

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 24 juni 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: Bettina van Santen (afdeling Erfgoed)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- Op 8 juli is er nog een vergadering. De vergadering van 22 juli vervalt. Op 5 en 19 augustus zijn er vergaderingen met aanwezige leden (waarschijnlijk via Teams).

1. Tussen de Rails 1, blokken B, C (Woonin) en A en F (Portaal)

CvB / 0010354

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen

Aanvraag : Woonin / Portaal

Ontwerp : RoosRos Architecten en PR8 Architecten

Toelichting : architect Boschman (RoosRos), Inge Oortgiesen (PR8)

Aanwezig : Pieter Boesten (Projectmanager Ruimte), Wout Kuiken (DHME)

Gespreksverslag

In het gebied 'Tussen de Rails' worden 4 tijdelijke woongebouwen gerealiseerd met een beoogde gebruiksduur van circa 10 jaar. Twee blokken worden ontwikkeld door Woonin (blok B en C) en twee door Portaal (blok F en A). De ontwerpen vormen een nadere invulling en uitwerking van het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). De blokken hebben gesloten binnentuinen en er is variatie in de hoogte. In de hoven, de gemeenschappelijke ruimten en op de dakterrassen is er ruimte voor ontmoeting. Er is een mix van tweekamerwoningen en studio's. Het gebied ligt binnen de attentiezone van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Daarom bevat het HIA-document (Heritage Impact Assessment) eisen en aanbevelingen waarmee tijdens het ontwerpproces rekening moet worden gehouden. Het betreft een kwetsbare locatie met veel uitdagingen (geluidsbelasting, trilling, bereikbaarheid etc.). Tijdens de presentatie worden de ontwerpen voor de blokken toegelicht. De culturele broedplaats en het werkgebouw blijven nu nog buiten beschouwing. Het gebied rondom de boerderij wordt ingericht als ontmoetingsplek (openbaar met boomgaard en toegankelijk weiland). De woningen worden modulair en circulair gebouwd (houtskeletbouw met houten gevels). Er wordt nog gewerkt aan het inrichtingsplan.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Tijdelijke woningen zijn niet welstandsplichtig op grond van de landelijke wetgeving. Op grond van een bepaling in het Utrechtse Omgevingsplan wordt de commissie alsnog om een reactie gevraagd. De commissie toetst op grond van het door de raad vastgestelde kader en constateert dat het bouwplan daaraan voldoet m.b.t. de uitgangspunten zoals die genoemd zijn in paragraaf 3.4 punt 1 t/m 4 (zie bullet 1 in reactie). Aan de uitgangspunten 5 en 6 is nog niet geheel voldaan (margestrook en inrichtingsplan). De commissie stelt de voorwaarden dat hieraan aandacht wordt besteed in het inrichtingsplan en dat het definitieve ontwerp nog ter beoordeling wordt voorgelegd.

In het algemeen stelt ze dat de leefbaarheid onder druk staat. Ze verwijst naar haar reactie voor suggesties en aanbevelingen.

De commissie reageert als volgt en geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten:

- De commissie constateert dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn vastgesteld door de raad in het SPvE, wordt voldaan. Er is sprake van een modulaire, flexibele bebouwing. En de bebouwing vormt een herkenbaar geheel met een tijdelijke/geïmproviseerde uitstraling. De opzet en uitstraling van de woningbouwblokken is van een "(semi)permanente kwaliteit" en er is sprake van een duurzame circulaire uitvoering. De toepassing van hout past bij de geschiedenis van het schootsveld. De uitwerking van de hoeken zijn voldoende zorgvuldig ontworpen en de balkons en terrassen dragen, mits deze goed worden ingericht, bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook aan het uitgangspunt voor de entrees is voldaan.
- De commissie is bezorgd over de **leefbaarheid** in het gebied. Het is een grote ontwikkeling met een gigantische hoeveelheid woningen op een zeer kwetsbare locatie qua geluidsbelasting en qua bereikbaarheid. De commissie mist een gelaagd verhaal over het wonen en leven in zo'n gebied.
- Bij de verdere uitwerking adviseert ze de binnenhoven zo te ontwerpen dat er 'rustige oases' ontstaan. Reuring is beter passend aan de geluidsbelaste zijden. Het is essentieel dat er aan de zijden van de slaapkamers zoveel mogelijk rust is. Voorkomen moet worden dat er een 'klankkast' ontstaat (akoestiek is een belangrijk aandachtspunt). Ze adviseert te onderzoeken of met de inrichting en de materialisering zoveel mogelijk geluid kan worden geabsorbeerd. Bij de blokken A en F zijn de beelden overtuigend, al kan ook daar in ruimere mate groen worden toegepast. De hoven in de blokken B en C ogen nog vrij 'hard' en vragen nog een ontwerpslag.
- De commissie adviseert maximaal in te zetten op de **privacy** van bewoners. Overlast moet worden voorkomen. De commissie raadt aan looplijnen langs woningen over galerijen zo kort mogelijk te maken. Eén lift per blok is vragen om problemen (grote aantallen woningen en veel verhuisbewegingen). Twee liften en twee volwaardige trappenhuisen per blok zouden de leefbaarheid ten goede komen.
- De margestrook heeft ook impact op de privacy van bewoners die op maaiveld wonen. Dit vraagt nog aandacht in het inrichtingsplan.
- Duurzaamheid is van het grootste belang. Het zijn tijdelijke woningen dus deze dienen zo duurzaam mogelijk te worden geproduceerd. De commissie ondersteunt de biobased gedachten en adviseert de kansen te onderzoeken voor het vergroenen van de daken. 'Bruine en groene' daken bieden een verrijking op ecologisch niveau en kunnen op die manier iets teruggeven aan de omgeving.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

2. Cab-gebouw [Cartesiusdriehoek]

RT

Voorlopig ontwerp uitbreiding van het CAB-gebouw

Aanvraag : Ballast Nedam Development / MRP Development

Ontwerp : Mecanoo

Toelichting : Luuk van den Elzen

Aanwezig : Joris van Haaften (gemeente Utrecht) Otto Diesfeldt, Rick Splinter en Stijn Giesbers (Mecanoo)

(zie verslag 19/03 en 17/09 2019, 12/07 en 20/09 2022, 18/03 2025)

Gespreksverslag

De architecten Van den Elzen en Diesfeldt bespreken zes thema's die verder zijn ontwikkeld. Dit zijn: de omgang met de logistiek bij de entree naar de Groene lus, de gevelindeling en gevelopeningen, de kleurstelling en materialisatie, de omgang met de constructie van de oudbouw, de halbeleving en een voorstel voor de reclamevoering. Een korte toelichting per thema:

Aan de Groene lus wordt fietsparkeren toegevoegd ten behoeve van de supermarkt. Het wordt verdeeld over de groenstrook. Naast de vier deuren naar de traforuimtes komen twee toegangen voor vrachtwagens.

De entrees naar de hal worden ongeveer 1.5m verdiept in de gevel gelegd, met behoud van de oorspronkelijke sparingen. De neggen krijgen een mahoniekleurige aluminium afwerking. Voor de hoofdentree aan de Cartesiusweg worden drie opties getoond. Een brede doorgang onder de trap en twee waarin penanten worden toegepast.

De gevelkleuren zijn nog in studie, maar het doel is om zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke kleurenpalet te blijven. De zandsteen zal worden schoongemaakt en voor de kozijnen wordt de oorspronkelijke patinagroene kleur toegepast. De oorspronkelijke kozijnen worden zoveel mogelijk behouden.

De Bimsbeton platen zijn waarschijnlijk nog in voldoende goede staat om deze te behouden. De flenzen van de staalconstructie moeten worden verstevigd met staalplaten. Er wordt nog onderzocht of deze erop gelast kunnen worden.

De wanden in de hal worden voorzien van een bovenlicht, ten behoeve van de beleving van de hal. Het leidingwerk wordt bij doorgangen of recht doorgezet, of omhooggetild om de doorgang te accentueren.

Voor de reclamevoering worden vijf mogelijkheden geboden: plat tegen het raam, loodrecht en uitstekend op het gevelvlak, windschermen, losse elementen (vlaggen, spandoeken, banieren) en reclame op parasols.

Conclusie:

De commissie is positief over de zorgvuldigheid waarmee het plan wordt aangepakt. Het is een mooi project in wording. Onderstaand per thema de reactie van de commissie.

Reactie commissie per thema:

- De openbare ruimte aan de supermarktzijde mist een royale groene beleving. De groenzone wordt te veel gemarginaliseerd en er moet voorkomen worden dat met de vele logistieke benodigdheden er een achterstraatgevoel komt, aangezien het een prominente toegang tot het gebied vormt. Het is van belang dat er maximaal wordt ingezet op een groene as.
- Het is een mooie strategie om de entrees terug te plaatsen, waardoor het ritme van de gevelopeningen intact wordt gelaten en de entrees tegelijkertijd voldoende markering krijgen. De commissie ziet de uitwerking hiervan tegemoet, waarbij uitgangspunt een zo gelijk mogelijke detaillering bij alle sparingen is. Voor de hoofdentree volgt de commissie de voorkeursvariant van de architect met een brede toegang die recht doet aan de belangrijkheid van deze entree. De commissie ziet graag de details ter beoordeling tegemoet (dit geldt ook voor de behandeling van de andere ramen en de principes daarvan). M.b.t. de gevelopeningen blijft ze moeite houden met het verschil in hoogte tussen de overheaddeuren. Ze begrijpt de oorzaak, maar ze blijft hopen dat hoogteverschil niet nodig is en dit op een creatieve manier kan worden opgelost.
- De commissie ondersteunt het voorkeursscenario voor de kleurstelling, onder de voorwaarde dat de uiteindelijke keuze (op basis van het nog af te ronden kleuronderzoek) nog wordt gespecificeerd en voorgelegd.
- De omgang met de staalconstructie, waarbij de rankheid zoveel mogelijk behouden blijft, ziet er zorgvuldig uit. De commissie volgt de denkrichting en ziet het definitieve voorstel inclusief detaillering tegemoet. Het behoud van de Bimsbeton platen is positief. Voor wat betreft het

glas in de lichtstraten adviseert de commissie om het fabriekskarakter van de hal zoveel mogelijk te behouden bij de keuze van de glasinfilling.

- De toevoeging van een doorlopend bovenlicht bij de scheidingswanden wordt positief ontvangen. Zowel het recht doorzetten van de buizen of het omklappen naar boven wordt als denkbaar gezien. Opties C-B of 'draaien Eteck' zijn beiden denkbaar.
- Op het voorstel voor de reclamevoering zal het ambtelijk bureau later een reactie geven (toets ten aanzien van de Welstandsnota). Windschermen rond het terras zijn ongewenst. Het is van belang in de terrasvergunning hierop toe te zien.

Voordat er een aanvraag Omgevingsvergunning wordt aangevraagd ziet de commissie een reactie op bovenstaande punten tegemoet.

3. Heidelberglaan 25

CvB / 0008956

Aanvraag Omgevingsoverleg voor het uitbreiden van het Prinses Maximacentrum

Aanvraag : PMC

Ontwerp : Liag Architecten

Toelichting : Thomas Bögl (LIAG Architecten)

Aanwezig : Heleen Bults in principe (anders Tanja Lazaridis) en Jaap Martijn (gemeente Utrecht)
Fieneke de Munck-Mortier (projectmanager PMC)

(zie verslag 13/05 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het deels herziene ontwerp voor bouwdeel E bij het Prinses Maxima Centrum. Er wordt inzicht gegeven in de opgave, de uitgangspunten, de planologische kaders en de eerdere massastudies. Architectonische elementen in de bestaande bebouwing vormen de ingrediënten voor het nieuwe bouwdeel. Naar aanleiding van de bemerkingen van de commissie in de eerdere bespreking zijn er verschillende wijzigingen aangebracht. De plattegronden zijn gewijzigd zodat er meer doorzicht is vanuit de bestaande bebouwing, door de patio, naar het landschap (doorzicht wordt gegarandeerd door een wachtgebied in de zichtlijn te positioneren). Er zijn zoveel mogelijk gastenkamers en kantoren georiënteerd op het landschap. De patio's worden voorzien van houten gevels om aan te sluiten bij de sfeer van de andere patio's en om een warme uitstraling te bereiken. De te vervangen gevels van de bestaande bebouwing worden hergebruikt. Op de begane grond is de gevel transparant (uitwerking conform zuidwestzijde van het gebouw). De kenmerkende horizontale banden in de gevel lopen door en de gevels boven de loggia hebben een grotere transparantie dan de belendende gevels. De vergroening van randen en daken is nog in studie. De stedenbouwkundige van de gemeente geeft aan dat de afdeling in het voorstel een verbetering ziet ten opzichte van het eerste voorstel.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie begrijpt 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. De commissie volgt daarom het voorstel en ziet in het ontwerp een basis voor verdere uitwerking. Ze vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor het optimaliseren van de doorzichten, de inrichting van de patio's, terrassen en daken en het hergebruik van bestaande materialen. Ze stelt de voorwaarde dat genoemde punten nog worden onderzocht. Ze ziet de aanvraag om omgevingsvergunning tegemoet.

De commissie reageert als volgt en geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten:

- De commissie constateert dat er, binnen de relatief beperkte mogelijkheden, stappen in de goede richting zijn gezet. De connectie met het landschap is verbeterd, de houten gevels in de binnentuinen ogen warm en er zijn sterk verbeterde leefbare ruimtes. De commissie

vraagt nogmaals of de hoogte van bouwdeel E (wellicht deels) gereduceerd kan worden om zo de kwaliteit van de binnentuin te verbeteren (verhouding patio versus de hoogte van de wand). Aangegeven wordt dat dat niet mogelijk is.

- De commissie adviseert in dat geval maximaal in te zetten op het, waar mogelijk, versterken van de connectie met het landschap. Het heeft toegevoegde waarde als er vanuit de galerijen een zichtlijn (langs bouwdeel E) naar het landschap komt. Op de begane grondlaag zou het ruimtelijk toegevoegde waarde hebben als de MRI uit de zichtlijn kan worden gehouden (verschuiving richting andere as).
- Bij de verdere uitwerking wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de inrichting van de hof met opgaand groen, de groenbeleving vanuit de kamers en het benutten van groen voor het creëren van schaduw voor de gebruikers. Een levendige inrichting met een variatie aan beplanting helpt de belevingswaarde te vergroten. Daarbij blijft het behoud van een zo optimaal mogelijk doorzicht naar het landschap een belangrijk uitgangspunt. Ook adviseert de commissie het dak als natuurdak in te richten zodat de ecologische waarde wordt verhoogd.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek adviseert de commissie het hergebruik van de bestaande geveldelen als uitgangspunt te nemen (hoe meer hoe beter) en het gevelontwerp daarop af te stemmen.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Haar eerdere vragen over een visie voor de langere termijn zullen een plek moeten krijgen in de nog op te stellen gebiedsvisie.

4. Rijksstraatweg 124 (Kloosterpark)

RT

Vooroverleg inpassing 4 woningen en het verlengen van het park

Aanvraag : SamenThuis Vastgoedontwikkeling

Ontwerp : EVE Architecten

Toelichting : Edwin van Elk (EVE)

Aanwezig : Astrid Gouka - van Santen en Rosemarijn Vervuurt (gemeente Utrecht), Michiel Polman (SamenThuis Vastgoedontwikkeling), Martijn Schulenburg en Christian Tijssen (EVE)

Gespreksverslag

De bestaande woning wordt gesloopt en het Kloosterpark wordt aan de westzijde tot aan de Rijksstraatweg doorgezet, waar deze een nieuwe toegang krijgt. Aan de oostzijde komen vier vrijstaande woningen rondom een erf. De positie is vastgelegd in de bouwenvelop die is vastgesteld door het college. Uitgangspunt van het ontwerp is een boerenerf met een hoofdgebouw aan de Rijksstraatweg en bijgebouwen in schuurvorm. Het tweelaagse hoofdgebouw met rode kap staat parallel aan de weg en heeft een traditionele (historiserende) architectuur. De eenlaagse schuurwoningen met hoge kap staan haaks op de weg georiënteerd. De gevels van de achterste twee schuurwoningen zijn van hout en de woning aan de weg is gemetseld en voorzien van een houten topgevel. Op de bovenste laag van de daken komt een strook pv-panelen. Het landschapsplan is getoond, waarbij de woningen rondom het erf staan en de erfafscheiding bestaat uit hagen. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden. In het landschapsplan worden maatregelen ten behoeve van lokale diersoorten getroffen.

Conclusie: te herzien

Het oorspronkelijke uitgangspunt van een rijker gedetailleerd hoofdvolume met meer abstracte, schuurachtige, bijgebouwen is helder en wordt ondersteund. Het geheel vraagt echter nog een ontwerpsslag om dit uitgangspunt conceptueel zuiverder uit te werken. Het idee van een hoofdhuis met schuren is nu onvoldoende afleesbaar.

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

- De uitstraling van het hoofdhuis is nog niet overtuigend. Het geheel oogt niet als een -door de tijd ontstaan- 'boerenerf'. De vier woningen roepen niet het beeld op van een hoofdhuis met schuren die volgens een zekere logica bij elkaar horen. Het onderscheid in ontwerpstijl tussen de hoofd woning en de schuurwoningen is te groot waardoor de woningen zich van elkaar distantiëren. Het hoofdhuis is een te letterlijke referentie aan een historisch voorbeeld en dat wringt. Een meer hedendaagse abstrahering van het hoofdhuis zou beter aansluiting vinden bij de abstracte schuurwoningen. Ook kan inspiratie worden gevonden in de architectuur van de bestaande hoofdbebouwing (stoer/wit/eigentijds).
- De drie schuurwoningen zijn identiek qua hoofdvorm. Het variëren in kleur en/of materiaalgebruik is onvoldoende om de beoogde informele opzet te bereiken. Meer differentiatie is gewenst. Het aankappen van dakkapellen en aanbouwen zou een middel kunnen zijn om meer differentiatie aan te brengen.
- Het ontwerp van de schuurwoningen zou nog verder geabstraheerd kunnen worden, zodat ze een hedendaagse interpretatie van traditionele schuren vormen.
- Het toepassen van metselwerk bij de noordelijke schuurwoning (B3) wordt als niet passend bij het gewenste schuurkarakter gezien. De commissie adviseert ook B3 in hout uit te voeren zodat het verhaal conceptueel helder blijft.
- Pv-panelen dienen in de kleur van het dakvlak uitgevoerd te worden. Dit betekent dat de zuidwestelijke woning ofwel rode panelen krijgt of dat deze donkere pannen in combinatie met zwarte pv-panelen krijgt als de overige woningen.
- De commissie adviseert het erf groener in te richten. Een goed geplaatste boom in het midden van de parkeerplaats komt het gewenste informele karakter van het boerenerf ten goede.

De commissie ziet de vervolgstappen (onder mandaat) te beoordeling tegemoet.

5. C. van Maasdijkstraat 33

RT / 0023206

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Toelichting : architect Petersma

(zie verslag 26/11 en 10/12 2024)

Gespreksverslag

Architect Petersma informeert de commissie dat de negge in de omkaderde vensters minder diep zal worden dan in de vergunde tekeningen is aangegeven. Het verwijderen van het bestaande stalen kozijn is kostbaar en er is geen garantie dat het beton goed blijft bij verwijdering. Om deze reden komt het nieuwe kozijn verder naar voren, op de plek van het oude kozijn, en daarmee komt ook de zonwering verder naar voren. Bij de oude entrees is zonwering toegevoegd in overleg met de bouwfysisch adviseur. De puien binnen de kaders kunnen in 1 stuk gemaakt worden, waarbij de ongewenste tweedeling wordt voorkomen.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie moet helaas constateren dat gekozen oplossingsrichting noodzakelijk is. Ze doet een beroep op de architect om binnen dat gegeven scherp te zoeken om de schade zoveel mogelijk te beperken. De commissie erkent daarnaast de zorg waarmee aan het plan wordt gewerkt. Het is positief dat de puien uit één stuk vervaardigd kunnen worden. Over het geheel gezien is de totale ingreep een behoorlijke vooruitgang ten opzichte van de bestaande situatie en de commissie kan daarom onder voorwaarden meegaan met de wijzigingen. Over de zonwering en de details geeft ze het volgende mee.

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

- De commissie doet een beroep op de architect om binnen de gegeven oplossingsrichting de scherpste in de details op te zoeken, zodat de invulling binnen de kaders zo rank mogelijk wordt uitgevoerd. In het voorgestelde uitvoeringsdetail ontstaan er ongewenst opdikkingen die zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Een stapeling van onderdeeljes is niet gewenst. Helderheid en rankheid zijn essentieel.
- Met de nieuwe positie van de zonwering rijst de vraag hoe dit er in het uiteindelijke beeld uit zal gaan zien en wat de relatie met het kader en de kozijnen is. De commissie ziet een studie tegemoet naar de kleurstelling van de zonwering om te zien op welke manier zowel het kader als de ranke kozijnen het best worden gerespecteerd. Ze ontraadt de omkasting van de zonwering in dezelfde lichte kleur van de kozijnen uit te voeren. Een grijs tint die aansluit bij de stenen kaders lijkt haar een beter (bescheidener) uitgangspunt zodat de kozijnen gaan spreken en al het andere noodzakelijke meer wegvalt.

De commissie ziet de aanpassingen van de tekeningen in een complete kloppende set en een studie naar de kleurstelling van de zonwering tegemoet. Mocht het toch mogelijk zijn om in de noordgevels (noordoostgevels) de zonwering achterwege te laten heeft dat uiteraard voor de commissie de voorkeur. De komst van extra draaiende delen is akkoord.

Secretariaatsplannen

1. Nieuwekade 1

CvB / 0033168

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanbrengen van verlichte gevelkunst/reclame

Conclusie: te herzien

De commissie is van mening dat nog onvoldoende tegemoet is gekomen aan het eerdere negatieve advies. Ze nodigt de initiatiefnemers uit voor een gesprek. Op voorhand geeft ze aan dat sommige gebouwen (de historische en de hoogwaardige nieuwbouw) zich niet goed lenen voor dit concept. Ze mist bij verschillende gebouwen synergie tussen architectuur en signing (licht). Bij verschillende gebouwen overheerst het licht de architectuur en worden gevels aangetast. Dat kan niet de bedoeling zijn en de commissie heeft daartegen een principieel bezwaar.

Er is een bescheidener, meer gebalanceerd, voorstel nodig. Dat zit niet alleen in de dikte van de lijn, maar ook in de omvang van het gebaar. Het voorstel voldoet nog niet aan de kaders die gesteld zijn.

De commissie geeft in overweging een keuze te maken tussen letters (HKU) of een lijn. En als een lijn het belangrijkste element is adviseert ze dit te gebruiken als accent (bijvoorbeeld op hoeken of daar waar aanleiding is vanuit de architectuur). Ook vraagt ze of er aan de binnenzijde een lijn mogelijk is.

Het initiatief beweegt tussen kunst en reclame en de commissie kan niet goed verantwoorden dat dit bij commerciële bedrijven (in beginsel) niet wordt toegestaan en bij maatschappelijke instellingen wel.

2. Billitonkade 18

CvB / 0012854

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel en het verwijderen van een Frans balkon

Conclusie: Te herzien

De commissie heeft kennisgenomen van de reactie van de aanvrager op het negatieve advies van het ambtelijk bureau. Bij een aantal woningen in de rij zijn de balkons in het verleden al verwijderd, wat geen goed en gewenst beeld heeft opgeleverd. De overgebleven balkons maken de straatgevel

bijzonder en het verwijderen ervan betekent een verarming van de fraai vormgegeven gevel. De commissie gaat daarom niet akkoord met het verwijderen van de deur en het dichtmetselen van de borstwering. Het inlopen van het water vanaf het balkon en het opspattende water zijn naar mening van de commissie technisch goed op te lossen met behoud van het balkon. Indien de aanvrager het balkon toch wil verwijderen, dan zou een Frans balkon gemaakt kunnen worden, zoals de aanvrager ook voorstelt in het alternatief. De deur blijft dan behouden en wordt voorzien van een in stijl passend hekwerk, zodat het bestaande beeld zoveel mogelijk behouden blijft.

3. Goeman Borgesiuslaan 77

CvB / 0027223

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar 97 zelfstandige woningen

Conclusie: niet akkoord (niet wenselijk in deze vorm)

De commissie kan zich in het geheel niet vinden in het nieuwe voorstel. Het voorstel is geen goede basis voor verdere uitwerking en de commissie betwijfelt of op deze manier (en met deze werkwijze) een haalbaar plan gaat ontstaan. De commissie verwijst naar haar advies van 29 oktober 2024. Ze ziet in het gewijzigde voorstel helaas geen verbetering.

De commissie volgt het advies van stedenbouw en ze stelt dat er een zeer onsamenhangend geheel ontstaat. Het bestaande gebouw wordt als het ware geheel ingepakt met nieuwe bouwdelen waardoor er een onleesbaar blok ontstaat. Er kan op deze manier geen passend gebouw ontstaan.

De commissie adviseert op 2 schaalniveaus een analyse te doen:

Stedenbouwkundig niveau: er was een reeks van 3 gebouwen. Het nieuwe volume moet zich verhouden tot de andere gebouwen en de omgeving. Er is studie nodig naar volume, de inpassing in de context, de buitenruimte (van de grotere schaal naar de kleinere schaal). De nu voorgestelde parkeeroplossing is niet acceptabel. In deze opgave is goed stedenbouwkundig onderzoek - en zijn heldere stedenbouwkundige randvoorwaarden - nodig.

Gebouwniveau: ook op gebouwniveau is een analyse nodig. Het voorstel ontkent de bestaande bebouwing. De uitbreidingen slokken de bestaande bebouwing op. Er is een eenduidige hoofdvorm gewenst die zich voegt in de context.

Uitbreidingen zijn denkbaar en de commissie geeft in overweging een voorbeeld te nemen aan hoe dat in het verleden is gedaan. In de huidige situatie is er hiërarchie in de verschillende onderdelen.

4. Van Vollenhovenlaan

RT / 0006497

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van woningen op een binnenterrein

Conclusie: Te herzien

De komst van extra woningen is wenselijk en denkbaar op deze locatie. De specifieke invulling roept echter vooral veel vragen op. De commissie adviseert de opgave nader te bestuderen (in beginsel op stedenbouwkundig niveau).

Een ingreep in dit binnengebied zal een kwalitatieve leefomgeving moeten bieden voor de nieuwe bewoners en een toegevoegde waarde moeten hebben voor de bewoners van de omringende flats. Dit is in het huidige voorstel nog onvoldoende aanwezig. De woningen in het binnenterrein keren zich af van de omringende ruimte en de toegang tot deze ruimte vanuit de directe omgeving is relatief omslachtig. Hierdoor is het risico reëel dat de tussenruimten niet goed gebruikt zal worden.

De ingreep in de binnentuin kan niet los gezien worden van de omringende flats en er dient een totaalvisie op het blok te komen, waarin de omringende flats en de binnentuin worden meegenomen. Het heeft toegevoegde waarde als de plinten van de flats worden geactiveerd. Bij voorkeur aan de straatzijde, maar eventueel ook aan de zijde van de binnentuin. De commissie raadt ook aan de

verbinding van de binnentuin via de portieken te onderzoeken. Voorkomen moet worden dat er gewoond wordt op een anonieme binnenplaats die voelt als een achterkantsituatie.

Afsluitend ziet de commissie mogelijkheden om met een andere positionering tot een betere invulling van de hof te komen (bijvoorbeeld met kwadrantwoningen). Een betere ordening van de nieuwe volumes is wenselijk, zodat er een doorwaadbare binnenruimte ontstaat zonder dat de nieuwe woningen zich hiervan afkeren. Het gaat hierbij ook om een heldere afbakening tussen privé en collectief. De commissie ziet een studie op blokniveau tegemoet.

5. Minister Talmastraat 90

CvB / 0015597

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en splitsen van woningen

Conclusie: denkbaar, mits

De commissie vindt het voorstel wenselijk. In het voorstel worden de woningen gerenoveerd en worden de bovenwoningen opgesplitst. Er is een toename van 36 extra woningen binnen de bestaande gebouwcontouren. In het kader van de verdichting van de stad en het rekening houden met bestaande karakteristieken is het voorstel kansrijk. Renovatie is duurzamer dan sloop-nieuwbouw en de toevoeging van twee- en driekamerwoningen is positief. Vanuit duurzaamheidsoptiek is het benutten van het potentieel van de bestaande bebouwing te waarderen.

In de architectonische uitwerking adviseert de commissie:

De impact van de dakkapellen te verzachten.

Dat kan door de dakkapellen wat terug te leggen waardoor deze minder hoog ogen. Omdat dat ruimteverlies geeft kan de commissie zich voorstellen dat de dakkapellen worden gekoppeld. Op die manier ontstaat horizontaliteit. Dat wordt afgeweken van de reguliere criteria voor dakkapellen is verdedigbaar omdat het hier gaat om het creëren van extra woningen. Het is een gehele transformatie van een woongebouw, dus de elementen hoeven ook niet allemaal ondergeschikt te zijn, zoals de portiekvolumes en de dakkapellen. Ook mag er sprake zijn van een zichtbare nieuwe situatie. De commissie adviseert e.e.a. te bestuderen. Ze geeft in overweging het principe van de puien in het gevelvlak door te zetten naar de ingreep in de kap. Aanhechting aan het portiekvolume kan met een eventueel terugliggend 'tussenlid'.

De portieken nader te bestuderen

De commissie heeft geen moeite met de komst van de portieken. Dit ontsluitingsprincipe heeft voor haar de absolute voorkeur ten opzichte van een galerij aan de achterzijde. De commissie kan zich ook voorstellen dat er sprake is van glazen trappenhuisen zodat de huidige incisies in de gevel zichtbaar blijven. Een robuuste vormgeving voor de trappenhuisen in relatie tot het bestaande is in haar optiek echter ook denkbaar. Stapeling van verschillende volumes moet in beginsel worden voorkomen (of als één architectonische uitdrukking worden ontworpen).

Nagekomen plannen

H.F. van Riellaan 19-50

Het betreft een vooroverleg voor het plaatsen van een muurschildering

Te herzien

De commissie ontraadt het plaatsen van een muurschildering op het voorgestelde muurvlak. Het gebouw heeft een dicht vlak nodig en op schoon metselwerk wordt het plaatsen van een muurschildering in beginsel altijd ontraden (gestuukte gevels bieden vaak betere omstandigheden). Een muurschildering op deze locatie draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek (de plek vraagt er niet om). Het is een prominent zichtbare gevel en een muurschildering heeft op deze locatie een te grote impact (het is geen achteraf muurtje). De commissie adviseert op zoek te gaan

naar een alternatieve locatie. Ze wil ervoor willen waken dat er straks op allerlei plekken langs drukke routes dichte gevelvlakken worden gebruikt voor het overbrengen van allerlei berichtgeving.

Prins Hendrikweg 51 a

GU-Z2025-0002724

De commissie wordt om advies gevraagd m.b.t. het alternatieve voorstel van de aanvrager/architect.

Voldoet onder voorwaarde

De vraag betreft hoe om te gaan met de afwijking van de verleende vergunning. Geconstateerd wordt dat de tekening van de bestaande situatie niet klopte met de werkelijkheid. Op de vergunningstekening is de dakkapel duidelijk aan alle zijden opgenomen in het dakvlak (rondom dakpannen). In de gerealiseerde situatie zit de dakkapel hoog in het dakvlak en staat hij aan de rechterzijde dicht op de dakrand. De hoogte en breedte stroken grotendeels met de verleende vergunning (14 cm hoger en 6 cm breder).

De dakkapel oogt fors en hoog in relatie tot het dakvlak. Bij toekomstige aanvragen in de straat zal niet worden ingestemd met de afstand tot de nok. Een lagere dakkapel is in toekomstige situaties gewenst en deze dakkapel is niet bruikbaar als trendzetter.

Dat gezegd hebbend is er sprake van een gerealiseerde situatie. De huidige situatie kan nog niet worden gelegaliseerd: de impact van de dakkapel op het dakvlak dient te worden verkleind.

Dat kan door het dakvlak te vergroten, conform het voorstel van de architect.

De toenadering van de aanvrager met het voorstel het dakvlak te verbreden vindt de commissie een goede vondst. De dakkapellen komen hierdoor rondom meer in de dakvlakken te staan. Er wordt voldaan aan het afstandscriterium van 50 cm aan de rechterzijde. Het offer wat aanvrager bereid is te doen is prijzenswaardig.

Daarnaast adviseert de commissie de zijwangen uit te voeren in een middengrijs (zinkkleur) die aansluit op het dakvlak en die de impact op het dakvlak verder verzachten. Met deze twee middelen kan, volgens de commissie, een acceptabele en vergunbare situatie ontstaan. De dakoverstekken dienen slank te worden uitgevoerd (zie linker buurpand). De commissie ziet een uitgewerkt bouwplan ter beoordeling tegemoet en ze brengt over het conceptidee een positief advies uit.

Het betreft hier een vrijstaande woning. Van precedentwerking kan geen sprake zijn omdat er in deze straat geen vergelijkbare woningen aanwezig zijn.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 24 juni 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

30 juni 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld