

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 11 november 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, A. Poot (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: 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 voorzitter geeft een terugkoppeling van het jaarlijkse overleg dat afgelopen vrijdag heeft plaatsgevonden met de voorzitters en secretarissen van de andere grote gemeenten (G4).

1. Santa Cruzdreef 30

CvB / 0021318

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een schoolgebouw

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Next Architects en Delva

Aanwezig Gemeente : Tanja Lazaridis

(zie verslag 30/09 2025)

Gespreksverslag

De architect gaat in op de wijzigingen die in het ontwerp zijn aangebracht. Aan alle vragen en opmerkingen van de commissie is aandacht besteed. Om de kinderen op een plezierige manier in de school te laten aankomen worden frisse kleuren toegepast in de parkeergarage en er is een skylight aangebracht. De entree naar de bovengelegen school is royaler vormgegeven met een ronde trap, er is ruimte om te wachten en er is zicht op de gymzaal waar gespeeld kan worden. De trappen spelen een centrale rol in het atrium en per cluster is er een kleur en een geometrisch figuur. In de hoofdmassa en de architectonische uitwerking is teruggegrepen op de eerdere basis (SO). De plint is stevig en wordt uitgevoerd in een warme kleur. Met een kolommen- en liggerstructuur wordt ritme aangebracht. De pergola verbindt binnen- en buitenruimten en biedt geborgenheid. De etages worden uitgevoerd in een gemêleerde steen (lichte kleur met enige glans (glazuur of schittering)). Rondom de installaties wordt Braziliaans metselwerk aangebracht (de laag is onderdeel van het architectonisch concept). De massa is getrapt en het gebouw is alzijdig.

In het inrichtingsplan wordt het park doorgezet tot het schoolgebouw en wordt de school verbonden met de groenstructuren in de wijk. Rondom de school wordt een groene bufferzone aangebracht (overgang architectuur naar landschap met speelpleinen en paden). Het parkeerterrein (de kiss and ride zone) wordt zo groen mogelijk ingericht. Bestaande bomen worden ingepast, nieuwe bomen en heesters worden toegevoegd en de daken van de lagere bouwdelen worden groen (aantrekken vlinders en bijen). Nestkasten worden geïntegreerd in het metselwerk.

Conclusie: voldoet in principe

De commissie kan zich, mede gelet op de kaders en randvoorwaarden, vinden in het ontwerp.

Ze geeft de complimenten voor de aanpak, de omslag in de ontwerpkeuzes en de zorgvuldigheid op elk onderdeel. Het gebouw is vriendelijker geworden en past veel beter in de wijk. Het plan is aansprekend. De pergola met de wisselwerking tussen binnen en buiten werkt goed. De raamcompositie en het voorstel voor de materialisering zijn overtuigend. De manier waarop de installaties uit zicht worden gehouden is goed gekozen. Op deze manier gaat de installatielaag deel uitmaken van het gebouw op conceptueel niveau, en dat is essentieel. Ook het inrichtingsplan is overtuigend met een zorgvuldige uitwerking en detaillering. Voor de verdere uitwerking heeft de commissie een aantal aanbevelingen, ze verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De 'kluantreis' voor de kinderen is al aanzienlijk verbeterd. Toch blijft dit een punt van zorg. De garage kan 'hard' overkomen voor de kinderen. Er zijn geluiden, geuren, koplampen, verkeersbewegingen etc. Het is bijvoorbeeld een opgave om geluiden zoveel als mogelijk te dempen. Hoe meer de plek waar de kinderen uitstappen voelt als 'interieur' hoe beter. Wellicht kan met een iets grotere vide de entree op -1 sterker met de school verbonden worden.
- De uitwerking van liggers en structuren in de gevel vraagt om een zo zuiver mogelijke uitwerking. Aangegeven wordt dat liggers vóór het metselwerk liggen en de vlakken onder de ramen in de gevelvlakken. Ook bij de pergola dient het lijnenspel zo consequent mogelijk door te lopen in de gevels.
- Het inrichtingsplan is goed doordacht, maar de commissie denkt dat er nog mogelijkheden zijn om minder verharding aan te brengen. Hoe breder de zones met heesters, hoe beter voor de dieren. Hoe meer beplanting in de volle grond kan, hoe beter (wellicht kunnen er functies van het maaiveld naar de daken?). De ambitie op het vlak van natuurinclusiviteit is erg goed.
- Het zal een uitdaging worden om met de voorgestelde materialen te voldoen aan de MPG eisen, zeker als in de (nabije) toekomst scherpere eisen gesteld gaan worden. In het huidige voorstel wordt uitgegaan van veelal traditionele bouwmaterialen. De commissie nodigt uit om met duurzamere bouwmaterialen te gaan werken. M.b.t. de zonnepanelen adviseert ze deze zo onzichtbaar mogelijk aan te brengen (bezien vanuit de openbare ruimte), dus waar mogelijk achter een voldoende hoge dakopstand.

De commissie heeft in haar eerdere advies bedenkingen geuit t.a.v. de uitgangspunten. Ze stelt nu dat binnen die uitgangspunten echter grote stappen zijn gezet. Het gebouw is veel vriendelijker geworden en alles valt beter op zijn plek. Ze ziet de uitwerking, inclusief bemonstering, tegemoet.

2. Biltstraat 31

RT / 0026496

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel/restaurant

Ontwerp en toelichting : Monk Architecten

(zie verslag 01/04 2025)

Gespreksverslag

In reactie op het eerdere commissieadvies heeft de architect de zijdakvlakken van het voorhuis hellend gemaakt. Er is afgezien van de uitkraging van het achterhuis over de steeg. Het dak is flauwer gemaakt om de impact van het volume op de omgeving te verminderen. De bronzen aluminium felsbeplating van het dak is doorgezet in een band van de gevel, waardoor het dak optisch wordt doorgetrokken. Bemonstering van het lichtbeige stucwerk van het voorhuis en de beige steen van het achterhuis worden getoond. De dakinstallaties worden omzoomd met een metalen scherm. Er wordt nog onderzocht of de installaties plat gelegd kunnen worden. De binnentuin is afgeschermd met een gemetselde muur en openbaar gemaakt.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie complimenteert de architect met de stappen die zijn gemaakt. Het voorhuis is een waardevolle toevoeging voor de Biltstraat. De erkers van het achterhuis ogen speels en het is als geheel goed vormgegeven. Het is een mooi plan in wording. De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdopzet en stelt de voorwaarde dat de onderstaande punten en reacties worden onderzocht en worden voorgelegd (voorafgaande aan de besluitvorming op de aanvraag).

De commissie reageert als volgt:

- De straat heeft een gemêleerd beeld van metselwerk panden en gestucte panden. Door het voorhuis en het achterhuis in een gelijkende kleurstelling uit te voeren, ontstaat een cluster van drie gebouwen in een lichte tint. Om dit te voorkomen adviseert de commissie om het contrast tussen het voorhuis en het achterpand te vergroten door het achterhuis in een wat donkerdere tint uit te voeren (een subtiel contrast, zichtbaarder dan nu wordt voorgesteld). Op die manier wordt de losse pandopzet benadrukt.
- De installaties zijn erg fors en op voorgestelde wijze niet akkoord. Het uit het zicht houden van de installaties is essentieel. Het plat leggen ervan zou een grote winst betekenen, wat de commissie uiteraard ondersteunt. De commissie adviseert te onderzoeken of het beperkt doortrekken van het dakvlak in een hogere dakopstand een oplossing zou zijn om de installaties uit beeld te houden. De zichtlijnen vanaf de straat en de binnentuin zijn daarbij leidend. Een mooi vormgegeven scherm (qua materialisering en qua plattegrondvorm) is een acceptabel alternatief.
- De dichte dakkapellen zijn te prominent aanwezig in het beeld. Met wat aanpassingen in de plattegrond lijkt het mogelijk om deze te verkleinen. Qua vormgeving wordt geadviseerd om de gesloten dakkapellen niet als doos te ontwerpen, maar ze een kader met een 'blinde' invulling te geven, waardoor ze meer op de echte dakkapellen lijken en wat ranker zullen ogen. De commissie constateert dat het programma in de kap iets groter is dan de kap toestaat (de kap duwt zichzelf als het ware naar buiten). Dit dient nader te worden onderzocht en te worden geoptimaliseerd.
- Het is positief dat de binnentuin openbaar wordt. De commissie adviseert om waar mogelijk zoveel mogelijk eenheid in de tuinmuren te brengen. Een gemetselde tuinmuur heeft daarbij de voorkeur. Waar dat niet mogelijk is kunnen de erfscheidingen door middel van groen bekleed worden of het beeld kan door opgaande beplanting worden verzacht.
- Indien er inheemse bomen aanwezig zijn die nog levenskansen hebben adviseert de commissie deze zoveel mogelijk te behouden.

De commissie ziet een reactie op deze punten tegemoet.

3. Algemene info over USP

CvB

Aanvraag : Gemeente Utrecht
Ontwerp en toelichting : Universiteit Utrecht

Gespreksverslag

Namens de Universiteit Utrecht (UU) wordt inzicht gegeven in verschillende opgaven en de transitie van gebouwen voor de komende jaren. De UU werkt aan 3 zeer omvangrijke en complexe huisvestingsopgaven: herontwikkeling van Unnikgebouw en Kruytgebouw en vervanging van het Androclusgebouw. Deze 3 projecten creëren meerdere deelprojecten, vanwege uithuizen, sloop, herontwikkeling. Er zijn in 2022 zogenaamde 'Gebiedsplannen' gemaakt met daarin ruimtelijke kaders voor al deze projecten. In de gebiedsplannen is gebruik gemaakt van het geldende Bestemmingsplan (2010) en de Omgevingsvisie USP 2040. Aanvullend zijn er gebiedsplannen opgesteld door door Nudus en Posad Maxwan. Deze plannen geven invulling aan een integrale ruimtelijke benadering voor de betreffende deelgebieden.

De commissie wordt hiervan in kennis gesteld in de aanloop naar de behandeling van de verschillende deelprojecten. Ook is er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de Gemeente Utrecht en er wordt gewerkt aan een nieuw Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) welke t.z.t. in de commissie gepresenteerd zal worden.

4. SL2 / Ornstein UU

RT

Vooroverleg voor de renovatie van het SL2 gebouw van de UU, Sorbonnelaan 2 op het USP

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Newjoy Concepts

(zie verslag 12/11 2024)

Gespreksverslag

Tussen beide panden komt een nieuwe entree voor de periode van 15 jaar. De entree is dubbel hoog en vormt zich over de bestaande loopbrug, zodat er in de toekomst eventueel een trap naartoe gemaakt kan worden. Aan de noordzijde komt een hellingbaan naar de verhoogde entree. Het volume is aan deze zijde transparant. Aan de zuidzijde is de gevel grotendeels dicht, om de logistiek die wat verderop ligt uit het beeld te houden en om opwarming van de entree te voorkomen. Er wordt onderzocht of hergebruikte spanten en tourniquet kunnen worden toegepast.

Conclusie: Te herzien

De aandacht voor detail en het hergebruik van materialen worden gewaardeerd, maar het ontwerp dient nog geoptimaliseerd te worden. Het betreft een tijdelijk gebouw en de commissie vraagt zich af of het bouwvolume en de hellingbaan niet groter zijn dan nodig. Een kleinere ingreep is waarschijnlijk nog duurzamer.

De commissie wijst op de elegantie van de bestaande bebouwing. De transparantie van de overbouw is het belangrijkste kenmerk. In het nu voorliggende ontwerp wordt die kwaliteit te veel aangetast. De commissie adviseert om te onderzoeken of de bestaande kwaliteiten en karakteristieken meer behouden kunnen blijven. Er wordt betwijfeld of de trap naar de eerste verdieping er nog zal komen als deze niet direct wordt geïnstalleerd. Feitelijk zou een eenlaags 'doosje' onder de loopbrug (in dit stadion) kunnen volstaan. Hoe meer transparantie hoe beter en hoe minder materiaal gebruikt wordt hoe minder milieubelasting. Vanuit duurzaamheidsoptiek geldt immers: niet doen wat niet nodig is. Met name de gesloten, hoge houten wand roept veel vragen en bedenkingen op. De getoonde transparantie aan de toegangszijde is passend.

Ook wordt er veel materiaal voor de hellingbaan gebruikt. Dit lijkt eenvoudiger te kunnen. Het groene karakter van de binnentuin zal moeten worden gekoesterd en de hellingbaan speelt daarbij een belangrijke rol.

5. Rotsoord 7

RT

Voorlopig ontwerp nieuwbouw appartementencomplex met creatieve plint

Aanvraag : Hendriks bouw

Ontwerp en toelichting : KAW architecten

(zie verslag 19/04 2022)

Gespreksverslag

In verband met een bezuiniging onderzoekt de architect de mogelijkheden om de terugliggende constructie van de plintlaag vlak te maken. De architect toont de commissie een aantal studies. In de uitgewerkte variant worden de getoogde puien voorzien van een diepe negge. Aan de waterzijde blijft de uitkraging behouden. De materialisatie is ten opzichte van de eerdere planbehandeling in 2022 niet gewijzigd.

Conclusie: Aanhouden

Er is voor de commissie onvoldoende informatie aanwezig om te kunnen adviseren. Ze vraagt daarom inzicht in het vorige plan en in de technische stukken zoals de plattegronden en principedetails. Daarnaast vraagt de commissie inzicht in hoe het pand zich verhoudt tot de straat, de ruimten naast het gebouw (dwarsprofiel) en panden in de buurt. M.b.t. de zijgevels en de gevel aan de oostelijke kopgevel is het nu niet te beoordelen of het behoud van een uitkraging essentieel is. Het is van belang dat het 'Rotsoordgevoel' hierbij behouden blijft en het is daarbij de vraag of het nodig is om aan alle zijden de overbouw/uitkraging te bewaren.

Op voorhand geeft ze mee dat de wijziging van de plintlaag aan de waterzijde in hoofdlijnen denkbaar is. De voorgestelde kop oogt stoer en industrieel. De commissie ziet de aanvullingen voor een komende planbehandeling tegemoet.

Erfgoedplannen

Nieuwekade 1

RV / 0033168

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanbrengen van verlichte gevelkunst/reclame

Opdrachtgever : Stichting Hogeschool voor de Kunsten Utrecht
Aanwezig : Hans van Rijsbergen, HKU
Yasmine van der Hulst, Hylkema erfgoed
David Zwitser, Wildgroei

De aanvraag betreft het aanbrengen van verlichte gevelkunst op zes gebouwen van de HKU. Over deze aanvraag is al meerdere keren geadviseerd. De vorige keer oordeelde de commissie dat de lichtkunstwerken te veel afbreuk deden aan de architectuur van de gebouwen, en zij nodigde de initiatiefnemers uit voor een gesprek.

In de huidige vergadering geven de aanwezigen een toelichting op het aangepaste ontwerp. De aanvraag is gesplitst in twee delen. In deze vergadering worden de eerste drie kunstwerken voorgelegd; de overige drie volgen zodra de commissie positief heeft geoordeeld over de eerste drie.

- In de eerdere ontwerpen werd de hele route naar de Dom verbeeld. In de huidige ontwerpen is die route verkleind en niet langer letterlijk weergegeven, maar geabstraheerd. Daarmee ontstaat een soort handtekening van het gebouw. De lichtkunstwerken zijn hierdoor bescheidener en minder dominant aanwezig.
- De vorige keer vond de commissie dat de lichtkunstwerken te veel afbreuk deden aan de architectuur van de gebouwen. In het huidige voorstel hebben de kunstwerken een positie gekregen die beter aansluit bij de gevelcompositie. Dat is een duidelijke verbetering ten opzichte van de eerdere versies. Met name het lichtkunstwerk op het gebouw aan de Oude Noord vormt een mooie toevoeging aan de bestaande architectuur, door de zorgvuldige balans tussen plaatsing, abstractie en schaal.
- De vorige keer riep de toepassing van lichtlijnen vragen op over de interpretatie: gaat het om reclame of om kunst? De commissie vreesde dat de dubbelzinnigheid tussen kunst en signing precedentwerking zou kunnen hebben richting andere aanvragers van geveluitingen. In het huidige voorstel is ervoor gekozen om de tekst *HKU* subtiel te integreren in de lichtlijn. De letters vormen nu een onderdeel van het kunstwerk en zijn geen afzonderlijke uiting meer.

Advies: voldoet in principe

De commissie spreekt haar waardering uit voor de ontwikkeling. Het huidige voorstel is een aanzienlijke verbetering. Zij ziet het voorstel voor de overige drie lichtkunstwerken tegemoet. Daarbij vraagt ze bijzondere aandacht voor het ontwerp voor het monumentale gebouw aan het Janskerkhof. Ze wijst op de architectonische karakteristieken van het pand en raadt aan daarmee rekening te houden.

2. Kemal Atatürkstraat

RV / 0004553

Aanvraag omgevingsoverleg voor het uitbreiden van de woning aan de achterzijde

Opdrachtgever : Particulier
Architect : Ter Braak Architecten

De aanvraag betreft het uitbreiden van de woning aan de achterzijde van de Kemal Atatürkstraat 98. Over dit plan is al eerder geadviseerd. De vorige keer betrof het een uitbreiding van circa 4 meter diep. De plattegrond had de vorm van ongeveer een zesde deel van een cirkel en sloot met de rechte wand aan op de erfgrans. Het dak was uitgevoerd als lessenaarsdak, oplopend vanuit het woonblok richting de nieuwe gevel, van circa 2,3 meter naar circa 3,0 meter hoogte. De gevel was voorzien van groen geglazuurd metselwerk in tegelverband; de houten kozijnen waren wit geschilderd.

De commissie had eerder negatief geadviseerd over het plan, met name vanwege het lessenaarsdak. De aanvrager geeft aan dat dit dak nodig is om voldoende hoogte te behouden, en verzoekt de commissie om een heroverweging. De commissie heeft de aanvraag opnieuw besproken, maar blijft bij haar eerdere standpunt:

De commissie adviseert om terughoudend te zijn in vormtaal en materiaalgebruik, en om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde uitbouwen in hetzelfde woningblok. Voor dit hoekpand vormt de uitbouw bij Kemal Atatürkstraat 120 de referentie.

- Het lessenaarsdak is niet akkoord. Dit dient te worden vervangen door een plat dak, aansluitend op de lage gootlijn van de ronde uitbouw van de bestaande architectuur (conform alle andere gerealiseerde uitbouwen in het blok). Een suggestie is om de vloer van de uitbouw iets te verlagen ten opzichte van het hoofdgebouw, zodat in het interieur een subtiel hoogteverschil ontstaat tussen hoofdgebouw en uitbouw.
- De commissie gaat niet akkoord met de huidige waaivorm van de uitbouw. Deze dient rechthoekig te worden vormgegeven, in lijn met de bestaande uitbouwen in het blok.
- Wat betreft kleur en materialisatie adviseert de commissie een minder contrasterende kleur toe te passen.

Advies: te herzien.

Secretarisplan

Jansveld 34

GU-Z2025-0023944

Voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft vanuit welstandsoptiek geen bezwaar tegen het voorstel. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat de borstwering niet hoger is dan 50 cm. Door een beperkte verlaging zal de raamverhouding verbeteren. De uitvoering in hardsteen is akkoord. Over planologische aspecten heeft de commissie geen uitspraak gedaan.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 11 november 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 17 november 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld