

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Agenda van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 25 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), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: B. van Santen (afdeling Erfgoed) en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- Aansluitend aan de vergadering worden Bouwveld 1 en 2 in het plangebied Papendorp-Groenewoud behandeld in het Kwaliteitsteam (J. Crepon en G. Bosch nemen daaraan deel).

1. Kwaliteitsteam Merwede. Bijpraten over Merwede

CvB

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : Marco Broekman (supervisor) en Marc Reniers (voorzitter Q-team)

Aanwezig Gemeente : Niel Glas (projectmanager)

Gespreksverslag

De projectmanager, supervisor en de voorzitter van het Kwaliteitsteam Merwede zijn in de vergadering aanwezig om de commissie te informeren over de voortgang in de gebiedsontwikkeling Merwede. Er wordt inzicht gegeven in de eigendomssituaties, de door de gemeenteraad vastgestelde kaders (Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan) en in de sturing en kwaliteitsbewaking.

In het gebied worden 18 bouwblokken gerealiseerd, bestaande uit circa 200 panden. Er is bijzondere aandacht voor gezond stedelijk leven (incl. klimaatadaptatie en biodiversiteit met circa 6000 nestplekken), social design (het bouwen van een gemeenschap), energie en circulariteit.

De sturing van de ontwikkeling vindt plaats op basis van een (publiek-private) samenwerkingsovereenkomst volgens het motto 'Zelfstandig wat kan, samen wat moet'. Initiatieven en plannen worden begeleid en getoetst door de supervisoren, het Checkteam ('boekhoudkundig' team) en het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam is integraal en liep daarmee vooruit op de geïntegreerde toetsing in de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (COU). In het Kwaliteitsteam zijn dezelfde disciplines aanwezig als in de COU, aangevuld met een adviseur op het thema 'Stad op ooghoogte'. Eén van de architectleden van de COU is lid van het Kwaliteitsteam zodat er een relatie is tussen de beide toetsteams. De secretaris van de COU is bij de behandeling van DO-plannen aanwezig in verband met de uiteindelijke toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning door Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De commissie adviseert het stadsbestuur over de aanvragen om Omgevingsvergunning en betreft het advies van het Kwaliteitsteam in haar eindadvies (c.q. neemt dit in de regel een-op-een over).

Om invulling te geven aan het duurzaamheidsthema wordt er gewerkt met het 'Merwedelab'. Met het Merwedelab wordt gewerkt aan innovatie op het vlak van integrale duurzaamheid.

Op dit moment zijn er circa 2700 woningen in aanbouw en het is de planning dat vanaf de zomer 2027 de eerste woningen opgeleverd gaan worden. Er wordt inzicht gegeven in de Nota van uitgangspunten voor fase 2 en de commissie wordt geattendeerd op het document met 'de geleerde lessen' (dit document zal worden nagezonden).

Merwede wordt gekenmerkt door een diversiteit in architectuur per blok. Aangegeven wordt dat die diversiteit het beste bereikt wordt door te werken met verschillende architecten. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt samengewerkt met Lola Landscape Architects. Kenmerk is zo min mogelijk auto's in het plangebied en een zo radicaal groene openbare ruimte ('één ontwerp, één vloer').

De supervisor en de voorzitter van het Kwaliteitsteam gaan met de commissie in gesprek over verschillende onderwerpen (uitwisseling van ervaringen).

- *Regels en kaders (balans tussen sturen, wegen en loslaten)*

Het stedenbouwkundig plan biedt enerzijds vrijheid en anderzijds zijn er veel 'spelregels'. In de praktijk blijken de ontwikkelaars graag zekerheid te willen hebben en kiezen voor het letterlijk volgen van de spelregels. Ontwikkelaars moeten ruimte kunnen nemen om te kunnen excelleren op bijvoorbeeld één aspect. Het Kwaliteitsteam heeft ruimte om integraal af te wegen en af te wijken zodat er meer uitgesproken ontwikkelingen mogelijk zijn. Afzonderlijk zijn de regels wel haalbaar, maar de combinatie blijkt vaak vrijwel onmogelijk. De commissie ziet hierin een interessante en leerzame aanpak die waardevol is voor de gemeente en die strookt met de werkwijze in de commissie (multidisciplinair team die weging maakt tussen de verschillende aspecten (stedenbouw, landschap, duurzaamheid, architectuur)).

- *Conceptueel niveau*

Gezamenlijk wordt geconstateerd dat het kwaliteitsniveau hoog is. Er is variatie en rijkdom in architectuur en in plastiek. Het is een knappe prestatie om in deze dichtheden een prettige woonomgeving met een menselijke maat te creëren. Variatie versterkt de leesbaarheid. De gemiddelde kwaliteit van de woningen is hoog (uitzicht, licht, buitenruimtes etc.). Het is positief dat met een omgevingspsycholoog gewerkt wordt aan de sociale aspecten (hoe kom je thuis, is het sociaal veilig, zijn er voldoende verblijfsplekken, de transformatie van fietsenstalling naar 'fietsenkamer' met een huiskamergevoel etc.). Het valt de commissie op dat dit gebied minder wordt gedomineerd door balkons die uit het gevelvlak steken dan in andere grootschalige woningbouwontwikkelingen. Kennelijk is het hier gelukt om het toepassen van (duurdere) inpandige balkons effectief af te dwingen in de stedenbouwkundige kaders. Ze adviseert om dit in de stedenbouwkundige kaders voor toekomstige ontwikkelingen in de stad, in navolging van Merwedekanaalzone, goed te borgen.

- *Installaties*

De commissie is enthousiast over de aanpak van de binnentuinen, het gevelgroen en met name de inrichting van de daken. Ze constateert, stadsbreed, dat installaties in de toetsing van bouwplannen vaak een onderbelicht onderdeel zijn. Het komt voor dat de installaties in een later stadium pas worden uitgewerkt (en zelfs pas na oplevering worden aangebracht) en dat kan een zeer versturende invloed hebben op de beeldkwaliteit. Het is essentieel dat installaties in plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten, liever nog in 3D, worden aangegeven. In dergelijk dichtbebouwde gebieden, waarin veel hoogteverschillen tussen de gebouwen zijn, is het essentieel het dak te benaderen als 'vijfde gevel'.

- *'CO2- tool'*

Op het vlak van duurzaamheid blijft het een zoektocht naar innovatie en naar het bereiken van de doelen die verder gaan dan de wettelijke vereisten (BENG en MPG). De commissie herkent dit in de toets van bouwplannen in de rest van de stad. Naast enthousiasmeren en

inspireren biedt de CO2-tool volgens het Kwaliteitsteam mogelijkheden om te kunnen sturen. Momenteel zijn de kaders om de ambities die de stad heeft op dit vlak (stadsbreed) nog niet toereikend.

Het verdient aanbeveling om te onderzoeken hoe op het snel ontwikkelende vlak van duurzaamheid in de (nabije) toekomst kan worden gewerkt met 'meegroeierende randvoorwaarden'.

- **Openbare ruimte**

De commissie is geïnteresseerd in de manier waarop men grip houdt op de openbare ruimte en op de blijvende toegankelijkheid van de binnenhoven. Aangegeven wordt dat de binnentuinen verplicht openbaar toegankelijk zijn en dat dit is vastgelegd in de contracten en in de vergunning (met een kettingbeding). Dit zou volgens de commissie ook bij andere ontwikkelingen in de stad een goede aanpak kunnen zijn.

Afsluitend wordt gesproken over de factoren die Merwede tot een succes maken. De aanwezigen geven aan dat dit voortkomt uit het grondeigendom, de contracten, de intense begeleiding in alle fase en in de constructieve en oplossingsgerichte aanpak om in alle opgaven mee te denken. Ook het expliciet gecommuniceerde hoge ambitieniveau draagt hieraan bij: het is voor ontwikkelaars een eerezaak geworden om met een geslaagd project aan dit gebied bij te dragen.

2. De Kwekerij fase 4

CvB / 0036258

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van studentenwoningen, parkeergarage en fietsenstallingen

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Klunder Architecten, SSH en Heijmans

Aanwezig Gemeente : Casper van Calsteren

Gespreksverslag

De architect geeft een inleiding op de opgave voor de bouw van 470 onzelfstandige studentenkamers. Het gebouw is het sluitstuk van de ontwikkeling genaamd 'De Kwekerij' die voor 80% klaar is. Het betreft een haakvormig gebouw dat bestaat uit twee hoogten. Er is een windluw binnengebied. Op conceptueel niveau is er sprake van (drielaagse) studentenhuizen binnen het complex. Er is veel aandacht besteed aan de sociale aspecten om anonimiteit te voorkomen. De hoogbouw heeft een kroon en een dubbelhoge plint. In de laagbouw is er een dubbellaags parkeersysteem. De gevels worden opgetrokken uit prefab HSB-elementen met een gevelbekleding in Alucobond in een lichte kleurstelling. De gevelpanelen zijn voorzien van schuin toelopende neggen met daarin kozijnen in een goudkleur (hergebruik). Door te kiezen voor kleinere raamopeningen is er minder koeling nodig. In de plint worden keramische elementen toegepast. De onderdoorgang expressief (ginkoblad patroon in een gouden kleurstelling).

Conclusie: te herzien

De commissie waardeert de gekozen typologie: het studentenhuys in het studentencomplex met centrale verblijfsruimten en huiskamers die grenzen aan een terras. Ook is het een goede vondst de bestaande ramen te gebruiken.

De commissie heeft vragen op stedenbouwkundig niveau m.b.t. de wenselijkheid van het haakvormige bouwvolume. Ze ziet graag een nadere onderbouwing van deze keuze, waarbij ze het windargument wel steekhoudend vindt. Bijzondere aandacht vragen de routing, de doorwaadbaarheid en aanhechting op het maaiveld. De commissie is er niet van overtuigd dat de voorgestelde parkeeroplossing de beste oplossing is op deze plek. Ze raadt aan de architectuur niet te anoniem te maken en ze adviseert te onderzoeken of de hoogbouw en de laagbouw van elkaar kunnen verschillen (dit ondersteunt het stedenbouwkundige argument). Ze verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie heeft moeite met de haakvorm van het gebouw. Ze is van mening dat dit conflicteert met het campusmodel waarbij er sprake is van losse gebouwen in het groen. De haak is te lezen als een begrenzing van een bouwblok (twee wanden). De commissie adviseert te onderzoeken of er in de stedenbouwkundige hoofdopzet meer recht gedaan kan worden aan de typologie van 'bijzondere losstaande gebouwen in het groen' en het vergroten van de doorwaadbaarheid. Bijvoorbeeld door te werken met losse volumes. De commissie beseft daarbij dat de bebouwing rechtstreeks past in het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat twee losse volumes niet mogelijk zijn vanwege het windklimaat.
- De commissie heeft grote zorgen over de parkeeroplossing die hier gekozen is. De bereikbaarheid roept vragen op, de uitstraling van de plintlaag is zeer kritisch en met deze opzet wordt de aansluiting tussen de plint en de omgeving geblokkeerd (de doorwaadbaarheid aan de noordkant is minimaal). Het is een opgave de parkeergarage zodanig vorm te geven dat het interessant wordt om naar binnen te kijken. Een reductie van het aantal parkeerplaatsen zodat alles onder het maaiveld kan worden voorzien zal hierin ook helpen. Ook de binnenaafwerking van de fietsenstalling vraagt bijzondere aandacht (van fietsenstalling naar 'fietsenkamer' met een huiskamergevoel).
- De commissie mist een zekere speelsheid in de architectuur. Het is een studentenhuus, geen hotel. Het gebouw verdient meer expressie/identiteit en de commissie moedigt een gedurfd kleurgebruik aan. Ook in relatie tot de omgeving. Daarnaast zijn er twijfels of de toren en de haak een gelijke gevelbewerking zouden moeten krijgen. De commissie raadt aan te onderzoeken of de bouwdelen 'losser' van elkaar gemaakt kunnen worden zodat ze ook meer bij het campusmodel gaan horen.
- De gevelbewerking en het hergebruik van de kozijnen spreken aan. Het is daarbij de vraag of een negge van 25 cm voldoende is. Bij een volgend gesprek ziet de commissie graag een gevelfragment in 3D tegemoet om het reliëf te kunnen beoordelen. Er is nog nader onderzoek nodig naar de noodzaak van zonwering.
- De positionering van de ontmoetingsruimten in de plint en de aanhechting op het maaiveld zijn centrale opgaven. De commissie ziet hierin nog kansen onbenut. Ze adviseert meer betekenis aan de binnentuin te geven door meer gemeenschappelijke functies aan de zijde van de binnentuin te plaatsen (bijvoorbeeld met een herpositionering van de studieplekken).
- M.b.t. de onderdoorgang adviseert de commissie deze zo royaal mogelijk te laten aanvoelen, en ziet deze bij voorkeur dubbelhoog. Een zo uitnodigend mogelijk gebaar is hier gewenst.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

3. Heidelberglaan 2

RT / 0000873

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en herbestemmen van het van Unnikgebouw

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp en toelichting : Mecanoo architecten

Aanwezig Gemeente : Heleen Bults

(zie verslag 15/04 2025)

Gespreksverslag

De horizontale aluminium banden zijn dikker geworden waardoor de open-dicht verhoudingen zijn gewijzigd. De alzijdigheid van het gevelconcept is getoond via een 3d model. Het aantal geveltypen is gereduceerd van vier naar drie. Er is hierbij afgezien van het type met plantenbakken voor de ramen. Plantenbakken worden nu enkel bij de loggia's toegepast en aan de noordgevel is afgezien van plantenbakken.

Om de kroon meer te verzelfstandigen wordt deze voorzien van metalen schermen. De bolling tussen de toren en de kroon is wat afgevlakt. Deze tussenruimte wordt voorzien van een glazen hekwerk. De driedimensionale houten vinnen in de gevels van de toren zijn vereenvoudigd

naar schuin aflopende L-vormige vinnen. De architect geeft aan dat de vinnen bijdragen aan de expressie van het gebouw en de warmtelast verminderen. Voor het paviljoen zijn de pv-panelen op het gekromde dak achterwege gelaten. Op het moment worden zinken shingles voorgesteld, maar dit is nog in studie. Over de wijzigingen in de basketbar is er contact met de oorspronkelijk architect.

De commissie reageert als volgt:

Het is een mooi plan en de leesbaarheid van de gevel op grote afstand is verbeterd. Er is meer rust in de gevel gekomen en tegelijkertijd heeft deze van dichtbij nog steeds voldoende detail in zich. Het is goed dat er aandacht is voor windhinder en dat er groen in de volle grond komt.

De commissie heeft nog de volgende opmerkingen en suggesties:

- De commissie adviseert om de bolling in de kroon die in het vorige plan zat zoveel mogelijk te behouden. Door deze af te vlakken verliest het ongewenst een deel van zijn spanning. De glaslijn van de balustrade in de tussenruimte vertroebelt het beeld iets en de commissie vraagt om alternatieven hiervoor te onderzoeken die het beeld helderder houden.
- Door de dikkere gevelbanden wordt het totaalbeeld iets minder verfijnd, alhoewel het zeker nog voldoende overtuigend is. De commissie suggereert om de banden wat donkerder te maken, zodat ze minder metaalachtig ogen. De verschuiving van de balans tussen metalen en houten gevel (ten koste van het hout) is jammer. Er wordt geopperd om te onderzoeken of de onderzijden van de vloerbanden ook in hout uitgevoerd kunnen worden.
- De commissie adviseert de werking van de vinnen nog nader te onderzoeken in het kader van de eventuele noodzaak van zonweringen.
- De commissie twijfelt over de keuze voor zinken shingles voor het gekromde dak van het paviljoen. Door de geringe helling zal het niet waterdicht worden, waardoor het een weinig efficiënte keuze is. Vanuit duurzaamheidsperspectief is het ook een achteruitgang.
- De commissie adviseert om het opgaande groen om het paviljoen heen te beperken, zodat het bijzondere dak niet aan het zicht wordt onttrokken. Ook langs de Genevelaan mag de toevoeging van groen niet leiden tot de onzichtbaarheid van het Educatorium.
- De commissie is blij dat de naamgeving van de Universiteit weer riant op het dak komt te staan. Het is passend voor de plek en de centrale positie van het gebouw in het Science Park.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek is het behoud van de constructie en het uitvoeren van de uitbreiding in een houtconstructie positief. De ambitie wordt omarmd en deze wordt hopelijk in de vervolgstappen vastgehouden.

De commissie heeft het vertrouwen dat de ontwerpers de opmerkingen ter harte zullen nemen. De gevraagde wijzigingen kunnen daarom voor wat de commissie betreft in de aanvraag Omgevingsvergunning worden verwerkt. De commissie ziet het voorstel voor de basketbar dat in samenspraak met NL Architects wordt gemaakt tegemoet. Ook is de commissie geïnteresseerd in de aansluiting van het gebouw op de buitenruimte. De inrichting van de openbare ruimte aan de Genevelaan hoort formeel niet bij het bouwplan, maar de aansluiting is uiteraard wel relevant.

Secretariaatsplan

1. Budapestlaan 4B (The Bridge)

CvB / 0030268

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het ver- en uitbouwen van het voormalig gebouw voor Aardwetenschappen
(zie verslag 14/10 2025)*

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie vindt het voorstel overtuigend en waardeert de hoge mate van circulariteit in het project. Ze volgt het verbeterde ontwerp en brengt daarover een positief advies uit. Het is een mooi en 'strak' gebouw en het concept van een warme buitenzijde en een lichtere binnenkant is overtuigend. Het is positief dat het kleurverschil tussen de binnenwereld en de buitenwereld is vergroot. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde referentiekleur (Ral 1035) en ziet de uiteindelijke bemonstering graag tegemoet. De overige, eerdergenoemde, aandachtspunten zijn in voldoende mate verwerkt in het ontwerp.

Erfgoedplannen

1. CAB – Rendom

RV / 0024476

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het CAB gebouw en dit transformeren naar o.a. commerciële hub

Aanwezig : Andrija Matotan – Cartesiusdriehoek beheer
Toelichting : Luuk van den Elzen – Mecanoo architecten

De aanvraag betreft het renoveren en transformeren van het CAB-gebouw. Over de aanvraag is eerder geadviseerd. De commissie constateert dat de architect de eerdere opmerkingen zorgvuldig heeft opgepakt en in de nieuwe stukken heeft verwerkt.

- **Installaties op het dak:**
In de huidige aanvraag zijn vier doorsneden toegevoegd met de kanalen op het dak. De uitlopen van de kanalen bevinden zich 20 cm onder de dakrand en zullen vanaf de straat niet zichtbaar zijn.
- **Kozijnstaat en detaillering:**
De nieuwe tekeningen tonen de aanzichten van de kozijnen op een grotere schaal en met de juiste verhoudingen. De vouwpuien op het maaiveld zijn komen te vervallen en vervangen door een vliesgevel met vast glas. De vliesgevels zijn voorzien van kaderprofielen met dezelfde profilering als de renovatiekozijnen. De deuren in de vliesgevels hebben een iets bredere profilering, maar doordat zij in het middendeel tussen vaste glasdelen zijn ingeklemd, doet dit geen afbreuk aan de slankheid van de pui. Door de puien en kozijnen onderling af te stemmen en de detaillering te vereenvoudigen, is het gevelbeeld rustiger en evenwichtiger geworden. Hiermee is tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de commissie.
- **Kanteldeur:**
In de huidige tekeningen wordt de oorspronkelijke kanteldeur aan de binnenzijde voorzien van een volledig glazen pui, zodat ook vanuit het interieur de kanteldeur zichtbaar blijft.
- **Hoekprofiel renovatiekozijnen:**
Het hoekprofiel is vervangen door een strip, waardoor nu rondom het kozijn een subtiel schaduwrandje ontstaat.
- **Draadglasfolie:**
De commissie adviseerde eerder om een folie met draadglasprint toe te passen tussen de twee glasplaten van de lichtstraat. De architect geeft aan dat hij hierover in overleg is met verschillende producenten om dit technisch mogelijk te maken.
- **Nestkasten:**
In de huidige tekeningen zijn de nestkasten op het oude gebouw achterwege gelaten. In het nieuwe deel erboven zijn nog wel nestkasten opgenomen.

Conclusie: voldoet onder voorwaarde

De commissie constateert dat aan alle eerdere opmerkingen tegemoet is gekomen en spreekt haar waardering uit voor de gemaakte aanpassingen. Zij adviseert positief, met de voorwaarde dat de volgende onderdelen in de verdere uitwerking worden afgestemd met afdeling Erfgoed:

- een monster van de betonkaders met pigmentkleur;
- de nieuwe positie van de vijf trafodeuren in het interieur;
- een monster van het glas met draadglasfolie;
- de aanpak van het te herstellen metsel- en voegwerk.

Daarnaast verzoekt de commissie om op de volledige set tekeningen dezelfde nieuwe datum te hanteren, om verwarring in de uitvoeringsfase te voorkomen.

2. C. van Maasdijkstraat 33

RV/ 0023206

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw

Toelichting : Rowin Petersma – Rowin Petersma Architecten

Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De vorige keer werden de tekeningen van de installaties op het dak ter advies voorgelegd. De commissie kon op basis van de toen aangeleverde stukken, nog niet goed oordelen over de zichtbaarheid van de installaties. En ze verzocht de architect om doorsnedetekeningen te maken met de installaties op het dak en zichtlijnen vanaf het maaiveld. Voor de huidige vergadering zijn nieuwe stukken ingediend waaronder de gevraagde doorsneden. De commissie adviseert hierop als volgt:

Zichtbaarheid van de kanalen op het dak

Tijdens het ontwerp is geprobeerd de impact op het monumentale deel zo beperkt mogelijk te houden. In de verdere technische uitwerking heeft de architect echter minder invloed; de uiteindelijke plaatsing wordt grotendeels bepaald door de installateur. De nu ingediende situering is volgens de architect het maximaal haalbare binnen de technische randvoorwaarden. Op basis van de ingediende zichtlijnstudies is de verwachting dat de installaties pas op grotere afstand zichtbaar zijn. Een uitzondering vormt de achterzijde van het gebouw, gezien vanaf de M. van Meelstraat (doorsnede 3). Daar zijn de kanalen over een lengte van enkele meters wel goed zichtbaar.

De commissie betreurt dat er zoveel kanalen op het dak komen en dat deze op meerdere plekken zichtbaar zullen zijn. Tegelijkertijd begrijpt zij de positie waarin de architect zich bevindt en de beperkte mogelijkheden om nog wezenlijke verbeteringen door te voeren. De commissie stemt daarom in met de voorgestelde situering, maar vraagt de architect met nadruk om — waar technisch ook maar enige speelruimte bestaat — een uiterste poging te doen om de zichtbaarheid verder te beperken, uit respect voor het monumentale karakter van het gebouw.

Warmtepompen

Op het lage dak tussen de middengang en de gymzaal komen vier warmtepompunits. In een eerdere ontwerpfase waren deze voorzien op een niet zichtbaar dak boven de hoofdentree, maar deze positie bleek technisch niet mogelijk. In een eerdere fase was eveneens uitgegaan van lage units van ongeveer 1,5 meter, die nauwelijks zichtbaar zouden zijn vanaf openbaar gebied. In de verdere technische uitwerking zijn de units echter uitgekomen op een hoogte van circa 2,7 meter. Om de zichtbaarheid te verminderen, geeft de architect twee mogelijke oplossingen:

1. de units uitvoeren in een kleur die aansluit bij de gevelsteen;
2. de units omhullen met een rooster / scherm in een kleur die aansluit bij de gevelsteen (overeenkomend met het rooster ter plaatse van de installatieruimte);

De commissie heeft een duidelijke voorkeur voor de afscherming. Een doosvorm op deze positie sluit goed aan bij het architectonisch concept en geeft, zowel vanuit het exterieur als het interieur, een rustiger beeld dan vier losse technische objecten.

Zonneweringsdoek

De commissie stemt in met de voorgestelde kleur van het zonweringsdoek: nr. 19.1202.

3. F.C. Dondersstraat 89

RV

Intern overleg / gebruik van de torenkamer

Dit betreft een intern overleg over een plan voor het verduurzamen en in gebruik nemen van de westelijke toren van het Ooglijdersgasthuis. Op dit moment heeft de toren geen functie. Het plan is om vanuit het appartement F.C. Dondersstraat 89 een verbinding te maken naar de toren. De toren wordt daarmee onderdeel van het appartement en krijgt de functie 'onbenoemde ruimte'.

De buitengevel van de toren blijft volledig onaangeroerd, met uitzondering van de noordzijde, waar de koppeling met het appartement wordt gerealiseerd door middel van een kleine dakopbouw tussen de dakhelling en de toren. Boven deze dakopbouw is een raam in de gevel van de toren ingetekend. Binnen wordt de toren geïsoleerd en worden de schalmgaten en het glas-in-lood voorzien van achterzetramen.

De commissie vindt het wenselijk dat de toren weer gebruikt wordt en kan zich goed vinden in de voorgestelde doorbraak vanuit het appartement. Zij stemt ook in met de gekozen aanpak van de binnenzijde. Voorwaarde blijft wel dat de gevels van de toren zelf onaangeroerd blijven. Het raam boven het verbindingstuk is daarom niet akkoord.

Advies: wenselijk, mits de gevels van de toren onaangeroerd blijven.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 25 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 1 december 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld