

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 3 maart 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: N. Huitema, J. Crepon, E. Vlaswinkel, G. Bosch en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- o E. Vlaswinkel en G. Bosch hebben een schriftelijke reactie gegeven over onderwerp 1.
- o Nieuwe collega's van de afdeling Erfgoed zijn aanwezig voor een kennismaking met de commissie.
- o De volgende vergadering is op dinsdag 17 maart 2026.

1. Harvardlaan 10

CVB/0039465

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vervangen van de botanische tuin

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp en toelichting : DLV Glas en Energie B.V.

(zie verslag 06/01 2026)

Gespreksverslag

De ontwerper en de opdrachtgever zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op het deels gewijzigde bouwplan. Naar aanleiding van de eerdere bespreking is onderzocht hoe het ontwerp beter kan reageren op de context en waar het ontwerp verfijnd kan worden.

Het programma en de volumeopbouw zijn gelijk gebleven. Het kassencomplex heeft verschillende zones en per zone is, binnen de technische en functionele mogelijkheden, gezocht naar verfijning. Aan de zuidzijde is gekozen voor een hoogwaardigere gevelconstructie. Roeden en stijlen zijn in kleur gecoat (geen standaard witte of zwarte rubbers en strippen). Het kleurgebruik is rustig en afgestemd op landschap en collectie. De lage kas (woestijnklimaat) heeft een hoge temperatuurtolerantie en een maximale transparantie om de collectie te benadrukken (enkel glas, geen schermen of coatings). De hoge kas (tropisch klimaat) heeft dubbel glas waardoor deze een andere spiegeling geeft en een hogere energiebehoefte. De staalconstructie krijgt een groen gekleurde coating zodat deze opgaat in de vegetatie. De entree is aangepast en wordt in het voorstel vormgegeven als drie abstracte volumes geïnspireerd op de houten huisjes en opstanden die historisch binnen het schootsveld waren toegestaan. De volumes worden uitgevoerd in donker gebrand hout.

Benadrukt wordt dat het kassencomplex een doorontwikkeld product is waarbij er veel technische en functionele randvoorwaarden zijn.

Conclusie: Te herzien

De commissie betreurt de keuze voor een standaard kassensysteem met – naar nu blijkt – beperkte mogelijkheden voor architectonische expressie, maar kan hier gezien de prijs-kwaliteitsverhouding begrip voor opbrengen. Daarom volgt ze, gelet op de technische argumenten en de relatief beperkte

mogelijkheden die het systeem biedt (vanuit functionaliteit en maakbaarheid), de voorgestelde hoofdropzet voor het kassencomplex.

Op onderdelen is tegemoetgekomen aan het eerdere advies en waar mogelijk is er verfijning aangebracht in het ontwerp. De commissie kan zich echter niet vinden in het gewijzigde voorstel voor de entree. Ze verzoekt dit onderdeel te herzien. Ze verwijst nog naar de voorwaarde die vanuit stedenbouw gesteld is m.b.t. het inrichtingsplan. Voor de nadere onderbouw verwijst ze naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De transparantie aan de zuidzijde richting het Fort is positief. Er bestaat geen bezwaar tegen de volumeopbouw richting het Fort en het is een goed uitgangspunt om alle techniek vanuit de zuidzijde zoveel mogelijk uit beeld te houden.
- Het kleurconcept en de meer hoogwaardige gevelconstructie aan de zuidzijde betekenen een verbetering. De donkere kleur bij de entree spreekt aan en correspondeert met de kleurstelling aan de noordzijde.
- De commissie houdt alsnog veel vragen over de hiërarchie in het complex. Ze had graag op het grotere schaalniveau grotere ontwerpsslagen gezien. Bijvoorbeeld door de kappen van het hoge deel een kwartslag te draaien of door de kappen van het hoge deel meer maat te geven zodat er rondom een interessanter beeld ontstaat. De commissie is teleurgesteld in de mogelijkheden en vrijheid die het systeem biedt. Dat gezegd hebbend erkent ze dat er, binnen wat er wel mogelijk is, goede intenties zijn om tegemoet te komen aan de bezwaren van de vorige keer en dat het ontwerp op onderdelen ook verbeterd is. Ze volgt daarom de voorgestelde hoofdropzet.
- De commissie vindt de wijziging van de entree geen verbetering. Ze heeft in haar eerdere advies aandacht gevraagd voor een entree met een uitnodigend gebaar en het aanbrengen van geleding in de lange wand. Dat hoeft in haar optiek echter niet door de entree op te delen in drie volumes. De drie volumes maken de entree minder eenduidig. De huisjes verwijzen naar de houten opstanden in de kringen, maar zijn qua schaal niet passend bij het grote volume van de kas. Ze ogen te iel en lijken te veel een gimmick. De commissie adviseert een groter gebaar in te zetten met meer abstractie om de lengte te doorbreken. De donkere kleurstelling spreekt wel aan en de commissie heeft eerder aangegeven dat het toevoegen van groen in de entree niet nodig is.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Heidelberglaan 25, 27 en 29

RT / 0040630

Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een ziekenhuis (Prinses Maxima Centrum)
(zie verslag 24/06 2025)

Overweging

De commissie erkent de complexiteit van de opgave en ziet de nut en noodzaak van de komst van bouwdeel E. Het is een opgave waarin niet veel speelruimte aanwezig is. Daarnaast biedt het omgevingsplan ruime bouw mogelijkheden op de voorgestelde locatie en dat is mede kaderstellend voor de toets in de commissie. Gedurende het ontwerpproces is het plan verbeterd en mede gezien het exceptionele maatschappelijke belang volgt de commissie het voorstel. De uitwerking op detailniveau is zorgvuldig en het nieuwe volume is passend bij de bestaande bebouwing. De commissie betreurt dat de speelruimte kennelijk zo beperkt is dat het niet mogelijk is om tegemoet te komen aan de opmerkingen zoals genoemd in het verslag van 24 juni 2025 met betrekking tot de gewenste structurele doorzichten naar het landschap. In de toelichting van de architect wordt aangegeven dat bij de inrichting zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het creëren van

zichtlijnen via glas in binnenwanden en deuren. De opmerkingen m.b.t. het hergebruik van materialen, de inrichting van de hof en de komst van 200m² groendak zijn ter harte genomen. De eerdere vragen van de commissie over een visie voor de langere termijn zullen een plek moeten krijgen in de nog op te stellen gebiedsvisie.

Voorschrift: Voldoet onder voorwaarden

De stikstoftank is prominent in beeld en de commissie vindt het jammer dat er voor de stikstoftank geen betere positie is gevonden. Ze begrijpt de stringente randvoorwaarden die bij deze installaties van toepassing zijn. Ze ziet een betere inpassing in de omgeving, bijvoorbeeld door een groene omzoming, tegemoet. Er is een aanzet gemaakt voor een groenplan, wat positief is.

De aanvraag wordt voorzien van een positief advies, onder de voorwaarde dat het DO inrichtingsplan en de inpassing van de stikstoftank nog voor aanvang van de bouw worden voorgelegd. Dit hoeft voor wat welstand betreft de vergunningverlening niet in de weg te staan.

2. Justus van Maurikstraat 2

RT / 0035952

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vernieuwen en uitbreiden van een moskee en cultureel wijkcentrum

Conclusie: te herzien

Het plan is een verbetering ten opzichte van de eerdere plannen. De architectuur is aansprekend, het een sympathiek plan en de moskee presenteert zich goed richting het plein. De patronen voor de ramen en de volumeopbouw spreken aan. Er zijn echter nog wel belangrijke punten waarop het ontwerp verbeterd dient te worden. Hiervoor wordt naar de onderstaande puntsgewijze reactie verwezen.

De commissie reageert als volgt:

- De moskee stelt zich prominent op ten opzichte van de voorliggende ruimte. Het hekwerk rondom het plein doet hier echter afbreuk aan. Een prominent gebouw dient ook een royaal gebaar richting haar omgeving te maken en een afgesloten ruimte past daar niet bij. Daarbij wordt de relatie tussen het Cremerpark en het Majellapark door het hek in combinatie met de voetbalkooi ongewenst onderbroken. De commissie adviseert daarom om het hekwerk achterwege te laten, zodat de moskee in de vrije ruimte komt te staan, aan een openbaar en doorwaadbaar plein.
- Aan de Van Meursstraat dient de nieuwe gevel zich met meer respect te verhouden tot de bestaande school. Dit kan door de gevel iets naar achteren te verplaatsen, zodat deze achter het torentje van de school komt te staan. Ook kunnen openingen worden toegevoegd in de gevel, zodat deze zich vriendelijker presenteert aan de woonstraat.
- De commissie adviseert om de rooilijn van de woningrij ten zuiden van het plan door te zetten in de gevel aan het plein. Op deze manier sluit het beter aan op de omringende bebouwing en geeft het meer ruimte aan het plein en aan de verbinding met het Cremerpark.
- De hoekoplossing van de entree oogt nog onvoldoende vanzelfsprekend. De luifel als voortzetting van het grid en de overkraging van het hoge volume vormen nog geen logisch geheel. Er zal een heldere keuze gemaakt moeten worden. De toegang is overhoeks, maar het gebruik hiervan wordt gehinderd door het hekwerk.
- Het is positief dat het bestaande hoge volume wordt hergebruikt. Er wordt echter dusdanig veel aan de gevel aan de Cremerstraat gewijzigd, dat het beter is om deze gehele gevel nieuw te maken met een coherent gevelontwerp.
- De binnengevel van het hogere volume aan de zijde van de school wordt tot de erfgrans uitgebreid. Dit heeft veel impact op het daar gelegen schoolplein. Om deze reden vraagt de

commissie om ook deze gevel met veel aandacht te ontwerpen en deze een vriendelijke uitstraling te geven.

De commissie ziet de aanpassingen met interesse tegemoet.

3. Faustdreef 181

RT / 0033293

Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van kantoor naar woongebouw

Conclusie: te herzien

Het voorstel is wat de commissie betreft denkbaar, maar het ontwerp mist nog finesse op uitwerkingsniveau. De commissie ziet daarbij twee denkrichtingen. Een sterke terugverwijzing naar het verleden, of een duidelijk onderscheid met de bestaande flats. Ze verwijst naar haar onderstaande reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Het huidige voorstel hinkt nog op twee gedachten. Indien er voor een terugverwijzing naar het verleden wordt gekozen dan dient hetzelfde raffinement en dezelfde eenduidigheid als in het oorspronkelijk ontwerp te worden bereikt. Zo dienen de horizontale banden bijvoorbeeld op alle verdiepingen een gelijke hoogte te hebben. Ze moeten beter worden uitgelijnd met de bestaande bouw, om deze rustig te laten ogen. En de hekwerken dienen als onderdeel van de bestaande banden ontworpen te worden. Bij voorkeur zonder overheersende sprongen in hoogte en minimaal met een aansluitende horizontale belijning.
- De entree op de begane grond aan de noordoostzijde is een belangrijke ingreep in het beeld en voor de omgeving. Dit zal een leesbaar gebaar moeten worden, passend bij de grotere schaal van het volume en met een heldere vormgeving. De huidige luifel is te klein en is qua vormgeving te pragmatisch.
- De terreininrichting wordt gemist. Er wordt een nieuwe toegang toegevoegd en het is onduidelijk wat dit voor gevolgen heeft voor de buitenruimte. Verder vragen de leden zicht af of het mogelijk is om vanuit de appartementen op de begane grond naar buiten te kunnen.
- Het is ook mogelijk om het gehele bouwdeel zijn eigen karakter te geven, los van de historie en met een eigen materialisatie en vormgeving.
- Voor wat de dakopbouw en het dakterras betreft is het stedenbouwkundig advies leidend. Indien er planologische medewerking wordt verleend, stelt de commissie voor om los te blijven van de randen en belendingen. In het kader van 'Geen dak onbenut' ziet de commissie het gebruik van het dakvlak voor bijvoorbeeld pv-panelen, een groendak of waterberging tegemoet.

Erfgoedplannen

1. Neude 3

RT / 0044930

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een winkel naar horeca

Conclusie: niet akkoord

Het pand is onder meer beschermd vanwege het interieur van de drogisterij Woortman die hier lange tijd gevestigd was. In de bouwhistorische analyse wordt het interieur een hoge monumentwaarde toegekend. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed en sluit zich hierbij aan. De voorgestelde wijzigingen in het interieur houden te weinig rekening met de in de bouwhistorische opname geconstateerde cultuurhistorische waardering van het interieur. De commissie onderschrijft, net als de afdeling Erfgoed, het bouwhistorische rapport. Hierin is een goede gelaagdheid in de waardestelling beschreven over wat behouden moet worden en wat niet. De consequenties daarvan worden nauwelijks teruggezien in het ontwerp. Het is een zeer bijzonder interieur, dat zelf een uniek 'selling point' voor horeca kan worden. De commissie adviseert om dit

interieur de hoofdrol te geven bij de renovatie en de nieuwe functie. Behoud van de bouwhistorische kwaliteiten, zoals beschreven in de bouwhistorische analyse, zou leidend moeten zijn voor het ontwerp. Daarna kan gekeken worden welke knelpunten er overblijven en hoe daarmee om te gaan. Het voorgestelde ontwerp ontkent in grote mate de historische waarden en is niet akkoord.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 3 maart 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 9 maart 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld