

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 20 januari 2026, 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

- Op dinsdag 10 februari 2026 wordt door Architectuurcentrum AORTA een stadsdebat georganiseerd over de concept nota Omgevingskwaliteit ('Het karakter van Utrecht'). De nota vervangt de huidige welstandsnota als toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Meer dan de gebouwgerichte welstandsnota richt de Nota Omgevingskwaliteit zich op de integrale kwaliteit van de leefomgeving en biedt deze inspiratie om iedere opgave aan te grijpen om de stad mooier, leefbaarder en toekomstbestendiger te maken.
- Noor Huitema geeft aan dat ze per 1 juni 2026 afscheid neemt van het commissiewerk. De positie voor de duurzaamheidsadviseur in de commissie wordt medio februari/maart opengesteld.
- De volgende vergadering is op dinsdag 3 februari 2026.

1. Reflectie op het commissiejaar 2025 voor het 'jaarverslag beknopt' (besloten deel)

2. Kanaalweg 91

RT / 0005521

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verhogen van de bovenste verdieping en realiseren van woningen in het pand

Aanvraag : Holland Construction Group

Ontwerp en toelichting : Urbanizer Architecten

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg

zie verslag 15/04 2025)

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie over de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van de vorige planbehandeling. Er is gestudeerd op het achterwege laten van de galerij, maar vanuit brandveiligheidsoogpunt stuitte dit op bezwaren. Daarnaast zou er dan kostbare ruimte verloren gaan in de toch al compacte ruimte binnen de silo. Om deze reden is ervoor gekozen om de galerij aan de buitenzijde te handhaven. Er is nog een optie getoond waarbij de galerij op de vierde etage achterwege gelaten is. Er is afgezien van de buitenruimte op de bovenste etage, zodat het nieuwe transparante volume nu symmetrisch op de silo staat. Op deze etage is een installatieruimte opgenomen, zodat deze niet op het dak komen. De goudgeel-kleurige stalen galerijen zijn voorzien van een roostervloer en gaashekwerk.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie heeft kennisgenomen van de kritische plananalyse van de Afdeling Erfgoed, maar concludeert toch dat er een goede balans is gevonden tussen de monumentwaarden en het

programma. De genomen stappen zijn een verbetering ten opzichte van de vorige behandeling. De cellen blijven grotendeels intact en de lantaarn oogt interessant. De balustrades zijn voldoende terughoudend en bevinden zich op de minst dominante gevel. De stoere uitwerking in staal past bij het karakter van de silo. Het is een lastige opgave, waar veel aan is gewerkt, maar de ontwerpers zitten wat de commissie betreft op het goede spoor. Het hergebruik van het bijzondere object wordt vanuit duurzaamheidsperspectief zeer gewaardeerd. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie nog de onderstaande aandachtspunten mee.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- De galerijen zijn mooi industrieel vormgegeven. De commissie begrijpt vanuit de plattegrond de noodzaak voor de galerijen en ze liggen voldoende ver terug om het beeld op te silotoren niet te overheersen. Het weglaten van de bovenste galerij vormt daarbij geen verbetering.
- De commissie geeft mee dat een relatie met het naastgelegen gebouw in de vorm van een gedeelde kleur wellicht niet noodzakelijk is. Bovendien is geel een complexe kleur waarbij de kans bestaat dat het te 'heftig' wordt. Ze adviseert de kleurstelling van de nieuwe elementen nader te bestuderen (waarbij enig accent uiteraard niet wordt uitgesloten).
- De dakopbouw is in hoofdlijn akkoord. De commissie vraagt aandacht voor de glasbewassing en de balustrades. De opbouw staat op zichzelf en hoeft qua kleurstelling of uitwerking van eventuele balustrades niet noodzakelijkerwijs een relatie te hebben met de andere elementen (galerijen etc.).
- De commissie is blij met de inpandige installatieruimte. Zodra er toch beperkte dakinstallaties nodig zijn, dan dienen deze volledig uit het zicht te blijven. Er is nu geen dakopstand op de opbouw getekend die dan wellicht wel nodig is.
- De gevelopeningen in de westgevel (proporties en randen) verdienen nog een ontwerpslag. De commissie adviseert om meer vlees aan de randen te behouden en op de proporties van de vensters te studeren. Het weglaten van het raam onder bij het trappenhuis trekt ongewenst de aandacht. De commissie stelt voor het ritme hier af te maken, zodat het geheel rustiger oogt. Ze ziet de detaillering tegemoet. De suggestie is gegeven om het glas in het vlak van het beton te leggen, zodat het geheel zijn massa meer behoudt.

Alvorens een aanvraag Omgevingsvergunning te doen lijkt het de commissie verstandig om het plan nog een keer voor te leggen, zodat er in de aanvraagfase geen wijzigingen gemaakt hoeven te worden. De communicatie hierover verloopt via het secretariaat van de commissie.

Secretariaatsplannen

1. Livarstraat 44

RT / 0035063

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw met dakterras

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

In hoofdlijnen kan de commissie instemmen met het ontwerp. Het gevelconcept is gebaseerd op een variatie in raamopeningen en de opening die de loggia vormt past goed in dat verhaal. De commissie voorziet de aanvraag van een positief advies onder de volgende voorwaarden:

- De commissie stelt de voorwaarde dat de toe te passen steenstrips exact gelijk zijn aan de bestaande steen (keramisch) en dat de bemonstering nog ter controle per foto wordt voorgelegd. In de renders wordt de steen ook in de zijgevels toegepast. Dit heeft de voorkeur van de commissie. De keramische steenstrips dienen ten minste anderhalve strek de hoek om gezet te worden.
- Het betreft een aanvraag Omgevingsvergunning en er zijn geen details toegevoegd. De commissie ziet deze details (dakrand, hoekovergangen) voordat de bouw wordt gestart tegemoet.

2. Gildenkwartier 199 (De Nieuwe Tuin)

RT / 0013595

*Aanvraag omgevingsvergunning toets mock-up materialisering/kleurstelling
(zie verslag 23/12 2025)*

Conclusie: Voldoet

De commissie heeft kennisgenomen van de argumenten van de aanvrager. Deze geeft aan dat de wat fletse kleurstelling van de foto's van de mock-up te wijten zijn aan het kunstlicht van de loods waarin deze is gefotografeerd. Met referentiebeelden van exact dezelfde keramische elementen tracht de aanvrager aan te tonen dat er in werkelijkheid wel een evenwichtig beeld ontstaat, vergelijkbaar aan de eerder getoonde renders.

Daarnaast geeft de architect aan dat de vlekkerigheid van de pannen het gevolg van de toegepaste montagemethodiek, waarbij de pannen droog zijn verzaagd om ze op maat te maken. Door het droog verzagen zijn door het vrijgekomen stof/ gruis plaatselijk verkleuringen ontstaan. Voor het vervolg is het daarom van belang om het op maat zagen van pannen nat of met afzuiging uit te voeren. Dit voorkomt dat de onbehandelde kern van de pan, welke een lichtere terracottakleur heeft, vlekken veroorzaakt.

De commissie volgt deze redenering en de getoonde referenties zijn voldoende overtuigend. Het is een erg mooi product en de eerdere twijfel van de commissie is hiermee weggenomen. De aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

Erfgoedplannen

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Robert Taapken (uitvoerend secretaris), Richard Rodenburg (afdeling erfgoed)

1. Drift 21

RV/ 2024-0029746

Betreft overleg over een wijziging op een eerder gepresenteerd plan d.d. 20.11.2024.

Over het plan is eerder geadviseerd tijdens de vergadering van 10.12.2024. Achter de tochtsluis bij de entree bevindt zich de toegang tot het trappenhuis. De bestaande trap wordt vervangen door een trap die voldoet aan de huidige toegankelijkheidseisen. In dezelfde ruimte wordt tevens een lift geplaatst. Deze is vanuit het trappenhuis bereikbaar.

In de ruimte achter de huidige deur naar het trappenhuis wordt de nieuwe lift gesitueerd. Het voorstel is om deze monumentale deur te behouden en in gesloten positie vast te zetten. Links van de bestaande deur komt een nieuwe toegang tot het trappenhuis. Het voorstel is hier eenzelfde houten kozijn te maken als het naastgelegen, bestaande kozijn met daarin een stalen deur en glazen invulling. De commissie kan zich vinden in dit voorstel en stemt in onder de voorwaarde dat het gepresenteerde goed wordt verwerkt in de aanvraag.

Advies: voldoet onder voorwaarde

2. Oudegracht 168

RV / 019902

Betreft wijzigingen op een eerdere aanvraag naar aanleiding van een reparatieverzoek van de gemeente.

Over de aanvraag is eerder geadviseerd door de commissie d.d. 18.03.2025. De huidige aanvraag betreft een aantal wijzigingen die voortkomen uit bezwaren op de vorige vergunningsaanvraag.

In de huidige situatie bevinden zich in de gevel van het souterrain twee gevelopeningen. Deze werden in de vorige presentatie gebruikt ten behoeve van daglichttoetreding en toegang tot de woning. De hoeveelheid daglicht blijkt echter onvoldoende en de woningtoegang voldoet niet aan de eisen uit het BBL.

Oorspronkelijk bevonden zich meer gevelopeningen in de gevel van het souterrain, die in de loop der tijd zijn dichtgezet. In het interieur zijn deze kelderlichten duidelijk zichtbaar. Het plan is om deze kelderlichten weer te openen. Met deze ingreep voldoet de souterrainwoning aan de minimale eisen voor daglichttoetreding. De toegang tot de woning vindt plaats via de opening ter plaatse van de bestaande trap, met een verlaagd plateau. De hoogte van de doorgang bedraagt 1,75 meter en voldoet daarmee aan de eisen uit het BBL voor bestaande bouw.

Advies: voldoet onder voorwaarde

De commissie kan zich vinden in het herstellen van de oorspronkelijke gevelopeningen en adviseert hierop positief. Gezien de toch heel beperkte daglichttoetreding, beperkte omvang van de woning en eenzijdige oriëntatie plaatst de commissie wel een kanttekening bij de woonkwaliteit van de souterrainwoning. De wijzigingen aan het dakterras en de installaties hebben geen negatieve impact op de monumentale waarde en zijn nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De commissie heeft hiertegen geen bezwaar.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat gehoor wordt gegeven aan de onderstaande bemerkingen/adviezen en dat bij de verdere uitwerking en uitvoering de afdeling Erfgoed en archeologie actief betrokken worden.

- *Graafwerkzaamheden achtergevel*
Voor het uitgraven ter plaatse van de achtergevel wordt geadviseerd contact op te nemen met de afdeling Archeologie van de gemeente.
- *Voorzetwanden*
Deze zijn acceptabel mits de bestaande beleglatten en vensterbanken behouden blijven en na aanbrengen van de voorzetwanden worden herplaatst. Dit dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed.
- *Nieuwe indeling tweede verdieping*
De nieuwe indeling is acceptabel mits intacte delen van de 19e-eeuwse indeling, zoals het raam langs de lichtkoker en de alkoof met suitedeuren, worden hergebruikt in de nieuwe indeling. Afstemming in het werk met de afdeling Erfgoed is hierbij noodzakelijk.
- *Kleuren gevels en kozijnen*
Een kleuronderzoek is nog niet aangeleverd. Aanbevolen wordt dit alsnog uit te voeren en de nieuwe kleuren in het werk af te stemmen met de afdeling Erfgoed.
- *Gevelherstel*
Het gevelherstel betreft voegvervanging en het aanhelen van zandsteen. De gevel verkeert in slechte staat. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een gespecialiseerde restauratieaannemer, in overleg met de afdeling Erfgoed.
- *Gevelopeningen en vacuümglas*
De bestaande historisch waardevolle raamstellen worden gerestaureerd en voorzien van vacuümglas. Op enkele plekken wordt een venster geheel vernieuwd vanwege beperkte historische waarde of slechte bouwkundige staat. De ingrepen leiden tot een beperkt verlies van historisch materiaal en tot verbetering van de bouwkundige staat. Afstemming met de afdeling Erfgoed tijdens uitvoering is hierbij noodzakelijk.
- *Dendrochronologisch onderzoek*
De afdeling Erfgoed verzoekt deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13e-eeuwse bouwphase beter kan worden geduid.

3. Proefstuk glas – Villa Jongerius

RV/locatiebezoek

Betreft de beoordeling van een proefstuk isolatieglas voor de bovenlichten van de pui van Villa Jongerius.

Er worden twee glaspanelen gepresenteerd: één vlak paneel en één paneel met een gestructureerd oppervlak. Beide glaspanelen zijn geëtst met hetzelfde motief als in de nog oorspronkelijke glaspanelen ter plaatse van de hoofdentree.

Conclusie: te herzien

De commissie heeft een voorkeur voor het vlakke paneel. Zij vindt het proefstuk echter nog niet overtuigend. De huidige bovenlichten hebben een gelige tint en oorspronkelijk waren de bovenlichten voorzien van groen glas. Het gepresenteerde proefpaneel wordt door de commissie als te wit ervaren. Geadviseerd wordt om nader onderzoek te doen en de kleur van het paneel door middel van een bewerking dicht bij de bestaande dan wel oorspronkelijke situatie te brengen (bijvoorbeeld door het toepassen van een folie aan de achterzijde of door aanpassing van het etsproces).

Daarnaast vindt de commissie het motief in het glas te strak/regelmatig, waardoor het geheel een wat kunstmatige uitstraling krijgt. Ze adviseert ook dit aspect nader te onderzoeken en het motief onregelmatiger uit te voeren (meer variatie in lijndikte), zodat het beter aansluit bij het karakter van het bestaande glas.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 20 januari 2026, 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 26 januari 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld