

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 15 april 2025, in het Stadskantoor kamer V30.**

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, G. Bosch, N. Huitema, Eric Rossen (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: E. Vlaswinkel

**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 vergadering van 29 april 2025 (meivakantie regio midden) gaat in principe door (mogelijk via Teams, afhankelijk van het planaanbod).
- 25 april 2025 is een bijeenkomst met de secretarissen en voorzitters van de G4. Gespreksthema's zijn o.a. de werking van de verbrede commissie onder de Omgevingswet (duurzaamheid en landschap) en het voorstel voor STOER.
- Het jaarverslag 2023-2024 van de commissie is op 4 april 2025 aangeboden aan de raad.

#### 1. Heidelberglaan 2

**CvB / 0000873**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en herbestemmen van het van Unnikgebouw*

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp : Mecanoo Architecten

Toelichting : architect Lijbers

Aanwezig : Leunie van Zwieten, Magreet Boon en Kim Veldman (UU), Anne Marie van der Weide en Richard Haag (Mecanoo)

#### **Gespreksverslag**

De architect is in de vergadering aanwezig om het voorlopig ontwerp (VO) toe te lichten. De commissie adviseert ten dienste van de eerste Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een integraal advies opstellen. Omdat het een relatief complexe opgave betreft is de architect uitgenodigd in de commissie om het plan toe te lichten.

Het bouwplan bestaat uit:

- Sloop/nieuwbouw van een deel van de begane grond rondom het Van Unnikgebouw.
- Transformatie van het Van Unnikgebouw met een nieuw entreegebied, een uitbouw (Agora), het opdikken van de noord- en zuidgevel en een optopping ('kroon' c.q. Stadsbalkon).
- Toevoegen van een paviljoen naast het van Unnikgebouw (een groot deel van de gebouwdelen van 2 verdiepingen wordt hiervoor gesloopt).
- Inrichting van de buitenruimten en het studeerplein.
- Aanpassing entree van het Educatorium en het maken van een binnenstraat.

De opgaven worden toegelicht op basis van een historische-, stedenbouwkundige- en landschappelijke analyse. Ook de visie op duurzaamheid wordt toegelicht.

Op conceptueel niveau wordt voor het Van Unnikgebouw een zichtbare, duurzame herontwikkeling (energie neutraal, circulair en gezond) nagestreefd. Het gebouw wordt aan de noord- en zuidzijde

opgedikt om een betere indeling te kunnen maken. De volume-uitbreiding is volledig in hout. Het gebouw is alzijdig ontworpen en de 3 koppen aan de centrumboulevard worden geactiveerd. De gevels worden gemaakt met horizontale banden voorzien van zonnepanelen, verticale houten lamellen op verschillende posities (afstanden), open ruimten en groen. Per oriëntatie krijgt een gevel een eigen compositie. Het gebouw krijgt een opbouw die de kroon vormt (Stadsbalkon). Het gebouw is het hart van de campus.

De uitbouw (Agora) is in de architectonische uitwerking familie van de hoogbouw. Het atrium van de Agora creëert bijzondere zichtlijnen door het gebouw, stimuleert ontmoeting en onderling contact. Het is een dynamisch en verbindend hart voor alle gebruikers.

Het paviljoen 'Uniek' is een losstaand gebouw. Het gebouw krijgt een eigen identiteit met een gebogen dakvorm (beoogd: zonnepanelen in een schubben structuur).

De Basketbar wordt als stedenbouwkundig gebaar gerespecteerd en samen met NL-architecten wordt de waarde van de Basketbar bekeken en er wordt onderzocht op welke manier deze meer betekenis kan krijgen voor de campus. Bij het Educatorium is er afstemming met OMA. Het is niet de bedoeling architectonische ingrepen te doen. Het is wel de intentie om op een subtiele manier een verbinding te maken (wellicht ook het logo aan te passen).

In het gebiedsplan zijn de doelen geformuleerd om de verblijfsplekken te versterken, de tussenruimte te activeren en de ecologische waarde van de ecologische corridor naar binnen te trekken. Er wordt een tweede as (Uniek binnenstraat) geïntroduceerd vanuit het kenniscafé door het Van Unnikgebouw en Agora naar het paviljoen. De inrichting van de plint is zo publiek mogelijk, In de inrichting van de buitenruimte wordt aansluiting gezocht bij de architectuur. Er zijn 3 zones (Genevelaan met entree, de binnenstraat met Agora en het onderwijspad met het paviljoen). Per zone wordt de strategie aangegeven (principes, beplanting, randvoorwaarden etc.).

### ***Conclusie: Voldoet in principe***

Het betreft een eerste advies op hoofdlijnen. De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige hoofdopzet (zoals de extra hoogte, het opdikken van gevels, het paviljoen en de uitbouw (Agora). Ze onderschrijft het hoge ambitieniveau op het gebied van architectuur, inrichting buitenruimten en duurzaamheid. De intenties zijn veelbelovend en het programma is een rijke toevoeging voor het gebied (meer activiteit). Het plan brengt een menselijke maat aan de Heidelberglaan.

De commissie spreekt de complimenten uit voor het ontwerp en voor het behoud van de bestaande structuur van hoogbouw. De komst van het voorplein is positief en de paviljoens passen goed in de opzet van de campus. De nieuwe houten gevel rondom de betonnen kolos geeft een hedendaags beeld en is een beeldmerk qua duurzaamheid. Het spel in de gevelcompositie werkt goed op de schaal van het gebouw. Ook het herstel van de oorspronkelijke allure van de Basketbar inclusief de bouwkundige verbeteringen worden gewaardeerd.

De commissie vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de oriëntatiegerichte uitwerking van de verschillende gevels, het zoveel mogelijk reduceren van materiaalgebruik en het versterken van de iconische werking van de kroon. Ze verwijst naar haar op- en aanmerkingen.

### ***Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de volgende punten:***

- De commissie constateert dat er op alle vlakken veel gebeurt. Ze vraagt zich af of alles nodig is en of de doelen ook met minder inzet van middelen bereikt kunnen worden.
- Het valt in de architectonische uitwerking op dat alles vanuit de zuidgevel is bekeken. De andere gevels hebben andere condities. De commissie onderschrijft het uitgangspunt van

alzijdigheid maar vraagt aandacht voor de oriëntatie van de gevels en de reactie daarop in de architectuur. Dit ook om materiaalgebruik te reduceren (de noordgevel vraagt een andere aanpak dan de zuidgevel).

- Om materiaalgebruik te reduceren vraagt de commissie ook bijzondere aandacht voor de vorm en materialisering van de lamellen. Het concept van de houten gevel wordt omarmd, maar er is twijfel bij de toepassing van houten lamellen i.r.t. de beoogde functie. De keuze lijkt meer ingegeven vanuit de esthetiek dan vanuit functionaliteit. Er is op deze manier erg veel hout nodig.
- De komst van de 'kroon' c.q. het Stadsbalkon wordt gewaardeerd. In het huidige voorstel is de kroon onvoldoende onderscheidend ten opzichte van de rest van de toren. De commissie adviseert de iconische betekenis van de kroon te versterken. Dat kan door meer nadruk op de kroon te leggen of door meer rust in de gevels van de toren aan te brengen.
- De groenvoorzieningen in de gevel maken onderdeel uit van het nieuwe beeldmerk. Ze zijn goed te begrijpen bij de terugliggende ruimtes en op die plekken biedt het groen een meerwaarde in de overgang tussen binnen en buiten. Overige plantenbakken zijn te zien als gevelelementen, maar deze zijn minder functioneel. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de condities van het groen (bewatering, beheer/onderhoud en plantkeuzen).
- De werking van de binnenstraat luistert nauw. Deze lange route geeft een nieuwe zichtlijn en dat is positief. Maar de straat gaat door het gebouw heen naar het paviljoen en het risico bestaat dat gebouwen worden afgesloten. Aangeraden wordt om te onderzoeken wat er nodig is om deze verbinding goed te laten functioneren (en waar het mis kan gaan).
- M.b.t. de inrichting van de buitenruimte adviseert de commissie ook ruimte te laten voor natuurlijke processen en voor het versterken van de biodiversiteit (meer inheemse planten). Minder activiteit betekent meer kans op natuur.

De commissie spreekt de complimenten uit voor de Universiteit voor de uitvraag en de opdracht. Ze hoopt dat de gepresenteerde ambities kunnen worden waargemaakt en ze ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

## **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 : Urbanizer Architecten

Toelichting : architect Van der Spuij

Aanwezig : Richard Rodenburg (gemeente Utrecht), eigenaar pand.

### ***Omgevingsoverleg***

Het betreft een aanvraag Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en gezamenlijk tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus een pre-advies. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na een tafel met de aanvrager gedeeld.

### ***Gespreksverslag***

De silo werd in 1932 naast de Stichtsche Olie- en Lijnkoekenfabriek gebouwd en is nu een Rijksmonument. Het betreft vroege betonbouw en is een utilitair gebouw met 10 betonnen kokers met trechtervorm ingeklemd tussen de Cereol-fabriek en de grondgebonden woningen. In de silo komen 10 wooneenheden. Architect Van der Spuij stelt een galerij-ontsluiting voor met geperforeerd cortenstalen balustrades aan de zijde van de fabriek, zodat er twee wooneenheden per verdieping gemaakt kunnen worden. Deze bestaan uit twee kamers en gedeelde functies.

De dakverdieping wordt verwijderd en hier komt een hoger volume terug met twee ruimere appartementen, ontsloten middels een galerij.

**Conclusie (preadvies): te herzien**

De commissie constateert dat hergebruik noodzakelijk is en is van mening dat een woonbestemming zeker denkbaar is. Ze kan zich echter niet vinden in het huidige ontwerp. De ingrepen in de bestaande silo zijn fors en conflicteren met de karakteristiek van het monument. Er zal een optimum gevonden moeten worden tussen de gewenste functie en het behoud van het verticale karakter van de silo. Het ranke karakter van de silo is bepalend voor de mogelijkheden en de voorgestelde nieuwe tijdlaag is te contrasterend met het bestaande gebouw. De galerijen vormen een aantasting van het silhouet en de commissie geeft de sterke voorkeur aan om deze achterwege te laten. Indien ze echt nodig zijn dan dient er meer aandacht te gaan naar de vormgeving, zodat ze beter aansluiten bij het karakter en de vorm van het monument. Een opbouw is denkbaar, maar in de huidige vormgeving oogt deze te fors en onvoldoende afgestemd op de oudbouw.

**De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking**

- De optopping dient afgestemd te worden op de onderbouw en dient daarom binnen de contouren van de onderliggende verdiepingen te blijven. Nu oogt het geheel topzwaar. De opbouw dient de symmetrische opzet van de onderbouw te volgen. De uitwerking van de opbouw is nog onvoldoende subtiel en onvoldoende passend bij het industriële karakter van het monument. De krans met balustrades is niet akkoord.
- Het gebouw heeft een sterke verticale opbouw. Door de toevoeging van horizontale lijnen, zoals de galerijen en de balustrade van de Franse balkons en door het materiaalgebruik wordt dit karakter te veel ondergesneeuwd. Verticaliteit dient dominant te blijven in de gevel en de hoeveelheid horizontale elementen dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Met de toevoeging van de galerijen wordt de fijne contour en de verticaliteit van de silo verstoord. De commissie geeft er sterk de voorkeur aan om de galerijen van de 1<sup>e</sup> t/m de 4<sup>e</sup> verdieping achterwege te laten, bijvoorbeeld door 1 appartement per verdieping te realiseren. Indien ze echt noodzakelijk zijn, dan niet langer te worden dan strikt noodzakelijk en uitsluitend zorgvuldig en bij voorkeur 'los' vormgegeven. De galerijen contrasteren door hun horizontale karakter met de verticaliteit van de silo en dit ongewenste effect wordt door de gekozen materialisatie versterkt.
- De keuze om alle nieuwe toevoegingen als een samenhangende 'tijdlaag' vorm te geven is legitiem, maar deze zou niet met de historische tijdlagen hoeven contrasteren.
- De luchtbehandelingskast op het dak is niet akkoord. Het silhouet van de silo dient ook op het dak zuiver te blijven.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. Het is een uniek gebouw er liggen prachtige kansen om tot unieke woningen te komen.

**3. Nieuwe Defensie blok 4**

**RT / 0005521**

*Vooroverleg stedenbouwkundige hoofdopzet bouwblok 4*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : BPD

Toelichting : Guldemond, BA (BPD)

Aanwezig : Weele, Karin van der (gemeente Utrecht)

**Gespreksverslag**

Blok 4 vormt het sluitstuk van de ontwikkeling aan de Nieuwe Defensie. Veel van de omringende blokken zijn inmiddels al gebouwd. De supervisor geeft aan tevreden te zijn met het SO, waarin de oorspronkelijke uitgangspunten uit het BKP goed afleesbaar zijn. Een aandachtspunt is de openbaarheid van de binnentuin.

Het bouwblok wordt in vier korrels verdeeld. Architect Makkink heeft ervoor gekozen om de 11-laagse toren in de oosthoek te oriënteren richting het plein. Aan de Overste den Oudenlaan loopt de bebouwing naar het noorden toe in hoogte trapsgewijs af, wat aan de Laan van Verzetsstrijders wordt voortgezet. Voor de korrels wordt afwisselend een rode, gelige en witte steen voorgesteld. De woningtypologieën zijn afleesbaar in de gevels. Er wordt inzicht geven in de plaats van de entrees, de fietsenstallingen, de positie van de galerijen, de bergingen die geïntegreerd worden in de architectuur en de eerste opzet voor de inrichting van de binnentuin.

### **Conclusie: vooroverleg**

Het is een mooi plan in wording, dat een goede opzet en schaal (setbacks) heeft en leefbare (binnen-)gebieden oplevert. De commissie volgt het voorstel voor de oriëntatie van de toren en de hoogteopbouw van de korrels. Op sommige plekken is er een risico dat de bebouwing hard zal ogen, zoals bij de galerij-gevels aan de Overste den Oudenlaan, bij de fietsenstallingen en bij de koppen van de bebouwing die niet gericht zijn naar de openbare ruimte. De commissie verwijst naar haar opmerkingen.

### **De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking**

- De kopgevels kunnen zich door de seriematige bouw gaan afkeren van de omgeving. De koppen ogen vrij hard en het is de vraag of er in de massaopbouw nog optimalisatie mogelijk is. De commissie geeft in overweging te onderzoeken of de woningtoegangen op de koppen kunnen worden gepositioneerd (liever nog: grondgebonden woningen om de hoek). Als dat niet mogelijk is dan wordt aandacht voor de openheid van deze gevels gevraagd, zodat ze niet als zijgevels gaan ogen. Een alzijdige benadering met levendige gevels moet het uitgangspunt zijn in de verdere uitwerking.
- De commissie vraagt in de architectonische uitwerking extra aandacht voor de gevels, om een ongewenst hard gevelbeeld te voorkomen. Ze vraagt hierin en in het algemeen meer verfijning in de architectuur dan bij de reeds gerealiseerde bouwblokken aanwezig is. De bestaande blokken ogen vrij 'hard' in de buitenschil. Daarnaast vraagt de stapeling van typologieën om goede architectonische oplossingen (binnen/buiten en verschillende vloerniveaus etc.) zonder 'weeffouten'.
- De fietsenstallingen bevinden zich op prominente plekken in het aanzicht van het blok. De koppeling met de entrees is logisch, maar de commissie vraagt zich af of er wellicht een betere positie te vinden is en adviseert dit nader te bestuderen. Mocht blijken dat de gekozen positie behouden blijft, dan vraagt ze een hoog niveau in de architectonische uitwerking, om de utilitaire uitstraling te verzachten.
- De hekwerken die het binnenterrein af moeten sluiten zijn nog niet coherent met het gebaar van het blok, de vloeiende beweging en de omgevouwen gevellijn. Ze lijken een latere toevoeging te zijn. De commissie raadt aan de mogelijkheden te bestuderen en de landschapsarchitect snel bij het ontwerp van de binnentuin te betrekken. De privé-tuinen zijn relatief groot en het binnenterrein biedt mogelijkheden voor ecologische verbindingen, mits de hekken dit ook toestaan.
- De commissie ziet graag intelligent gebruik van de daken in de vorm van energieopwekking en/of een groendak.
- Over duurzaamheid is niets toegevoegd in de presentatie. De commissie ziet een overzicht van de duurzaamheidsambities in een vervolgfase tegemoet.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en met vertrouwen tegemoet.

#### **4. Fietsenstalling Station Overvecht**

**CvB**

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : Jasper Laport (gemeente Utrecht)

Aanwezig : Hans van Dijk (ProRail, projectmanager fietsparkeren)

De architect is in de vergadering aanwezig om het ontwerp toe te lichten. De commissie adviseert ten dienste van de eerste Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een integraal advies opstellen. Omdat het een relatief complexe opgave betreft is de architect uitgenodigd in de commissie om het plan toe te lichten.

### **Conclusie: te herzien**

De commissie is een voorstander van de uitbreiding van de stallingsruimte voor fietsen. De gekozen positie voor de fietsenstalling onder het stationsplein is begrijpelijk. Het is wenselijk dat de looplijnen van en naar het station zo kort mogelijk zijn zodat de stalling optimaal gebruikt kan worden. De commissie wijst op de bestaande kwaliteiten. Het betreft hier een zeer bijzonder jong monument en ingrepen vragen veel zorgzaamheid en finesse. De commissie kan zich niet vinden in de voorgestelde ingreep in de tribune voor het maken van een uitgang van de fietsenstalling. Aan het voorstel kleven te veel nadelen en de ingreep doet te veel afbreuk aan de totaalcompositie. De commissie adviseert alternatieven te onderzoeken. Een route door het gebouw lijkt kansrijk.

### **Voor de vervolgstappen adviseert de commissie:**

- *De oorspronkelijke architect te raadplegen.*  
Het betreft hier een bijzonder monument en de ingreep luistert nauw.
- *De positie van de uitgang te heroverwegen en nader te bestuderen.*  
Het huidige voorstel doet te veel afbreuk aan de bestaande kwaliteit. De tribune wordt afgesneden, er ontstaat een sociaal onveilige hoek en het verwijderen van de karakteristieke glijbaan betekent een gemis. Het is essentieel dat de nieuwe uitgang zich gaat voegen in de totaalcompositie.
- *Te onderzoeken of de uitgang in het gebouw gemaakt kan worden.*  
De commissie ziet mogelijkheden voor een combinatie van functies (beheerder, sociale veiligheid, koffiecorner etc.). Een ingreep in de recent geplaatste nieuwe pui is goed denkbaar. De uitgang moet op een architectonisch logische manier aansluiten op de arena. Indien het noodzakelijk is om het paviljoen onder het plein groter te maken zodat er binnen het volume meer ruimte ontstaat is dat bespreekbaar (het interieur van het gebouw is niet monumentaal).
- *De herinrichting van het plein en de aansluiting op de omgeving integraal onderdeel te maken van de opgave.*  
Daarbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een groene inrichting en een voldoende dik grondpakket. Het huidige stationsplein is één van de weinige plekken in de omgeving van het station waar bomen in de volle grond kunnen groeien.

## **5. Nedereindseweg 501A**

**CvB / 0004789**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het maken van zonnepanelen op de Nedereindseplas*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Imoss

Toelichting : Rob Evelein en Olga Appelman (gemeente Utrecht)

### **Gespreksverslag**

De projectleiders zijn in de vergadering aanwezig om het initiatief toe te lichten. De commissie adviseert ten dienste van de eerste Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een integraal advies opstellen. Omdat het een relatief complexe opgave betreft zijn de projectleiders uitgenodigd in de commissie om het plan toe te lichten.

Op de Nedereindse Plas wil de gemeente Utrecht een drijvend zonne-eiland realiseren. De gemeenteraad heeft het zoekgebied hiervoor vastgesteld en het college heeft het Integraal

Programma van Eisen vastgesteld. Vanwege de ligging in een recreatiegebied is er een ontwerpstudie uitgevoerd om te komen tot een goed ingepast zonne-eiland. Het zonne-eiland is 5 ha groot. De voorkeursvariant is gebaseerd op model 3 waarbij de hoek aan de noordoostzijde is afgevlakt (afgetrapt patroon). In het model is aan de westzijde ruimte voor drijvend groen. Aan de noordoost- en zuidzijde van de plas is er aaneengesloten wateroppervlak.

Op 18 april as wordt de voorkeursvariant bestuurlijk besproken met gemeente Utrecht, provincie, SGL en HDSR. Om de SDE++ subsidie aan te vragen (deadline oktober 2025) is het de bedoeling in mei de omgevingsvergunning aan te vragen.

### ***Conclusie: te herzien***

De commissie kan zich niet vinden in de voorkeursvariant. Het huidige voorstel is hybride en onlogisch gelet op de uitgangspunten en andere opties. De heldere vormtaal (rechthoekig of rond) is losgelaten en de afgesneden hoek met de vertanding maakt de hoofdvorm van het drijvende zonne-eiland onduidelijk. Het voorstel hinkt op twee gedachten; tussen verbergen en zichtbaar maken. De poging het eiland onzichtbaar te maken werkt averechts. Het is een technisch ogende oplossing die hoofdzakelijk lijkt te zijn ingegeven vanuit de opbrengst. De impact op van het zonne-eiland op het landschap is in de voorgestelde vorm te groot.

Enerzijds is er de verplichting voor de duurzame opwek van energie en anderzijds is er de verplichting om voor het landschap te zorgen. De commissie ziet betere kansen dan nu wordt gepresenteerd. Ze adviseert de kans te benutten om tussen duurzaamheid en techniek iets inspirerends en innovatiefs te creëren. Ze raadt aan voorwaarden te scheppen (in de uitvraag) zodat ontwerpers/kunstenaars die uitdaging kunnen oppakken. Het is een integrale ontwerpogave (techniek, esthetiek en landschap/natuur).

### ***Voor de vervolgstappen adviseert de commissie:***

- *Een kunstenaar te betrekken en de markt uit te dagen*  
Dat de gemeente werkt aan eigen energieopwekking is te waarderen. Als dat moet plaatsvinden op het water vraagt dat om een heel specifieke uitwerking. Zeker aangezien deze plas relatief klein is en de impact van het zonne-eiland dus groot. Het zonne-eiland moet techniek laten zien in zijn beste vorm en moet bijdragen aan educatie en aan schoonheid. De commissie doet de oproep er op een creatieve manier iets mooiers van te maken zodat energie en schoonheid samengaan. Het gaat hier om een grootschalige ingreep in het landschap die op een cultureel inspirerende manier opgepakt zou moeten worden (zoals bijvoorbeeld de werken van Paul de Kort). De opgave is er een aantrekkelijk geheel van te maken (iets wat gezien mag worden). Het is essentieel randvoorwaarden hieromtrent op te nemen in de uitvraag aan de markt.
- *Te investeren in innovatie*  
De meerwaarde van de folly's en uitkijktorentjes is volgens de commissie nog niet direct zichtbaar. Middelen kunnen op een andere manier worden ingezet. Ze raadt aan te investeren in innovatieve oplossingen voor deze relatief kleinschalige ontwikkeling (liever minder folly's en meer kwaliteit). Dat leidt volgens de commissie niet per definitie tot hogere kosten.
- *Een integrale ontwerpogave te formuleren*  
In de uiteindelijke aanvraag zal de commissie ook het inkoopstation beoordelen en de manier waarop de bekabeling in het inkoopstation komt. Ze raadt aan een specifieke ontwerpogave te formuleren. Deze heeft betrekking op de hoofdvorm (een 'strakke' geometrische vorm met een slimme randafwerking kan de impact op het landschap verminderen), de exacte uitwerking (kleurstelling en transparantie van de panelen en de zichtbaarheid van de 'draggers' c.q. de constructie), de landschappelijke inpassing en het monitoren van de impact op de natuur en het waterleven.

**Erfgoedplannen** (vergaderkamer Z73, aanwezig Alenca Mulder, Leon Sebregts en Ruud Visser)

## 1. Herenstraat 34-36

RV

*Vooroverleg Silokerk*

Ontwerp : Zeeuwse Jongens Architecten

Toelichting : Tim Koers

Plananalyse : Marloes Veringa - van Beekveld

### **Toelichting**

De Silokerk is gevestigd in de panden Herenstraat 34 en 36. In het pand nummer 34 bevinden zich op de begane grond een voor- en achterkamer, een tuinkamer met aangrenzende tuin en op de verdieping een kosterswoning. Het pand is een rijksmonument dat zijn monumentale waarde ontleent aan het voorhuis. Het pand op nummer 36, het kerkgebouw, is een gemeentelijk monument. Het gebouw is zowel van architectuurhistorisch belang als van historisch belang. De plannen voor de Silokerk zijn onder te verdelen in 3 onderdelen:

### **Conclusie: Vooroverleg**

De commissie stemt in met de aanpak, en ziet de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet. Het plan staat of valt met een goede uitwerking en detaillering.

Puntsgewijs geeft de commissie de volgende aandachtspunten en adviezen:

### **1. Verduurzaming**

*Vloer*

Tussen de bestaande balklagen van de vloer wordt isolatie aangebracht. Op het bestaande vloerbeschot wordt een nieuwe afwerkvloer geplaatst met een vloerverwarmingssysteem. De vloer zal daardoor iets worden opgehoogd. Het advies is om te onderzoeken wat de consequenties zijn van de verhoging van de vloer, met name bij alle aansluitingen.

*Gevel*

Met de verduurzaming van de gevels worden voorzetwanden geplaatst tegen de bestaande buitenmuren van de kerk en in de ruimten van het pand nummer 34. Het voornemen is om de twee stijlkamers eerst te strippen en dan aan de binnenzijde te isoleren. De commissie adviseert echter om samen met de afdeling erfgoed ter plaatse te bekijken wat de monumentale waarde is van de wanden van de stijlkamers voordat deze worden gestript en wat er tijdens het strippen tevoorschijn komt. Deze informatie vormt de basis voor de verdere planvorming.

*Dak*

De opbouw van het huidige dak bestaat uit rietmatten met daarop een bitumen dakafwerking. Deze opbouw is in de jaren vijftig van de twintigste eeuw geplaatst. De huidige opbouw is niet alleen niet duurzaam maar ook zeer brandgevaarlijk. Het voorstel is om de bestaande houten sporen te behouden en daarop een nieuwe geïsoleerde dakplaat aan te brengen. Daarbij moet gekeken worden of de bestaande staalconstructie afdoende is. Zo niet dan zal de bestaande constructie moeten worden versterkt. De commissie is akkoord met het vervangen van het dak en het eventueel versterken van de staalconstructie. Dit moet nog wel nader worden uitgewerkt.

*Glasvervangning*

Ter verduurzaming van het glas worden twee opties voorgesteld: een achterzetbeglazing of het toepassen van vacuümglas. De commissie geeft aan dat hiervoor meer onderzoek nodig is naar de monumentale waarde van de huidige vensters en het huidige glas, al is het maar aan de hand van een quick-scan. Waarschijnlijk dateert het glas uit de jaren vijftig van de twintigste eeuw.

*Zonnepanelen*

Het plan is om op het dak van de kerk zonnepanelen toe te passen. De commissie adviseert om deze conform de richtlijnen niet in het zicht te plaatsen, in een rechthoekige vorm en voldoende afstand te houden van de dakrand.

#### *Warmtepompen*

Het plan is om 6 warmtepompen te plaatsen op het platte dak aan de achterzijde van het pand nummer 34. De commissie adviseert om de warmtepompen vergunningsvrij in de tuin te plaatsen. Daar hebben ze de minste impact op het monument en op de omgeving. Ze kan zich niet vinden in het huidige voorstel.

#### *WTW-systeem*

Het WTW-systeem wordt geplaatst achter de doopvont boven in de trappenhal en is vanuit de kerkruijme niet zichtbaar. De commissie is akkoord met de plaatsing mits het leidingverloop van de WTW ook niet zichtbaar is.

## **2. Toegankelijkheid**

### *Entreegebied*

In het huidige voorstel verandert de entree. De hal wordt ruimer en de huidige wat ongedefinieerde voorruimte van de kerkzaal wordt een onderdeel van de entree. De commissie kan zich vinden in de ruimtelijke indeling van de entree zone maar adviseert om te kijken of de toiletgroep nog wat efficiënter kan worden geclusterd zodat er meer ruimte vrij blijft in het entreegebied. Van oorsprong was het entreegebied via drie deuren vanaf de straat toegankelijk.

### *Vloerpeil*

Het peil van de vloer van de kerk is 30 centimeter hoger dan het straatniveau buiten de kerk. De architect geeft aan dat er wordt onderzocht hoe dit hoogteverschil kan worden overbrugd met een permanente hellingbaan. De commissie ziet een ontwerp hiervoor tegemoet. Een alternatief zou volgens afdeling erfgoed kunnen zijn: de stoep voor de entree van de kerk (nr. 36) plaatselijk niet te verhogen, maar bij de stoep bij nummer 34 zou dat wel kunnen. Het pand nummer 34 en nummer 36 zijn intern reeds gekoppeld. Dit vergt nog studie.

## **3. Gebruik en Interieur**

De richting waarin de huidige kerkdiensten worden gehouden is niet meer in de lengte van het schip maar dwars, met het gezicht naar de lange gevel op het zuidwesten. Het balkon (dat gericht is in de lengte van het schip) is daardoor niet meer functioneel. Het voorstel is om een deel van het balkon uit te vlakken en hier een ruimte te maken voor een bijeenkomstfunctie. De commissie is akkoord met de extra kamer als deze ingreep reversibel is. De commissie adviseert wel om de bovenzijde van deze kamer vrij te houden van het plafond en deze nieuwe toevoeging op het balkon ook te laten zien als nieuwe toevoeging. En hier iets moois en eigentijds van te maken, zodat er weer een nieuwe tijdlaag zichtbaar wordt.

Het betreft een bijzondere opgave. De commissie ziet een aanvullende studie waarin de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt met belangstelling tegemoet.

## **2. Westerkade 15**

**RV/0006881**

*Aanvraag omgevingsvergunning, wijzigen indeling begane grond en 1e verdieping*

Ontwerp : Hans de Architect

Plananalyse : Cas Nagtzaam

### **Toelichting**

De aanvraag betreft het wijzigen en het opnieuw indelen van de begane grond en de eerste verdieping van het pand aan de Westerkade 15. Het pand is een gemeentelijk monument, gebouwd rond 1870 in neoclassicistische stijl. Aanleiding voor deze aanvraag is het feit dat er zonder vergunning is gestart met sloopwerk. Afdeling Handhaving heeft het werk stilgelegd en de eigenaar heeft daarop een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Die aanvraag is besproken met

afdeling Erfgoed en op een aantal punten aangepast. De huidige aanvraag is dus een aangepaste versie naar aanleiding van de voorbespreking met afdeling erfgoed.

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

**1. Slopen bestaande houten vloer en aanbrengen nieuwe betonvloer**

De sloop van de houten vloer heeft al plaatsgevonden zonder vergunning. De commissie vindt dit betreuenswaardig omdat hiermee historische materiaal verloren is gegaan. Het aanbrengen van een nieuwe betonvloer tast de monumentwaarden enigszins aan omdat dit type vloer afwijkt van de oorspronkelijke houten vloer. De ingreep is echter acceptabel omdat ter plaatse van de gang al een massieve stampbetonvloer aanwezig was en boven de kelder een houten vloerconstructie komt om de kelder bereikbaar te maken. De aantasting van de monumentwaarden blijft daarmee voor zover nog mogelijk beperkt.

*De commissie vindt het aanbrengen van de betonvloer acceptabel onder voorwaarde dat uit een constructieve onderbouwing blijkt dat als gevolg van de nieuwe vloer geen schade kan ontstaan aan het monument en de buurpanden.*

**2. Nieuwe indeling begane grond**

De commissie vindt de nieuwe indeling op de begane grond acceptabel omdat de nog aanwezige hoog monumentale binnendeuren worden teruggebracht en de oorspronkelijke structuur met een lange zijgang gehandhaafd blijft. Het is echter onduidelijk of het achthoekige raam in de linkerzijgevel (zie doorsnede BB) behouden blijft.

*De commissie is akkoord met de nieuwe indeling op de begane grond onder voorwaarde dat het achthoekig raam in de zijgevel behouden blijft.*

**3. Granitovloer in de gang**

Op de begane grond wordt de oorspronkelijke granitovloer in de gang deels verwijderd en teruggebracht in een ander materiaal. Dit wijkt af van de oorspronkelijke opzet, maar hiermee wordt de historische structuur wel herkenbaar gemaakt.

*De commissie adviseert echter om de al deels gesloopte granitovloer in de gang op de begane grond ook weer als eenzelfde granitovloer te reconstrueren. Dit dient in overleg met afdeling erfgoed van de gemeente te gebeuren. Dit is een belangrijke voorwaarde.*

**4. Vervanging enkele beglazing door vacuümglas**

Het plaatsen van vacuümglas is vergunningsvrij als het bestaande raamhout blijft behouden en het nieuwe glas wordt bevestigd met stopverf vervangende kit.

*De commissie is akkoord met het vervangen van de enkele beglazing door vacuümglas onder voorwaarde dat het nieuwe glas wordt bevestigd met stopverf vervangende kit.*

**3. Noordse Parklaan 2 - 4**

**RV**

*Vooroverleg voor het verduurzamen van twee schoolgebouwen*

Ontwerp : TVA Architecten

Plananalyse : Marloes Veringa-van Beekveld

**Toelichting**

Het plan betreft een vooroverleg voor de verduurzaming van twee schoolgebouwen aan de Noordse Parklaan 2 en 4. De schoolgebouwen zijn in 1955 ontworpen door de Utrechtse gemeentearchitect Henk Dam volgens het toentertijd nieuwe "hallen-school type". De lokalen werden gepositioneerd rondom een centrale hal, die functioneert als multifunctionele ruimte. Monumentale waarde wordt toegekend aan de architectonische compositie van de gevels (open en gesloten), de prefab betonnen kozijnen met stalen ramen en de flauw hellende zadeldaken. De schoolgebouwen zijn een gemeentelijk monument. De commissie heeft het plan bekeken en heeft de volgende opmerkingen:

## 1. Verduurzaming kozijnen

Karakteristiek voor de schoolgebouwen zijn de grote open gevels ter plaatse van de klaslokalen met puien die bestaan uit een betonnen frame met daarin stalen kozijnen. Deze voldoen echter niet meer aan de huidige eisen voor wat betreft comfort en duurzaamheid. De architect heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de kozijnen energetisch te verbeteren. Conclusie van het onderzoek is dat het glas vervangen door vacuümglas eventueel in combinatie met isolatieglas geen zin heeft, omdat het betonnen frame een te grote koudebrug is. De beste oplossing is volgens het onderzoek om de huidige kozijnen met betonframe compleet te vervangen door een houten frame met houten kozijnen.

De commissie vindt dit een te grote ingreep. Daarmee verliest de school een belangrijk monumentaal onderdeel en verandert de architectonische karakteristiek van de gebouwen. De commissie adviseert dan ook om toch te kijken naar een pui die achter de bestaande pui kan worden geplaatst waarbij de betonnen pui als frame wordt behouden (zonder beglazing en ramen). Hiervan bestaan al meerdere succesvolle voorbeelden zoals het Olympia College in Rotterdam. De in de presentatie gestelde praktische bezwaren tegen een pui achter de bestaande pui, moeten worden onderzocht, deze zijn onderdeel van het ontwerp. De commissie adviseert om de nieuwe pui achter de bestaande pui, qua indeling dezelfde te maken als de bestaande pui en deze mogelijk te voorzien van minder bewegende delen dan in de huidige situatie.

## 2. Bestaande wasbakken

De commissie adviseert om de bestaande wasbakken en gootstenen (ook al zijn ze niet in gebruik) te behouden. De vraag wat te doen met de open leidingen die onder de gootstenen uitkomen ziet de commissie als onderdeel van het ontwerpvragestuk van de architect.

## 3. Televisieramen

De commissie adviseert om de televisieramen herkenbaar te houden. Deze zijn een essentieel onderdeel van het oorspronkelijke interieur. Hoe hier mee om te gaan in de nieuwe situatie ziet de commissie ook als onderdeel van het ontwerpvragestuk van de architect.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. De ambitie voor de verduurzaming wordt uiteraard zeer gewaardeerd.

## 4. Springweg 104

RV

*Vooroverleg plaatsen zonnepanelen op het dak*

Ontwerp : JAM Design

Plananalyse : Cas Nagtzaam

### Toelichting

Het plan betreft een vooroverleg voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de woning aan de Springweg 104. De woning is onderdeel van een rij woningen gebouwd in de 17<sup>de</sup> eeuw en is een rijksmonument. De voorzijde van de woning is gesitueerd aan de Springweg, de achterzijde van de woning is gesitueerd aan een hofje. Beide zijden zijn dus zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De vraag is op welk dakvlak de zonnepanelen het beste kunnen worden geplaatst en welk legplan het best kan worden aangehouden.

#### *Plaatsing zonnepanelen*

Wanneer beide zijden van het dak zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte heeft de commissie de voorkeur voor het plaatsen van de zonnepanelen op het minst opvallende dakvlak. Aan de voorzijde is de straat vrij smal en is het dakvlak van een afstand niet frontaal zichtbaar. Bovendien zitten er in het achterdakvlak al veel dakramen. Om deze reden kan de commissie zich vinden in de plaatsing van zonnepanelen in het voordakvlak.

### *Legplan en kleur zonnepanelen*

De aanvrager heeft twee opties: Zonnepanelen in de breedte van het dak, zodat een horizontaal, langgerekt vlak ontstaat; Zonnepanelen in de lengte van het dak, zodat er een meer vierkant (dus hoger) vlak ontstaat.

De commissie adviseert om de zonnepanelen in de breedte van het dak te plaatsen (model 1), zodat er een horizontaal, langgerekt vlak ontstaat. Dit is het minst zichtbaar en interfereert het minst met de aanwezige schoorstenen. Bovendien is dit patroon goed door te trekken naar de burens, mochten ook zij besluiten zonnepanelen te plaatsen. De commissie adviseert om de zonnepanelen toe te passen in de kleur van de dakbedekking (rood Bisol).

## **Secretariaatsplannen**

### **1. Regentesselaan 70**

**CvB / 0004571**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en verduurzamen van een schoolgebouw (1 oktober 2024, 25 juni 2024 en 31 januari 2025).*

### **Conclusie: te herzien**

De commissie kan zich grotendeels vinden in het aangepaste ontwerp van 24 maart 2025 en ze brengt een positief advies uit over de hoofdopzet. De architectonische samenhang tussen de opbouw en de dakkapel is voorstelbaar. Er ontstaat op die manier één gebaar c.q. 1 ingreep in de kap. De voorgestelde materialisering (en kleurstelling) refereert naar de bestaande kap. Het voorstel voor de kozijnen is passend en het terugbrengen van de roedes en de oorspronkelijke indeling wordt gewaardeerd. De vergroening van het schoolplein en de komst van hagen om de fietsen uit het zicht te houden betekenen een verbetering.

Op de volgende punten verzoekt ze het ontwerp nog aan te passen:

- 1) De opbouw en de dakkapel dienen niet hoger te zijn dan strikt noodzakelijk/vereist o.g.v. het Bouwbesluit (mocht het huidige voorstel het minimaal vereiste zijn, is dat vanuit welstandsoptiek akkoord).
- 2) De bovendorpel (bovenzijde van het raamkader) van de dakkapel dient te worden verlaagd (maat/verhouding bestuderen). Hoe horizontaler het raamkader in de 'dakkapel' hoe beter. Een iets verlaagd kader komt ook de open/dichtverhouding ten goede (iets meer massa boven het raam).
- 3) Hoe groter de afstand tussen de dakkapel en de linkerzijde van het dakvlak hoe beter. Op basis van de plattegrond (en de looplijn van de trap) lijkt het erop dat de afstand met circa een halve meter kan worden vergroot.
- 4) De materialisering van het scherm rondom de installatie is niet akkoord. De commissie begrijpt de wens om de hiërarchie in opbouw helder te houden, maar ze kan zich niet vinden in het voorgestelde kleur- en materiaalgebruik. De introductie van 'groene containers' op een dak oogt wezensvreemd. De commissie adviseert de materialen van de opbouw te gebruiken (bij voorkeur). Een extra element dat opvallend is moet worden vermeden.

De commissie geeft afsluitend in overweging om in plaats van de twee verticale vensters in de opbouw een rond raam toe te passen. De relatie tussen de verticale ramen in de ronding van de onderbouw en de nu voorgestelde vensters is beperkt. Een meer expressief gebaar is denkbaar.

Aanvullende overwegingen (ter onderbouwing in het stadium van de vergunningaanvraag):

- Leden wijzen erop dat de school geen monument is en niet meer in oorspronkelijke staat is. Door de jaren heen is de school veelvuldig aangepast. In die zin ziet de commissie ruimte voor aanpassingen en toevoegingen.

- Het is essentieel dat de school op deze plek behouden blijft. Het is een maatschappelijke functie en school en gemeente hebben elkaar beiden nodig. Een uitbreiding van een school is van een andere orde dan een opbouw bij een particuliere woning. De commissie snapt de stedenbouwendige uitgangsunten voor de wijk, maar ze kan zich toch goed voorstellen dat er gevallen zijn waarbij daarvan afgeweken kan worden. En in de optiek van de commissie is de school zo'n geval.
- Voor de commissie is de aansluiting op de inwendige structuur van het gebouw een belangrijk uitgangspunt. Dat heeft te maken met de positie van de lift en een logische routing in het gebouw. Voor de commissie is het belangrijk dat de bruikbaarheid goed geborgd wordt en dat er sprake is van een duurzame ingreep voor de lange termijn.

## 2. Kemal Atatürkstraat 98

CvB / 0004553

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het uitbreiden van de woning aan de achterzijde*

### **Conclusie: Niet akkoord**

De commissie volgt het advies van stedenbouw en van Erfgoed. Het betreft hier een complex dat inmiddels een monumentale status heeft. Uitbouwen die zijn gerealiseerd voorafgaande aan de aanwijzing kunnen niet gezien worden als trendsetters. Het voorstel is in strijd met het omgevingsplan en de voorgestelde bouwdiepte is in relatie tot het buurpand niet te verantwoorden. Daarnaast is de voorgestelde repetitie van de monumentale vormtotaal ongewenst. Een meer ondergeschikte uitbreiding is denkbaar. De commissie verwijst naar het advies van stedenbouw en naar de gerealiseerde uitbouw op het adres Kemal Atatürkstraat 120.

## 3. Donkeregaard 1

CvB /

*Melding handhaving kleurverandering tralieluiden*

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

De commissie is van mening dat de kleurverandering van de tralieluiden vergund kan worden. De commissie stelt daarbij de voorwaarde dat er naast de aanwezige reclame-uitingen géén nieuwe reclame-uitingen worden aangebracht. Met de gerealiseerde situatie (raamstickers en luiken in de huisstijlkleur) is het maximum toelaatbare bij dit monument bereikt. Ze raadt de gemeente aan hierop strikt toe te zien. Een verdere stapeling van reclame-uitingen is niet gewenst.

De commissie overweegt hierbij dat:

- De tralie-luiken geen monumentwaarde vertegenwoordigen en niet behoren tot het oorspronkelijke monument.
- De luiken sinds 2000 aanwezig zijn en deze in gesloten toestand functioneel ogen (inbraakwerend).
- De gerealiseerde situatie sympathiek oogt (er is geen sprake van een 'exces').
- Het een relatief beperkte ingreep betreft en de kleur aansluiting zoekt bij de lichte kleur van de kozijnen.
- De luiken zorgen voor extra exposure en worden in die zin gezien in het licht van reclame-uitingen.
- Er naast de subtiele raamstickers en deze luiken geen andere reclames aanwezig zijn. Om die reden is het huidige totaalbeeld acceptabel.
- Er van precedentwerking niet snel sprake zal zijn omdat dergelijke tralieluiden bij monumenten niet snel vergund zullen worden (de huidige luiken zijn circa 25 jaar aanwezig en daarmee 'verjaard').

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 15 april 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                      22 april 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld