

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 16 september 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, B. van Santen (afdeling Erfgoed), S. Dirks (afdeling Stedenbouw), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: C. van Barneveld (secretaris) en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege de beperkte bezetting is er vandaag geen 'subcommissie Erfgoed'.

1. Rabo

RT / VON-23-39602

Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Rabo Master terrein, VO architectuur en buitenruimte

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : TeamV en Okra

Aanwezig Gemeente : Greetje de Jager

(zie verslag 12/12 2023, 17/09 2024, 07/01, 21/01, 18/03, 01/04 en 08/07 2025)

Gespreksverslag

In de vorige planbehandeling zijn de uitgangspunten voor een verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp aan bod gekomen (architectuur en buitenruimte). De architecten geven een toelichting op de aanpassingen naar aanleiding van dit overleg. De volgende onderwerpen zijn aan bod gekomen:

Aansluiting luifel

Voor de luifel die voor het Rabo-complex door loopt zijn een aantal varianten getoond. De voorkeur wordt gegeven aan het inkorten van de luifel vlak voor de busbaan, zodat deze niet voor het Zilver-gebouw langs loopt. De luifel vouwt de hoek om en sluit aan op de achterliggende bebouwing, vergelijkbaar met de beëindiging van de luifel aan de andere zijde.

Toegankelijkheid Promenade

Er zijn meerdere mogelijkheden onderzocht voor de toegankelijkheid van de Promenade voor mindervaliden. Het definitieve voorstel is om deze route volledig in het Zilver-gebouw op te lossen. Dit voorkomt dat de mensen halverwege over moeten steken of dat er bebouwing op de trap komt. Met de lift bij de toegang van het gebouw kan men op de tweede verdieping via een gang naar de achterliggende Promenade.

Gebouw Zilver

Het gebouw wordt verlengd en verbreed. Het volume wordt uitgevuld met een grid-vormige structuur van betonelementen. In aansluiting op de uitbreiding van de entree wordt de bovenzijde voorzien van schuine daklichten. De betonnen penanten worden in het Zilver gebouw doorgezet om meer eenheid te bereiken in beide bouwdelen. Aan de zijde van het entreegebied (Croeselaan) wordt een tweelaags kas-achtig volume toegevoegd. Een verbijzonderde gevelband wordt doorgetrokken en vormt een luifel die de toegang markeert, maar de trap zichtbaar laat.

Basement

Het basement vormt een verbindend element in het geheel en beweegt mee met de hoogte van de buitenruimten. Het kenmerkt zich door een verticale ribbel. Voor de bovenbouw worden materialen met vergelijkbare kleuren op vlakke wijze toegepast. Bij het basement van het Zilver gebouw is de ribbel eveneens toegepast, maar is qua kleurstelling aansluiting gezocht bij de oudbouw. De

grondgebonden woningen aan de Jan van Foreeststraat vormen onderdeel van het basement en hebben een roodbruine kleurstelling gekregen met bijbehorende ribbel. De woontoren krijgt een drielaagse plint in dezelfde materialisatie als de woningen met een vlakke afwerking in de bovenbouw.

Toegankelijkheid Promenade

De architect geeft aan dat er in deze fase geen volledig openbare route langs de Kruisvaartkade komt, zolang de Promenade niet wordt verlengd. Dit geeft te veel complicaties met de benodigde beveiliging van het Rabobank-complex. Zodra het Forum gereed is wordt de Promenade openbaar en wordt de verbinding met de Kruisvaartkade gerealiseerd. Op dat moment wordt ter plaatse van het overstek van de toren een opgang gerealiseerd, waardoor dit gebaar betekenis krijgt.

Toegankelijkheid binnenterrein

De binnentuin kent drie openbare toegangen voor voetgangers. In de avonduren worden deze afgesloten. De woningbouw grenzend aan Ondaatje wordt teruggelegd om hier een toegang te realiseren.

Conclusie: aanhouden

Het betreft een zeer complex plan en de commissie waardeert in grote lijnen de aanpassingen die tot een beter en rustiger geheel hebben geleid. Ze ziet hiermee een goede basis voor de verdere uitwerking. Onderstaand geeft de commissie per onderdeel haar advies.

De commissie reageert als volgt:

- *Aansluiting luifel*

De commissie kan zich vinden in de voorkeursvariant om de luifel in te korten. Het verbetert het zicht op het Zilver gebouw en geeft een heldere eindmarkering.

- *Toegankelijkheid Promenade*

Door de miva-toegang te integreren in het Zilver gebouw ontstaat de meest prettige route van de getoonde varianten die ook qua beeld een gewenste situatie oplevert.

- *Gebouw Zilver*

In hoofdlijnen kan de commissie zich vinden in de uitgangspunten (gridstructuur, luifel, sheddaken). De commissie ziet graag dat Zilver zijn kloekheid behoudt. De introductie van verticale elementen en sheddaken doet hybride aan en wringt nog met de bandenstructuur van het oorspronkelijke hoofdvolume. De commissie begrijpt dat dit in het VO nog niet is uitgekristalliseerd, maar roept op tot een verhelderingsslag in het vervolgtraject.

De uitbreiding aan de Croeselaan en de luifel zijn voorstelbaar, mits ook hier in de uitwerking van de gevel een rustige en heldere samenhang wordt bereikt, en de luifel zonder kolom(men) wordt gerealiseerd.

De relatie met de luifel in de plint aan de andere zijde van de trap vergt nog nadere studie. Deze doet nu gedrukt aan en de commissie ziet vooralsnog geen aanleiding om de luifel lager te positioneren dan de luifel voor gebouw Zilver.

- *Basement*

De behandeling van het basement en de relatie met de hoogbouw brengt beduidend meer helderheid in het plan. Ook is de aansluiting met de Dichterswijk verbeterd. Het vormt een goede basis voor een verdere uitwerking. De commissie vraagt wel om het onderscheid tussen de bovenbouw en het basement op sommige plaatsen te vergroten door de plint meer massa te geven. Dit speelt met name bij de woontoren. Hier wordt de gevelindeling in grote lijnen doorgezet in het basement waardoor het onderscheid te klein wordt en te weinig het gevoel van een toren op een stevige plint ontstaat.

Ondaatje blijft nog achter in de ontwikkeling van in het geheel, terwijl het een prominente positie inneemt. De commissie beschouwt het plan in samenhang met het naastgelegen Ondaatje. De nu gepresenteerde ontwikkeling zal de voorwaarden voor de uitwerking van Ondaatje scheppen, zoals de omgang met het basement.

- *Toegankelijkheid Promenade*

De commissie begrijpt de praktische moeilijkheden die een verbinding tussen de Promenade en de Kruisvaartkade in deze fase met zich meebrengen. Ze accepteert daarom dat een tijdelijke situatie wellicht een compromis zal zijn. Het streven is nu naar een pragmatische en sociaal veilige tijdelijke situatie. Ze vertrouwt erop dat de verbinding met het Forum snel wordt gerealiseerd, zodat de Promenade openbaar wordt en de trap aan de Kruisvaartkade kan worden geplaatst.

Het huidige voorstel doet nog onvoldoende veilig aan (doodlopend, afsluiting binnentuin onvoldoende zichtbaar, schuil- of hangplek onder uitkraging) en de commissie vraagt om hier in een volgende planbehandeling een goed antwoord op te hebben.

- *Toegankelijkheid binnentuin*

Het inkorten van de woningstrook om een 'knip' met voetgangersverbinding vanaf de Jan van Foreeststraat naar de binnentuin te maken wordt gewaardeerd. De commissie vraagt om de toegankelijkheid van de binnentuin op blokniveau in kaart te brengen voor zowel de dagsituatie als de nachtsituatie, zodat een beter inzicht ontstaat in hoe de routes gaan werken.

- *Duurzaamheid*

De commissie betreurt dat er is afgezien van een houten constructie voor de woontoren. Nagegaan wordt welke afspraken er in het verleden zijn gemaakt in het kader van de 'uitruil' tussen bouwhoogte en houttoepassing. De beslissing heeft een aanzienlijke negatieve impact op de milieubelasting die de ontwikkeling met zich meebrengt. Ze verzoekt om deze negatieve impact zoveel mogelijk te reduceren door de duurzame maatregelen in andere delen van het plan te optimaliseren.

De zuid- en westgevels van de hoogbouw doen vlak aan. Dit zal tot een grote zonbelasting leiden. De commissie raadt aan dit te bestuderen en om een grote koelingsbehoefte van de woningen te voorkomen.

- *Windonderzoek*

De commissie is bij dat er aandacht is voor windhinder. De Promenade heeft op het moment een problematisch hoge windbelasting. Ze ziet een oplossingsrichting tegemoet om de hinder zoveel mogelijk te beperken en een prettige verblijfsruimte te creëren.

Het betreft een zeer groot en complex plan en daarom zijn nog niet alle aspecten aan bod gekomen. De focus van het advies ligt in deze fase op de uitgangspunten voor verdere uitwerking op blokniveau. In een volgende fase kan verder worden ingezoomd op de architectuur van de verschillende onderdelen. De commissie ziet de vervolgstappen in de uitwerking van het (landschaps-)ontwerp tegemoet.

2. Lange Nieuwstraat 38, Nieuwegracht 63

RT / 0011870

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een museum

Aanvraag : Stichting Museum Catharijneconvent

Ontwerp en toelichting : Kaan Architecten

Aanwezig Gemeente : Greetje de Jager

(zie verslag 01/04 en 19/08 2025)

Gespreksverslag

In de vorige planbehandeling is het principe van de hoofdentree besproken en akkoord bevonden. Het betreft een aanvraag Omgevingsvergunning en het gehele plan ligt vandaag voor. De architecten nemen de commissie mee in de oorspronkelijke uitgangspunten van het ontwerp en hoe dit tot op detailniveau is doorgewerkt. De presentatie is in zes delen opgedeeld, te noemen de entree, de noordelijke kloostergang, de overige kloostergangen, het tentoonstellingsgebouw, de auditoriumfoyer en een hoofdstuk over duurzaamheid.

Ten opzichte van eerdere behandelingen is het plan op een aantal punten gewijzigd. De taatsdeur bij de hoofdentree is komen te vervallen en in plaats daarvan komen er aan de zijde van de Lange

Nieuwstraat drie getoogde openingen met een stalen sierhek die de hoofdentree vormen. Op het plein komt een terrazzo loper die tot in de pandhof wordt doorgezet. Aan de zijde van de pandhof komen twee hoge openingen met een verticaal gebogen sierhekwerk om de binnentuin te bereiken. Hiertoe wordt bestaand traceerwerk verwijderd. De noordelijke kloostergang is uitgedetailleerd, waarbij wordt gestreefd naar een zo zwaar en stevig mogelijk volume. De bemonstering van de beoogde travertin is getoond. De architect geeft aan dat alle natuursteen elementen eerst worden uitgelegd, voordat ze worden gemonteerd om een zo evenwichtig mogelijk patroon te krijgen. De kloostergangen krijgen een vloer en plint van terrazzo beton.

Het kunstwerk van Marc Mulders op de zijgevel van het tentoonstellingsgebouw zou vanuit de nauwe steeg onvoldoende zichtbaar zijn en krijgt in overleg met de kunstenaar een andere plek in het gebouw. De gevel wordt nu volledig gemetseld. Er is afgezien van de goot bij de knik met het dakvlak en het metselwerk loopt door. De dakinstallaties zijn verscholen achter de verhoogde dakrand en zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Voor wat duurzaamheid betreft wordt de visie op levensduur, welzijn, gezondheid, luchtkwaliteit, water, energie en materiaalgebruik toegelicht.

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De commissie complimenteert de architect met het zorgvuldig ontworpen geheel. Het is een bijzondere en overtuigende ingreep die door het complex heen leesbaar is en waardoor het museum als meer toegankelijk wordt ervaren. Het is een mooi plan in wording. De afdeling Erfgoed geeft aan dat er een goede balans is gevonden tussen het behoud van de monumentwaarden, de ruimtelijke cultuurhistorische waarde van de omgeving en het verbeteren van de functionaliteit van het museum.

De commissie reageert als volgt:

- Zoals afgelopen keer al is opgemerkt is de nieuwe entree sterker geworden. Het vormt een subtiele maar heldere voortzetting van het boogconcept dat verweven is in het plan. De commissie vraagt nog inzicht in de aansluiting van de nieuwe loper naar de entree ter plaatse van de bogen, waarbij een vanzelfsprekende en respectvolle interactie tussen de historische gevel en de nieuwe vloer wordt bereikt.
- De commissie is niet unaniem in haar oordeel over de omgang met de doorgangen in de pandhof. Door de toevoeging van de hoge hekwerken gaat traceerwerk verloren en verliest de pandhof een deel van zijn beslotenheid. De oplossing die 19 augustus werd gepresenteerd was in dit opzicht passender. De architect argumenteert dat alle nieuwe toevoegingen in het project ook herkenbaar zijn als een nieuwe toevoeging; de eerder getoonde oplossing is daarmee minder consequent. De commissie vraagt om de argumenten nogmaals met een frisse blik te wegen, daarbij aangevende dat beide oplossingen denkbaar zijn.
- De travertin natuursteen is een zeer gemêleerde steen. In de renders wordt een rustig beeld getoond, maar de commissie uit haar zorgen of dit ook wordt bereikt. Er is een risico dat het beeld erg druk zal worden. Ook is er de zorg dat het geheel wat te licht zal ogen. Ze vraagt daarom om een mock-up te maken en de commissie hierin mee te nemen.
- De landschappelijke inrichting van het binnenterrein en het voorplein ziet de commissie in een latere fase tegemoet.
- Voor wat betreft duurzaamheidsaspecten zijn er complimenten over de integrale aanpak. In het bijgevoegde intentiedocument zit een hoofdstuk over de methodiek bij de materiaalkeuze, waarbij duurzaamheid een belangrijk ingrediënt is. Er wordt niet beschreven wat de uitkomst van deze methodiek is en waarom er voor de geselecteerde materialen is gekozen. De commissie vraagt om inzicht te krijgen in hoe de keuze voor duurzame materialen geborgd kan worden tijdens het aanbestedingsproces.
- De commissie betreurt dat er in de nieuwe situatie in de pandhof geen plaats meer is voor het kunstwerk van Max Bill. Het museum wil deze ruimte voor evenementen gebruiken en het beeld, dat eigendom is van de gemeente, zal daarom worden verwijderd. De commissie

verneemt graag wat er met het beeld zal gebeuren en roept op tot het vinden van een goede nieuwe plek.

- Tot slot roept de commissie op om het hek in de steeg tussen het tentoonstellingsgebouw en de auditoriumfoyer ook te vernieuwen.

Secretariaatsplannen

1. CAB-gebouw

RV / 0024476

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het CAB gebouw en dit transformeren naar o.a. commerciële hub

(zie verslag 19/03 en 17/09 2019, 12/07 en 20/09 2022, 18/03 en 24/06 2025)

Dit is een aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en transformeren van het CAB gebouw. Over de aanvraag is, in vooroverleggen, al meerdere keren geadviseerd door de commissie.

Conclusie: aanhouden

De verdere uitwerking van de hoofdentree is akkoord. De commissie vraagt zich wel af waarom het nieuwe betonkader voor de hoofdentree moet worden geschilderd.

Reactie commissie

Het advies is om de kaders niet te schilderen maar al in het fabricageproces de kleur aan de bestaande betonnen kaders te geven.

Om de nieuwe hoofdentree te maken worden 4 originele deuren verwijderd.

Reactie commissie

De commissie adviseert het hergebruik van de 4 originele deuren onderdeel te maken van de aanvraag.

In eerdere voorstellen zijn de platte banen tussen de lichtstraten voorzien van beplanting. In de huidige aanvraag is dit niet verder uitgewerkt. Wat voor soort beplanting komt erop? Hoe wordt er omgegaan met de rechte vlakken die zich onder het nieuwe gebouw bevinden? En hoe gaat dat in elkaar over?

Reactie commissie

De commissie vindt de vergroening van de daken een essentieel onderdeel van het plan en ziet graag nog een verdere uitwerking van het dak en de beplanting hierop tegemoet. Daarnaast vraagt de commissie zich af hoe de installaties worden geplaatst op het dak. Ook dit dient nog nader te worden uitgewerkt.

De originele indeling van de ramen wordt teruggebracht en ter vervanging van de stalen stoeltjesprofielen wordt een slank aluminium profiel toegepast (Reynaers SL38).

Reactie commissie

Als principe kan de commissie zich hierin vinden, echter is een groot deel van de kozijnen van de geveltekeningen niet uitgewerkt. Ze wil in aanvulling op de geveltekeningen nog een kozijnstaat zien, waarop alle kozijnen staan vermeld en de daarbij behorende kozijndetails. Omdat er te veel kozijnen niet zijn uitgewerkt is het plan nog niet te beoordelen.

In de nieuwe stukken is aangegeven dat de bestaande kanteldeuren in de Noordoostgevel worden hersteld en opnieuw worden gefixeerd in gesloten toestand.

Reactie commissie

Afdeling erfgoed adviseert om de mechaniek van deze kanteldeuren die nog aanwezig is, te behouden. De commissie gaat mee in het advies van afdeling erfgoed.

In de detailtekeningen van de lichtstraat (det 602-21) is aangegeven dat bestaand draadglas zal worden opgenomen in het isolatieglas.

Reactie commissie

De commissie is hier positief over en vraagt om een monster ter beoordeling.

Op het lagere dak op de zuidwesthoek van het gebouw is een dakterras getekend. Het dakterras ligt ver terug ten opzichte van de dakrand en is daardoor nauwelijks zichtbaar.

Reactie commissie

De commissie vraagt zich wel af of de historiserende toegang tot het dakterras een goed idee is en vraagt de architect dit af te stemmen met het supervisieteam.

2. Vondellaan 72

RV / 0008960

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar horeca en het kappen van een boom.

Het bestaande pand aan de Vondellaan 72 is de dienstwoning van het erachter liggende voormalig Rudolph Magnus Instituut (gezien vanaf de Vondellaan). Het instituut heeft de status van rijksmonument maar de dienstwoning is daarvan uitgezonderd, hoewel deze wel tegelijkertijd gebouwd en door dezelfde architect ontworpen. Daarmee vormen beide panden samen een ensemble. Om het pand geschikt te maken voor horeca is een aanbouw aan het pand nodig. De architect heeft een aantal scenario's geschetst. Daarbij is gekozen voor een concept waarbij een volume door het bestaande pand wordt geschoven.

Conclusie: wenselijk

Reactie commissie

Het concept van het volume dat door het pand wordt geschoven is sterk en spreekt tot de verbeelding. De nieuwe ingreep en de bestaande dienstwoning houden elkaar in evenwicht. Met de nieuwe ingreep is echter onvoldoende rekening gehouden met het ensemble dienstwoning-Instituut. In het huidige voorstel is de nieuwe ingreep erg nadrukkelijk waardoor er minder zicht is op het Instituut. De commissie vraagt om in het vervolgtraject te onderzoeken hoe deze relatie tussen dienstwoning, ingreep en Instituut, tot een goede balans kan komen.

Het hek is ook een onderdeel van het complex en dus ook van historische waarde. De commissie adviseert om het hekwerk zo veel mogelijk te behouden.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 16 september 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 september 2025

De voorzitter,

Uitvoerend secretaris,

J. Ector

R. Taapken

