

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 30 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, A. Poot (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: B. van Santen (afdeling Erfgoed), E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.

1. Neckardreef 40

RT / 0030564

Aanvraag omgevingsoverleg voor de transformatie van de watertoren tot 9 woningen en 5 kantoorlagen

Aanvraag : Park Watertoren Utrecht

Ontwerp en toelichting : Zecc Architecten

Aanwezig Gemeente : Richard Rodenburg en Sanne Bishoff

Gespreksverslag

De rijksmonumentale watertoren uit 1935 wordt herontwikkeld. De benodigde ingrepen in het interieur worden hierbij zoveel mogelijk in een 'zachte' nieuwe laag (gemaakt uit hout) verwezenlijkt. Op de begane grond komt een publieke functie. In het lijf worden negen appartementen gerealiseerd, waarvoor houten vloeren worden ingebouwd. In het vat, de cascade en onder de koepel komt een kantoorfunctie. In de plint wordt een nieuwe hoge pui toegevoegd. In het lijf en ter plaatse van de lekvloer komen slanke verticale vensters. Bij het vat zijn deze ramen opgerekt. In de kap wordt een grotere opening ten behoeve van een loggia toegevoegd.

Conclusie: wenselijk

De commissie is blij dat de watertoren na zo'n lange tijd een nieuwe functie lijkt te krijgen. Het is essentieel dat er iets met het gebouw gaat gebeuren. De manier waarop er wordt nagedacht over de ingrepen wordt ondersteund en kleine verschuivingen zijn denkbaar. Ze verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie heeft in principe geen moeite met een accent in de koepel (het silhouet van het gebouw blijft immers intact), mits deze meer een eigen karakter krijgt. De architect wordt aangespoord om meer vrijheid te nemen voor een karaktervolle oplossing.
- De toevoeging van een pui in de plint laat de plint nog onvoldoende intact. Ook hier is een karaktervolle (meer eigenzinnige) oplossing denkbaar.
- De commissie vraagt bijzondere aandacht voor het zichtbaar houden van de bijzondere betonconstructie en het raster (aangegeven wordt dat deze beleefbaar blijven vanuit de woningen). Ook het loshouden van de cascadevloer is een goed uitgangspunt.
- Ter plaatse van de lekvloer kan de commissie zich voorstellen dat de vensters afwijken van de onderliggende ramen.
- De commissie ziet de inpassing van de installaties in een volgende fase tegemoet.

- Het goed opnemen van bergingen en (fiets)parkeren in de omgeving is nog een uitdaging die in overleg met de gemeente zal moeten worden opgelost. De commissie ziet de inpassing daarvan tegemoet.

De reactie van de commissie is gericht aan de gemeente ten dienste van het omgevingsoverleg. De gemeente zal een integrale afweging maken t.a.v. de wenselijkheid.

2. Cartesius Deelgebied 4

CvB

Vooroverleg

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Mecanoo

Aanwezig Gemeente : Joris van Haaften

(zie verslag 04/03 en 13/05 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op de gebouwen en gaat in op de eerder gemaakte opmerkingen. Elk bouwveld heeft een eigen verhaal gekregen in materiaal, kleur en proportie. Op die manier ontstaan eigenstandige gebouwen die elk een eigen karakter krijgen. Ook de balkons spelen hierin een belangrijke rol. Per bouwdeel is veel variatie aangebracht en er is een slag geslagen in het ontwerp voor de plinten. Er is onderscheid aangebracht in de maat en betekenis van de entrees, het detailniveau op ooghoogte en er is veel groen aangebracht. De ontwerpers streven naar veel variatie in beleving op maaiveldniveau. Elk gebouw wordt vervolgens nader toegelicht en monsters van materialen en kleuren worden getoond.

In de oksel van gebouw A, B, C zijn de plattegronden aangepast (fietsenstallingen zijn meer naar de hoeken verplaatst, woningen zijn verbreed of verticaal gekoppeld (maisonnettes)). Hierdoor is de kwaliteit van de woningen op deze plekken toegekomen en is er ook meer woonvariatie.

Vervolgens worden de principes voor het inrichtingsplan toegelicht. De verschillende toegangen krijgen verschillende karakters. Elke entree en groene lobby wordt herkenbaar gemaakt door de aanplant van een karakteristieke boomsoort. De groene lobby's worden als woonkamers ingericht als aangename gemeenschapsruimtes. Met speciale beplantingsmixen (klimmers) bevestigd aan de gevel worden ingangen gemarkeerd.

De overgangszones tussen binnen-buiten en tussen de private- en collectieve zones zijn gedefinieerd en vormgegeven. Daarnaast is bijzondere aandacht besteed aan ecologie, plant- en boomsoorten, natuurinclusiviteit (natuurdaken, watersysteem), verlichting en spelen.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie brengt, onder voorwaarde, een positief advies uit over het ontwerp. Met de opmerkingen van de vorige keer is goed omgegaan en het plan heeft aan kwaliteit gewonnen. Ze commissie spreekt de complimenten uit en heeft veel respect voor de gelegde puzzel. Er is sprake van een zeer goed doordacht plan, dat rijk gedetailleerd en spannend is. Er is veel aandacht aan de plinten besteed. De beelden van de gebouwen op ooghoogte zijn zeer overtuigend. De menselijke maat op maaiveldniveau spreekt aan, er is veel variatie, er is ruimte voor groen in de gevels en bewoners zullen zich hierdoor snel thuis voelen.

De eerdere opmerkingen over de balkons zijn goed opgepakt. De balkons reageren op de gebouwen en geven de gebouwen karakter (passend bij de schaal van de bebouwing). De commissie stemt in onder de voorwaarde dat een aantal onderdelen nog nader bestudeerd en geoptimaliseerd wordt. Ze verwijst hiervoor naar de aandachtspunten.

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

- Op het niveau van stedenbouw en landschap merkt de commissie op dat er over elk onderdeel goed is nagedacht. Er is sprake van een sterke basis met een rijke uitwerking en

een mooie detaillering. Aangeraden wordt om waar mogelijk de inrichting van de tuin wat te vereenvoudigen, wat meer rust aan te brengen en ook ruimte voor 'het toevallige' toe te staan, zodat bewoners ook zelf nog iets kunnen inbrengen. M.b.t. het inrichtingsplan pleit de commissie voor de komst van bomen van de eerste orde in de volle grond (wellicht in een combinatie van boomsoorten). Bij het groen in de doorgangen is het de vraag of dit levensvatbaar is. Maak het groen zo robuust mogelijk en let daarbij op voldoende licht en water.

- De woningen in de stadsvilla's (de gebouwen I en J) zijn groter geworden en hierdoor zijn de gevels gewijzigd. De verrijking in woningtypologieën wordt gewaardeerd, maar in het eerdere voorstel hadden de villa's aan de parkzijde meer karakter. De commissie is van mening dat daar de gevels nu te vlak ogen. Ze mist reliëf en een zekere plasticiteit. Ze adviseert de sculpturaliteit van de villa's te versterken en ze geeft in overweging balkons aan de parkzijde toe te passen (wellicht kunnen balkons vanuit de binnenhof verplaatst worden zodat de binnenhof ook meer lucht krijgt). Gelet op de balkons bij de kopgebouwen (A en H, in dezelfde rooilijn) neemt de commissie aan dat er planologische ruimte is.
- Op de overgang van gebouw A naar gebouw B bevinden zich nog twee hele kleine woningen waar de woonkwaliteit onder druk staat (bezonning en privacy). Op veel plekken is het gelukt om betere oplossingen te vinden en om die reden adviseert de commissie om ook voor deze woningen nog een slag te maken. Dit is de meest naar binnen gekeerde hoek van het gebouw en een lastige plek om te wonen.
- De horizontale banden van gebouw C roepen vragen op. De variatie in het beeld wordt zeker gewaardeerd, maar de horizontale banden hebben impact op het zicht van binnen naar buiten toe. De commissie adviseert dit aspect nader te bestuderen. Ze geeft in overweging brede balkons te maken of wellicht de balustrades deels te openen.
- De commissie verzoekt ook het dak van gebouw H te vergroenen en de zonnepanelen alleen aan te brengen op de hogere daken. Vanuit de hoogbouw is er zicht op het dak van gebouw H en om die reden vraagt de inrichting van het dak aandacht.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning ziet de commissie de technische uitwerking en een reactie op deze punten tegemoet. In de uitwerking wordt (in het algemeen) aandacht gevraagd voor onderwerpen als: zonwering, hemelwaterafvoeren, onderkanten van balkons, een (blinde) bevestiging van plaatmaterialen, het uit het zicht houden van installaties etc. Het is van belang de nu gepresenteerde kwaliteit vast te houden en waar mogelijk nog aan te scherpen. De commissie heeft vertrouwen in de aanpak.

Secretariaatsplannen

1. Oudwijkerdwarsstraat 148

RT / 0026380

Aanvraag omgevingsoverleg voor het plaatsen van een kunstwerk tegen de gevel

Conclusie: voldoet onder voorwaarden

De commissie kan zich het kunstwerk op de luifel voorstellen. Het is een sympathieke en originele manier om de aandacht te vestigen op het buurthuis. De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat het lichtschijnsel – echte 'spotlights' – onderdeel uitmaakt van het kunstwerk.

Subcommissie erfgoed

1. Janskerkhof 26

RV / 0016695

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van collegieruimten in de kerk

Aanvraag : Protestantse Theologische Universiteit (PthU)

Ontwerp : Van Hoogvest Architecten

Toelichting : Margaux Platenburg

Planbeschrijving

De aanvraag betreft het bouwen van collegeruimten in de Janskerk. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De vorige keer was de commissie op hoofdlijnen positief maar waren er nog wel een paar opmerkingen. In de huidige presentatie zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt. Eén van de opmerkingen was dat de aansluiting tussen het 'meubelstuk' met de collegezalen en de bestaande vloeren nog niet helder was. In de huidige presentatie is dit opgelost doordat 'de trap het scharnierpunt is geworden tussen de kerk en inbouw, tussen oost en west en als de schakel tussen de verdiepingen'. Naar aanleiding van het advies van de commissie is ook de spiltrap verplaatst van het midden naar het einde van het 'meubelstuk'. Waardoor een doorgaande route ontstaat over het dek naar de kerk en waardoor de spiltrap veel meer een onderdeel is geworden van het 'meubelstuk'. De commissie adviseerde de vorige keer om de vouwwand ter plaatse van de kolom transparante zijdelen te geven waardoor de zichtlijn vanuit de entree naar het koor behouden blijft. Echter vanwege het geluidsdichte vouwwandsysteem is dat niet mogelijk. Wel is er een strook glas gemaakt in de beide laatste panelen, zodat er toch een zichtlijn is vanuit de entree naar het koor.

In de huidige aanvraag zijn ook de details verder uitgewerkt, als voortzetting van het ontwerp: de profilering en plaatverdeling van de wanden van het meubelstuk, het cassettenplafond dat nu doorloopt in de rand van het meubelstuk, het meubelstuk in de kapel, de trap en trapleuning enzovoort. Het zijn misschien nog niet alle details, maar de richting waarin de detaillering opgaat als onderdeel van het ontwerp geeft de commissie vertrouwen.

Conclusie: voldoet onder voorwaarde

De commissie kan zich vinden in het plan dat voorligt. Met daarbij nog één opmerking:

In de nieuwe presentatie lijkt het meubelstuk erg dicht bij de muren van de kerk te komen. In de vorige presentatie van 8 juli lijkt de afstand ruimer. Het is belangrijk dat het meubelstuk los lijkt te staan van de kerk, omdat dit de essentie is van het concept. De commissie stelt de voorwaarde dat het meubelstuk 'los' komt te staan van de kerk en ze verzoekt het overgangsdetail toe te voegen aan de aanvraag.

Daarnaast wil de commissie meegeven dat bij eventuele wijzigingen in de uitvoeringsfase ten opzichte van het huidige ontwerp, dit eerst moet worden voorgelegd aan afdeling erfgoed en de commissie omgevingskwaliteit.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 30 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 6 oktober 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld