

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 19 augustus 2025, (ONLINE)

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris), S. Dirks (afdeling Stedenbouw)

Afwezig: B. van Santen (afdeling Erfgoed), J. Crepon, L. Sebrechts, N. Huitema, R. Visser en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

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 eerstkomende vergadering is op 2 september 2025 (op het Stadskantoor, in de vaste samenstelling).

1. Tussen de Rails 1, blokken B, C (Woonin) en A en F (Portaal)

CvB / 0010354

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen

Aanvraag : Woonin / Portaal

Ontwerp en toelichting: RoosRos Architecten en PR8 Architecten

Aanwezig gemeente : Pieter Boesten (projectmanager Ruimte)

(zie verslag 24/06 2025)

Gespreksverslag

De aanwezigen geven een reactie op het eerder door de commissie uitgebrachte advies.

De volgende onderwerpen komen aan de orde: privacy en margestrook, binnenhoven als 'rustige oases', leefbaarheid en duurzaamheid. M.b.t. de thema's leefbaarheid en privacy wordt opgemerkt dat voor de bouwvelden B & C de hooftree de entree is waar de bezoekers en bewoners gebruik van zullen maken. Het trappenhuis in de zuidelijke punt zal door bewoners eveneens als entree gebruikt worden omdat dit de kortste route is naar de woningen. Deze korte route wordt ook geactiveerd door de positie van de fietsenstallingen die in de noord- en zuidkant nabij de trappenhuisen in het gebouw zijn gepositioneerd. Voor de bouwvelden A & F geldt dat er binnen de complexen van bouwvelden A en F geen ruimte is om extra trappenhuisen toe te voegen. Deze beperking is zorgvuldig afgewogen. In blok A passeren maximaal 14 burens via de galerij langs een woning wanneer zij de kortste route nemen; in blok F zijn dat er maximaal 12. Deze aantallen blijven binnen de grenzen van wat door de opdrachtgever als leefbaar en sociaal aanvaardbaar wordt beschouwd.

De binnentuinen van gebouw B & C wordt samen met Steck ingericht. De opzet is identiek, maar er wordt gekozen voor hogere begroeiing. Voor gebouw A en F geldt dat de binnentuinen in de basis al grotendeels voorzien zijn van groen. Aangegeven wordt dat nog extra beplanting wordt toegevoegd om de serene sfeer te versterken en eventuele (geluids)overlast te beperken. De inrichting van de ruimte rond de gebouwen wordt in samenspraak met de gemeente opgepakt.

M.b.t. de 'margestrook' wordt aangegeven dat deze gebruikt zal worden gebruikt voor een natuurlijke overgang van de gebouwen naar het openbaar gebied (grind en hooiland).

Er wordt nog een nadere studie verricht naar de absorptie van de toe te passen materialen om een aanvaardbaar geluidsniveau aan de zijde van de binnentuin te krijgen (galm). Ook wordt opgemerkt dat elke ruimte een geluidluwe zijde heeft en er wordt voldaan aan de gestelde regelgeving.

Aangegeven wordt dat het vergroenen van daken niet mogelijk is vanwege de plaatsing van zonnepanelen en installaties. Ook is er in de gewichtsberekening (draagkracht dakconstructie) geen rekening gehouden met een groen dak.

Voor bouwblokken A en F wordt gestreefd naar een milieuprestatie (MPG) van minder dan 0,5, met een verwachte losmaakbaarheidsscore van 85%. B en C voldoen aan BENG permanente bouw conform BBL, prognose van het label is tussen de A++ en A+++.

Conclusie: vooroverleg

Het betreft hier een tussentijds advies (vooroverleg) in de aanloop naar de aanvraag om aanvullende omgevingsvergunning(en) (bouwactiviteit en afwijken van de regels van het Omgevingsplan). De commissie verwijst naar haar advies van 24 juni 2025 m.b.t. de bebouwing. Haar reactie gaat niet over de gevelafwerking, de structuur van de gebouwen etc.

Ze verzoekt bij een volgende bespreking het inrichtingsplan voor de hoven, de margestroken en de ruimte buiten de bouwblokken ter bespreking c.q. beoordeling voor te leggen. Een integraal voorstel is gewenst en hierbij is afstemming nodig tussen de verschillende opdrachtgevers, ontwerpers en de gemeente. De commissie adviseert zoveel mogelijk rust te creëren in de binnenhoven en alle middelen in te zetten die hiervoor beschikbaar zijn (groen, korte looplijnen, absorberende materialen etc.).

Ze doet de oproep in te denken hoe de omgeving ervaren zal worden en hoe kan worden omgegaan met de uitdaging van deze omgeving en hoe het risico op overlast zoveel mogelijk voorkomen wordt. De commissie herhaalt haar oproep om een groen dak toe te passen. Het leefklimaat in de woningen op de bovenste etage zal hierdoor kunnen toenemen, evenals het rendement van zonnepanelen. Het betreffen tijdelijke woningen, maar na het tijdelijke verblijf van deze woningen tussen de rails kunnen deze elders worden gebruikt (de investering gaat niet verloren). De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Goed dat er aandacht is gegeven aan de leefbaarheid en het wordt gewaardeerd dat er gewerkt wordt met beheerders, een programmatische menging in het gebied en gemeenschappelijke ruimten. De grootste zorg van de commissie blijft echter de leefbaarheid en het woongenot op deze zeer geluidsbelaste locatie in combinatie met de grote aantallen woningen.
- Geadviseerd wordt daarom om te kiezen voor rust aan de binnenzijde en reuring aan de buitenzijde van de blokken. In de binnenruimtes zouden volgens de commissie juist geen ontmoetingsplekken (terrassen) gepositioneerd moeten worden. Hooguit her en der een bankje (meditatieve sfeer). De vragen die eerder zijn gesteld, zijn in dit verband nog niet voldoende beantwoord. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan vraagt dit nog bijzondere aandacht en een heldere keuze.
- Bij de inrichting van de binnentuinen adviseert de commissie om maximaal in te zetten op zo veel mogelijk snel groeiend opgaand groen (berken, elzen etc.). Groen absorbeert geluid en geeft beschutting en privacy.
- De margestroken vragen meer aandacht. Het huidige voorstel met grind en hooiland overtuigt niet. De commissie pleit voor een zone met substantieel opgaand groen, struiken, wilde bloemen om privacy te creëren voor de bewoners op de begane grond (paden zo ver mogelijk van gevels).

- De commissie blijft zich zorgen maken over de leefbaarheid en het woongenot van bewoners. De slaapkamers grenzen aan de binnentuinen en het blijft de vraag hoe geluidsoverlast en hinder zoveel mogelijk voorkomen kunnen worden (korte looplijnen langs zo min mogelijk woningen, geluidsabsorberende materialen, hoog opgaand groen, verblijfsplekken buiten de blokken etc.). De commissie ziet hierop een aanvullende studie tegemoet. Ze beseft dat er veel is vastgelegd in het SPvE en het is een uitdaging om binnen de mogelijkheden naar optimalisaties te zoeken. Ze ziet met kleine middelen nog grote verbetermogelijkheden.

De commissie ziet te gevraagde verdere uitwerking en nadere onderzoeken tegemoet.

2. Briljantlaan 11-15

CvB

Vooroverleg ontwikkeling appartementengebouw met commerciële plint

Ontwerp en toelichting: ZZDP Architecten

Aanwezig gemeente : Leah Wiederholdt en Karim Bouanane

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het ontwerp voor een appartementengebouw aan de Briljantlaan 15. Voor het gebouw is een bouwenvolpde opgesteld waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgesteld. Het gebouw is het sluitstuk van Rotsoord. Er is bijzondere aandacht besteed aan zichtlijnen (watertoren), wandelroutes, groen, een levendige plintlaag, duurzaamheid (MPG 0,5) en het mobiliteits- en energieconcept. Op conceptueel niveau heeft het gebouw een wat 'zwaardere' stedelijke laag van 5 bouwlagen met daarop een alzijdig en veelvormig accent. Het accent is in de vormgeving zoveel mogelijk los gehouden van de stedelijke laag. Het accent heeft aan alle zijden een driedeling om spanning en geleding in de gevelvlakken te creëren. Een studie naar kleuren en materialen wordt voorgelegd. De plint behoort qua uitstraling bij Rotsoord (licht betonnen penanten), de stedelijke laag wordt voorgesteld in aubergine keramische elementen en het accent in zilverkleurig geribbeld aluminium.

Conclusie: Vooroverleg

De commissie is enthousiast over het voorstel. Ze ondersteunt het plan van harte. Eerder gemaakte opmerkingen (vanuit stedenbouw en het stedenbouwkundig overleg) zijn goed opgepakt. Op een paar onderdelen ziet de commissie nog mogelijkheden voor verbetering en optimalisatie. Dit betreft een consistente uitwerking van het grid, rust in de plintlaag en het versterken van de betekenis van de tussenlaag. De commissie verwijst naar haar reactie voor haar argumentatie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie is positief over de stedenbouwkundige opzet en over het architectonisch concept. Het gebouw is passend op deze plek en zit goed in elkaar. De invulling van de plint is een goede vondst. Er zijn een paar aandachtspunten voor de verdere uitwerking.
- In de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de continuïteit in het grid en een consequente belijning. Grids zijn complex bij hoeken en bij stapelingen. Op de hoeken komt het grid nog niet goed bij elkaar. Er zijn nu een paar afwijkende hoeken. Meer uitgesproken hoeken in het middendeel zijn ook denkbaar. Ook de bovenste bouwlaag van het accent vraagt om een consequente aanpak en een consequente behandeling van het grid.
- De exacte detaillering van balkons en de dakrand vraagt aandacht. De voorgestelde dikke randen in de impressies spreken aan en werken ruimtelijk goed. Het gebouw heeft die massa nodig om passend te zijn in Rotsoord (stoer en robuust).
- De positie en de vormgeving van de balustrade op de stedelijke laag vraagt om een heldere keuze. Hoort deze, nu geen sprake meer is van een tussenlaag, bij de stedelijke laag of bij het accent? De commissie geeft daarbij in overweging de balustrade verder terug van de rand te plaatsen.

- Bij de uitwerking ziet de commissie graag een tekening tegemoet van de daklaag inclusief installaties met de toe te passen hoogten. Het is essentieel dat installaties niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, gezien vanuit de lange zichtlijnen die hier aanwezig zijn.
- Qua materialisering is het voorstel met de keramische tegels in een auberginekleur passend in de omgeving. Dit heeft de voorkeur boven de andere alternatieven. De voorkeur voor de materialisering van de bovenbouw wordt gevolgd.
- M.b.t. de plint adviseert de commissie om wat meer rust en samenhang aan te brengen. De kleurstelling van de penanten spreekt aan en is passend in Rotsoord, maar de vormgeving verdient een heroverweging (het afschuinen is interessant, maar het torderen oogt onnodig).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. Bij de volgende bespreking zal ook worden ingegaan op het inrichtingsplan voor de binnentuin.

3. Nieuwekade 1

CvB / 0033168

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanbrengen van verlichte gevelkunst/reclame

Aanvraag : Stichting Hogeschool voor de Kunsten Utrecht

Ontwerp en toelichting: Hylkema Erfgoed

Aanwezig gemeente : Richard Rodenburg en Jan Derk Koudijs

(zie verslag 24/06 2025)

Gespreksverslag

De aanwezigen geven een toelichting op het ontwerp voor 'Path'. HKU wil samen met Wildgroei, het collectief van net afgestudeerde kunstenaars, op elk HKU-gebouw een bijzonder lichtkunstwerk maken. Deze geeft de verbinding aan met andere HKU-scholen in de stad. Na het uitschrijven van een open call onder HKU-alumni is het ontwerp van Wildgroei gekozen voor verdere uitwerking.

De commissie heeft de betrokkenen uitgenodigd in de vergadering om over en weer standpunten uit te wisselen. De commissie heeft eerder een advies uitgebracht en de HKU geeft aan nu al erg lang met dit project bezig te zijn. Een vruchtbare voortzetting van de dialoog is gewenst en zowel de commissie als de HKU willen snel tot een acceptabele oplossing komen. Hiervoor zijn er ook mogelijkheden en die worden verkend in het gesprek.

Conceptuele uitgangspunten zijn:

- Het verbinden van de verschillende schoollocaties (6 verschillende gebouwen die sterk van elkaar verschillen qua bouwperiode, architectuur en karakter).
- Zichtbaar zijn in de stad en met een toevoeging laten zien wat er in de gebouwen gebeurt (kunst hotspot en kunsttalent etaleren in de stad).
- De Dom als centrum van de stad. 'Path' zijn LED lijnen die gezamenlijk wijzen naar de route naar de Dom (geïnspireerd door Google Maps). De lijnen weerspiegelen alledaagse routes en ontmoetingen en geven een suggestie van een looproute. Aangegeven wordt dat kunst mag verwonderen en dat herkenbaarheid van de lijnen zal groeien.
- Dunne subtiele (abstracte) lijnen op de buitengevels van gebouwen, waarbij per gebouw onderzocht is wat de beste positie is (die de gebouwen het meest respecteert en recht doet aan het concept c.q. de route). Er zijn verschillende tests uitgevoerd. De lijnen zijn autonoom, maar gaan een respectvolle relatie aan met de architectuur.
- Dynamiek en interactie. Twee sensoren bij de ingang van het gebouw registreren elke keer dat iemand naar binnen of naar buiten gaat. Deze beweging activeert een animatie op de lichtlijn op de gevel.
- Een donkere strip (30x30 mm) met daarin LED licht die strijklucht geeft op de gevel. Ornamenten bij de monumentale gebouwen worden gerespecteerd. Bevestiging is in de voegen bij de monumenten en op de strips bij de moderne gebouwen. De lichtkleur is nog in studie (gedacht wordt aan blauw of groen).
- Verbinding tussen lijn en naamsaanduiding (HKU).

De commissie reageert als volgt:

- De conceptuele uitgangspunten spreken aan. Het idee voor het zichtbaar maken van de verbinding tussen de gebouwen, het dynamische aspect, de gedachte achter de route naar de Dom zijn allemaal goed gekozen en legitiem. Het verrichte nadere onderzoek wordt gewaardeerd en de verfijning die is aangebracht in de profilering van de lichtstrips betekent een verbetering.
- De uitwerking van het ontwerp blijft echter veel vragen oproepen. Dit gaat over meerdere aspecten: zijn de ingrepen voldoende herkenbaar als kunstwerk en is de bedoeling van het kunstwerk voldoende begrijpelijk voor passanten, reageert het kunstwerk voldoende op de verschillende karakters van de gebouwen en wordt de architectuur voldoende gerespecteerd? En wat is de relatie tussen de lichtlijn en de naamsaanduiding?
- De commissie is van mening dat het voorstel hinkt op twee gedachten. Ze vindt het voorstel ambigu. Ze heeft er moeite mee de naamsaanduiding te zien als onderdeel van de kunstuiting. De autonomie van de lijn staat hierdoor onder druk. Door de toevoeging van de letters HKU oogt het totaalbeeld minder als kunstuiting. Daarnaast wringen de lijnen bij de historische en de moderne gebouwen soms met de architectuur. De commissie kan dit niet verantwoorden richting de architecten van de betreffende gebouwen. De commissie roept op om meer respect aan de dag te leggen voor de architectuur en de architectuur niet te kleineren en niet te overschrijven.
- De commissie vreest bij de huidige dubbelzinnigheid tussen kunst en signing voor precedentwerking richting andere aanvragers van signings en uitingen. Ze kan het huidige voorstel niet verantwoorden.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie:

- De abstractie van het kunstwerk te vergroten. Dat kan bijvoorbeeld door het logo achterwege te laten, anders te ontwerpen, of (in geherinterpreteerde vorm) wellicht meer onderdeel van de lijn te laten zijn.
- De praktische aspecten van de belijning nader te onderzoeken. De (historische) gebouwen hebben veel meer reliëf dan op de foto's zichtbaar is. Een rechthoekig kokerprofiel geeft problemen met ornamenten en overgangen. Dit luistert nauw en vraagt om maatwerk. Een reversibele bevestiging in de voegen is bij de monumenten een goed uitgangspunt.
- Het lijnenspel subtieler te maken. Vooral bij de historische gebouwen (bijvoorbeeld op het torentje aan de Mariaplaats). In de optiek van de commissie zal juist bij monumentale en rijk bewerkte gebouwen de ingreep wat terughoudender moeten zijn om de architectuur in zijn waarde te laten.
- Te onderzoeken of een splitsing mogelijk is door bijvoorbeeld een lijn binnen aan te brengen en de signing buiten.
- De positie van de lijnen nader te onderzoeken. De lijn eindigt nu vanuit de Dom bij het logo, maar zou het eindigen bij de entree van het gebouw niet logischer zijn? Een meer entreegerichte benadering kan helpen de toevoegingen beter te integreren in de architectuur.

Aandacht wordt gevraagd voor het verschil in beeld wat de dag- en de nachtsituatie gaat oproepen. In beide situaties dient het beeld overtuigend en aantrekkelijk te zijn. Dit vraagt om een gelaagde benadering van deze complexe ontwerpopgave. Het voorstel schuurt, als het lukt om daar onderling uit te komen dan kan het interessanter worden.

Secretariaatsplannen

1. Lange Nieuwstraat 38, Nieuwegracht 63

RT / 0011870

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een museum. Principe entree ligt ter beoordeling (zie verslag 1 april 2025)

Conclusie: Volledig advies volgt

In de volgende vergadering zal de gehele aanvraag omgevingsvergunning behandeld worden en hierop worden geadviseerd. Dit advies betreft enkel het principe van het wijzigen van de entree. Er is afgezien van de taatsdeur en de nieuwe entree bestaat uit drie getoogde doorgangen, uitgespaard in het metselwerk. De vorm van de togen is een voortzetting van de togen in het pandhof en het tentoonstellingsgebouw. Ze worden dichtgezet met een metalen hekwerk.

De commissie is, in overeenstemming met de afdeling Erfgoed, positief over de wijziging. De vormgeving is sterk en vormt een heldere voortzetting van het boogconcept dat verweven is in het plan. Het monument wordt er minder mee aangetast. Bij voorkeur blijft het metselwerk in de negges zichtbaar en wordt dit niet afgesmeerd. De open hekwerken zijn kwetsbaar in binnenstedelijk gebied en de commissie raadt aan om deze aan de achterzijde met glas dicht te zetten. De belijning in de bestrating op het voorplein vormt een passende begeleiding naar de toegang. De inrichting van de hoven luistert nauw en bij de bespreking van het plan ziet de commissie graag het inrichtingsplan voor de hoven ter beoordeling tegemoet.

2. Ariënslaan 1

RT / 0015181

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vergroten van een hotel met 30 kamers en een parkeergarage

Conclusie: Volledig advies volgt

Het plan en de gekozen volumeopbouw roepen dusdanig veel vragen op dat de commissie, alvorens te adviseren, eerst in gesprek wil gaan met de afdeling Stedenbouw. Het plan is al geruime tijd in ontwikkeling en de commissie neemt graag kennis van het doorlopen traject en de aanleiding voor de gekozen uitgangspunten.

3. Kleine Geertekerkhof 1

RT / 0023888

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en het herstellen van het woonhuis

Conclusie: aanhouden

Het betreft een ontwikkeling die zich voornamelijk in het binnengebied bevindt. De impact van het plan, bezien vanuit de openbare ruimte is daardoor beperkt en zo ook de rol van de commissie. De commissie nodigt de architect en de stedenbouwkundige echter graag uit om in gesprek te gaan over deze bijzondere opgave. Het ontwerp roept namelijk veel vragen en reacties op.

Op voorhand reageert de commissie als volgt:

Het herstellen van de kapvorm en het verduurzamen van het pand zijn in beginsel positief. De woonunits in het kleine westelijke volume met schilddak doen erg krap aan en de hoeveelheid woningen gaat ten koste van de leefbaarheid van het binnengebied. Verder is het niet duidelijk hoe er gewoond gaat worden, of het bijvoorbeeld een woongroep betreft? De commissie geeft de voorkeur aan het plaatsen van een enkele woning in dit volume om zo de woonkwaliteit te verbeteren. De toetsing van het programma en de stedenbouwkundige inpassing ligt bij de afdeling Stedenbouw/Ruimte.

Voor de architectuur vraagt de commissie om meer verantwoording aan de historie van het pand af te leggen of om het echt als een nieuwe ingreep met een sterk eigen architectuur te zien (bijvoorbeeld als het Van Schijndelhuis). Nu hinkt het ontwerp nog te veel op twee gedachten. De historische kapvormen worden teruggebracht, maar de gevelarchitectuur wordt overschreven. De commissie ziet hierin een inconsequentie. Er wordt geen aanleiding gezien voor de keuze voor de lichtgrijze steen en het koperen dak. De historische gevel van het orangerie-achtige deel blijft

onbenut. De nieuwe toegang aan de Kleine Geertekerkhof sluit niet aan bij de historische gevel en de historische functie als bedrijfsruimte. De commissie raadt aan om het houten deurkarakter te behouden en hier op een creatieve manier een nieuwe betekenis aan te geven.

Erfgoedplannen

1. Damplein 10

RT

Intern overleg – Het plaatsen van een gevelsteen

Conclusie: Te herzien

Met de ingreep is een inkassing van ongeveer 12cm, inclusief mortel, nodig in het 17^e -eeuwse metselwerk en vormt hiermee een verlies aan monumentaal materiaal. Op voorhand ziet de commissie twee denkrichtingen:

- De gevelsteen kan minder diep uitgevoerd worden, waardoor deze los en reversiel op de gevel wordt geplaatst. De gevelsteen is een fractie te groot en zou iets verkleind moeten worden om minder overheersend op de muur te komen.
- Indien deze diepte van de plaquette gewenst is, dan raadt de commissie aan om een geschiktere locatie te vinden, waar geen monumentale waarden worden geschaad.

2. Dorpsstraat 1

RT / 0019285

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen en opnieuw aanbrengen van stucwerk

Conclusie: Aanhouden

Het betreft een Rijksmonument en alvorens te adviseren neemt de commissie graag kennis van het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

De commissie heeft kennisgenomen van het gedetailleerde advies van de afdeling Erfgoed en sluit zich hierbij aan. Ze deelt de twijfel of er voldoende vakkundigheid betrokken is bij het project en raadt aan om een onafhankelijk bouwkundig adviseur en/of een restauratiearchitect bij het project te betrekken. Het werk moet vakkundig uitgevoerd worden en bij de uitvoering van het project zal er afstemming met Erfgoed moeten blijven.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 19 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

25 augustus 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld