bergingen aan de achterzijde ziet de commissie het advies van de afdeling Stedenbouw tegemoet. De voorgestelde strategie geeft weliswaar wat inzicht, maar de uitwerking blijft vragen oproepen.

De commissie geeft de voorkeur aan volle hagen aan de achterzijde. Indien er voor begroeide hekwerken wordt gekozen, dan stelt de commissie voor om de begroeiing door te zetten in de gevels van de bergingen, zodat er meer eenheid ontstaat.

Voor wat betreft de minerale steenstrips ziet de commissie een gevelfragment tegemoet. Dit dient duidelijkheid te verschaffen over de omgang met dilataties, de neggeaansluiting en de aansluiting op het maaiveld. Verder dient het aan te tonen dat de maatvoering van de bakstenen is afgestemd op de wandbreedte en wandopeningen.

3. De Nieuwe Defensie Toren 2

RT

Voorlopig ontwerp toren 2

(zie verslag 10/06 2025)

Conclusie: Te herzien

Het deels gewijzigde voorstel betekent een verbetering. Met het afmaken van de dakrand op de hoeken ontstaat een helderder totaalbeeld. De hoofdopzet kan echter nog aan helderheid en kracht winnen. De commissie adviseert het ontwerp nog te optimaliseren.

De terugliggende donkere dakrand dient mee te doen met de symmetrie in de kopgevel. De commissie adviseert daarom om het dak door te zetten tot de rand van het gebouw (boven de verticale 'hap' in het gebouw geen dak). De donkergekleurde opstaande dakrand kan dan symmetrisch worden aangebracht. De betonnen dakrand kan net als in de noordwestgevel in het midden worden onderbroken, zodat het dynamische spel van de lichte panelen aan verticaliteit wint en niet wordt gestopt door de bovenste rand. Het windscherm in de hoek van het bovenste balkon

oogt nog te veel als een losse toevoeging. Door dit windscherm de hoek om te zetten ontstaat een stevig overhoeks beeld.

Erfgoedplannen (S2)

1. Muntstraat 3

RV / 0010779

Aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en wijzigen naar een woonfunctie

Aanvraag : JEP Vastgoed bv

Ontwerp : Kalque

De aanvraag betreft het verduurzamen en verbouwen van de woning aan de Muntstraat 3 en het splitsen naar drie appartementen. Het pand dateert uit 1648 en is een rijksmonument.

Conclusie: Te herzien

De commissie heeft opmerkingen op de volgende onderdelen van de verbouwing:

1. Gevelopeningen achterzijde aanbouw

Tegen de achterzijde van de woning staat een éénlaagse aanbouw uit 1958. In de achtergevel hiervan bevindt zich een bestaand horizontaal bandraam en zijn twee nieuwe deurkozijnen getekend, waarvan één loopdeur en één raam. De gevel oogt rommelig en de commissie heeft vragen over de posities van de openingen in combinatie met de plattegrond.

De commissie adviseert om de posities, grootte en vorm van de gevelopeningen te heroverwegen en om van de drie gevelopeningen één architectonisch geheel te maken.

2. Vensterbanken kozijnen K.105 en K.106

In de gevelaanzichten van de slooptekening staat dat voor de kozijnen in de achtergevel op de eerste verdieping (merk K.105 en K.106) de vensterbanken worden vervangen.

De commissie vraagt naar een motivatie voor het vervangen van de vensterbanken.

3. Privacy scherm dakterras

Op het dakterras is een privacy scherm getekend. Deze is op de andere tekeningen niet verder uitgewerkt.

De commissie adviseert om het privacy scherm verder uit te werken en dit niet hoger te maken dan de balustrade van het dakterras.

4. Nieuwe terrasdeuren eerste verdieping (K.107, K.108)

In de achtergevel van de eerste verdieping worden twee ramen verlaagd tot vloerhoogte. Hierin zijn twee dubbele openslaande deuren getekend naar het terras. Op de foto's is echter te zien dat er een schoorsteen uit het dak komt pal voor de nieuwe deur K.108, gesitueerd aan de linkerzijde van de achtergevel en dat hier een hemelwaterafvoer aanwezig is.

Er zal moeten worden uitgezocht of een nieuwe deur hier wel mogelijk is zonder dat de bestaande schoorsteen hiervoor wordt gesloopt.

5. Velux dakramen

De commissie is akkoord met de positie van de Velux dakramen in het dakvlak, echter ontbreken de afmetingen en de maatvoering van de dakramen ten opzichte van elkaar.

De maatvoering van de dakramen dient nog te worden aangeleverd. Deze dient overeen te komen met de maat van de bestaande dakramen.

6. Werkzaamheden kelder

De werkomschrijving en foto's in het bouwhistorisch onderzoek laten zien dat er werkzaamheden zijn te verwachten in de kelder (zie ook punt 7, 8 en 9).

De werkzaamheden in de kelder dienen te worden aangegeven op de tekeningen.

7. Keldertrap

Op de plattegrond van de nieuwe toestand is de keldertrap verdwenen en staat aangegeven: 'inwerken nieuwe trap'. De slooptekening laat echter geen wijzigingen zien.

De commissie vraagt meer informatie over de 'verdwenen keldertrap'.

8. Ventilatie in de kelder

Ook over het aan te brengen ventilatiepunt aan de achterzijde ontbreekt informatie.

De wijzigingen die samenhangen met de ventilatie van de kelder moeten worden aangegeven in de slooptekening en de nieuwe toestand.

9. Koekoek aan voorzijde

Op de plattegrond van de aanvraag is slechts één kelderraam ingetekend (met de vermelding "XVI zandsteen"). Op interieurfoto's in het bouwhistorisch onderzoek is zowel dit dichtgezette kelderraam (p. 33) te zien, alsook een hoog kelderraam achter de trap (p. 34), dat dus niet op de plattegrond van de aanvraag staat aangegeven. Ook op de doorsnedetekeningen van de aanvraag ontbreken de koekoeken.

Er dient duidelijkheid te komen over de koekoek(en) en over de wijze van herstel hiervan.

10. Consoles moerbalken

De consoles in de achtergevel dateren uit de 17^{de} eeuw. In het bouwhistorisch onderzoek en in het planvoorstel is alleen aandacht voor de console onder de moerbalk in de achterkamer op de eerste verdieping (tussen kozijnen K105 en K106). Echter zijn er meer consoles aanwezig en deze moeten in kaart worden gebracht.

De consoles van de moerbalken moeten nader worden onderzocht en meegenomen in de waarderingsplattegronden en in de planvorming.

11. Details geïsoleerde voorzetwanden

Details van de geïsoleerde voorzetwanden op cruciale plekken ontbreken. Voor de aansluiting van de voorzetwanden met de consoles geeft de omschrijving op de tekening aan: "in zicht uitwerken van 17de-eeuws sleutelstuk achtergevel". Echter is bij een dergelijke aanpak is het aan te bevelen dat de balk kop rondom, vrij blijft van isolatie.

De details van de geïsoleerde voorzetwanden op cruciale plekken moet worden uitgezocht en op tekening gezet, waaronder het detail van de geïsoleerde voorzetwand met de console.

12. Details verlaagde plafonds

Dit geldt ook voor de details van de verlaagde plafonds. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk hoe de console aan de achterzijde zich gaat verhouden tot het nieuw te maken verlaagde plafond bij de slaapkamer (1.5), aangezien het in de doorsnede AA (nieuw) aangegeven detailblad J niet als zodanig is aangetroffen.

De details van het verlaagde plafond moeten op cruciale plekken worden uitgezocht en op tekening gezet, waaronder het detail van het verlaagde plafond met de console.

13. Slaapkamer 1.5 wel verlaagd plafond, voorkamer 1.2 geen verlaagd plafond

Slaapkamer 1.5 op de eerste verdieping heeft wel een verlaagd plafond terwijl de voorkamer 1.2 van hetzelfde appartement op de eerste verdieping geen verlaagd plafond heeft. De commissie vraagt zich af wat hiervoor de reden is.

De keuze voor een verlaagd plafond in kamer 1.5 en geen plafond in kamer 1.2, dient nader te worden gemotiveerd.

14. Trappen

De twee bestaande trappen worden vervangen door twee nieuwe trappen, 'gelijkend aan bestaand'.

De commissie wenst duidelijk gemaatvoerde tekeningen van de trappen.

15. Nieuwe kozijnen en dakkapel

In de achtergevel komen twee nieuwe kozijnen en worden twee kozijnen aangepast: K.006N, K.007N, K.107, K.108. Op het dak wordt de bestaande dakkapel vervangen.

De nieuwe kozijnen, aangepaste kozijnen en de dakkapel moeten worden uitgedetailleerd.

16. Versterken zoldervloer

In de aanvraag is te lezen dat een constructeur nader onderzoek zal doen of de zoldervloer wellicht dient te worden versterkt. Dit roept nog wel vragen op, bij voorkeur was in dit stadium reeds bekend of dit daadwerkelijk nodig zal zijn.

Indien de zoldervloer versterkt moet worden, dienen de consequenties hiervan inzichtelijk te worden gemaakt.

17. Bouwspoor

Het huis Muntstraat 3 is tussen twee bestaande huizen gebouwd. De oorspronkelijke kopgevels van Muntstraat 1 en 5 werden daarbij gemene of mandelige gevels. Dit is nog goed te zien aan de zijde van Muntstraat 1, waar de oude geveltop nog herkenbaar is in de binnenmuur van Muntstraat 3.

Het bouwhistorisch onderzoek benoemt hierbij ook het spoor van het dichtgezette eikenhouten bolkozijn in deze kopgevel. Dit kozijn is dichtgemetseld bij de bouw van Muntstraat 3 (circa 1648).

Bij de herbestemming dient zorgvuldigheid betracht te worden met het bouwspoor van het dichtgezette eikenhouten bolkozijn in de kopgevel.

2. Maliesingel 74 en 74A

RV / 0015954

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een monumentaal pand

Aanvraag : Bouwbedrijf Voest

Ontwerp : Irva Architecten

Conclusie: Te herzien

Het pand aan de Maliesingel 74, 74A was een oude T-boerderij die in 1873 is verbouwd tot dienstwoning door architect A. Tepe in neogotische stijl. Hiervan is alleen het woongedeelte nog intact. Het pand is een rijksmonument. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd door de commissie (vergadering COUe 10.06.25). In de nieuw ingediende tekeningen zijn bijna alle opmerkingen van de commissie verwerkt. Echter is het raam in de voorgevel in het vooruitspringend middenrisaliet, in de huidige tekeningen blijven staan. Hier verandert de aanvrager de huidige voordeur in een raam, omdat zij van mening is dat hier oorspronkelijk ook een raam heeft gezeten.

Afdeling Erfgoed van de gemeente heeft onderzoek gedaan en geconcludeerd dat het niet duidelijk is of hier oorspronkelijk een raam heeft gezeten. In ieder geval is de huidige voordeur al vele jaren aanwezig, waardoor de commissie en afdeling Erfgoed dit als een onderdeel zien van het monument. De deur bevindt zich bovendien op een logische plek: in de middenrisaliet aan de straatzijde. Daarmee blijft het advies van de vorige keer staan:

De commissie adviseert om de huidige deur in de voorgevel te behouden.

3. Kromme Nieuwegracht 50A en 52

RV

Interne vraag over het aanbrengen van zonwering

Het pand Kromme Nieuwegracht 50A-52 is onderdeel van een rij individuele panden die grotendeels dateert uit de 18^{de} en 19^{de} eeuw. De meeste panden in deze straat zijn rijks- of gemeentelijke monumenten. Het pand aan de Kromme Nieuwegracht 50A en 52 dateert uit 1934 en is geen monument maar wel onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht. Het pand bestond oorspronkelijk uit twee benedenwoningen op de begane grond en drie bovenwoningen op de verdieping en in de kap. Het pand is opgebouwd uit een twee lagen hoge metselwerk gevel met

daarop een bijna even hoog steil zadeldak. De ramen zitten als gaten in de gevel met ruim metselwerk rondom. De kozijnen hebben een typische jaren 30 detaillering met brede profielen, smalle glasroeden en bovenlichten met glas-in-lood. Het kozijn heeft geen negge en springt iets voor het metselwerk uit, waardoor geen lekdorpels nodig zijn. Het geheel is nog veelal in de originele staat.

De aanvraag betreft het aanbrengen van zonwering in de voorgevel, boven de vier kozijnen op de eerste verdieping. De commissie vindt een uitvalschermer, gemonteerd op het metselwerk denkbaar. In de overweging is meegenomen dat:

- Het pand geen monument is;
- de kozijnen geen negge hebben;
- de ramen op de eerste verdieping ruime metselwerk penanten hebben aan weerszijden.

De commissie adviseert een zo minimaal mogelijk vormgegeven zonweringssysteem toe te passen en de kleur van het systeem en het doek af te stemmen op het metselwerk. Een en ander dient afgestemd te worden met de afdeling Erfgoed.

4. Muurschildering Overvecht

RV

Interne vraag over het aanbrengen van een muurschildering op de kopgevel van het woongebouw aan de Ebrodreef

Het plan betreft een muurschildering op de kopgevel van het vierverdieping hoge woongebouw aan de Ebrodreef in Overvecht. De muurschildering is een initiatief van een aantal buurtbewoners (waaronder kinderen) die slachtoffer zijn van de toeslagenaffaire. Het kunstwerk vertelt hun verhaal en houdt de aandacht voor de toeslagenaffaire levend. De muurschildering vult de kopgevel van een woongebouw, dat zich midden op de Ebrodreef bevindt. De schildering betreft een 3d beeld van een verdiepte ovaal in de gevel met daarin een aantal bloemen met een vlinder. Rondom de ovaal blijft het metselwerk van de gevel onaangetast.

De commissie heeft waardering voor het maatschappelijk initiatief. De commissie vindt de plek goed gekozen voor deze boodschap en heeft geen bezwaar tegen de muurschildering van deze afmeting op deze plek. De wand blijft als architectonisch element herkenbaar. De commissie adviseert positief op het voorstel.

5. C. van Maasdijkstraat 33

RV/ 0023206

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Toelichting : Jan-Derk Koudijs, Adviseur Monumenten en Jeroen van der Veldt, Inspecteur (gemeente Utrecht)

Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De laatste keer adviseerde de commissie om:

1. Te onderzoeken of de detaillering van de puien slanker kan worden uitgevoerd. De detaillering oogde grof door de bouwfysische randvoorwaarden, de zonwering en doordat het stalen kozijn behouden moet blijven.
 2. Een studie te doen naar de kleurstelling van de zonwering.
- Naar aanleiding van deze vragen is een aanvullende studie verricht.

Reactie commissie

Ad1. In de nieuw ingediende tekeningen van de kozijnen is de detaillering iets slanker geworden. De commissie is hiermee akkoord maar heeft nog een opmerking over de bevestiging van de geleiderails van de zonwering. In de nieuwe tekeningen worden deze bevestigd aan de kozijnstijlen. Daardoor blijft er tussen de geleiderail en het betonnen kader een restmaat over van ca. 25mm. De

commissie adviseert om de geleiderail (indien mogelijk) op het vulstuk te plaatsen tussen het kozijn en het betonnen kader. Zodat er geen restmaat meer overblijft aan weerszijden van de pui.

Ad2. Onderdeel van de nieuw ingediende tekeningen is een gevelstudie met twee verschillende kleuren voor de zonwering: de één in de kleur van de pui, de andere in de kleur van het betonkader. De commissie heeft de voorkeur voor de zonwering in de kleur van de pui. Hiermee blijft de compositie van de gevel helder en vertroebelt het niet. De commissie wil nog wel weten wat de kleur is van het doek.

De commissie wil graag de details / doorsneden nog zien van de lichtstraat en een fragment van de overstekende dakranden in de binnenstraat in combinatie met de lichtstraat. Deze dienen nog te worden aangeleverd. Tevens dient er nog een inrichtingsplan van het terrein te worden aangeleverd.

Conclusie: aanhouden

6. Janskerkhof 26

RV / 0016695

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van college ruimten in de kerk

Aanvraag : Protestantse Theologische Universiteit (PthU)

Ontwerp : Van Hoogvest Architecten

Toelichting : Jan-Derk Koudijs, Adviseur Monumenten (gemeente Utrecht)

De aanvraag betreft het bouwen van college ruimten in de Janskerk. De aanvraag is al meerdere keren als vooroverleg besproken met de commissie. De opmerkingen van het vooroverleg zijn in de huidige aanvraag verwerkt. De commissie is in hoofdlijnen zeker positief over het plan, maar heeft nog wel een aantal aandachtspunten met betrekking tot de verdere uitwerking:

- De vouwwand tussen de collegezalen is op de plattegrond getekend als volledig dichte wand, maar in het detail H.03 als dichte wand met aan beide zijden een transparant deel. De commissie heeft de voorkeur voor de vouwwand met transparante zijdelen. Hierdoor blijft de zichtlijn vanuit de entree tot aan het koor in alle situaties behouden.
- In de doorsneden is het vloerlicht niet getekend. Ook zijn er geen details getekend van het vloerlicht. Deze dienen te worden aangeleverd.
- De kast onder de trap lijkt erg standaard uitgevoerd. Dit moet meer als één geheel, als een 'meubelstuk' worden ontworpen en onderdeel zijn van het geheel.
- Ook aandacht voor de aansluiting tussen het 'meubelstuk' met de collegezalen en de bestaande vloeren boven de entree. Het lijkt nu zo aan elkaar 'geplakt' dat er twijfel is of er nog sprake is van een losstaand 'meubelstuk' in de kerk. (Doorsnede vestibule-entree, detail V.01). Fundamentele vraag: waar begint het meubel, aan het begin of het eind van de trap?
- Er moet nog een doorsnede komen over het entreegebied, kijkend naar de trap.
- De trap lijkt op de nieuwe tekening trapbomen te hebben. De trap moet verder worden uitgewerkt en gedetailleerd als onderdeel van het 'meubelstuk'. (En niet als standaard trap).
- De cassettes in de dakrand op de kopse zijde van het meubel (koorzijde) zijn niet uitgelijnd met de cassettes in het plafond. Is uitlijning hier mogelijk?
- De balustrade van de trap is nu erg standaard uitgewerkt. Deze wordt bij voorkeur meegenomen in de detaillering van de balustrade op het dek.
- Er zijn erg te weinig details. Plaatverdelingen, aansluitingen, trapleuning enz. en met name ook details van het meubel in de kapel. Graag meer details aanleveren.
- De commissie is het nog niet eens met de voorgestelde positie van de wenteltrap. Ze is er nog niet van overtuigd dat er geen andere constructieve mogelijkheden zijn. Ze adviseert nader onderzoek te doen en plussen en minnen van beide varianten op een rij te zetten (ruimtelijk, vanuit de gebruiksmogelijkheden en constructief).

Conclusie: aanhouden

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 8 juli 2025, 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 14 juli 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld