

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 9 december 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), 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

- Vanwege het aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- De vergadering van 23 december 2025 zal via Teams plaatsvinden. Geïnteresseerden kunnen via het secretariaat van de commissie een linkje ontvangen.
- De eerste vergadering in het nieuwe jaar is op dinsdag 6 januari 2026.

#### 1. Rotsoord 7

RT

*Voorlopig ontwerp nieuwbouw appartementencomplex met creatieve plint*

Aanvraag : Hendriks Bouw

Ontwerp en toelichting : KAW Architecten

Aanwezig Gemeente : Kilian Lode

(zie verslag 19/04 2022 en 11/11/2025)

#### Gespreksverslag

Bij de planbehandeling van 11 november 2025 ontbrak informatie om tot een volledig advies te kunnen komen. Naar aanleiding daarvan toont de architect de ontbrekende informatie, zoals de verhouding van het ontwerp tot de straat en de panden in de buurt. Er is meer inzicht gegeven in het programma, in de doorzichten en in het hergebruik van de spanten. In het omgevingsplan staat vastgelegd dat het historische spant uit de naastgelegen loods op de plek behouden dient te blijven en dat er 1 spant volledig voor de gevel geplaatst wordt. De architect kiest er bewust voor om met het gebouw niet op de spantconstructie te reageren om zichtbaar te maken dat het gebouw van een latere fase is. De constructie van het spant is nog in onderzoek. Ook de garantie van het hergebruik van de spanten is nog nodig (gemeentegronde).

#### Conclusie: te herzien

De commissie waardeert de genomen stap om haar een overzicht van de historie van het project en de relatie met de omgeving te tonen. Het stoere woongebouw is zorgvuldig ontworpen en voegt zich goed in het industriële karakter van Rotsoord. De commissie brengt in principe een positief advies uit over het woongebouw. Dat gezegd hebbende verdient de relatie tussen het te behouden spant en het woongebouw nog een ontwerpverslag. Dit kan ook consequenties hebben voor de gevel van het woongebouw (om die reden luidt de conclusie 'te herzien'). De commissie verwijst naar haar reactie voor een nadere toelichting.

#### De commissie reageert als volgt:

- De keuze om met de nieuwbouw helemaal niet op het spant te reageren wordt niet gevolgd. De gevolgen van de komst van het gebouw zijn volledig voor de spantconstructie, die

radicaal wordt afgekap. Dit doet zowel het gebouw als het erfgoed geen goed, terwijl de opgave het in zich heeft om iets bijzonders op te leveren. Er wordt een symbiose tussen spant en gebouw gemist, waarbij de nieuwe gevel blijf geeft van het bestaan van het spant. De commissie ziet veel mogelijke denkrichtingen; de spantconstructie zou bijvoorbeeld met een travee extra naar de straat geschoven kunnen worden, het kan verkort of verlengd worden zodat het uitlijnt met de gevelstramien en of het kan bijvoorbeeld gespiegeld worden. De confrontatie is enerzijds ingewikkeld, maar anderzijds een mogelijkheid om iets unieks te maken. Ze ziet een studie met inspirerende oplossingen voor een synergetische samenkomst tegemoet. Op dit aspect is samen optrekken met de gemeente waarschijnlijk een vereiste. Ook een kunstenaar kan hierin een rol spelen.

- De toegang naar de parkeergarage oogt nog erg gesloten en daardoor opvallend. Een meer open constructie zou hier passender zijn.
- De inrichting van het dak tezamen met de installaties wordt tegemoet gezien.

Wanneer er een bevredigende oplossing is gevonden voor de inpassing van de spantconstructie, dan is het plan voor wat de commissie betreft klaar om op detailniveau uitgewerkt te worden. De architect geeft aan varianten voor te leggen. De commissie denkt graag mee en heeft het vertrouwen dat we er gezamenlijk uit kunnen komen.

## 2. Grifhoekbrug

RT

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Ney & Partners

Aanwezig Gemeente : Jona Geers

(zie verslag 27/05 2025)

### **Gespreksverslag**

De herbestemming van het complex Wolvenplein maakt een goede verbinding met de Wittevrouwensingel wenselijk. De voetgangersbrug maakt deze verbinding en moet aan een aantal functionele randvoorwaarden voldoen, waaronder een niet te steile helling en de mogelijkheid tot ophijzen voor de verplaatsing van woonboten. De brug wordt zonder tussensteunpunten uitgevoerd en met een ranke, dragende leuning van diagonaal geplaatste leuningstijlen. De architect heeft ervoor gekozen om het scharnierpunt en het hijs oog zichtbaar te maken in het ontwerp. Een haakse plaatsing van de brug zou tot een te steile helling leiden. Om deze reden is de brug diagonaal over het water geplaatst. Dit beperkt tevens de inkijk in de tegenoverliggende woningen en geeft een natuurlijke route van de parkeergarage naar het centrum. Ter plaatse van de kade zal wellicht nog een maatregel moeten komen om een directe doorloop van de brug naar de weg te verhinderen. Op het kleurgebruik wordt nog gestudeerd. Er zijn drie varianten getoond; een cortenstalen optie met lichtbruine bovenflens, lichtgrijze stijlen met een warmgrijze bovenflens en een variant met grijsgroene stijlen in combinatie met een lichtgrijze bovenflens.

### **Conclusie: voldoet in principe**

De commissie is zeer enthousiast over het elegante ontwerp van de brug die goed in de reeks van bruggen past. Het is een aanwinst voor de stad en een civiel monument voor de toekomst. De inpassing is zorgvuldig en de commissie heeft er het volste vertrouwen in dat de aanlanding aan de straatzijde vakkundig wordt opgelost. De cortenstalen variant heeft wat de commissie betreft een te duidelijke relatie met het complex aan het Wolvenplein, wat niet de voorkeur heeft. De gecoate varianten zorgen voor meer eenheid met de andere bruggen, wat passender wordt gevonden. Tevens benadrukken de varianten met een coating beter de lichtheid van de brug. De commissie adviseert te kiezen voor een zo min mogelijke milieu-impact op dit moment, nu het duurzaamheidsvraagstuk urgent is. Over de gehele levensduur heeft de cortenstalen variant minder impact, maar bij de bouw heeft de gecoate variant minder impact. Ze laat de uiteindelijke keuze aan de architect en de aanvraag Omgevingsvergunning wordt met interesse tegemoet gezien.

### 3. Leidsche Rijn Centrum Noord - MARK

CvB

*De supervisors informeren de commissie over de stand van zaken*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : R. Koek en L. Baljon

Aanwezig Gemeente : Kimberly Beijloos, Jeen Kootstra en Philippe Thijssen

(zie verslag 19/02 2019 en 19/10 2021)

#### **Gespreksverslag**

De supervisors voor de hoogbouw (MARK) in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn in de vergadering aanwezig om de commissie te informeren over de stand van zaken en reactie van leden op te halen. Het ontwerp is in VO-stadium (70% gereed). Gesprekken over kleurstelling en materialisering zijn nog in volle gang. Aan de planvorming gaat een lange geschiedenis vooraf. De supervisors geven inzicht in het proces van de tender, de hoogbouwvisie, het vastgestelde stedenbouwkundig plan (2019) en de vaststelling van het bestemmingsplan (november 2024). In het bestemmingsplan zijn 3 torens van maximaal 140 meter opgenomen, 4 laagbouwblokken en een mogelijkheid voor parkeren op maaiveld mits 3 zijden worden omsloten door woonbebouwing. Er wordt gestreefd naar het aanvragen van de omgevingsvergunning in de zomer van 2026. De ontwikkelaar is BPD en er wordt met drie verschillende architectenbureaus gewerkt aan de opgave (verdeling via de verschillende gebouwen c.q. plandelen). In de planvorming is veel tijd besteed aan het oplossen van de geluidsproblematiek. De hoogste toren heeft een 'skyroom'.

Op stedenbouwkundig/architectonisch niveau is er sprake van een ensemble. De torens ontwikkelen zich vanuit de laagbouwblokken en er is samenhang in materiaal – en kleurgebruik (ton sur ton). Vervolgens wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities. Er wordt bij de vergunning getoetst op de wettelijke kaders en privaatrechtelijk wordt er getoetst op het bovenwettelijke deel (in relatie tot de zonnepanelen op het Eneco gebouw en op het DHL gebouw).

Afsluitend wordt inzicht gegeven in de terreinindeling en de ambities. In het midden van het plangebied komt de een groene plek (de 'stadsoase'). De routes en verbindingen worden toegelicht en ook de opgaven die er nog liggen (daktuinen, gevelgroen, windhinder etc.).

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

- Het is prettig om op de hoogte te worden gesteld van de stand van zaken en de commissie geeft graag haar reactie mee aan de supervisors voor de begeleiding van de ontwerpen. De torens gaan mede het stadsilhouet bepalen. Om die reden is het essentieel dat de commissie tijdig betrokken wordt zodat ze in het stadium van de aanvraag om Omgevingsvergunning niet voor verrassingen komt te staan en advies kan uitbrengen aan het college. In dat advies betreft ze uiteraard het advies van de supervisors (waarbij ze dat in de regel overneemt).
- Op de grotere stedenbouwkundige schaal adviseert de commissie de torens in beeld te brengen vanuit de belangrijke punten in de stad en de zichtlijnen op de torens. Wat doet het ensemble bezien vanaf een grotere afstand?
- De hoogste toren heeft een landmarkfunctie maar oogt in de huidige uitwerking te weinig bijzonder. Het oorspronkelijke ontwerp was meer high-tech en spectaculair, terwijl de huidige toren erg rationeel en te braaf oogt. De toren moet het visitekaartje voor Utrecht worden en maakt in de huidige vorm die verwachting niet waar. Wat wil Utrecht hiermee uitstralen? In de eerdere beelden waren de torens groen, levendig en gevarieerd. Die kwaliteiten zijn te weinig terug te zien in de huidige beelden. De supervisors geven aan dat deze kwaliteiten wel zichtbaar zijn in de stedelijke laag en dat in de hoogbouw nog wordt gestudeerd op verfijning. Ook op de publiekstoegankelijke kop wordt nog gestudeerd. De top kan helpen in de noodzakelijke verbijzondering van het gebouw. Wanneer gekozen wordt voor een transparante 'skyroom' vraagt de commissie ook aandacht voor de uitwerking van het

plafond van de top (en de verlichting c.q. aanlichting). Wellicht biedt ook de lageregelegen setback aanleidingen voor verdere verbijzondering.

- In de architectonische uitwerking is het duidelijk zichtbaar dat er met verschillende bureaus aan de gebouwen gewerkt wordt (met een signatuur van verfijnd tot rationeel). Het zijn bureaus die zichzelf bewezen hebben, maar in het totale ontwerp is duidelijk zichtbaar dat er nog niet genoeg onderlinge afstemming is geweest. Samenwerking is belangrijk en het is de vraag op welke manier e.e.a. geborgd (begeleid en getoetst) wordt.
- De commissie is van mening dat de voorgestelde tinten te dicht bij elkaar zitten. Er schuilt een zekere dubbelzinnigheid in de opgave met een gewenste ensemblewerking enerzijds en de gewenste diversiteit anderzijds. De vergelijkbare tinten vergroten het probleem van de uiteenlopende signaturen. De commissie adviseert de torens unieker te maken, de diversiteit in het ensemble te versterken en meer speelsheid en rijkdom aan te brengen. Op de huidige impressies komen de gebouwen vrij 'hard' over. De supervisors geven aan hierop te sturen waarbij ook door hen is opgemerkt dat er meer sprake moet zijn van 'specials'.
- In de verdere uitwerking van het maaiveld vraagt de commissie bijzondere aandacht voor de doorwaadbaarheid bij het lange blok (dit was een oorspronkelijk onderdeel van het plan) en voor het ontwerpen met de wind als ontwerpuitgangspunt (de lange wand en de hoek die vol op de windrichting ligt). De commissie ziet m.b.t. het ontwerp voor de buitenruimte bij een volgende bespreking graag meer informatie tegemoet. Er wordt een 'verticale stad' gemaakt. Hoe ga je dat als bewoner ervaren en waar vindt ontmoeting plaats? Kan het maaiveld duizenden bewoners absorberen? De ontwerpkracht moet ook op het maaiveld worden ingezet.

Afsluitend wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de daken als '5<sup>e</sup> gevels' en een zo duurzaam mogelijk materiaalgebruik. De commissie ziet de vervolgstappen en een volgende bespreking met de supervisors met belangstelling tegemoet.

#### **4. Gebiedsontwikkeling Galgenwaard**

**CvB**

##### *Bespreking SO*

|                               |                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Aanvraag</u>               | : Gemeente Utrecht                                                            |
| <u>Ontwerp en toelichting</u> | : MVSA Architecten                                                            |
| <u>Aanwezig Gemeente</u>      | : Casper van Calsteren, Wesley Zwarts, Joost van den Hoek en Etienne de Jager |

##### ***Gespreksverslag***

De architecten, de ontwikkelaar, een vertegenwoordiging vanuit de eigenaren en de gemeentelijke projectleider en stedenbouwkundigen zijn in de vergadering aanwezig om het SO voor de gebiedsontwikkeling Galgenwaard met de commissie te bespreken. De stedenbouwkundige heeft in de voorbespreking de stedenbouwkundige kaders van het SPvE toegelicht en geeft aan dat het plan daarbinnen past. De architecten geven een toelichting op het ontwerp, de historie van de plek, de tijdlijn van de planontwikkeling en de ambities (vergroenen, verbinden en verbijzonderen). Het is de bedoeling op de hoeken van het stadion gebouwen toe te voegen (de tribunes zijn geen onderdeel van het plan). De omgeving van het stadion zal worden vergroend zodat een levendig maaiveld ontstaat (ontwerp FLUX), het parkeren wordt ondergronds en met de bebouwing op de vier hoeken ontstaat een nieuw stuk stad met een aantrekkelijk woon – en werkgebied. Op stedenbouwkundig/architectonisch niveau is er sprake van een aantrekkelijke plint, een 'podiumlaag' (5 bouwlagen) en vier woontorens (terugliggend). Er is samenhang op de verschillende schaalniveaus. De torens hebben een expressieve buitenzijde en een geluidswerende binnenzijde. Het is de bedoeling het bestaande gebouw wat op te schonen, aansluiting te zoeken bij de nieuwbouw en de raakpunten goed vorm te geven. Het vergroenen van de terrassen en de gevels is een belangrijk uitgangspunt (geen 'greenwashing', maar structureel). Aandachtspunten zijn de relatie

met de Kromme Rijn. Er is een minimale maat opgenomen tussen het gebouw en de oever in het SPvE. Het schetsontwerp is eerder voorgelegd in het vrijdagoverleg van november 2024.

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

- Het betreft een hele bijzondere c.q. fantastische uitdaging van het stadion een stedelijk blok te maken met woontorens. Op stedenbouwkundig vlak is het voorstel goed te volgen. De hoogteopbouw is passend op deze locatie en de opbouw van plint, podium en toren is in stedenbouwkundige zin goed gekozen.
- De aansluiting aan zijde van de Kromme Rijn oogt erg krap. Blokken sluiten aan op de sporthal. Er zou een voorschot genomen kunnen worden op een toekomstige situatie waarin de sporthal weg is. De vertrapping is heel goed, maar de hoekbebouwing gaat ver naar de Kromme Rijn. Er komt op die plek veel samen (veel complexiteit) en een robuuste vrije ruimte heeft de voorkeur van de commissie.
- De keuze voor een 'podium' met torens vraagt om te kijken naar het podium als geheel. Als gekozen wordt voor het maken van een stadsblok dan wordt een zekere samenhang in de basis verwacht. De drie onderdelen (plint, podium en torens) mogen leesbaarder zijn dan nu wordt voorgesteld. In de eerdere visie zou het bestaande stadion meer geïntegreerd worden. Als de bestaande bebouwing pas in een latere fase aangepakt worden is het essentieel dat de overgangen heel goed zijn. De nieuwe situatie moet ook toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan. De architect geeft aan dat het oude en nieuwe een dialoog met elkaar moeten aangaan en dat het gebouw in elke fase goed moet zijn.
- De commissie constateert dat de woontorens in de huidige voorstellen een expressieve buitenkant en een sobere binnenkant met galerijen hebben. Ze wijst op het stedenbouwkundige uitgangspunt dat de torens alzijdig worden vormgegeven. De commissie adviseert de beschikbare middelen zodanig in te zetten dat de vier hoektorens een alzijdige kwaliteit krijgen. De zijden naar het stadion toe, met uitzicht over het speelveld en vanuit het stadion vol in het zicht, bieden unieke kansen.
- Het is een spannende opgave hoe verkeerstromen van bezoekers en bewoners samenkomen. Op de begane grond liggen de entrees vrij dicht bij elkaar. Zijn hiervoor alternatieven aanwezig zodat bewoners ook op risicovolle wedstrijddagen goed thuis kunnen komen (aandachtspunt bij podium C). De commissie raadt aan hiervoor modellen te ontwikkelen. Ook moet voorkomen worden dat bezoekers zich toegang kunnen verschaffen tot de woontorens.

Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de duurzaamheidsaspecten en ook voor de toekomstbestendigheid van het stadion zelf. Ze ziet de vervolgstappen met veel belangstelling tegemoet.

**Secretariaatsplan**

**1. Nieuwekade 1**

**RV / 0033168**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanbrengen van een lichtkunstwerk en een naamsaanduiding*

**Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

Dit betreft een aanvraag voor omgevingsoverleg voor het aanbrengen van verlichte gevelkunst op zes gebouwen van de HKU. De aanvraag is verdeeld in twee delen van elk drie kunstwerken. Over het eerste deel is eerder geadviseerd; de commissie was toen positief over het voorstel. In de

huidige vergadering wordt het tweede deel, met opnieuw drie kunstwerken, voorgelegd. De commissie reageert ook op dit deel positief, onder de volgende voorwaarden:

1. Alle lichtkunstwerken moeten reversibel zijn.
2. Er moeten nog bouwkundige details worden aangeleverd waarop te zien is hoe het lichtkunstwerk wordt bevestigd en wat de afmetingen zijn. Deze details moeten worden aangeleverd op schaal 1:5.

De commissie ziet een aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

## **2. Sorbonnelaan 2 (USP)**

**CvB /**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het plaatsen van een verbindingsgang en een nieuwe entree*

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

De commissie kan zich vinden in de gewijzigde hoofdropzet voor de verbindingsgang en de nieuwe entree van gebouw Ornstein. Met het herziene voorstel is tegemoetgekomen aan de eerdere vragen en opmerkingen van de commissie. Er is sprake van een eenlaags volume, wat veel logischer oogt. Er is minder materiaalgebruik, de transparantie is vergroot, bestaande karakteristieken worden benut en blijven leesbaar. De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdropzet en ziet de verdere uitwerking tegemoet.

Ze vraagt daarbij aandacht voor:

- De detaillering van de horizontale banden en de overgang van de horizontale band naar de uitbouw. Het blijft van belang de luchtigheid van de loopbrug te blijven benadrukken.
- De detaillering en materialisering van de puien (in aansluiting op de bestaande situatie) en van de dakrand van de uitbouw.
- De uitwerking van de hellingbaan. Wellicht is een alternatief waarbij er minder materiaal wordt gebruikt een overweging waard (trapje met in de toekomst herbruikbaar buitenliftje?). Hoe minder materiaal gebruikt wordt hoe minder milieubelasting.

De commissie gaat er in de beoordeling vanuit dat er geen zichtbare installaties op de daken aanwezig zullen zijn.

### **Erfgoedplannen (U21)**

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Bettina van Santen (afdeling erfgoed), Vera Kuijpers (afdeling erfgoed)

## **1. Oranje Nassaulaan 2**

**RV / 0015065**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen en vergroten van een kerk naar hospice*

Dit betreft een aanvraag voor omgevingsoverleg voor het verbouwen en vergroten van de H. Johannes de Doper & H. Bernarduskerk aan de Oranje Nassaulaan 2. De kerk heeft een driehoekige vorm: in de punt bevinden zich de kerkzaal en een kapel, en langs de basis van de driehoek, aan de zijde van de Oranje Nassaulaan, liggen kamers aan weerszijden van een middengang. Het dak is aan de basis laag (één bouwlaag) en loopt hoog op richting de punt van de driehoek, vergelijkbaar met de vorm van een vlieger. Het plan voorziet in een nieuwe bestemming als stadshospice. De monumentale kerkzaal blijft behouden; de overige bouwdelen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe deel volgt grotendeels de contouren van de bestaande plattegrond, maar kent een andere indeling.

### **Reactie commissie:**

De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van afdeling erfgoed en volgt deze.

De herbestemming tot hospice is wenselijk voor dit gemeentelijk monument. De uitwerking houdt echter in onvoldoende mate rekening met het gebouw. Behalve de kerkzaal wordt alles gesloopt

terwijl de bestaande bouwmassa uitgangspunt moet zijn. Wijzigingen in de indeling en in ondergeschikte vorm in de buitengevels en in het lage deel van het dak zijn mogelijk. De belangrijkste ruimte, de kerkzaal, wordt nu bebouwd met een grote inbouw voor trap en opslag. De ruimte met bewust ontworpen toelopende dakvorm is hierdoor niet meer te herkennen/beleven. De kapel verdwijnt in de nieuwe opzet. Door de toegevoegde verdieping is de hoofdvorm niet meer herkenbaar en zou ondergeschikt aan de hoofdvorm ingepast moeten worden. De commissie begrijpt überhaupt de keuze niet om een nieuwe kerkzaal te creëren in de nieuwbouw, terwijl deze in het bestaande gebouw reeds aanwezig is. Het behouden en versterken van de groene ruimte is positief.

#### **Advies: te herzien**

De commissie ziet mogelijkheden voor een positief advies als:

- Meer van de bouwmassa behouden blijft (wijzigingen zijn mogelijk, maar geen grootschalige sloop).
- De ruimtelijke waarde van de kerkzaal behouden blijft (de schuine werking en zichtassen) en de kapel behouden blijft.
- Er onderzocht wordt of de kerkzaal of kapel als kerkruijnte gebruikt kan (blijven) worden.
- De hoofdvorm herkenbaar blijft (bij eventuele optopping).
- De afscheiding van de groene ruimte uitgewerkt wordt.

#### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 9 december 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                      15 december 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld