

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 14 april 2026, in het Stadskantoor kamer V30.**

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, 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

- De commissie wordt geïnformeerd over netcongestie en momenteel wordt onderzocht wat ervoor nodig is om een aanvraag om Omgevingsvergunning te splitsen in een 'Ruimtelijk deel' en een 'Technisch deel'.
- De volgende vergadering is op 28 april 2026.

#### 1. Leidsche Rijn Centrum Noord - MARK

CvB

*De supervisors informeren de commissie over de stand van zaken*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : R. Koek, L. Baljon, ontwerpteam

Aanwezig Gemeente : Kimberly Beijloos, Jeen Kootstra en Philippe Thijssen

(zie verslag 19/02 2019, 19/10 2021 en 09/12 2025)

#### **Gespreksverslag**

De supervisors, de architecten van het ontwerpteam en de opdrachtgevers zijn in de vergadering aanwezig om de commissie te informeren en om de laatste stand van zaken voor MARK te presenteren. De supervisors hebben (met opmerkingen op detailniveau en in het algemeen) een positief advies uitgebracht over hoofdopzet van het VO (architectuur). Er zijn nog vragen en opmerkingen over de technische en architectonische uitwerking. Momenteel wordt er hard gewerkt aan de stap naar het DO en in een volgende sessie zal er dieper op de architectonische uitwerking worden ingezoomd. Het landschapsplan is voor de supervisors nog niet akkoord.

Een van de architecten gaat voor het volledige ensemble in op de eerdere vragen en opmerkingen. De ensemblewerking van de hoogbouw wordt toegelicht en in beeld gebracht op de schaal van de stad en de schaal van de buurt. De gebouwen zijn zo ontworpen dat er altijd lucht tussen de gebouwen aanwezig is. Het zijn geen massieve gebouwen, maar schijven die langs elkaar heen schuiven. De hoogste toren heeft de belangrijkste kroon en ook de andere torens hebben een bekroning. De torens hebben lichte tinten (ton sur ton) waardoor de hoogbouw als achtergrond van de stedelijke laag gaat werken. In de plintlaag en in de stedelijke laag is het kleurgebruik intenser en zijn de materialen 'zwaarder'. De stedelijke laag in een donkerder en zwaarder materiaal zit in heel Leidsche Rijn Centrum. De plint moet zich verhouden tot de stedelijke laag en heeft een sterke dieptewerking. De poorten zijn in samenhang ontworpen en via de poort krijgt gebouw B ook een adres aan de straat.

Materialen moeten nog getoond worden aan de supervisors.

Vervolgens wordt het visiedocument m.b.t. de sociale kwaliteit gepresenteerd. In deze visie wordt een onderbouwing gegeven voor de manier waarop MARK zich kan ontwikkelen tot een

wooncomplex waarin gezondheid, gemeenschap en ontmoeting centraal staan. Eerder is de metafoer van een 'verticaal dorp' aangedragen. Het Utrechtse begrip 'soampies' waarin de gemeenschap centraal staat is het uitgangspunt in de planvorming. Inzicht wordt gegeven in de lessons learned vanuit hoogbouw in andere steden. Een belangrijke les is dat collectieve ruimten op hoogte minder goed werken dan collectieve ruimten op maaiveld. Om die reden is gekozen voor een 'buurtfoyer' met werkplekken, een café, een pakketpunt onder toezicht van een conciërge. De looproute gaat via de 'foyer' naar woningen (vanuit de fietsenkelder).

Met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte wordt een toelichting gegeven op de stevig beplante stadsoase en de groene lobben. Ook wordt de routing toegelicht (vanuit het station naar het ziekenhuis, de fietsenstallingen, het pocketpark en de entrees naar de gebouwen).

***De commissie reageert als volgt:***

- Er is veel waardering voor dit belangrijke en impactvolle plan. Er is een goede doorontwikkeling zichtbaar tussen de verschillende fases waarin de commissie het plan gezien heeft. Het totaalbeeld is expressiever geworden en doet meer recht aan de tender. Het betreft een complexe opgave waarin er met drie verschillende architecten aan het plan gewerkt wordt. Het is zichtbaar dat er meer onderlinge afstemming is geweest en dat de verschillende onderdelen zich beter verhouden tot elkaar. De gewijzigde bekroning van toren B doet meer recht aan de rol van het gebouw in de stad aan en ook de verfijning die nu in de architectonische uitwerking zichtbaar wordt heeft toegevoegde waarde.
- Een belangrijk punt is de vraag hoe de torens een ensemble vormen en zich toch voldoende onderscheiden. Het eerdere verzoek om meer contrast aan te brengen is vooral in de plint en in de stedelijke laag opgepakt. De torens lijken nu behoorlijk 'naar elkaar toe gerenderd' en er bestaat de zorg dat ze op een grijze dag te veel aan elkaar gaan koeken. In de nadere uitwerking en op basis van materiaal- en kleurmonsters zal dit beoordeeld moeten worden. De commissie volgt vooralsnog de uitleg dat de torens een 'rustige achtergrond' vormen voor de stedelijke laag. De materialen en kleuren zijn echter bepalend en moeten onder de meest optimale omstandigheden gepresenteerd en beoordeeld worden (bij voorkeur buiten, onder goede daglichtomstandigheden, gelet op textuur, kleur, reflectie en glansgraad).
- De ambities en intenties voor de programmatische en logistieke inrichting van de begane grondlaag van toren B worden onderschreven en omarmd (publieke ruimte, buurtfoyer, horeca, werkplekken, pakketpunt, conciërge, doorgang gedurende aanwezigheid conciërge etc.). Het is interessant te zien hoe er is nagedacht over de creatie van 'dorpse ontmoetingsplekken' en het laten landen van deze gebouwen in de buurt. In de uitwerking is het essentieel dat er alles aan gedaan wordt om het voorstel een maximale kans van slagen te geven. Daarbij zijn ook de betekenis van ruimten en de ruimtelijke werking belangrijke aandachtspunten. Dit gaat bijvoorbeeld over de relatie binnen-buiten, de toegankelijkheid, de zichtlijnen (i.r.t. het onderzoek om op de begane grondlaag grotere openingen te maken) en de mogelijkheid om de puien geheel te openen. De commissie krijgt bij een volgende behandeling graag inzicht in de ontwerpbeslissingen die van het concept een succes moeten maken.
- Toren A is de enige toren zonder setbacks in de langsgevel. De nu voorgestelde kleurwissel van de stedelijke laag naar de toren wordt nog onvoldoende door de massaopbouw ondersteund. De commissie adviseert dit punt nader te onderzoeken. Het huidige voorstel oogt in haar optiek nog onvoldoende vanzelfsprekend en passend. Er zijn meerdere manieren om de overgang minder cosmetisch te laten ogen. Dat kan door meer onderscheid in structuur tussen de stedelijke laag en de hoogbouw aan te brengen (meer differentiatie in de volumeopbouw), door minder contrast aan te brengen of zelfs door voor deze toren een uitzondering te maken door de stedelijke laag hier niet te accentueren. In de optiek van de commissie kan de toren op meerdere manieren aan kracht winnen.

- De commissie vraagt aandacht voor de vergroening van daken en de mogelijkheden die er zijn om het groen zichtbaarder te maken. Meer groen en een ecologisch gevarieerde beplanting (ook in de 3<sup>e</sup> dimensie) zal enorme toegevoegde waarde hebben. Ze wijst op de prachtige kansen die hier liggen. Aangegeven wordt dat er pragmatische redenen zijn om niet te vergroenen (windklimaat hoogbouw, geen verblijfskwaliteit, belasting daken, privacy), maar dat het punt duidelijk is. De commissie ziet hier graag een heroverweging; goed benutte groene daken betekenen een grote kwaliteitsimpuls voor het plan. Ook de rand van de parkeergarage biedt bijvoorbeeld mogelijkheden om zichtbaar groen aan te brengen.
- De maaiveldinrichting oogt zorgvuldig vormgegeven en in de verdere uitwerking raadt de commissie aan om zoveel mogelijk eerste orde bomen te planten (ook nabij de poorten) zodat de best haalbare balans ontstaat tussen de intensieve bebouwing en het groen.
- De vormgeving van de poorten roept vragen op. De commissie adviseert de poorten meer te relateren aan het groen en deze zelfstandiger en uniformer vorm te geven. De poorten zouden gaan fungeren als 'groene voegen' en dat is in het ontwerp nog niet goed zichtbaar.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor het integreren van installaties, het uit het zicht houden van onderhoudsinstallaties en voor het integreren van het vluchtrappenhuis bij de galerijwoningen (er is behoefte aan een betere oplossing dan nu wordt voorgesteld). Mocht de gemeente al meer zicht hebben op toekomstige (hoogbouw-)ontwikkelingen in de omgeving van het plan zou de commissie daarvan graag kennisnemen. Het is prettig om op de hoogte te worden gesteld van de stand van zaken en de commissie geeft graag haar reactie mee aan de supervisors voor de begeleiding van de ontwerpen.

## **2. Cartesius Icaria (deelgebied 4)**

**CvB / 0041091**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 660 woningen*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Mecanoo

Aanwezig Gemeente : Joris van Haaften

(zie verslag 04/03, 13/05 en 30/09 2025)

### ***Gespreksverslag***

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op de wijzigingen die naar aanleiding van de eerdere bespreking zijn aangebracht. In het inrichtingsplan is meer rust gebracht, er zijn bomen van de eerste orde in de volle grond voorzien en het groen is zo robuust mogelijk gemaakt. In de villa's is meer variatie aan de parkzijde aangebracht (J met diepte en I met beplanting). Voor gebouw A zijn gelet op de woonkwaliteit - bezonning en privacy – betere oplossingen gevonden. De horizontale banden van gebouw C zijn aangepast (bredere balkons en spel open/dicht). Het dak van gebouw H wordt vergroend en zonnepalen komen alleen op de hogere daken. Er wordt gewerkt met zonwerend glas en ramen zijn van binnenuit bewasbaar. In de technische uitwerking is aandacht besteed aan de onderzijden van balkons, de blinde bevestiging van plaatmaterialen en het zoveel mogelijk borgen dat dakinstallaties niet in het zicht komen. De supervisors geven aan dat er zorgvuldig aan het plan gewerkt is.

### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

De commissie is enthousiast over het plan en de wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerp komen het plan ten goede. Er is veel vertrouwen in de architecten en het ontwerp is passend in Cartesius. Op basis van het huidige voorstel verwacht de commissie dat de installaties goed zichtbaar zullen zijn vanuit de openbare ruimte. De commissie verzoekt dit beter in beeld te brengen en staat op het standpunt dat installaties niet of nauwelijks zichtbaar moeten zijn. Het ontwerp is op dit aspect nog niet akkoord. Ze brengt daarom een positief advies uit onder de voorwaarde dat het dakontwerp inclusief installaties nog ter beoordeling aan de commissie wordt voorgelegd en een reflectie op de overige bemerkingen wordt kortgesloten met het secretariaat.

### **De commissie reageert als volgt:**

- Er is waardering voor het plan. De gebouwen hebben gedurende het ontwerpproces aan kracht en kwaliteit gewonnen. De enorme hoeveelheid balkons blijft een zorgpunt van de commissie, maar binnen de mogelijkheden is er ingezet op differentiatie en rust in de gevelbeelden.
- De wijziging van gebouw J spreekt aan. De commissie vraagt of ook bij I een vergelijkbare structurele aanpak mogelijk is om meer plasticiteit aan te brengen (wellicht op hoeken, of in één van de banden?). De commissie begrijpt dat er voor I op andere manieren naar variatie is gezocht, maar in haar optiek valt hier meer uit te halen. Mede gelet op de oriëntatie aan de parkzijde (de parkgevel oogt nog vrij vlak).
- De installaties roepen vragen op (bij alle gebouwen, maar vooral bij gebouw E). De architect geeft aan dat dit onderdeel nog in ontwikkeling is en de huidige impressies zijn gebaseerd op de indicaties zoals die nu door de installateurs zijn meegegeven. De nadere (meer precieze) uitwerking zal ter beoordeling worden voorgelegd. De commissie pleit voor het zoveel mogelijk uit het zicht houden van installaties. De dakopstanden ogen vrij laag en wellicht is het nodig dakranden wat te verhogen (mits dit passend is in het Omgevingsplan).
- De commissie pleit voor het zoveel mogelijk vergroenen van de passages door meer eerste orde bomen te plaatsen in de doorgangen en zoveel mogelijk verticaal groen te plaatsen. Hier is volle grond en een verbinding met het park met grote bomen biedt prachtige kansen. Het groen in de onderdoorgangen vraagt aandacht (beheer en onderhoud, water en licht).
- Het ontwerp voldoet aan de vereisten vanuit de MPG en de BENG. De commissie stelt de gewetensvraag wat dit bouwblok bijzonder maakt gelet op de ambities voor de Blue zone. Aangegeven wordt dat het vooral gaat om de sociale aspecten en de collectiviteit, en dat het maximale eruit is gehaald.
- In de technische uitwerking zijn er op detailniveau wat vragen en opmerkingen. Deze betreffen het wegwerken van de HWA's in de plintlagen, het nadenpatroon van gebouw D, de privacyschermen van gebouw E (hoe bepalend zijn deze in het beeld?) en het uit beeld houden van aanzuigkokers van WTW-installaties.

Een reflectie op deze punten kan worden voorgelegd aan het secretariaat. Het punt m.b.t. de installaties dient te worden voorgelegd aan de commissie.

### **3. SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht (en inzoom locatie nieuwbouw van het RMDH)**

*Vooroverleg*

**CvB**

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : UMC Utrecht

Aanwezig Gemeente : Gregor van Lit, Marjolein Paumen, Hedzer Pathuis

(zie verslag 14/10 2025)

#### **Gespreksverslag**

In de vergadering aanwezig zijn de stedenbouwkundige van de gemeente, de projectleiders en een vertegenwoordiging vanuit de UU en het USP. De stedenbouwkundige geeft een toelichting op het SPvE. De commissie wordt gevraagd hierop te reageren voordat het de bestuurlijke routing ingaat.

Concreet behelst de visie een nieuwe zonering met een noordelijke en zuidelijke zone. De noordelijke zone is gericht op patiënten en zorgverlening. Het gebied rondom de Hoofddijk wordt daarbij het nieuwe centrale ontvangstgebied van alle aangrenzende ziekenhuizen en krijgt een representatieve en hoogwaardige uitstraling. Dit gebied wordt de gezamenlijke 'voortuin' van alle ziekenhuizen en ingericht als een 'healing environment' met een parkachtig karakter en heldere fiets- en looproutes. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Medical Campuspark. De zuidelijke zone is gericht op onderwijs en onderzoek.

Deze 'omklap' van het entreegebied van het UMC Utrecht vraagt een aantal ingrepen. Als eerste moeten de parkeerplaatsen van de huidige parkeergarage aan de zuidzijde van het UMC Utrecht worden verplaatst naar de noordzijde. Het nieuwe parkeergebouw wordt gerealiseerd op de plek waar nu de medewerkersgarage UMC Utrecht 'P-noord', het Ronald Mc Donaldhuis (RMDH) en een dienstengebouw van het UMC Utrecht staan. Het RMDH is hierdoor genoodzaakt te verhuizen naar een nieuwe plek vlak naast het WKZ en de Hoofddijk. Aan de noordzijde van het UMCU komt het nieuwe entreegebouw. Deze ontwikkeling is nodig vanwege de benodigde schuifruimte voor de interne verbouwing van het UMC Utrecht. Naast de nieuwbouw van het entreegebouw zal het huidige gebouw voor psychiatrie te zijner tijd worden gesloopt en zal psychiatrie elders terugkeren in het ziekenhuis. De Hoofddijk, die deel uitmaakt van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, is een belangrijk cultuurhistorisch landschapselement in dit geheel, met een aantal bijzondere plant- en diersoorten. Zodra de gebouwen voor psychiatrie gesloopt worden ontstaat er een royale 'groene wig'.

**De commissie reageert als volgt:**

- Het SPvE en de uitgangspuntenkaart bieden een goed kader voor de uitwerking van de deelontwerpen. Op een aantal punten heeft de commissie vragen en opmerkingen. De stedenbouwkundige geeft aan deze nader te bestuderen.
- De bouwenvelophe voor het enorme parkeergebouw roept de vraag op of de gewenste verstaffeling als uitgangspunt kan worden opgenomen in de tekst. De gewenste karteling is nu niet genoemd en een lange vlakke gevel zou zeer ongewenst zijn. De commissie adviseert de doelen helder te beschrijven in het SPvE. Schaalverkleining, ruimte tot de Hoofddijk en begeleiding van het groen zijn belangrijke uitgangspunten. Het is goed dat er een 50% bebouwingszone is opgenomen zodat de architect vrijheid heeft er een eigen invulling aan te geven.
- De bouwenvelophe voor het RMDH oogt daarentegen juist wat 'te strak'. De commissie heeft eerder opmerkingen gemaakt over het ontwerp en er moet planologische ruimte blijven voor de architect om het ontwerp aan te passen en te optimaliseren (*'er moet altijd ruimte blijven voor betere oplossingen'*).
- De mobiliteitsaspecten roepen nog veel vragen op. Het is erg belangrijk de ontsluiting goed te sturen en duidelijk te maken wat de bedoeling is, bijvoorbeeld rond het scheiden van 'medische voorrijd mogelijkheden' en overig halen en brengen.
- Het is voor de commissie daarnaast nog niet goed inzichtelijk hoe vaak de Hoofddijk doorsneden moet worden. De Hoofddijk vormt een krachtig gebaar en er zouden niet meer overstekingen moeten komen dan strikt noodzakelijk. Ook de vormgeving daarvan luistert nauw. De commissie adviseert een tweede profiel toe te voegen met de principes van aansluitingen en doorsnijdingen. Er worden nu veel trechtervormige afrondingen voorgesteld die leiden tot een verstoring van het profiel van de Hoofddijk. Op deze manier ontstaan er juist hele grote vlakken die het profiel van de dijk doorsnijden. Het is belangrijk de ontsluitingen hierop te toetsen (niet alleen de doorsnijdingen, maar ook de parallelle routes).
- Met betrekking tot het landschap wordt nu een 'romantische invulling' gesuggereerd. De commissie adviseert de doelen m.b.t. de beeldtaal/uitstraling en de gewenste functionaliteit op te nemen in het document, om te voorkomen dat de voorbeelduitwerking als richtinggevend of zelfs bindend wordt beschouwd. Het uitgangspunt niet meer verharding aan te brengen dan strikt noodzakelijk wordt van harte ondersteund. De komst van de royale groene wig wordt gewaardeerd. Aangeraden wordt om het sterretje voor het paviljoen op de plankaart zodanig te definiëren dat er geen te groot gebouw kan worden teruggebouwd.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek is de sloop van twee bestaande parkeergebouwen en de bouw van een fors nieuw parkeergebouw moeilijk te rijmen. De intentie om zo veel mogelijk materialen te hergebruiken wordt uiteraard ondersteund. In het SPvE zijn op dit aspect veel bruikbare uitgangspunten opgenomen. Er is ook sprake van bovenwettelijke uitgangspunten. De commissie adviseert dit zodanig te borgen dat er vastgehouden kan worden aan de

uitgangspunten en er hierop invloed mogelijk blijft. Op dit aspect is overigens in deze fase nog veel te bereiken en veel te winnen.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. Ze geeft nog mee dat het toekomstige BKP qua kleurstelling (wit en grijs tinten) in haar optiek niet te nauw ingekaderd hoeft te worden zodat er geen wenselijke materiaalkeuzes bij voorbaat uitgesloten worden.

#### **4. Zwarte Woud 201**

**RT / 0046556**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een sporthal*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Rudy Uytengaak + Partners Architecten B.V.

#### ***Gespreksverslag***

De huidige sporthal is gedateerd en voldoet niet meer; deze wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Bij de aanvraag is aandacht besteed aan de ruimtelijke context: reuring aan de zijde van het Zwarte Woud en rust aan de groenzijde. De nieuwe sporthal sluit aan bij de bestaande omgeving, waarbij de ritmiek van de rijwoningen langs het Zwarte Woud wordt overgenomen. De fundering en het metselwerk van de oude sporthal zullen in de nieuwe hal worden hergebruikt. De toegang bevindt zich in de zuidoosthoek, waar op de verdieping een ontmoetingsruimte en een balkon komen. De half functie wordt afgedekt met sheddaken, voorzien van pv-panelen. Hier komt het natuurlijke licht naar binnen, met uitzondering van de kopgevel om lichthinder te voorkomen. De hoogegelegen gevels zijn afgewerkt met een metalen beplating met geperforeerde afbeeldingen. Het basement is van hergebruikt metselwerk in tegelverband met uitstekende koppen. De lage daken worden voorzien van een sedumdak. Boven de toegang worden op het dak de warmtepompen geplaatst.

#### **Conclusie: Voldoet op hoofdlijnen**

Het is een mooi gebouw dat zich goed in de omgeving voegt en hier een positieve bijdrage aan levert. De verspringingen zorgen voor de gewenste plasticiteit en de bijzondere metselwerkverbanden sluiten hier goed op aan. Voor de verdere uitwerking zijn er nog een aantal aandachtspunten die onderstaand zijn opgesomd.

#### ***Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:***

- Sporten is gezond en dat mag gezien worden. Deze relatie tussen binnen en buiten (en vice versa) kan nog versterkt worden. De west- en noordgevel ogen momenteel vrij gesloten, wat ook ten koste gaat van de sociale veiligheid op deze plekken. De commissie pleit ervoor om te onderzoeken waar in deze gevels ramen gemaakt kunnen worden (met zo min mogelijk overlast voor omwonenden). Ze pleit ook voor een glasstrook in het laatste sheddak aan de noordgevel. Op conceptueel niveau en in de beleving van het interieur is het zuiverder om ook in de noordgevel een glasstrook toe te passen.
- De commissie ziet het inrichtingsplan tegemoet. Op voorhand verzoekt ze mee om het aantal muurtjes in de buitenruimte zoveel mogelijk te beperken, zodat bijvoorbeeld kleine zoogdieren vrij kunnen bewegen.
- De installaties op het dak boven de entree zijn nu vol in het zicht. De impact hiervan mag niet ten koste gaan van het fraaie uiterlijk van het gebouw. Dat kan voorkomen worden door een andere positie, door een scherm eromheen of door fraai vormgegeven warmtepompen.
- Het hergebruik van de stenen en de fundering is zeer positief en een goed voorbeeld voor Nederland. De duurzaamheidsambities spreken zeer aan.

De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

## 5. Smaragdplein 251

RT / 0049514

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 90 appartementen, met commerciële ruimte en parkeergarage*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : EVA architecten

(zie verslag 28/11 2025, 06/01 en 17/03 2026)

### **Gespreksverslag**

De architect licht de wijzigingen toe. Aan de noord- en westzijde en in de winkelstraat komen fietsnietjes, afgewisseld met groenstroken. Het hoogteverschil van de inrit naar de parkeergarage is nu volledig binnen de bebouwing opgelost, zodat de inrit nu geheel vlak is. Het raam van de horeca is verbreed. Samen de eigenaar van het naastgelegen pand wordt er onderzocht hoe de onderdoorgang met licht sociaal veilig en aantrekkelijk te maken. De bemonstering van de stenen is getoond. De plint krijgt een geglazuurde steen met platvolle voeg in staand verband. De bovenbouw krijgt een lichtere matgroene steen met verdiepte voeg in wildverband. De daktuin en installaties zijn verder uitgewerkt. De installaties komen 60cm boven de dakrand uit en zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarden**

De commissie is zeer tevreden met het mooie ontwerp dat aansprekend is op deze locatie. Het vertrouwen is er dat de architecten het goed onder controle hebben. Het is een expressief gebouw dat recht doet aan haar naam 'Smaragd'. De commissie geeft nog een aantal suggesties mee. De aanvraag wordt voorzien van een positief advies, onder de voorwaarde dat deze onderwerpen nog worden overwogen. Deze voorwaarden kunnen worden teruggekoppeld aan het secretariaat van de commissie en indien nodig opgenomen worden in de vergunning.

### **De commissie reageert als volgt:**

- Er wordt voorgesteld om halfsteensverband te overwegen voor de bovenbouw in plaats van wildverband. Dit komt beter uit bij de kolommen en voorkomt onnodig hakwerk en voorkomt het ongewenste dilataties. Daarnaast is een halfsteensverband minder nadrukkelijk aanwezig.
- De daktuin is fraai vormgegeven. De commissie suggereert om de plantenbakken zonder onderbreking door te trekken (uitzicht is ook mogelijk over de plantenbakken heen).
- Bij nietjes worden fietsen soms achtergelaten, wat een verloederde aanblik kan geven. Dit kan voorkomen worden door af te zien van de nietjes en in de bestrating aan te geven dat het een fietsparkeerplaats betreft.
- Het glazen volume dat de onderdoorgang doorkruist is een bijzonder punt in het gebouw. Het maakt zich los van het gemetselde volume en markeert de toegang naar het winkelcentrum. De commissie stelt voor om hier een special van te maken. Te denken valt aan een lichtkunstwerk of aan een bijzondere gevelafwerking.

Het ontwerp heeft gedurende het ontwerpproces aan kracht en kwaliteit gewonnen. De commissie is enthousiast over het eindresultaat.

### **Secretariaatsplannen**

#### **1. Prinsenstraat 86**

RT / 0048863

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee garages naar een woning*

### **Te herzien**

De commissie kan zich niet vinden in het voorstel. Het historiserende voorstel zijn veel aspecten niet correct. De vloerhoogte strookt niet met de belending, de ramen zitten te laag en zijn te klein, de verbijzondering van de plintlaag maakt het totaalbeeld onsamenhangend. Op deze schaal is dit geen

goede oplossing. In het huidige voorstel wordt onvoldoende aangesloten op de rijke architectuur van de buurpanden. Een hoogwaardige, op zichzelf staande invulling is enerzijds denkbaar (geen onderscheid in materiaal tussen boven en beneden). Anderzijds is ook de benadering van de oorspronkelijke gesloten tuinmuurkarakteristiek mogelijk (abstractie van een tuinmuur tussen twee rijke panden). Het eerdere ontwerp van 11/2/25 bood een goede basis. Materialisering kan in hoogwaardig hout, staal of bijvoorbeeld keramiek (een bruikbare referentie is de Van Asch van Wijckskade 6 A).

## **2. Biltstraat 3**

**RT / 0033955**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een 4e bouwlaag en het gebruiken van de woning voor kamerverhuur*

### **Te herzien**

De commissie heeft, mede gelet op het bestaande gebouw, geen bezwaar tegen de hoofdopzet van het voorstel. Er is in deze straat veel variatie in bebouwing aanwezig en het toevoegen van een mansardekap is niet wezensvreemd in deze context. De kap sluit weliswaar niet optimaal aan op de onderbouw, maar dit is wat de commissie betreft geen halszaak. Het is positief dat in de plintlaag het keimwerk verwijderd wordt zodat het gebouw weer beter landt op het maaiveld. De commissie kan zich echter niet vinden in de twee forse dakramen. Ze adviseert een verticale, kleine, abstracte dakkapel toe te passen en deze in de goot te plaatsen. Ze ziet het aangepaste voorstel tegemoet (via secretariaat).

## **3. Harvardlaan 10**

**RT / 0047125**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de botanische tuin*  
(zie verslag 17/03 2026)

### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarden**

De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in het voorstel. De schaal van de entree past nu beter bij de schaal van het gebouw, de uitsnedes zijn goed gevonden en de referentie naar het achterliggende donkere deel van het complex wordt begrepen. Ze voorziet de aanvraag van een voorwaardelijk positief advies en ze ziet een reactie hierop tegemoet (via het secretariaat).

### **De commissie brengt een positief advies uit onder de volgende voorwaarden:**

- Het uitgangspunt van de uitsparing van drie huisjes uit een zwart houten volume wordt vertroebeld doordat de drie verschillende uitsparingen *in het volume* zijn verbonden tot één grote ruimte. De commissie volgt het concept, mits het zuiver wordt uitgevoerd. Ze adviseert twee tussenwanden te plaatsen in het volume zodat er sprake is van drie zelfstandige uitsparingen ('huisjes').
- De kracht van het concept zit hem in de eenvoud ervan. De horizontale lamellen vertroebelen dit heldere beeld en de commissie adviseert de lamellen achterwege te laten.
- De toevoeging van de zwarte staanders voor de kassen leveren geen meerwaarde en kunnen daarom achterwege gelaten worden.
- De naamgeving doet wat klein aan. De commissie stelt voor om deze over de gehele breedte te trekken.

## **4. Cambridgelaan 101**

**RT / 0046224**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tijdelijk bijgebouw voor netcongestie*

### **Conclusie: te herzien**

Op de kavel van de Cambridgelaan 101 wordt een nieuwe locatie van de internationale school gebouwd. Ten behoeve van deze functie is voor een tijdelijke duur een noodstroomaggregaat nodig

vanwege netcongestie. Het bouwwerk wordt vlakbij de entree van het schoolgebouw geplaatst, aan de zijde van de Cambridgelaan.

Op basis van Artikel 4.11 van het Omgevingsplan is de aanvraag welstandsplichtig, ondanks dat het een tijdelijk bouwwerk betreft. Het huidige voorstel is in de huidige vorm ongewenst, gelet op de hoogte (3,6m), de afwerking (ruw beton) en de plaatsing (pal op de prominente entree).

De Universiteit Utrecht heeft bekeken of er een alternatieve plek op een ander kavel mogelijk is. Dit is helaas niet het geval. Ook het verdiepen van de installatie stuit op bezwaren en is technisch niet mogelijk (vocht en noodzakelijke hellingbaan om zware apparatuur te plaatsen).

Vanwege de dringende noodzaak (netcongestie in relatie tot de openstelling van de school) en het gebrek aan alternatieven kan er onder voorwaarden meegewerkt worden met het plan. Er zal daarvoor wel een aanzienlijke kwaliteitsslag in de vormgeving plaats moeten vinden. De commissie ziet aantal denkrichtingen/suggesties:

- Het volledig inpakken van de buitenwanden met groen. Het groen dient wel bij aanvang al fors en wandvullend te zijn.
- Het volume benaderen met een kunsttoepassing. Bijvoorbeeld door deze te omkleden met spiegels (referentie Grotto Tilburg).
- Door het beton te voorzien van een bijzondere textuur/ patroon.

Naast deze suggesties zijn er nog veel varianten denkbaar om tot een bijzonder object te komen. De kwaliteit van de uitstraling dient niet onder te doen voor de architectuur van de internationale school. De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat het ontwerp voor het bijgebouw wordt heroverwogen om tot een acceptabele situatie te komen. De commissie ziet een (conceptmatige) studie tegemoet.

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 14 april 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                      20 april 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld