

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 3 februari 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: G. Bosch, E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Op dinsdag 10 februari 2026 wordt door Architectuurcentrum AORTA een stadsdebat georganiseerd over de concept nota Omgevingskwaliteit ('Het karakter van Utrecht'). De nota vervangt de huidige welstandsnota als toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Meer dan de gebouwgerichte welstandsnota richt de Nota Omgevingskwaliteit zich op de integrale kwaliteit van de leefomgeving en biedt deze inspiratie om iedere opgave aan te grijpen om de stad mooier, leefbaarder en toekomstbestendiger te maken.
- De volgende vergadering is op dinsdag 17 februari 2026.

1. Rabo / Matserterrein

CvB / 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 : Jan Greeven

(zie verslag 12/12 2023, 17/09 2024, 07/01, 21/01, 18/03, 01/04, 08/07 en 16/09 2025)

Gespreksverslag

Okra geeft een toelichting op het ontwerp voor de buitenruimte. De belangrijkste aanpassingen betreffen: het terugleggen van de trap, inpassing hekwerken, de MIVA-aansluiting via Zilver en de doorontwikkeling van de 'Forumtaal'. De positie en de vormgeving van de hekwerken worden toegelicht ('s avonds gaan de hekken automatisch dicht). De hekken aan de binnentuin zijn verwant aan de hekwerken aan de promenade. De uitwerking is ranker, vriendelijker en warmer. Referentiebeelden worden getoond. Er zijn twee varianten voor de geleiding van de onderste trap (groen met zitrand of met pleintje). Dit punt wordt integraal met de Dichtershoek met de gemeente ontworpen. Aan de Kruisvaartkade is er voor de eerste fase (de tijdelijke situatie) discussie over sociale veiligheid en de afsluiting haaks op de Kruisvaartkade. Op de vormgeving van de hekwerken bij de entree van Zilver wordt nog gestudeerd. De exacte aansluiting van de promenade op het Forum (fase 2) zit nu niet in de scope en wordt nog bestudeerd (hangt samen met ontwikkeling van Midnet). TeamV maakt een schets van de mogelijke ontwikkeling.

TeamV geeft een toelichting op de aanpassing die in de gebouwen zijn aangebracht. Daarnaast worden een maquette en materiaal- en kleurmonsters getoond.

In gebouw Zilver is het aantal sheddaken verkleind (van 8 naar 6) voor een rustiger gevelbeeld. De glazen serre wordt 'los' gedetailleerd van de betongevel van gebouw Zilver zodat het gebouw haar kloekheid behoudt. De hekwerken van Zilver vragen nog aandacht en de trap moet toegankelijk voelen over de gehele breedte. Er is onderzoek gedaan naar de luifel van de hoofdentree. De voorkeursvariant van de architect heeft een hoogte van 4,5 meter zodat er een directe zichtlijn is met de interne route naar de trap bij binnenkomst.

De luifel geeft op deze positie een verbijzondering en een menselijke maat. Het basement van de woontoren krijgt een opbouw van vier lagen en is meer onderscheidend gemaakt c.q. verfijnd. Dit sluit aan bij de bebouwing aan de Asselijnstraat en de hoek van het Matserterrein aan de Kruisvaart krijgt hiermee een duidelijke en stevige beëindiging.

Op de ingrepen t.a.v. de windhinder wordt in samenspraak met OKRA nog gestudeerd. Ook wordt toegelicht welke geveldelen vergroend worden. De commissie heeft de detaillering en de technische aspecten voorafgaande aan de vergadering doorgenomen.

De commissie reageert als volgt op het ontwerp voor de buitenruimte:

- Er is waardering voor de zorgvuldige aanpak om deze lastige opgaven vorm te geven. Ook de intentie om de hekwerken familie van elkaar te maken wordt gedeeld (waarbij 'warm' en 'tactiel' de sleutelwoorden zijn). De commissie had eerder vragen en opmerkingen op het grotere schaalniveau en ze kan zich grotendeels vinden in het huidige voorstel. Lastige issues zijn beter en overtuigender opgelost.
- De commissie kan zich vinden in beide varianten voor de aanlanding van de promenadetrappen. E.e.a. kan in overleg met de gemeente nader worden onderzocht.
- De commissie is het eens met de posities van de hekwerken met uitzondering van het hekwerk aan de Kruisvaatkade en het hekwerk bovenaan de promenade. Het hekwerk haaks op de kade heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en is niet akkoord. Het blijft een pijnpunt dat de Kruisvaatkade niet als één geheel wordt benaderd. De commissie begrijpt dat het gebied afgesloten moet worden en erkent de eigendomssituatie, maar een afsluiting op deze plek dient subtieler in het landschap verweven te worden. Een zachtere inbedding en een meer natuurlijke oplossing is hier van belang.
- De nadere uitwerking t.a.v. de windhinder wordt tegemoet gezien. Dit gaat over de positie van de lichthappers (en de eventuele verbinding met het gebouw), het kunstwerk en het hekwerk bovenaan de promenade bij de MIVA- route. Dit hekwerk is niet nodig vanuit de valbeveiliging maar blijkt een positief effect te hebben op de windhinder. Het hekwerk neemt echter zicht weg dus de commissie raadt aan alternatieven te onderzoeken.
- De commissie begrijpt de overwegingen voor de positie van het hekwerk op de overgang openbaar en privé. Het zicht wordt weliswaar wat beperkt doordat het hekwerk verder naar beneden wordt geplaatst en in dat kader vraagt de commissie of een hekwerk van 2,30 meter hoogte nodig is. Hoe lager het hekwerk is, hoe beter.

De commissie reageert als volgt op het ontwerp voor de gebouwen:

- Er zijn complimenten voor de zeer inzichtelijke maquette, voor de doorwerking in de gebouwen, de hoogwaardige uitwerking van de details. De gebouwen hebben een zekere strengheid, maar het totaal zit goed en doordacht in elkaar. Er is veel werk verzet, veel dingen vallen op hun plek en de commissie ondersteunt het plan van harte.
- De architectuur uitgangspunten zijn helder en de materialisering is goed op elkaar afgestemd. De commissie voegt zich naar de keuze voor de luifel en naar de keuze voor de 4-laagse plint in de woontoren.
- De oplossing voor de bekroning van de torens met daarin de installaties 'onzichtbaar' geïntegreerd wordt zeer gewaardeerd.
- Bij de verdere uitwerking vraagt het hekwerk bij de entree van Zilver nog bijzondere aandacht. Voor de commissie is het nog de vraag of dit een hekwerk moet zijn of een (glas-)gevel. In ieder geval is het noodzakelijk dat de noodzakelijke voorziening onderdeel van het gebouw wordt. De overgang dient soepel en hoogwaardig te worden vormgegeven.
- In de presentatie is geen informatie over duurzaamheid opgenomen. Eerder is aangegeven dat een hoge MPG-score het uitgangspunt is. De commissie is benieuwd naar de resultaten.
- Bij de verdere uitwerking ziet de commissie graag een voorstel voor de reclamevoering tegemoet. Het is positief dat het kunstwerk IMAGINE blijft bestaan.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

2. Berlijnplein Plein R

CvB

Informeren van de COU door de supervisors

<u>Aanvraag</u>	: Gemeente Utrecht
<u>Ontwerp en toelichting</u>	: Bureau SLA, BOOM Landschapsarchitecten en Inbo Architecten
<u>Supervisors</u>	: JCAU en Baljon Landschapsarchitecten
<u>Aanwezig Gemeente</u>	: Jeen Kootstra en Jeroen Meijer

Gespreksverslag

De supervisors, architecten en projectleiders zijn in de vergadering aanwezig om de commissie te informeren over het VO voor het Cultuurcluster op het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum. De supervisor schetst de context en de kaders vanuit het masterplan van Jo Coenen. De cultuuras is een netwerk van openbare ruimtes en publieke gebouwen waar wordt gestuurd op een functiemix en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Het Cultuurcluster heeft een uniek programma, er is een hoge ambitie betreffende circulair en duurzaam bouwen en in het ontwerpproces speelt co-creatie met de Pleingenoten een belangrijke rol.

De architect ligt het ontwerp toe. Er is sprake van 6 losse gebouwen in 3 bouwgroepen met elk een eigen identiteit en gebruik. De gebouwen zijn verbonden door een centrale drager. Deze drager vormt de 'oerlaag'. Elk plein en gebouw moet zich verhouden tot die drager. Hierdoor ontstaan onverwachte en genereuze oplossingen. Gebouwen kunnen in de tijd komen en gaan, maar de drager is de continue factor. De gevels van de gebouwen variëren in kleur- en materiaalgebruik (Pretty plastics, glasbakglas, Nabasco en waste glaze). Hierdoor is elk gebouwensemble herkenbaar en eigenzinnig, maar niet losgezongen van de omgeving. Met een spel tussen mat/glans, reliëf en rijkdom ontstaat per gebouw een eigen karakteristiek.

Vervolgens wordt het ontwerp voor de buitenruimte toegelicht. Door de stedenbouwkundige constellatie ontstaan er pleinachtige ruimtes met een menselijke maat. Ook is er ruimte voor grotere festiviteiten. Uniek aan de situatie is de waterhuishouding omdat het water niet in de bodem mag infiltreren. Het ontwerp wordt gekenmerkt door een verdraaiing in het patroon ten opzichte van het stedenbouwkundige grid. Dit visualiseert het eigenzinnige wat het Cultuurcluster mag uitstralen.

De supervisors geven een reflectie op de stand van zaken en delen de aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Er is waardering voor het VO, voor het unieke programma en de uitgesproken duurzame ambities. Er zijn meerdere aandachtspunten, maar op hoofdlijn wordt aandacht gevraagd voor de architectonische uitwerking van de ateliertoren (die sterker de identiteit van het Cultuurcluster zou kunnen uitstralen), de dichte geveldelen van het Danshuis, het uit zicht houden en/of integreren van alle installaties, de detaillering en de vormgeving van de fietsentree (in uitstraling en benadering). Met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte is er ook een positieve grondhouding, maar wordt er nog bijzondere aandacht gevraagd voor het terugwinnen van het groen (principe 'groen waar mogelijk'). Daarnaast mag het patroon nog eigenwijzer gemaakt worden, wordt er aandacht gevraagd voor logische routes, aansluitingen (keermuur Stadstuin), de komst van terrassen (en het toekomstig beeld daarvan) en de entree van de fietsenstalling (in de gebouwen).

De commissie reageert als volgt

- Het betreft een spannend en ook ingewikkeld plan dat belangrijk is voor de stad. Het is fijn dat de commissie in dit stadium wordt bijgepraat en de commissie onderschrijft de opmerkingen van de supervisors zoals die zijn opgenomen in de adviezen van de supervisors.
- De commissie volgt de hoofdopzet en de uitgangspunten, maar ziet nog mogelijkheden onbenut om de gebouwen eigenzinniger en expressiever te maken. De vormen van de gebouwen zijn erg eenvoudig. De ateliertoren heeft de potentie een blikvanger te zijn. Het plan kan aan kracht winnen door enkele volumes sculpturaler te maken. De commissie

adviseert om in ieder geval wat meer eigenheid aan te brengen in het volume van de ateliertoren, maar liefst ook op een of meer andere plekken. De vraag is op welke andere manieren meer contrast/spanning kan worden gemaakt. Het eigenwijze wordt nu vooral gezocht in de materialen, kleuren en details. En op detailniveau is het plan rijk. De commissie raadt aan om juist ook op het grotere schaalniveau wat meer eigenheid aan te brengen in de gebouwen (op conceptueel niveau). Het kernwoord is 'eigenzinnigheid' en het helpt om juist in de gebouwwormen, met grotere gebaren, meer structurele expressie in te bouwen.

- De drager waaraan de gebouwen staan moet heel helder en autonoom zijn. De commissie constateert dat de pixels in de gevelbekleding en de gepixelde vorm van de drager te veel op elkaar lijken. Ze adviseert meer contrast aan te brengen. Het metaforische beeld van de 'Inca-ruïne' spreekt aan.
- Met betrekking tot het inrichtingsplan adviseert de commissie de drager meer te benutten in de derde dimensie. De drager heeft veel potentie voor verschillend gebruik (balkon, vergroening, deel van de route). De drager geeft de mogelijkheid een 3D-spel te maken door bijvoorbeeld ook enkele daken via de drager toegankelijk te maken. Het huidige voorstel oogt in de optiek van de commissie nog wat te vlak.
- De commissie sluit aan bij het advies van de supervisor. Het is nodig dat er meer samenhang en consistentie in het groen wordt aangebracht. De routing is belangrijk, het is belangrijk dat de pleinen karakter krijgen zodat er een mooie reeks van ruimte ontstaat.
- De commissie complimenteert het ontwerpteam met het resultaat en is geïnteresseerd in de doorontwikkeling van het ontwerp in de DO-fase. Het toekomstige hoekvolume is nu nog onderbelicht en speelt een grote rol in de beleving van het ensemble.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet en wanneer de supervisors de tijd rijp achten kan het ontwerp opnieuw geagendeerd worden. Het is majeur project op het stedelijke niveau. De commissie brengt uiteindelijk advies uit aan het stadsbestuur over de aanvraag om Omgevingsvergunning en wil om die reden tijdig betrokken worden.

3. Oranje-Nassaulaan 2

RT / 0015065

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

Aanvraag : Pickkers Beheer B.V.

Ontwerp en toelichting : Jasper Smits Architecture

(zie verslag 09/12 2025)

Gespreksverslag

De voormalige kerk zal in gebruik genomen worden als hospice. De architect stelt voor om de kerkzaal te gebruiken voor een leefkeuken met woonkamer, een kantoorruimte en een aantal utilitaire ruimtes. Hiertoe worden twee volumes in de zaal geplaatst met daarin ondersteunende functies. Bij de hoofdentree komt een multifunctionele ruimte die door de kerkgemeenschap onafhankelijk gebruikt kan worden. De kamers zijn in de flanken van de vliegvormige plattegrond geplaatst, met buitenruimte in de tuin. Aan de noordzijde wordt het volume opgehoogd, zodat er een los verhuurbare verdieping ontstaat.

Conclusie: Te herzien

Het plan is een verbetering ten opzichte van het eerdere plan, gezien het ruimere behoud van de gevels en de positie van de kamers. De commissie kan zich echter niet vinden in het voorstel voor de twee volumes in de kerkzaal. Deze hebben een te grote impact op de zaal. De mooiste plek van het gebouw wordt nu met de minst aantrekkelijke functies ingevuld. De commissie ziet op dit punt graag een verbeterd voorstel tegemoet. Een hospice is een prachtige functie voor een gebouw als dit, maar moet samengaan met het behoud van de monumentwaarden van het gebouw. Behoud van de ruimtelijkheid van de kerkzaal is hierin essentieel. Onderstaand haar reactie.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- Het toevoegen van de kamers met buitenruimte in de flanken van het gebouw ziet de commissie als een begrijpelijke en goede keuze. Het opofferen van de kapelfunctie in de kerkzaal is logisch, gezien het programma en de haalbaarheid, en is acceptabel.
- Het grootste bezwaar van de commissie zit hem in de volumes en in de nieuwe functies in de kerkzaal. Deze zaal is wat het gebouw bijzonder maakt. Ze begrijpt de wens om een kleinere schaal en intimiteit aan te brengen. Maar dat is mogelijk met minder impactvolle volumes met meer passende functies. De toegevoegde elementen staan los in de ruimte, wat positief is, maar ze hebben door hun volume, door het ontwerp en door de functie een te grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van de zaal. Het toevoegen van functies als sanitair, opslag en een belcel wordt niet als passend bij deze monumentale ruimte gezien. De commissie ziet eventueel mogelijkheden in minder impactvolle maatregelen dan gebouwde volumes, zoals kamerschermen en textiel.
- Voor een opbouw aan de noordzijde is ruimte in het straatprofiel en deze is op hoofdlijnen denkbaar. De commissie ziet de uitwerking hiervan tegemoet, waarbij alvast wordt meegegeven om noordgevel niet te vlak en grootschalig te laten worden.

De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet (via de casemanager en het secretariaat).

Omgevingsoverleg

Het betreft een aanvraag Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en gezamenlijk tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na een tafel met de aanvrager gedeeld.

4. Diaconessenstraat 1

RT / 0042013

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar zorgwoningen

Ontwerp en toelichting : Monk Architecten

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie dat het voormalige imposante schoolgebouw zal worden getransformeerd naar een zorgcomplex met 46 wooneenheden. Het betreft een hergebruiksopgave met een verduurzamingsambitie. In de kelder en op de begane grond van de westvleugel komen de gezamenlijke functies. In de vleugel aan de zijde van de Oudegracht wordt een tussenvloer toegevoegd om het volume zo goed mogelijk te benutten. De ramen aan de Oudegracht moeten hiervoor worden aangepast en in de gevel worden nieuwe gevelopeningen voorgesteld. Onder de kap van het middendeel worden twee wooneenheden toegevoegd, waarvoor het trappenhuis en de liftschaft aan de achterzijde worden opgetopt. Het binnenterrein zal worden vergroend, waarvoor een landschapsarchitect wordt aangetrokken.

Conclusie: Te herzien

De nieuwe functie sluit goed aan bij het karakter van dit gebouw en op hoofdlijnen is de herbestemming vanuit welstandsoptiek wenselijk. Wel wordt het maximale van het gebouw gevraagd en het is op meerdere onderdelen net een tandje te veel. De commissie kan zich niet vinden in de twee woonruimtes in de bovenste kap. De optopping van de trap en lift en alle dakramen op het hoogste dak zijn te veel voor het bestaande gebouw. Een relatief beperkte reductie in het programma kan tot een passend plan leiden. Onderstaand de puntsgewijze reactie van de commissie.

De commissie reageert als volgt:

- De twee kamers onder de kap van het middendeel hebben te veel consequenties voor het gebouw, zowel qua hoeveelheid dakramen als qua benodigde opbouwen aan de achterkant. De twee volumes aan de achterzijde voor de lift en het trappenhuis ogen door de nodige verhoging te zwaar en te aanwezig (ondanks dat ze aan de achterzijde zijn gepositioneerd). Het aantal dakramen in deze kap benodigd voor deze kamers heeft een te grote impact op het dakvlak.
- Vanuit de haalbaarheid van het project begrijpt de commissie wens voor de tussenvloer. Dit heeft wel als gevolg dat de aansluitingen op de gevel complex worden. De commissie is er nog niet van overtuigd dat hierin een passende oplossing kan worden gevonden.
- Voor de gevel aan de Oudegracht geeft de commissie mee dat het niet per se een verrijking is om hier het raster van bestaande vensters compleet te maken. De gevelopzet heeft een eigen charme en kan zoveel mogelijk behouden blijven. Waarbij nieuwe gevelopeningen c.q. snedes uiteraard denkbaar zijn op het moment dat die nodig of vereist zijn. Het is niet nodig om het raster 'af te maken'.
- De commissie benadrukt het belang ervan om de landschappelijke inrichting integraal in een vroeg stadium mee te nemen in het ontwerp. Ze ziet het plan voor de terreininrichting bij een volgende planbehandeling tegemoet. Ook de wigvormige buitenruimte aan de Pelmolenveg zal hierin meegenomen moeten worden, aangezien er kansen zijn om deze te activeren en goed te benutten.

Omgevingsoverleg

Het betreft een aanvraag Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en gezamenlijk tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na een tafel met de aanvrager gedeeld.

5. De Kwekerij fase 4

CvB / 0036258

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van studentenwoningen, parkeergarage en fietsenstallingen

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Heijmans en Klunder Architecten en TLU Landschapsarchitecten

Aanwezig Gemeente : Casper van Calsteren

(zie verslag 25/11 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het gewijzigde voorstel. Op stedenbouwkundig niveau is het ontwerp aanzienlijk gewijzigd. In het vorige ontwerp was er sprake van een haakgebouw met daarin een poortje. In het huidige ontwerp zijn er twee volumes met een opgetild tussenlid. Hierdoor sluit de volumeopzet beter aan bij het gewenste campusmodel. Ook de doorwaadbaarheid is vergroot. Daarnaast is het programma anders gepositioneerd. Er zijn zoveel mogelijk woonkamers op de begane grond voorzien zodat er levendige plinten ontstaan. De parkeervoorziening is gewijzigd en de parkeerkelder wordt zo ver mogelijk van de weg geplaatst. Op architectonisch niveau zijn er meerdere varianten en e.e.a. is nog in studie. Het opgetilde volume is de 'special' waarbij de Ginko het referentiebeeld vormt. In de gevelstructuur is sprake van een spel van kaders met verticale en horizontale lijnen waarbij het de bedoeling is de studentenclusters te benadrukken in de gevelopzet.

In het inrichtingsplan voor het terrein is 'groen waar het kan' het belangrijkste uitgangspunt. Er is intensief gestudeerd op de aansluiting op de eerdere fasen, de materiaaltoepassing (met gerecyclede materialen) en het wegwerken van technische ruimte en fietsen onder het balkon met

het grastalud. Dit alles met de intentie een fijne groene plek te creëren. Ook wordt onderzocht of er meer functies in de onderdoorgang geplaatst kunnen worden. Het is niet de bedoeling dat er fietsen of brommers geplaatst worden in de onderdoorgang.

De stedenbouwkundige van de gemeente geeft aan dat de wijzigingen het plan aanzienlijk ten goede komen. Binnen de mogelijkheden en de gestelde kaders wordt de nieuwe hoofdopzet als passend gezien.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in de nu voorgestelde stedenbouwkundige hoofdopzet.

Er is in stedenbouwkundige zin veel veranderd en de commissie is blij met de gemaakte keuzes. Het complex is beter leesbaar, voegt zich beter in het campusmodel met de losse blokken in het groen. De dubbelhoge en brede onderdoorgang vormt een bijzonder element en de toevoeging van boomstammen als kolommen is zeer welkom. Ook het landschap is verbeterd en het is positief dat de functies in de plint komen die goed op de buitenruimte aansluiten. De zachte oplossing met de groene heuvel heeft op meerdere manieren veel toegevoegde waarde. Over de architectonische uitwerking kan de commissie nog geen concreet advies uitbrengen. Voor de verdere uitwerking en de aandachtspunten verwijst de commissie naar haar reactie.

Voor verdere uitwerking adviseert de commissie als volgt:

- De commissie vraagt aandacht voor de inrichting van het straatje naar de parkeergarage. Ook hier geldt voor de commissie 'hoe groener hoe beter'. De commissie vraagt ook of hier op termijn een doorwaadbare route kan ontstaan (bijvoorbeeld naar het terrein van de HKU). Op dit moment is dat nog niet aan de orde, maar een toekomstige verbinding zou niet gefrustreerd moeten worden. De commissie kent de beperkingen vanwege de ligging van kabels en leidingen, maar ze merkt op dat groen (bijvoorbeeld bomen) aan de straatzijde ook zeer welkom zouden zijn.
- Het programma in de plint spreekt aan en is verbeterd. Eerder is gesproken over het zicht op de fietsenstalling en de ambitie om hier een 'fietsenhuiskamer' van te maken. Die ambitie ondersteunt de commissie van harte en ze ziet de uitwerking tegemoet.
- In de architectonische uitwerking adviseert de commissie om er ook echt drie gebouwen van te maken en daar niet te voorzichtig in te zijn. In de uitwerking is reliëf een belangrijk middel om het gebouw te verfijnen. De commissie raadt bij de toren ook aan de zijkanten reliëf te geven.
- Aandacht wordt gevraagd voor de duurzaamheidsaspecten. Met een prefab aluminium gevel is het de vraag of de MPG-waarde voor woningbouw wordt gehaald. De commissie adviseert sowieso om in de plintlaag een steenachtig materiaal te kiezen gelet op de kwetsbaarheid van aluminium.
- De hoge en brede onderdoorgang spreekt bijzonder aan. In de architectonische uitwerking mag dit volume worden gezien als 'special' met de daarbij behorende expressie.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

6. Europalaan 200

RT / 0041984

Aanvraag omgevingsvergunning voor het terugbrengen van de kantoorfunctie na tijdelijke huisvesting.

Aanvraag : Tiaviant B.V.

Ontwerp en toelichting : AG Nova Architecten

Gespreksverslag

Het kruisvormige pand met betonnen gevelelementen uit de jaren tachtig wordt, na dienst te hebben gedaan voor tijdelijke woningen, weer omgebouwd naar kantoren. De kantoren zullen voornamelijk

kleinere startups huisvesten. De wens is om de entree, die nu erg klein en gedrukt is, prominenter te maken met een nieuw driehoekig glazen volume. Boven de tweelaagse entree is een boardroom gepland waarvan alle huurders gebruik kunnen maken.

Conclusie: Te herzien

Een nieuw volume in deze hoek is denkbaar, maar het huidige ontwerp heeft qua hoogte en afwijkende vormgeving te forse impact op het gebouw en omgeving. Het kan tot een haalbaar plan worden gebracht, maar daarvoor is een aantal ingrijpende wijzigingen in het ontwerp nodig. De ambitie om het gebouw 'Paris Proof' te renoveren wordt uiteraard toegejuicht. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De totale impact van het nieuwe volume op het gebouw is nu te groot. Dit heeft te maken met de hoogte, de afwijking van de diagonale lijn met de omgeving, de aansluiting op de bestaande gevel en de onvoldoende minimalistische detaillering. De commissie is er niet van overtuigd dat een drielaags entreevolume mogelijk is. Ze raadt aan om te onderzoeken of er met een aansluiting van de hoek van het volume op de omgeving (45 graden), een scherpe afstemming van de belijning op het bestaande gebouw en een zorgvuldig minimalistisch ontwerp een voldoende ondergeschikt en logisch beeld kan ontstaan. De commissie begrijpt in beginsel de noodzaak van de boardroom niet.
- De gebouwen zijn ingepast in een omgeving waarbij diagonalen van 45 graden de basis vormen. Deze hoek komt ook terug in de bebouwing, zoals bij de dakopbouw en de losstaande trappenhuisen. De afwijkende hoek van het voorgestelde volume wordt dan ook niet begrepen en wordt als niet passend bevonden in deze context. De commissie adviseert om de 45 graden hoek van de omgeving op te pakken in het ontwerp. Wellicht is het daarbij nodig om minder streng vast te houden aan de bestaande dilatatie's in de gevel als beginpunt voor de uitbouw.
- De nieuwe vriesgevel sluit onvoldoende scherp aan op de bestaande horizontale en verticale belijning in het gebouw. Het uitgangspunt van minimalisme wordt onderschreven, maar de commissie vraagt om dit consequent door te voeren en het geheel vlijmscherp te detailleren. Dubbele regels dienen bijvoorbeeld voorkomen te worden en de tourniquet zal helder ingepast moeten worden.

De commissie ziet het aangepaste plan ter beoordeling tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Computerweg 3

RT / 0042659

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van sloop/nieuwbouw voor 80 nieuwe bedrijfsunits (zie verslag 14/10 2025)

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie is positief over de gemaakte wijzigingen. Met de verhoging en accentuering in de diepte van de vloerbanden vindt het aangepaste ontwerp meer aansluiting bij de bebouwing in de omgeving. Het benutten van de dakvlakken voor groen en pv-panelen wordt gewaardeerd. In hoofdlijnen voldoet het ontwerp en de commissie ziet de detaillering en materialisatie tegemoet. Ze gaat hierbij uit van een fris kleurgebruik voor zowel de steen als de banden. De materialisatie van de vloerbanden is nog niet bekend, maar deze zal minstens zo stevig moeten ogen als het metselwerk, dat zich in de tweede lijn begeeft. Voor een verfijnslag in de onderste verdieping ziet de commissie bij voorkeur de kalven van de vensters uitgelijnd met de plintlaag.

2. Biltstraat 31

RT / 0026496

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel/restaurant

Ontwerp en toelichting : Monk Architecten

(zie verslag 01/04 een 11/11 2025)

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Met het deels gewijzigde voorstel wordt grotendeels tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de commissie. De dakkapellen ogen slanker door de introductie van kaders. Er is in het gewijzigde voorstel voldoende contrast aanwezig tussen het voor- en achterhuis. De commissie volgt het voorstel. Met het verhogen van de dakranden van het achterhuis worden de installaties beter uit het zicht onttrokken. Om de installaties staan geperforeerde schermen.

De commissie verzoekt de architect nader te onderzoeken of de inrichting van het dak nog kan worden geoptimaliseerd. Hoe verder de installaties van de dakranden komen te staan hoe beter (een compactere positionering lijkt mogelijk). Ook raadt de commissie aan het scherm zo dicht mogelijk op de installaties te plaatsen en deze niet hoger te maken dan strikt noodzakelijk (bij voorkeur op 1 hoogte van circa 1,60 meter hoog). Ze adviseert uit te gaan van een rechthoekige vorm (geen verspringingen). Ze suggereert het dakluik daarvoor dichter bij de liftkern te plaatsen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, onder de voorwaarde dat het dakplan met de uiteindelijke keuze voor het scherm rond de dakinstallaties en de positie van de installaties nog ruim voor de aanvang van de bouw ter beoordeling wordt voorgelegd.

3. Jansveld 34

CvB GU-Z2025-0023944

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft kennisgenomen van het stedenbouwkundige advies en van het gewijzigde bouwplan. De commissie heeft eerder aangegeven dat een wijziging van de karakteristiek van de woning gezien de plek, de diversiteit in de straatwand en de vele tijdslagen in de straat denkbaar is. In het herziene voorstel wordt de huidige gevellijn aangehouden. De hoofdvorm refereert naar de bestaande woning. Dat betekent een verbetering. Een eigentijdse invulling van de gevelopeningen is denkbaar en toont het nieuwe gebruik. Binnen beleidsniveau 'behoud' zijn nieuwe interpretaties mogelijk en er is sprake van een voldoende evenwichtige opzet in maatverhoudingen (criterium 13). De raamtypologie komt voort uit de gevelopening van de oorspronkelijke poort.

De commissie kan zich vinden in het voorstel onder de voorwaarde dat het Braziliaans metselwerk op de etages niet breder is dan het Braziliaans metselwerk in de plintlaag (conform de schets van de architect op pagina 4). De commissie hecht aan een consequent verticaal lijnenspel. Het huidige voorstel oogt op dit onderdeel onvoldoende logisch. Een herzien ontwerp op dit punt kan door het secretariaat worden afgehandeld.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 3 februari 2026, 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

9 februari 2026

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld