

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 14 oktober 2025, in het Stadskantoor kamer V30.**

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

Afwezig: E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

### Verslag

#### Vooroverleg en mededelingen

- Tanja Lazaridis (stedenbouwkundige) en Hedzer Pathuis (gebiedscoördinator) i.v.m. bouwplannen Utrecht Science Park (USP). Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en er wordt gewerkt aan een nieuw Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) welke t.z.t. in de commissie gepresenteerd zal worden (inclusief een voorstel m.b.t. de kwaliteitsborging).
- Rosanne van Yperen (DP6) heeft ter beoordeling steenmonsters afgegeven (project Achter de Dom 20 van de UU, GU-Z2024-0021782).
- Fietsexcursie.

#### 1. Ronald McDonald Huis

CvB

*Vooroverleg over de nieuwbouw voor het Ronald Mc Donald Huis*

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp en toelichting : RYSE

Aanwezig Gemeente : Tanja Lazaridis

#### Gespreksverslag

De architecten zijn in de vergadering aanwezig om in vooroverleg het ontwerp voor een nieuw Ronald Mc Donald Huis met de commissie te bespreken. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft in de voorbespreking toegelicht dat het op termijn de bedoeling is de zorgfuncties ten noorden van de centrale Hoofddijk te positioneren en de Onderwijs- en onderzoekfuncties aan de zuidzijde van de Hoofddijk. Het de bedoeling een nieuw ontvangstgebouw en een parkeerhub te bouwen ten westen van de nieuwe locatie voor het RMDH (dit wordt het nieuwe 'entreegebied'). Voor het ontvangstgebouw dient het bestaande Ronald Mc Donald Huis te wijken. Er wordt nog gewerkt aan het nieuwe kader (SPvE) en het voorstel is in strijd met het Omgevingsplan.

De architect licht het ontwerp toe. Het is de bedoeling een zelfstandige, paviljoenachtige villa te maken met een kleinschalige, huiselijke sfeer. Een huis dat voelt als een klein dorp en dat omgeven wordt door groen. Het gebouw heeft een U-vorm met variatie in de hoogte. De gevels zijn van hout om een zachte en vriendelijke uitstraling te creëren. Het gebouw is alzijdig ontworpen. In het gebouw is plek voor 50 gezinnen (een verdubbeling t.o.v. de bestaande situatie). Er is samengewerkt met Wurck aan de inrichting van de ruimte rondom het gebouw.

#### Conclusie: te herzien

De commissie vindt het fantastisch dat er ruimte komt voor 50 gezinnen (een verdubbeling t.o.v. de bestaande situatie). Ze ziet goede mogelijkheden om op deze locatie te komen tot een bijzonder paviljoen in een parkachtige omgeving ('een vriendelijk huis in een grootschalige ziekenhuisomgeving').

De stedenbouwkundige randvoorwaarden lijken echter te veel te knellen met de ambities en de ontwerputgangspunten. De commissie ziet in het ontwerp nog geen paviljoenachtige villa in een park. De commissie verwijst naar haar inhoudelijke reactie. Ze merkt daarbij nog op dat ze de sloop van het bestaande paviljoen zeer betreurt.

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

- De commissie kan zich op stedenbouwkundig niveau vinden in de voorgestelde locatie, maar de stedenbouwkundige hoofddopzet roept kritische vragen op en is niet goed te begrijpen. De commissie vraagt of met het (beperkt) afwijken van de stedenbouwkundige uitgangspunten de gewenste doelen beter te bereiken zijn.
- Het gebouw staat erg dicht op het gebouw aan de noordzijde. Het groen rondom het gebouw is te beperkt om te kunnen spreken van een paviljoen in het park en hierdoor kan de villa zich onvoldoende 'los' maken van de rest van de gebouwen. Wellicht kan het gebouw wat worden opgeschoven naar de zuidzijde en kan er met beperkte hoekverdraaiingen in de 'poten van de U' meer vrijheid ontstaan waardoor het gebouw kan verzelfstandigen.
- Het idee van een villa in het park in aansluiting op de Hoofddijk wordt gedeeld, maar de komst van een met hekwerken begrensde tuin ten zuiden van de patio helpt hierin niet. Het zou veel krachtiger zijn als de parkruimte vloeiend om het gebouw heen gaat.
- De commissie kan zich niet vinden in de architectonische hoofddopzet van het gebouw. De intentie een paviljoenachtige villa te maken wordt van harte ondersteund, maar de commissie ziet dat nog onvoldoende terug in het ontwerp. De verbrokkeling van het volume leidt tot een amorf gebouw en de beoogde schaalverkleining wordt daarmee niet bereikt. De herhaling in de vensters geven een ziekenhuis-achtige sfeer. De belangrijkste gevels die gericht zijn op de Hoofddijk hebben onvoldoende eigenheid en missen expressie. Het gebouw gedraagt zich onvoldoende als een paviljoen in het landschap. Er is wel waardering voor het detailniveau en ook de toepassing van hout wordt ondersteund.
- De referentiebeelden spreken zeer aan en de commissie adviseert de kwaliteiten van de referentiebeelden in het ontwerp te brengen. Het gaat hierbij om verschillende ontwerpthema's: de relatie binnen-buiten, het overhoeks ontwerpen, het voorkomen van al te veel herhaling (*herhaling loslaten om iets unieks te maken*). De commissie adviseert een zekere 'vrijheid en blijheid' te aan te brengen die hoort bij een paviljoen. Ze ziet hiervoor goede mogelijkheden.
- De commissie wil bij een volgend overleg graag in gesprek met de landschapsarchitect. Het samenspel tussen het gebouw en de bomen luistert heel nauw en het is essentieel dat het gebouw veel meer bij het park gaat horen. Het helpt als de tuin vrijer ontworpen wordt en het is van belang dat alles (speeltuin, inrichting etc.) in samenhang ontworpen wordt. Op die manier kan een bijzonder bouwvolume in het park gaan ontstaan. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de toegang in de westelijke hoek. Het is nu niet duidelijk wat de hoofdtoegang is.
- De commissie constateert dat er wordt uitgegaan van een betonnen constructie en een houten gevel. Ze adviseert in de uitwerking een sterkere focus op duurzaamheidsambities te leggen door meer met passieve principes te bouwen. Ze ziet t.z.t. de EPG-berekening tegemoet.

Gelet op de planologische kaders en de tijd die nog nodig is om te komen tot een SPvE is er tijd om genoemde punten te bestuderen en onderdelen van het ontwerp te heroverwegen. De commissie ziet goede mogelijkheden om tot een ontwerp te komen dat beter aansluit op de doelen.

## **2. The Bridge**

**RT**

*Vooroverleg voor de bouw van een laboratoriumgebouw*

Aanvraag : Kadans

Ontwerp en toelichting : Cepezed

Aanwezig Gemeente : Tanja Lazaridis en Leunie van Zwieten namens de Universiteit Utrecht  
(zie verslag 05/08 2025)

### **Gespreksverslag**

Mevrouw Van Zwieten geeft een inleiding en licht het kavelplan (stedenbouwkundig kader) voor transitie gebouw 'The Bridge' toe. Inzicht wordt gegeven in het bestemmingsplan uit 2010, de Omgevingsvisie uit 2022 en in de ontwikkelvisie van Nudus. Door het behoud van het voormalige gebouw van Aardwetenschappen is het Nudusconcept niet meer geheel actueel en zijn stedenbouwkundige heroverwegingen noodzakelijk.

De architect licht de wijzigingen toe die naar aanleiding van het eerdere gesprek met de commissie zijn aangebracht. Op conceptueel niveau wordt gekozen voor een zachte en warme buitenzijde met een contrasterende, meer zakelijke binnenwereld. Er zijn meerdere materialen voor de gevelbanden overwogen. Aan de hand van een aantal indicatoren is er gekozen voor een geprofileerde aluminium beplating met een lichte champagneachtige kleur. De functie voor een dicht trillingsarm laboratorium moet gezien de benodigde nieuwe fundering bij de onderdoorgang komen. Alternierend worden er transparante en dichte gevels toegepast in de onderdoorgang, om te voorkomen dat de ruimte onaangenaam aandoet. De dichte delen zijn voorzien van een geperforeerd patroon, waar in de avonduren verlichting achter komt. De plek voor de installaties is aangegeven en vormgegeven door middel van geperforeerde panelen. De groene zones zijn met de landschapsarchitect nog in ontwikkeling.

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

De commissie vindt het voorstel overtuigend en waardeert de hoge mate van circulariteit in het project. Ze volgt het verbeterde ontwerp en brengt daarover een positief advies uit. Het is een mooi en 'strak' gebouw en het concept van een warme buitenzijde en een lichtere binnenkant is overtuigend. Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de onderstaande aandachtspunten.

*Bij de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee:*

- De onderdoorgang en hoe je er doorheen gaat is een gevoelig punt vanuit de optiek van sociale veiligheid. De commissie vraagt hier speciale aandacht voor in de uitwerking. Levendige functies met ruim zicht op de buitenruimte zijn nodig om dit ook in de avonduren een veilige en prettige ruimte te maken. De route vanuit de fietsenstalling naar het gebouw kan wellicht nog geoptimaliseerd worden (nu op het gebouw heen). Als er ook een ingang in de passage kan worden aangebracht heeft dat toegevoegde waarde.
- De commissie roept de architect op om niet te terughoudend te zijn met de warme bronskleurige uitstraling. Het verschil tussen de binnenwereld en de buitenwereld mag groter zijn dan nu wordt voorgesteld. Meer brons tint aan de buitenzijde geeft een verrijking aan het gebouw.
- De hoofdentree zal door de positie van de fietsenstalling minder worden gebruikt. Een goede landschappelijke inpassing zal de sleutel zijn om dit tot een prettige zijde te maken die niet als een achterkant oogt. De commissie ziet het landschapson ontwerp tegemoet.

De commissie is blij met deze toevoeging aan het USP en ziet de verdere uitwerking tegemoet.

### **3. Briljantlaan 11-15**

**CvB**

*Vooroverleg ontwikkeling appartementengebouw met commerciële plint*

Ontwerp en toelichting: ZZDP Architecten

Aanwezig gemeente : Leah Wiederholdt (afwezig, ziek)

### **Gespreksverslag**

De architecten zijn in de vergadering aanwezig en presenteren de resultaten van de verrichte studies. De commissie heeft eerder aangegeven enthousiast te zijn over het ontwerp en daarbij vroeg ze nog aandacht voor een consistente uitwerking van het grid, meer rust in de plintlaag en de versterking van de betekenis van de tussenlaag. Op alle onderdelen is gestudeerd. Algemeen uitgangspunt is het aanbrengen van meer relatie tussen de middenbouw en de kroon. Voor de bewerking van de gevel worden twee opties gepresenteerd.

Optie 1: Hoekverdraaiing en kartelgevel. Er is meer continuïteit in het grid, en meer relatie met het accent. Optie 2: rechte gevel met schuine terugliggende hoeken. De plint is neutraler gemaakt.

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

De commissie kan zich vinden in alternatief 1. De middenbouw had volgens de commissie ook rustiger (en robuuster) uitgevoerd mogen worden, maar ze volgt het voorstel van de architecten. De verbinding tussen beneden en boven is een aanzienlijke verbetering en de rust in de plintlaag is goed. De kartelgevel is aantrekkelijk en consequent uitgevoerd. De puntjes geven een plezierige expressie.

Het ontwerp vraagt veel aandacht in de verdere uitwerking en in de uitvoering. De maakbaarheid in metselwerk roept vragen op (hoeken in verstek?). Met een keramische gevelbekleding zal het gebouw wellicht gemakkelijker (zuiverder) uitgevoerd kunnen worden. Bij de verdere uitwerking vraagt ze daarnaast nog aandacht voor het uit het zicht houden van de zonnepanelen en voor de positie van de glazen balustrade op de middenbouw. Deze balustrade moet vrij blijven van de kartelgevel.

## **Secretariaatsplannen**

### **1. Computerweg 3**

**RT/0009062**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van sloop/nieuwbouw voor 80 nieuwe bedrijfsunits*

### **Conclusie: te herzien**

Het voorstel past binnen de planologische mogelijkheden en het volume is daarmee in hoofdlijnen akkoord. De sloop van de bestaande bebouwing wordt betreurd, maar dat ligt buiten het mandaat van de commissie. Gezien de grote milieubelasting die de sloop-nieuwbouw teweegbrengt vraagt de commissie extra aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen.

Qua architectuur sluiten de nieuwe blokken nog onvoldoende aan bij de omringende bebouwing. Het kleuraccent kan op de nu voorgestelde wijze achterwege gelaten worden. Dit heeft te weinig impact om de aansluiting op de gebouwen in de omgeving te maken. De commissie adviseert in de architectonische hoofdopzet meer aansluiting te zoeken op de oorspronkelijke architectuur (en de nog resterende gebouwen van dit type). Deze kenmerkt zich door brede horizontale banden met een licht gekleurde transparante puien. De commissie ziet geen reden om als basismateriaal voor metselwerk te kiezen. Ze adviseert om aan te sluiten bij de horizontale geleiding van de buurpanden, met fris kleurgebruik en witte continue raamstroken.

Een eerste stap om het terrein te vergroenen wordt gewaardeerd (de commissie gaat ervan uit dat de grastegels niet als volwaardig groen worden meegerekend), maar de commissie ziet mogelijkheden tot verdere vergroening (eerste orde bomen, doorgaande hagen). Ze geeft de voorkeur aan meer groen op het terrein dan aan extra parkeerplaatsen boven de parkeernorm. In het kader van 'Geen dak onbenut' ziet de commissie het gebruik van het dakvlak voor bijvoorbeeld pv-panelen, een groendak of waterberging tegemoet.

## **2. Adriaan van Bergenstraat 18**

RT/0001497

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het vergroten van een tempel*

### **Conclusie: te herzien**

De commissie begrijpt de wens om een beeldmerk op het bestaande gebouw te maken. Maar functieloos bouwen is (onder meer vanuit duurzaamheidsoverwegingen) niet meer van deze tijd en dit voorstel is daarom niet akkoord. De commissie suggereert om de gecreëerde ruimte een functie te geven. Te denken valt aan een dakterras met rondgaande pergola die iets los van de bestaande bebouwing komt. Een andere mogelijkheid is om het bestaande gebouw met klokkentoren herkenbaar te houden en een decoratieve rand toe te voegen op het niveau van het bestaande dak. Door de rand niet aan de gevel hangen, maar op het dak te plaatsen blijft de bestaande gevelverhouding beter intact. De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet (eventueel schetsmatig).

## **3. Achter de Dom (UU), GU-Z2025-0021782**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een onderwijscentrum en het kappen van 6 bomen*

### **Advies m.b.t. steenkeuze: voldoet**

De architecten geven aan dat het een maatvast 'strakkere' steen is waarmee het metselwerkpatroon zo optimaal mogelijk gerealiseerd kan worden. Aangegeven wordt dat de steen een iets diepere ondertoon heeft door het ontbreken van de bezanding en dat door het bakken van de steen in een vlamoven de steen een nuance krijgt die de gevel een geschakeerde uitstraling geeft. De stenen zullen in Waalformaat worden toegepast. Daarnaast wordt aangegeven dat een rollaag wordt toegepast in het randdetail van de kopgevel.

De commissie kan zich vinden in het gewijzigde voorstel voor het metselwerk en in de komst van de rollaag. De voorgestelde gevelsteen is een verbetering en een goede bemiddeling tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe toevoeging. Ook de voegkleur betekent een verbetering.

### **Advies m.b.t. landschapsplan: voldoet onder voorwaarde**

De commissie kan zich grotendeels vinden in het aangepaste voorstel. Ze waardeert de inzet van extra groen.

Het is positief dat in de zone langs het hek de heesters in het brede deel vervangen worden door een inheemse boom (*Amelanchier lamarckii*) die 6-9 m hoog kan worden. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde herschikking van heesters (het laten vervallen van de kleinste van de gekozen soorten, zodat de overige soorten kunnen uitgroeien tot 2-4 m waarmee ze vergelijkbaar zijn met de huidige heesterbeplanting). Dit geeft meer 'groenmassa' aan de straatzijde en een beter buffer t.o.v. de fietsen. Ook de vergroting van de plantvakken tot aan het hek betekent een verbetering (groen tot aan de straatzijde).

De manier waarop met het middengebiet wordt omgegaan is nog onzeker gelet op het wel/niet kunnen behouden van de bruine beuk (wat uiteraard de voorkeur heeft van de commissie). Mocht het niet mogelijk zijn de beuk te behouden is zoveel mogelijk groen nodig om de tuinkarakteristiek te behouden zodat de fietsen het beeld niet domineren. De commissie vond het eerdere voorstel met de twee bomen (*Amberboom* en *Gleditsia*) beter dan het huidige voorstel met 1 boom. Deze bomen kunnen in haar optiek samen in de grotere boomspiegel van 10 m<sup>2</sup>. Op dit punt volgt ze de redenering niet. Ze stelt de voorwaarde dat twee scenario's op het inrichtingsplan worden

vermeld ('als de beuk behouden blijft dan:..., als de beuk niet behouden blijft dan:...'). En ze verwijst daarbij naar haar aanbeveling het middendeel zo groen mogelijk te maken.

De commissie verwijst nog naar haar overige voorwaarden (kleuren en afstemming met Erfgoed).

### **Subcommissie Erfgoed (aangevuld met Gianni)**

#### **1. CAB-gebouw, richtlijnen voor reclames**

**GU-Z2025-0024476**

*Onderdeel aanvraag omgevingsvergunning*

Opdrachtgever : Cartesiusdriehoek Beheer bv.

Architect : Mecanoo Architecten

Dit betreft het onderdeel reclame-uitingen van de omgevingsaanvraag voor het CAB-gebouw. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Mecanoo Architecten met de richtlijnen en de posities van mogelijke reclame-uitingen.

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

De commissie kan zich vinden in de reclame-uitingen zoals voorgesteld in de gevelvlakken (haaks en parallel) en de puien. Ze kan zich echter niet vinden in de 6 banieren op het dak van de laagbouw. De banieren doen op die locatie te veel afbreuk aan het monumentale karakter en de architectuur van het gebouw en zijn niet akkoord. De commissie stelt de voorwaarde dat deze 6 vlaggenmasten uit het BKP worden gehaald.

Het terugbrengen van de historische vlaggenmasten is denkbaar en heeft toegevoegde waarde. Het is daarbij essentieel dat er aan een vlaggenmast een vlag wordt gehangen (geen banier) en dat de vlag betekenis heeft voor het gehele Cartesiusgebied of het CAB-gebouw (beeldmerk, geen individueel bedrijfslogo). De commissie stelt de voorwaarde dat in het BKP een regel wordt geformuleerd m.b.t. de historische vlaggenmasten en het gebruik daarvan.

#### **2. C. van Maasdijkstraat 33**

**RVI 0023206**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw*

Opdrachtgever : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Over de aanvraag is al eerder geadviseerd. De vorige keer had de commissie nog een paar opmerkingen.

#### **Advies m.b.t. screens: voldoet**

De vorige keer werden de geleiderails van de screens bevestigd aan de kozijnstijlen. De commissie adviseerde toen om de geleiderail op het vulstuk te plaatsen, tussen het kozijn en het betonnen kader, zodat er geen restmaat meer overblijft aan weerszijden van de pui. Dit is in de huidige details aangepast in overeenstemming met het advies van de commissie.

#### **Advies m.b.t. inrichtingsplan: aanhouden**

De commissie vroeg de vorige keer om een inrichtingsplan van het terrein rondom. Het inrichtingsplan is onderdeel van de nieuw ingediende stukken. De commissie reageert als volgt:

De commissie is blij met de vergroening van het schoolplein en de ontwerpambities spreken aan. Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende aandachtspunten. De commissie ziet de verdere uitwerking (met in acht name van haar aandachtspunten) ter beoordeling tegemoet.

- De verbinding van de Plesmanlaan naar C. van Maasdijkstraat is helder. De commissie adviseert daarbij de paden evenwijdig aan de gevels te leggen (of een groter contrast op te zoeken). Om de entree meer uitnodigend te maken voor bewoners die niet de school als bestemming hebben maar de verbinding gebruiken voor de doorwaadbaarheid van de wijk is het wellicht mogelijk om de entree zelf iets te verbreden.
- De commissie adviseert de fietsenstalling van de medewerkers te verplaatsen naar de alternatieve locatie. Op deze manier zijn de losstaande volumes ook meer geclusterd. Ze krijgt graag meer inzicht in de uitstraling van de fietsenberging.
- De containers aan de Plesmanlaan dienen zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden (begroeid hekwerk of haagje).
- Een heldere toegang naar de gymzaal is essentieel (let daarbij ook op de sociale veiligheid in de avonduren (verlichting etc.)).
- De randen (overgang plein naar trottoir) zijn niet geheel duidelijk. Een gemengde haag (met daarin eventueel een donker gekleurd, laag hekwerk) is goed denkbaar. Het is van belang dat de haag continuïteit heeft een één uitstraling heeft i.r.t. de school

#### ***Advies m.b.t. dakinstallaties: aanhouden***

De commissie vroeg de vorige keer naar de uitwerking van de installatie op het dak. De tekeningen van de installaties op het dak zijn onderdeel van de nieuw ingediende stukken. De commissie reageert als volgt:

De commissie ging ervan uit dat de kanalen, zoveel mogelijk, in het nieuwe gedeelte zouden worden opgelost, met minimale installaties op het dak. Uit de nieuwe tekeningen blijft dat er veel kanalen op het dak van het monumentale deel worden gepositioneerd. De commissie kan zich nog niet vinden in dit voorstel.

Ze verzoekt de kanalen zoveel mogelijk in het nieuwe gedeelte te integreren. Vervolgens staat ze op het standpunt dat de kanalen op het dak niet zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte.

De commissie kan zich, op basis van de aangeleverde stukken, op dit aspect nog geen goed oordeel vormen. Ze verzoekt in beeld te brengen wat de impact is van de kanalen op het dak, gezien vanuit het openbare gebied (met doorsnedetekeningen inclusief het straatprofiel en zichtlijnen). Mochten kanalen (deels) wel zichtbaar zijn dan ziet de commissie een voorstel tegemoet qua behandeling van de kanalen (vormgeving, kleurstelling of camouflage).

#### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 14 oktober 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 20 oktober 2025

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld