

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Agenda van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 5 augustus 2025, (ONLINE)

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), L. Sebrechts, A. Mulder, G. Bosch, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: G. Cito, J. Crepon, N. Huitema en E. Vlaswinkel, Eric Rossen (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed),

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- Mw. Lazaridis (stedenbouwkundige gemeente) is door ziekte verhinderd en kan daardoor plan 1 niet toelichten.
- De vergadering van 19 augustus is (afhankelijk van het planaanbod) vermoedelijk via Teams. De vergadering van 2 september is de commissie weer voltallig aanwezig.
- In de verslagen zullen voortaan geen namen van externen meer opgenomen worden. Wel worden de betrokken bureaus genoemd (architectenbureaus of ontwikkelaars) en betrokken medewerkers van de gemeente Utrecht. De AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) beschermt persoonsgegevens en beperkt het verwerken en openbaar maken daarvan. Het noemen van namen kan een inbreuk zijn op de privacy van betrokkenen.

1. The Bridge

CvB

Vooroverleg voor de bouw van een laboratoriumgebouw

Aanvraag : Kadans

Ontwerp en toelichting: Cepezed (architect) en Kadans (ontwikkelaar)

Gespreksverslag

De architecten en een vertegenwoordiging vanuit de ontwikkelaar zijn in de vergadering aanwezig om het ontwerp voor het laboratoriumgebouw toe te lichten. De opgave betreft het strippen van het bestaande gebouw voor aardwetenschappen, de sloop van een aantal bouwdelen en het behoud van het casco. Het casco wordt opgetopt met twee bouwlagen en er is een uitbreiding aan de noordzijde met daarin de dubbelhoge hoofdentree. Er wordt een eenlaagse onderdoorgang gemaakt (De Loop) waardoor het ontvangstgebied wordt gekoppeld aan de route voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Het ontwerp is afgestemd op het kavelpaspoort en er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met het Q-team van de Universiteit.

Conceptuele uitgangspunten zijn: een compact gebouw met lichte toevoeging, een volume met geleiding en centrale doorgang, een duurzaam en gezond gebouw (ontmoeten in het groene hart) en een efficiënte en generieke structuur.

In het gevelconcept is het bestaande casco leidend. Het bestaande gebouw wordt in de gevels voorzien van horizontale, glimmende, zilverkleurige banden en vormt de sokkel van het gebouw. In de opbouw is verticaliteit het uitgangspunt met een geveldelen in een warm/grijze kleurstelling en vinnen om reliëf te creëren. De binnengevels worden vlakker uitgevoerd. De daken worden voorzien van zonnepanelen (met aan de randen ruimte voor groen).

In het centrale atrium wordt veel hout toegepast (trappen en puien) en op de eerste etage is er een verbinding met het dakterras in de binnenhof.

Het bedrijfsstoffeneiland wordt als een los element geplaatst aan de oostzijde van het gebouw (langs het fietspad, nabij de entree van het Buys Ballot gebouw). Het uitgangspunt is de voorziening tot een interessant object te maken.

Desgevraagd wordt aangegeven dat het bouwkundig (stabiliteit) en programmatisch niet mogelijk is de onderdoorgang tweelaags te maken, dat het een vereiste uit de aanbesteding is een entree te koppelen aan de binnenstraat, dat het bedrijfsstoffeneiland op de plek komt van een bestaande fietsenstalling en dat het gebouw The Bridge heet omdat het gebouw fungeert als passage en een blik werpt op de toekomst.

Conclusie: te herzien

De commissie geeft aan dat ze niet compleet is en door omstandigheden niet kon worden geïnformeerd door de stedenbouwkundige. Het betreft een informatieronde en een eerste indicatie qua reactie c.q. toekomstig advies.

De commissie kan zich vinden in de algemene conceptuele uitgangspunten, maar ze kan zich nog niet vinden in verschillende onderdelen van het ontwerp. Ze is van mening dat het ontwerp op verschillende punten wringt met de uitgangspunten. Ze heeft moeite met de betekenis van de entrees, de bebouwing in de binnentuin, de positie en de uitstraling van het bedrijfsstoffeneiland. Daarnaast is ze van mening dat de architectonische uitstraling van het gebouw (hoewel gedegen ontworpen) vrij hard en generiek overkomt. De gevels zijn ontworpen vanuit de rationaliteit van het gebouw, maar niet vanuit een visie op wat de omgeving moet of kan worden. Het betreft een gebouw op een campus waar veel jonge mensen werken of studeren. Levert dit gebouw een bijdrage aan de gewenste sfeer en dynamiek? De commissie verwijst voor haar argumentatie naar de reactie.

De aanwezige leden reageren als volgt:

- Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is het positief dat het casco behouden blijft en kan worden hergebruikt. Ook het optoppen, de komst van de onderdoorgang en uitbreiden van het gebouw aan de noordzijde zijn zeker voorstelbaar.
- De positie van het gebouw is een gegeven, maar in stedenbouwkundige optiek is de relatie tot de belendende gebouwen moeizaam. De onderdoorgang moet zorgen voor verbinding, maar deze is relatief laag en de ruimte in de binnenhof is erg beperkt. Het is feitelijk niet veel meer dan een groenstrook tussen fiets- en voetpaden. Het gebouw lijkt te lijden aan het programma. De binnenruimte is op maaiveldniveau heel beperkt qua omvang. En de gevel aan de zuidzijde is voor circa de helft gesloten vanwege de VC-C Labs.
- Daar waar de binnenhof een verassend element zou kunnen zijn als 'stepping stone' aan de langzaam verkeersroute dreigt hier een te beperkte ruimte te ontstaan, met deels gesloten gevels op maaiveld en een vlakke gevelbehandeling. De commissie adviseert dit nader te bestuderen. Hier is meer kwaliteit nodig om de conceptuele uitgangspunten waar te maken (de gewenste ontmoeting in 'het groene hart').
- Met betrekking tot het *gevelconcept* constateert de commissie dat het een erg 'clean' en generiek gebouw betreft. Deels is dat passend bij de functie (laboratorium), maar deels zou het een gemiste kans kunnen betekenen. De zachtere kwaliteiten zijn duidelijk zichtbaar aan de binnenzijde van het gebouw, maar niet aan de buitenzijde. Aangeraden wordt meer zachtheid aan te brengen. In de optiek van de commissie kan dit goed samengaan met de 'strakkere' architectonische taal.
- Vanuit de verkeersroutes lijkt gebruik van de tweede entree zodanig voor de hand te liggen dat deze het nut en het gebaar van de hoofdentree in de noordgevel in twijfel trekt.
- Binnen het kader van de UU (gezond, energieopwekkend en circulair) is de toepassing van een geheel nieuwe gevel in aluminium niet goed te begrijpen. De commissie adviseert de

gevel meer in lijn te brengen met de circulaire gedachte. Op die manier kan het gebouw ook meer uitgesproken worden. Het betreft hier een campus waar veel jonge mensen in een dynamische/creatieve omgeving werken en studeren. De commissie ziet niet hoe het huidige gebouw daarin een stimulerende werking kan hebben (dat heeft te maken met de kleurstelling, de materialisering en het lijnenspel).

- De commissie ziet in de uitgangspunten voor het bedrijfsstoffeneiland geen goed onderbouwde basis. Hier valt nog veel te winnen. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de uitstraling, de ligging aan de route en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte aan de route.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

2. Hekwerk Leidse Rijn

CvB

Vooroverleg monumentaal hekwerk

Ontwerp en toelichting: Movares

Aanwezig : Kees Rampart, Michiel Bosman, Lars Kerssens (gemeente Utrecht)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het ontwerp voor de hekwerken op de kade langs de Leidse Rijn en de ingreep in de monumentale hekwerken. De ingrepen zijn nodig in verband met het terugbrengen van de Leidse Rijn en het doortrekken van de kade. Het oorspronkelijke, monumentale hekwerk uit 1951, nu nog aanwezig op het westelijke deel tussen De Munt en de Damburg, wordt doorgezet tot aan de Singel bij de Vredenburgknoop. Door wet- en regelgeving kan het huidige lage hekwerk (83 cm) niet worden doorgezet op dezelfde hoogte. Over een kort gedeelte blijkt een hekwerk van 130 cm nodig te zijn. Dit vraagt om een aangepast ontwerp van het hekwerk. Er zijn verschillende opties onderzocht.

De voorgestelde variant voldoet aan de regels en borduurt qua vormgeving voort op het bestaande hekwerk. Ook is de aansluiting op de bruggen van ZUS architecten onderzocht. Het ontwerp is voorgelegd aan het supervisieteam Beurskwartier en de supervisoren kunnen zich met een aantal aandachtspunten vinden in het voorstel. De stedenbouwkundige geeft aan de keuze voor het doorzetten van het monumentale hekwerk al jaren geleden in het SPvE is gemaakt. Een zo continue mogelijke lange lijn is het uitgangspunt.

De erfgoeddeskundige van de gemeente geeft aan dat het grootste deel van het monumentale hekwerk (honderden meters) ongemoeid blijft en dat de ingreep in het monument (over circa 20 meter) relatief beperkt is. Over de vormgeving van het nieuwe deel adviseert de commissie (Erfgoed kan zich vinden in het voorstel, maar één van de andere varianten is ook denkbaar).

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie brengt advies uit over het aanhelen en over het ontwerp voor het verhoogde hek. De supervisoren gaan over het bewaken van de lange lijn en het geheel. De commissie kan zich vinden in de voorkeursvariant van de architect. Ze weegt daarin mee dat er in de andere varianten aansluitproblemen zijn en dat het van belang is dat de lijnen wel doorlopen. Er zijn vele aspecten onderzocht en gelet op al die aspecten ziet de commissie in het voorstel een nette oplossing. Er is sprake van continuïteit, de doorvertaling spreekt aan en er zijn goede aansluitingen van oud op nieuw. Daarnaast gaat het over een relatief kort hek. Het monumentale hek blijft over de lange lijn ongewijzigd. De commissie stemt in onder de voorwaarden dat aan de kanttekeningen van het supervisieteam gehoor gegeven wordt en er onderzocht wordt of het kleine horizontale stukje tussen de gebogen hoeken wellicht nét anders kan worden uitgevoerd (zodat er een wat minder harde horizontale lijn ontstaat).

Secretariaatsplannen

1. Gruttersdijk 26

RT / 0016382

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 6 woningen en 17 appartementen

Conclusie: Niet wenselijk in deze vorm

Binnen de randvoorwaarden is het mogelijk om een aantrekkelijk plan te maken, maar dit schematische voorstel is daarvoor geen goede basis. Onderstaand een nadere toelichting op deze conclusie.

Bebouwing binnengebied

De bebouwing op het binnengebied moet een logisch gebaar zijn en een helder volume. De haakse plaatsing van een lang woonblok is niet passend in deze context en de commissie raadt aan het volgende te onderzoeken:

- Een zo groen mogelijk binnengebied moet het uitgangspunt zijn. Hierbij bestaande bomen in kaart brengen en zoveel mogelijk behouden. Ook voor de omwonenden dient groen toegevoegd te worden, zodat het project kwaliteit teruggeeft aan de omgeving.
- Losse blokjes in het groen zijn denkbaar vanuit de optiek van de commissie. De typologie zou meer 'paviljoens' in een binnengebied moeten zijn dan een blok evenwijdig aan de straatwand.
- Is het mogelijk de bebouwing te verhogen naar vier lagen, waardoor er een luchtiger geheel kan ontstaan (hoger maar kleinere footprint)? Nu is het volume te grootschalig en de afstand tot omliggende bebouwing te krap. Compactere vormen sluiten ook beter aan op de andere bebouwing op het binnenterrein. Een andere bouwtypologie voorkomt ook lange galerijgevels en privacy-issues naar de bebouwing die nu evenwijdig aan het lange bouwblok loopt.

Poortgebouw

Het poortgebouw is in principe voorstelbaar. De kwaliteit in de straatwand zit aan de linkerkant van het poortgebouw en hier zou op aangesloten moeten worden. Een subtiele vervlechting met de historische reeks links. De commissie adviseert om niet op de bebouwing rechts aan te sluiten qua verschijningsvorm.

2. Drielenborchdreef 20

RT / 0010198

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra verdieping (dakopbouw)

Conclusie: Te herzien

De commissie kan zich niet vinden in het huidige voorstel. De bestaande bebouwing wordt onvoldoende gerespecteerd en de toevoeging heeft onvoldoende eigenstandige kwaliteit. Het betreft hier de eerste opbouw op een serie woningen. De opbouw moet kunnen dienen als trendsetter en daarvan is nu geen sprake.

De commissie adviseert:

- Het tweelaagse hoofdvolume als afgerond bouwdeel te zien en de opbouw als een losse toevoeging met zijn eigen verschijningsvorm. De dubbele boeiboorden van de buurpanden moeten hiervoor worden doorgezet, zodat een afgerond hoofdvolume ontstaat.
- De opbouw minimaal 60 terugliggend te positioneren t.o.v. de voorgevel.
- De kleur- en materiaalkeuze moet wel worden afgestemd op beneden, maar er is een zekere vrijheid.
- Met het terugliggen t.o.v. de onderbouw is er ruimte voor een eigen identiteit en uitstraling, mits hoogwaardig en bij de architectuur passend. De commissie adviseert om

de raamindeling van de onderbouw niet te herhalen, maar een eigen raamindeling te kiezen. Afronding van de opbouw met een boeiboord is mogelijk, maar het volume enkel met een daktrim afronden is wat de commissie betreft ook een optie.

- De hemelwaterafvoer niet naar boven door te zetten. De afwatering van de extra bouwlaag dient aan de achterzijde plaats te vinden, of via de setback.

3. Everard Meijsterlaan 53B

RT / 0007266

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een woning

Conclusie: Wenselijk

Het voorstel voegt zich niet heel overtuigend in de context, maar dat is op deze locatie ook niet bijzonder belangrijk. Het betreft een woning op het eind van een doorlopende straat en een eigen architectuur is hier denkbaar. Er waren meerdere denkrichtingen voor de vormgeving mogelijk. Indien de kap is gewenst, dan voegt de commissie zich hiernaar, maar een platte afdekking van de tweede bouwlaag is wat de commissie betreft ook mogelijk.

4. Mariaplaats 23

RT / 0021876

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand naar kantoor inclusief wijzigen aanbouw en gevels
(zie verslag 01/04 2025)*

Conclusie: Voldoet

Met het aangepaste ontwerp is goed gereageerd op het eerdere commissieadvies. De verschillende ingrepen vormen een duidelijk herkenbare eenheid en het geheel heeft een sterkere expressie gekregen. Door deze samenhangende werking en door de bijzondere ligging van het pand op de route naar de binnenstad is de dakkapel, die fors is, vanuit welstandsoptiek denkbaar en kan een uitzondering gemaakt worden op de criteria van de Welstandsnota (paragraaf 1.3). De commissie is van mening dat er zonder deze dakkapel ook een voldoende sterk plan ontstaat en de toevoeging ervan is niet per se noodzakelijk.

De tegels zijn fraai, evenals de algehele detaillering, en geven de ingreep een hoogwaardige uitstraling. Het verplaatsen van het kunstwerk wordt betreurd. Indien dit kan zonder het te beschadigen en deze een nieuwe plek krijgt dan is dat acceptabel.

De commissie geeft er de voorkeur aan om de bestaande tuinmuur te behouden. De commissie gaat er verder van uit dat de signing in de bestaande situatie wordt verwijderd en wordt vervangen door de signing zoals getoond in de nieuwe presentatie.

5. Achter de Dom 20, en 22-24, Achter St.-Pieter 25 en 27

RT / 0021782

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een onderwijscentrum
(zie verslag 10/06 2025)*

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

Het betreft een zorgvuldig plan en in navolging op de eerdere adviezen brengt de commissie een positief advies onder voorwaarden uit. Gedurende het ontwerpproces heeft het plan aan kracht en kwaliteit gewonnen. Aan veel van de gestelde vragen en opmerkingen is op overtuigende wijze tegemoetgekomen.

De commissie stemt in onder de voorwaarden dat:

- De steenkeuze wordt heroverwogen en een proefmuur van de gekozen steen wordt gemaakt.
- Het concept landschapsplan nog bekeken kan worden door de landschapsarchitect van de commissie.
- De kleurhistorische inventarisatie (februari 2025 Bureau Vlaardingerbroek) wordt toegevoegd aan de aanvraag en ter beoordeling wordt voorgelegd aan Erfgoed. Met name

de omgang met het pand Achter de Dom 20 roept nog vragen op (kleur en een krijtmatte afwerking voorgevel en de kleur van de plint (waarbij de onbeschilderde hardstenen onderdelen onbeschilderd moeten blijven)). Ook voor het houtwerk in de gevel geldt dat het goed is de kleurkeuze te onderbouwen vanuit de inventarisatie.

- Proefstukken (conform materiaalstaat 'proefstuk ihw') in samenspraak met Erfgoed worden beoordeeld.

Argumentatie commissie m.b.t. de steen:

De commissie is er zeker nog niet van overtuigd dat de voorgestelde steen de juiste is. Het betreft hier een zeer prominente locatie in het rijksbeschermd stadsgezicht dus het moet 100% zeker zijn dat hier de juiste keuzes worden gemaakt. Dit vergt bewijslast en onderbouwing van de architect. De commissie raadt aan zo snel mogelijk een proefmuur (inclusief voegwerk en representatief baksteenreliëf) te maken om deze ter plekke te beoordelen.

De commissie heeft eerder geadviseerd een wat strakkere (frissere) steen te kiezen. Het reliëf in de gevels komt met een strakkere steen beter naar voren. De voorgestelde gevelsteen is niet wat verwacht wordt bij deze architectuur (roept een wederopbouw-gevoel op).

De handvorm is kwetsbaar voor vervuiling en veel te poreus voor reliëfmetselwerk. Ook het voegwerk speelt een heel belangrijke rol en gaat bij deze steen snel overheersen. De nu voorgestelde steen ondersteunt de aanwezige kwaliteit in het plan niet.

6. Lange Viestraat 6

RT / 0025216

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de pui en het aanbrengen van gevelreclame

Conclusie: Te herzien

Het huidige voorstel met een plastic met houtmotief is onvoldoende hoogwaardig en de plint zondert zich ongewenst af van de bovenbouw. De plint hoort bij het gebouw en moet hier meer verantwoording aan afleggen. Het gebouw dient weer op de grond te komen staan en hiervoor zal er meer verwantschap in vormgeving, kleur en textuur met de bovenbouw moeten komen. De commissie adviseert de plint een voortzetting van de gevel te laten zijn in een robuust materiaal en geen voortzetting van het interieur. Linksonder in de pui lijkt een LED-scherm te komen, wat niet akkoord is. Indien dit 0,5m achter de gevel wordt geplaatst is het scherm welstandsvrij.

7. Reitdiepstraat

RT

*Vooroverleg sloop naoorlogse appartementen en nieuwbouw 119 appartementen en 35 eengezinswoningen
(zie verslag 18/02 2025)*

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie is akkoord met de hoofdopzet en voegt zich naar het stedenbouwkundige advies m.b.t. de parkeeroplossing. Een toelichting op het plan van de architect bij de commissie is niet nodig. Voor de aanvraag Omgevingsvergunning vraagt de commissie nog aandacht te besteden aan de volgende zaken:

- De gele die op de foto in de presentatie is getoond oogt te geel. De genoemde naamgeving is gelijk aan de roodbruine steen ernaast in de presentatie, wat niet lijkt te kloppen. Ook is de kleur in de renders wezenlijk anders. Indien het de Khaki steen van fabrikant Engels betreft, dan wordt de steenkeuze ondersteund.
- De impact van de privacy-schermen reduceren (minimaal donker maken in de kleur van de pui).
- De glazen balustrades ogen met de voorgestelde print nog steeds te transparant. De commissie adviseert de transparantie te reduceren (eventueel d.m.v. een gradiënt). Bijkomend voordeel is dat de privacy-schermen dan ook minder het beeld bepalen.

Op de overige aspecten is in voldoende mate gereageerd op de eerdere adviezen. De commissie gaat ervan uit dat de onderzijden van balkons worden uitgevoerd in een beplating in de kleur van de steen. Een onzichtbare bevestiging heeft de voorkeur.

Erfgoedplannen

Aanwezig: L. Sebrechts, A. Mulder, R. Visser (uitvoerend secretaris gemeente Utrecht), Jan-Derk Koudijs (Adviseur Monumenten, afdeling erfgoed gemeente Utrecht), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris),

1. Van Asch van Wijckskade 30 – Rijksmonument

RV / 0016563

Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een uitgifteautomaat in de gevel van een apotheek

Opdrachtgever : Pullens Bouw
Ontwerp : Architectenbureau Goedehuizen b.v.

Het plan is om de medicijn-afhaalkluis van de apotheek vanuit de entreehal te verplaatsen naar de zij-ingang van de apotheek. De medicijnkast komt dan achter een dubbele deur in de voorgevel. In het vorig ontwerp werd de dubbele deur ingedeeld in twee delen met een witte verticale kozijnstijl in het midden. Vanuit de voorgevel gezien bleef het linkerdeel behouden als loopdeur. Achter het rechterdeel werd een nieuw kozijn geplaatst met daarin een paneel waarachter zich de afhaalkluis bevindt. Het huidige ontwerp is in hoofdlijn hetzelfde als het vorig ontwerp met een aantal wijzigingen:

- de dagkanten van het terugspringend deel worden afgetimmerd zodat er een nis ontstaat,
- de verticale kozijnstijl in het midden wordt blauw geschilderd (zelfde kleur als deur en paneel)
- de gaten in het paneel krijgen een blauwe afwerking,
- het paneel zelf lijkt een vorm te krijgen met diagonalen,
- de te verwijderen deur wordt behouden en opgeslagen.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie vindt het nieuw voorgestelde ontwerp een verbetering. Het plan is nu ook reversibel. De commissie brengt een positief advies uit en stelt daarbij de volgende voorwaarden:

1. Het front van het paneel dient als één plaat te worden vormgegeven, zo egaal mogelijk en zonder diagonalen of andere vormen in de plaat. Het front uit te voeren in blauw, conform de deur.
2. De onderdorpel ter plaatse van het paneel niet aftimmeren en uitvullen, maar de bestaande hardstenen onderdorpel naar achteren toe verbreden in de nis.

2. Wijde Doelen 27 – Rijksmonument

RV / 0013496

Aanvraag omgevingsvergunning voor het herstellen en restaureren van een voormalig verdedigingswerk

Opdrachtgever : M.H.M. Onroerend Goed b.v.
Ontwerp : Urbanizer Architecten b.v.

Het pand Wijde Doelen 27 is een 16^e -eeuws vestingwerk. Op dit moment wordt het pand gebruikt als beeldhouwatelier. Het pand heeft echter een zeer grote luchtvochtigheid (80%). Daardoor is het binnenklimaat onaangenaam en is een deel van het metselwerk en voegwerk aangetast. Om het binnenklimaat te verbeteren en het pand te herstellen worden de volgende werkzaamheden voorgesteld:

- de huidige installatie met radiatoren vervangen door een ventilatie-/luchtbehandelingsinstallatie,

- in de lichtkap: vervangen van enkele beglazing door isolerende beglazing en aanbrengen van te openen delen,
- vervangen van de c.v.-ketel door een warmtepomp met een binnen- en buitenunit,
- het aangetaste voeg- en metselwerk herstellen,
- het aangetaste houtwerk rondom de lichtkap herstellen.

Conclusie: Te herzien

De commissie begrijpt de wens om het binnenklimaat te verbeteren en ze waardeert de inzet om het pand te herstellen. Ze adviseert een plan van aanpak te maken en de werkzaamheden 'getrapt' uit te voeren (afhankelijk van de noodzaak en het effect).

1. De commissie adviseert om eerst de installatie aan te brengen en die ca. 1 jaar te laten functioneren zodat het klimaat droger wordt en daarna pas te kijken waar het metselwerk moet worden hersteld / ingeboet. Ze vindt het op dit moment nog te vroeg voor voegwerk of inboeten.
2. De bovendakse opstelling van warmte-terugwin-unit en de buiten-unit van de warmtepomp dienen dusdanig geplaatst te worden dat deze vanuit de omringende openbare ruimte niet zichtbaar zijn.
3. De installatie-onderdelen worden reversibel aangebracht. De installatie draagt uiteindelijk bij aan het behoud van het monument en het continueren van het gebruik als kunstenaarsatelier. Maar de exacte plek, afmetingen en montage van de installaties en leidingen dienen nog nader te worden uitgewerkt. Daarbij moet duidelijk worden wat dit gaat doen met de ruimte, dit moet op tekening worden vastgelegd. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat het toegevoegde leidingwerk en installaties recht doen aan de kwaliteit van het bouwwerk. De commissie ziet een nadere uitwerking van de installaties en leidingen tegemoet.

3. Mariastraat 13 - Rijksmonument

RV / 0011620

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen en vergoten van een woning

Opdrachtgever : Edwin van den Brink
Ontwerp : Remake architecture

Op de plek van de aanvraag stonden ooit een aantal kamerwoningen rondom een hofje, waaronder een kamerwoning op Mariastraat 11. Midden in het hofje stonden als één pand: kamerwoningen 15, 17 en 13. Tussen de kamerwoning 11 (onderdeel van het ensemble rondom) en kamerwoning 13 was een doorloop. In de huidige toestand is kamerwoning 11 grotendeels afgebroken, hiervan staan alleen wat muurresten en de fundering. Het plan is om de woning op nummer 13 verder uit te breiden met het perceel op nummer 11.

Over het plan is al eerder geadviseerd. De commissie adviseerde toen dat kamerwoning 11 zoveel mogelijk een reconstructie dient te zijn van de oorspronkelijke kamer op die plek, vergelijkbaar met de al eerder uitgevoerde reconstructie van het pand met de kamerwoningen 13/15/17. Het pand op nummer 11 en het pand op 13/15/17 moeten van één architectonische familie zijn.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

In de nieuw ingediende stukken is het plan aangepast. In het nieuwe ontwerp wordt het pand vanuit de overgebleven resten opgebouwd en waar nodig gereconstrueerd. De commissie adviseert positief onder de voorwaarde dat onderstaande opmerkingen worden verwerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning.

1. De deur in de oorspronkelijke voorgevel staat met de kozijnstijl voor de hoek van het pand. Dat geeft een onrustig gevelbeeld en levert aan de binnenzijde een vreemd detail op: een hele dunne houtskelet buitenmuur van 8cm dik gevuld met een vacuüm-isolatie deken. De commissie adviseert om de deur smaller te maken zodat deze tussen de bijkeuken (transparante doorloop) en de tot de hoek doorlopende buitenmuur past.

2. Van de oorspronkelijke kopgevel aan de tuinkant bestaat nog een deel. Het plan is om deze gevel te herstellen en te voorzien van een dubbel openslaande deur naar de tuin, gepositioneerd in het midden van de kopgevel. Op foto's is echter te zien dat de oorspronkelijke muur nog voor ca. de helft overeind staat. De helft van de muur, vanuit het midden tot aan de voorgevel, is verdwenen. De commissie adviseert om de dubbele deur dan zo te plaatsen dat het overgebleven gedeelte van de oorspronkelijke muur behouden kan blijven. Dat betekent dat de positie van de dubbele deur niet in het midden moet komen maar meer richting de voorgevel en dat de breedte wordt aangepast aan het gat dat er nu is.

3. Er zijn geen details aangeleverd (het betreft een aanvraag om omgevingsoverleg). Deze moeten bij de aanvraag om omgevingsvergunning nog ter goedkeuring worden aangeleverd want met name bij dit plan, waarbij het gaat om een reconstructie, staat of valt het ontwerp met de materialisering en detaillering.

4. In het definitieve voorstel (en de vergunningsaanvraag) moet duidelijk worden op welke wijze zoveel mogelijk historisch materiaal behouden blijft (waaronder de zijgevel van de kamerwoning en de tuinmuur) en hoe straks ook de beerput op een reversibele manier en onbeschadigd onder de vloer verdwijnt. Archeologische muurresten en kelder dienen behouden te blijven.

4. Muntstraat 3 - Rijksmonument

Rv / 0010779

Aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en wijzigen naar een woonfunctie

Opdrachtgever : 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. Over het pand is al eerder geadviseerd. De vorige keer had de commissie nog een aantal opmerkingen, deze zijn grotendeels verwerkt in de nieuw ingediende stukken. De commissie brengt een positief advies uit en stelt daarbij de volgende voorwaarden.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

1. (punt 15 vorig advies)

Al het houtwerk wordt geschilderd in de kleuren als bestaand. De commissie geeft aan dat de exacte ral-kleuren moeten worden opgegeven.

2. (punt 15 vorig advies)

Detaillering van de dakkapel ontbreekt. Dit moet nog worden aangeleverd (zoals ook vermeld door de aanvrager).

3. (punt 16 vorig advies)

In de aanvraag is te lezen dat de constructeur nog nader onderzoek doet of de zoldervloer dient te worden versterkt. De commissie gaf in het vorig advies aan dat, indien de zoldervloer moet worden versterkt, de consequenties hiervan inzichtelijk moeten worden gemaakt. In de huidige ingediende stukken geeft de aanvrager aan dat ze ervan uitgaan dat de zoldervloer niet hoeft te worden versterkt. De commissie adviseert daarop als volgt:

Als uit het onderzoek van de constructeur naar voren komt dat de zoldervloer wel moet worden versterkt dan dient het plan opnieuw te worden beoordeeld door de commissie.

5. Prof. Suringarlaan 1 (Tuindorpkerk) – Gem. monument

Rv/ 0015311

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een koffiehuis in de kerk en gevelwijzigingen.

Opdrachtgever : Fleur Simon-Weisbard

De Tuindorpkerk aan de Prof. Suringarlaan 1 is in 1936 ontworpen door architect Abraham van der Kraan. De kerk is in de loop van de tijd meerdere keren verbouwd, daarbij werd onder meer ook de toegang naar kerk verbouwd tot consistorie en het huidige vooruitspringend glazen voorportaal toegevoegd. Het plan is om op de plek van de consistorie een koffiehuis te realiseren. Een plek waar

naast gewoon koffiedrinken ook meerdere buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden: voorleesochtenden, tentoonstellingen, vergaderen enz. Het plan is om daarvoor de pui in het voorportaal te wijzigen in een meer toegankelijke pui met een dubbele ingangsdur naar het koffiehuis. Tevens wordt onderzocht of het mogelijk is om in een later stadium voor de trappen van de kerk een klein terras te realiseren.

Reactie commissie

De commissie vindt het idee voor een koffiehuis op de plek van de huidige consistorie van toegevoegde waarde voor de buurt. Daarmee wordt ook de toegankelijkheid van de kerk vergroot. De commissie ziet daarbij de transformatie van het voorportaal als een kans om de oorspronkelijke ingang weer terug te brengen, met het ronde metselwerk als dagkanten van het ingangsportaal en de diepe luifel (zie onder andere foto uit 1939 in Het Utrechts Archief). Het koffiehuis zou er als doos-in-doos constructie in geschoven kunnen worden en los kunnen worden gehouden van de gebogen metselwerk wanden en de twee pilaren binnen. Op die manier kan het karakter van de kerk intact worden gelaten. Het zou mooi zijn als er dan geen plafond in het koffiehuis komt, zodat er zicht is op de erboven gelegen glas-in-lood ramen.

De commissie adviseert deze uitgangspunten in acht te nemen bij de ontwerpogave. Ze raadt aan een, bij de opgave passende, architect te selecteren. De huidige schetsen zijn nog geen basis voor de verdere uitwerking.

Door Bettina van Santen van de gemeente Utrecht is een artikel geschreven over deze kerk, een cultuurhistorische verkenning is niet nodig. Het artikel is te vinden op de website van de kerk.

6. Centraal Museum – Rijksmonument

Rv/ intern vraag Erfgoed

Achterzetramen ten behoeve van isolatie en inbraakbeveiliging

Het Centraal Museum Utrecht is van plan om achterzetramen toe te passen achter de vensters van het middeleeuwse gedeelte, ten behoeve van isolatie en inbraakbeveiliging. In dit gedeelte zitten toogvormige ramen met glas-in-lood. De dagkanten van de gevelopeningen lopen schuin af.

Voor de achterzetramen worden twee voorstellen gepresenteerd:

1. een glasplaat bevestigd tegen het kozijn
2. een groot raam met kozijn bevestigd in de dagkant van de gevelopening, met de achterzijde gelijk aan de achterzijde van de binnenmuur. De negge tussen het bestaande kozijn en het achterzeraam wordt opgevuld met isolatie en afgewerkt.

Reactie commissie

De schuine negges zijn karakteristiek voor de beleving van de binnenruimte. Als de achterzetramen in de negge worden geplaatst, gelijk met de achterzijde van de binnenmuur, verliest de gevel aan diepte en reliëf. Het doet daarmee afbreuk aan de ruimtelijke beleving van het interieur. De commissie heeft daarom de voorkeur voor optie 1, waarbij de glasplaat tegen het kozijn wordt bevestigd.

De commissie adviseert ook om geen voorzetwanden aan de binnenzijde te plaatsen, of de negges op te vullen met isolatie en/of plaatmateriaal.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 5 augustus 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 11 augustus 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld