

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 17 februari 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, 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 en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Op dinsdag 10 februari 2026 is 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. Drie commissieleden waren bij de debataavond aanwezig en geven een terugkoppeling van de reacties van bezoekers op de nieuwe nota.
- De volgende vergadering is op dinsdag 3 maart 2026.
- Aansluitend aan de vergadering met de gehele commissie worden monumentplannen behandeld in de subcommissie Erfgoed.

1. Wisselspoor deelgebied 3

CvB

Vooroverleg gebiedsontwikkeling Wisselspoor

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : LEVS EN DELVA

Aanwezig Gemeente : Philippe Thijssen, Joris van Haaften, Fred van Eeden en Geert van Veen (zie verslag vrijdagoverleg 19/12 2025)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op het voorlopig ontwerp voor de grondgebonden woningen in deelgebied 3 (de appartementenblokken volgen later). Er wordt inzicht gegeven in de stedenbouwkundige uitgangspunten: in het verloop in gradiënt, de hoogteopbouw, de iconische elementen aan het spoor en in de materialisatie - en architectenverdeling. Deelgebied 3 borduurt voort op deelgebied 1. Ook wordt de schetsmatige oorspronkelijke visie getoond (tender).

Architectonische uitgangspunten zijn: een optimistische stedelijke architectuur, rationele en functionele gevelbeelden, tijdloze architectuur (niet nostalgisch), uniforme materialisering per gebouw, industriële en karakteristieke dakvormen en nooit dezelfde dakvormen naast elkaar. Er worden natuurlijke materialen en kleuraccenten toegepast. Ook is er bijzondere aandacht besteed aan de verbijzonderingen op ooghoogte (detailniveau in de plintlaag, zitelementen etc.). Tuinmuren worden mee-ontworpen met de bebouwing. Verschillende gebouwen hebben een expressieve kroon. De blokken zijn alzijdig gematerialiseerd. Vervolgens lichten de verschillende architecten hun ontwerpen toe.

Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt gepresenteerd. De inrichting voor deelgebied 3 wijkt af van de Utrechtse standaard qua verhardingen en bankjes etc. De inrichting sluit logischerwijs aan op deelgebied 1 en doet recht aan het NS-verleden. Wisselspoor wordt vormgegeven als één identiteit.

Er zijn vier verschillende sferen (Daalsedijk, binnenwereld, pocketpark en spoorpark) en per zone worden de uitgangspunten toegelicht. De route van Dom tot Dam gaat door het plangebied.

De supervisors hebben aangegeven dat het inrichtingsplan er goed in elkaar zit en dat met het voorstel de gewenste continuïteit wordt gewaarborgd. Op stedenbouwkundig niveau is het plan ook op hoofdlijnen wenselijk. De kracht zit in het grotere geheel, in het industriële erfgoed en het behoud van de grotere historische panden. Op het uitwerkingsniveau zijn er nog belangrijke aandachtspunten m.b.t. de hoofdvormen van de gebouwen, de zuiverheid van de gekozen oplossingen en de architectonische uitwerking.

Conclusie: te herzien

De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige hoofdopzet en in de structuur van het inrichtingsplan. Er is een veelbelovend stuk stad in wording. M.b.t. de architectonische uitwerking heeft de commissie meerdere op- en aanmerkingen. Ze mist een overtuigende aansluiting op de kwaliteiten van deelgebied 1. Ze adviseert echte daken en zuivere hoofdvormen toe te passen (geen schijngevels) of andere manieren te onderzoeken om de verschillende korrels voldoende helder en onderscheidend te maken. Ze raadt aan nog goed te kijken naar de abstractie in de uitwerking (wel kleinschalig, speels en expressief, maar niet tuttig). De accenten mogen contrastrijker. De commissie waardeert dat met het inrichtingsplan wordt aangesloten op deelgebied 1. Het gepresenteerde inrichtingsplan is een goede basis voor de verdere uitwerking. Voor een toelichting op deze punten verwijst de commissie naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie volgt de adviezen van de supervisors en ze gaat in op de genoemde aandachtspunten. Ze is van mening dat met het ontwerp nog onvoldoende recht wordt gedaan aan de kwaliteiten van deelgebied 1, aan het concept voor dit gebied en aan de handschetsen (visie) van de tender. Er liggen fantastische kansen om hier een zeer hoogwaardig stuk stad te maken en om goed aan te sluiten op deelgebied 1.
- Op stedenbouwkundig niveau is de commissie niet akkoord met de op sommige plekken voorgestelde schijngevels. In deelgebied 1 zijn alle daken functioneel (c.q. echt). De expressieve daken zoals die zijn weergegeven in de tender zijn ook functioneel. Aangegeven wordt dat er sprake is van een doorontwikkeling en dat niet alle dakvormen mogelijk zijn. De commissie verzoekt onderzoek te doen om de verschillende karakters sterker tot uitdrukking te laten komen, mede door de toepassing van echte kappen. De industriële referenties spreken in dit verband bijzonder aan.
- De commissie volgt de beschreven conceptuele architectonische uitgangspunten, maar ze ziet deze onvoldoende terug in de voorlopige ontwerpen. Hier is nog een ontwerpslag nodig. Er is een hoge mate van repetitie in de typologie en dat is funest voor de afleesbaarheid van de verschillende korrels. De korrels zijn gaandeweg te veel naar elkaar gegroeid. De kleuren zijn te verzadigd en het bijzondere springt er onvoldoende uit. De referentiebeelden zijn fantastisch, maar worden hier anders ingezet in de architectuur. De uitwerking van plattegronden en gevels mist diversiteit en beweegt te veel richting standaardisatie.
- De commissie adviseert meer abstractie in de architectonische uitwerking aan te brengen. De elementen die genoemd worden (bankjes, luifels, diverse raamindelingen/raamvormen etc.) gaan bijvoorbeeld tegen die abstractie in. Bankjes dragen bij aan de menselijke maat, maar dat kan wellicht op manieren die in deelgebied 1 zijn toegepast. Gevelopeningen moeten meer zijn dan raampjes en architectonisch meewerken op de schaal van de gebouwen. Ook de paarsgewijze spiegeling van de woningplattegronden gaat tegen de gewenste abstractie in.
- De geschakelde rand met tweekappers oogt vooralsnog te sober en mist pit. Het stalen gebouw is zeer overtuigend, maar de overige panden zijn te veel naar elkaar toegetrokken. Er zijn sterkere accenten nodig. Ook hier is het de vraag of de spiegeling van de woningen

het beste resultaat oplevert. Met een ander ritme kunnen de hoeken verbijzonderd worden (het onderscheid tussen voor- en zijgevel is nu ook nog te groot). In de uitwerking is het straks belangrijk dat panden koud tegen elkaar aan staan en niet in elkaar grijpen.

- Groen en grijs zijn in de optiek van de commissie niet de beste accentkleuren. Groen kan als accent, maar niet in de gedekte kleur zoals die nu wordt voorgesteld. Ze adviseert de kleurstelling van de accenten te heroverwegen. De accenten van deelgebied 1 kunnen helpen om meer verbinding tussen de deelgebieden aan te brengen.

Met betrekking tot het landschapsplan:

- Het uitwerkingsniveau van dit schetsontwerp is indrukwekkend. Op structuurniveau is het plan zorgvuldig gedetailleerd en er ligt een goede basis, maar veel hangt nog af van de exacte uitwerking. Het is positief dat het 'tapijt' van deelgebied 1 wordt doorgezet en ook dat de elementen die daarbij horen weer in hun kracht worden gezet (waaronder de rails). Het stoere en robuuste moet in de uitwerking voor ogen gehouden worden.
- Er is nog onvoldoende gevoel bij de identiteit c.q. het karakter van het groen, de ecologische waarde en de biodiversiteit. Op conceptueel niveau mist de commissie een uitspraak over waar welke condities gelden.
- De afstemming tussen architectuur en beplanting roept nog vragen op. Dit gaat bijvoorbeeld over de toepassing van de plantsoorten. Stoere gebouwen vragen een daarbij passende beplanting.
- De in dit deelgebied voorgestelde geveltuinen roepen vragen op, ook ten aanzien van de eerdergenoemde stoerheid en abstractie. De commissie wenst hier meer inzicht in. Privacyaspecten (de te openen ramen) vormen hierin ook een belangrijk onderdeel.
- Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor een goede balans tussen gecultiveerde 'wildernis' en sociale veiligheid. Het profiel van de route moet goed uitgewerkt worden zodat de sociale veiligheid gewaarborgd kan worden.
- Het is niet goed zichtbaar hoe de overgangen gaan werken (blokje in park (onderkant links). Het is belangrijk om te zorgen voor een gevoel van privacy.
- Aandacht wordt gevraagd voor de binnenwereld en bij 5a voor de randen van de binnenwereld.

De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling en vertrouwen tegemoet. Met een gewetensvolle doorwerking zal hier een prachtig stuk Utrecht ontstaan.

Secretariaatsplannen

1. Diaconessenstraat 1

RT / 0042013

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar zorgwoningen
(zie verslag 03/02 2026)

Conclusie: Te herzien

Het voorstel is deels aangepast (tussentijds advies). De twee verblijfsruimten op de vliering zijn komen te vervallen en daardoor zijn ook de liftschacht en de trapopbouw verlaagd.

De commissie vindt de wijziging in het programma een verbetering. Ze heeft in principe geen bezwaar tegen het nieuwe volume voor de lift, maar ze adviseert de rechterschacht niet op te hogen. Ze raadt aan te onderzoeken of de installaties in de vrijgekomen kap/vliering geplaatst kunnen worden zodat het exterieur zo gaaf mogelijk blijft (niet meer doen dan strikt noodzakelijk).

De commissie adviseert voor het ophogen van de lift te kiezen voor terughoudend kleur- en materiaalgebruik. De ophoging van het volume hoeft geen bijzondere aandacht te trekken. Het aansluiten op de bestaande architectuur ziet de commissie als een passender uitgangspunt. Ze merkt op dat symmetrie aan de achterzijde (die ook in de oorspronkelijke situatie niet bestond) voor haar geen vereiste is. De dakvensters ogen te fors en te aanwezig.

Bij een volgende planbehandeling ziet de commissie een integraal plan als reactie op dit advies en het voorafgaande advies tegemoet.

2. Klifrakplantsoen 112

RT / 0041195

Aanvraag omgevingsvergunning voor het opschuiven van een schuifpui naar de achtergevel van de woning. Deze gevel is wel gericht naar de openbare ruimte.

Conclusie: Voldoet niet

De commissie heeft kennisgenomen van de reactie van de aanvrager.

Het betreft een achtergevel. Maar de gevel is formeel en feitelijk gericht naar het openbare gebied. Door de prominente wijze waarop deze zich presenteert naar de straat is, wat de commissie betreft, een zorgvuldige toetsing op de beeldkwaliteit hier op zijn plek. Er zijn haar geen eerdere vergunningen bekend en met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn er wijzigingen opgetreden in de vergunningplicht.

De diepe nissen in de plintlaag zijn afgewerkt met warm hout. Deze materialisatie komt terug in de houten dakopbouw en zo worden plint en bovenlaag subtiel verbonden. De diepe neggen geven het blok een massiviteit. Het contrasteert met de zuiver vlakke plaatsing van de ramen op de verdieping. Zo speelt de architectuur een zorgvuldig spel tussen verbinding en contrast. Het naar voren brengen van de pui in de plint zou dit spel onwenselijk verstoren. De subtiële verbinding met de houten opbouw, de massiviteit van het blok en het contrast met de verdieping zouden allen aangetast worden. De commissie verwijst naar de eerdere adviezen. In haar optiek zijn deze adviezen zorgvuldig onderbouwd op grond van de Welstandsnota 'de Schoonheid van Utrecht'.

3. Europalaan 200

RT / 0041984

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van tijdelijke woningen naar kantoor (zie verslag 03/02 2026)

Conclusie: Voldoet

Met het aangepaste plan is goed gereageerd op het eerdere advies. Er is een helder volume ontstaan, goed passend bij de omgeving, met minimalistische detaillering en fraaie grote vensters. De commissie heeft nog een aantal opmerkingen op detailniveau, maar die hoeven de verlening van de vergunning niet in de weg te staan.

De volgende collegiale suggesties worden meegegeven:

- Aan de bovenzijde sluit de regel niet aan op de naden van de betonpanelen gevel van de oudbouw. Dit terwijl de twee onderliggende regels dat wel doen. De commissie stelt voor om ook de bovenste regel uit te lijnen op de dilatatie, eventueel met een terugliggende dakrand. Een alternatief is deze uitlijning op alle verdiepingen los te laten en de gevel exact in drieën te verdelen.
- Zodra het gewenst is om de boardroom te vergroten dan kan de commissie zich ook voorstellen dat de vliesgevel wat verder naar buiten toe op de bestaande gevel aansluit. Kanttekening is wel dat het volume ook niet te groot moet worden in relatie tot het bestaande pand. Ze stelt daarom voor om, indien gewenst, de vliesgevel op de eerste stijl van de naastliggende kozijnen van de oudbouw aan te laten sluiten. Dit vergt op detailniveau nog nader onderzoekwerk (aansluitingen). Het nadeel van deze optie is dat het volume meer horizontaliteit krijgt. Maar dat neemt niet weg dat er, ook in dat model, een passend totaalbeeld kan ontstaan.

- Voor de rust en eenheid in het gevelbeeld wordt geadviseerd om de kleur van de tourniquet in de kleur van de profielen uit te voeren.

4. Santa Cruzdreef 30

RT / 0021318

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een schoolgebouw
(zie verslag 11/11 2025)*

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Het geheel is zorgvuldig gedetailleerd, met bijvoorbeeld geïntegreerde zonwering en het Braziliaanse metselwerk rondom de installaties. Het is een mooi plan in wording. Met een paar kleine aanpassingen is het plan voor wat welstand betreft klaar voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor de verdere uitwerking geeft de commissie de volgende zaken mee:

- De daken zullen goed zichtbaar zijn vanuit de omliggende woningen. Om deze reden wordt geadviseerd om de installaties zoveel mogelijk te clusteren en ervoor te zorgen dat ze niet reflecteren (donker en mat). De zonnepanelen van het lage dak zouden bijvoorbeeld naar het hoogste dakvlak kunnen. Op deze manier wordt ruimte voor groen op het lagere dak vrijgespeeld. Indien het mogelijk is om de ommuurde dakinstallaties te voorzien van een (semi-) gesloten dak, dan heeft dat de voorkeur.
- Het is nog onduidelijk hoe de betonnen pergola op maaiveld eruit komt te zien, onder andere wanneer er interactie is met het gebouw. De uitwerking van de pergola, inclusief (aansluit-)details, wordt tegemoet gezien.
- Voor wat het landschapsplan betreft ziet de commissie nog mogelijkheden om het terrein verder te vergroenen. Dit is eerder ook opgemerkt. Zo zijn de paden aan de noordoost- en noordwestzijde nog erg breed en te technisch en hard. Dit zou natuurlijker ingepast kunnen worden. Op de betreedbare daken zou nog extra groen toegevoegd kunnen worden.

5. Gansstraat 158

RT / 0040632

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw

Conclusie: Te herzien

De commissie kan zich niet vinden in het verder naar buiten duwen van de balkons en de ondersteuning ervan met kolommen. Hierdoor vormen de balkons een constructie die voor het gebouw geplaatst wordt. In het in het Omgevingsoverleg goedgekeurde ontwerp vormden de deels inpandige balkons een architectonisch accent. De balkons en het hoofdvolume zijn in dat ontwerp als het ware met elkaar verweven. In het huidige voorstel wordt die finesse gemist. De gevel oogt vlak en de balkons gaan geen relatie aan met de architectuur. Het samenspel ontbreekt en op architectonisch niveau betekent de wijziging een verarming.

De commissie adviseert het ontwerp te herzien. Ze raadt aan meer terug te grijpen op het eerdere ontwerp. Ze stemt niet in met dragende kolommen en ze adviseert de balkons niet dieper te maken dan de erker van het linker buurpand. Mochten er vanuit geluidsoptiek voorzieningen nodig zijn moeten deze worden betrokken in de ontwerpopgave.

De commissie ziet het aangepaste plan, inclusief de bemonstering van de steen met voeg per foto tegemoet.

Erfgoedplannen

Subcommissie Erfgoed, ruimte V37

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Marloes Veringa (afdeling erfgoed), Richard Rodenburg (afdeling erfgoed)

1. Muntstraat 5

RV / 0039888

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijks monumentaal pand naar 12 appartementen

De aanvraag betreft het verbouwen van het pand naar 12 appartementen. Het pand is een rijksmonument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed. Het pand aan de Muntstraat 5 is oorspronkelijk gebouwd in de 17e eeuw en bestond toen uit twee woonhuizen. Het is gebouwd op de plaats waar eerder het klooster Cellebroedershuis stond. In het derde kwart van de 18e eeuw zijn de huizen samengevoegd tot één groot huis. In 1859 is het pand grootschalig verbouwd tot de huidige situatie. Op dit moment heeft het pand een school-/kantoorfunctie.

Conclusie: Te herzien

De commissie reageert als volgt op de verschillende onderdelen:

1. In de kelder wordt, ter plaatse van de halfronde trap, een hoog monumentale deur verwijderd (kozijnmerk: D-1.04). De commissie ziet niet waarom dit nodig zou zijn omdat de deur in de plattegrond niet in de weg lijkt te staan. Zij adviseert daarom om deze hoog monumentale deur te behouden.
2. Op de eerste verdieping worden tussen de stramienen E en F twee hooggewaardeerde wanden gesloopt. Deze wanden maken onderdeel uit van de oorspronkelijke indeling en dragen bij aan de historische structuur van het pand. De commissie adviseert deze wanden te behouden en de nieuwe indeling hierop aan te passen.
3. De commissie vraagt extra aandacht voor bijzondere wandafwerkingen, zoals de tegels in de kelderruimten, de tegelplinten in de keldergangen en het Delfts blauw tegelwerk in de voormalige keuken. Het is niet duidelijk hoe met deze historische afwerkingen wordt omgegaan. De commissie adviseert het tegelwerk in kaart te brengen op een tekening, met daarbij een toelichting op de wijze waarop deze historische elementen worden behouden en ingepast in het ontwerp.
4. De buitenmuren worden aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Ter plaatse van de onderdorpels van de raamkozijnen steekt de voorzetwand over de onderdorpel heen, waardoor de vensterbank hoger komt te liggen dan de bestaande vensterbank. Hierdoor verdwijnt in het interieur het zicht op de onderzijde van het kozijnkader. De commissie adviseert het aanzicht van het kozijnkader aan de binnenzijde intact te laten en de vensterbanken op de bestaande hoogte te houden en in de bestaande uitvoering te verlengen en uit te voeren. De details dienen hierop te worden aangepast.
5. In verticaal detail A is een ventilatiesleuf opgenomen in het bovenste deel van het schuifraam. Het mechanisme voor de luchtbediening zit aan de achterzijde van het raam en is daar duidelijk zichtbaar. De commissie adviseert om het mechanisme minder zichtbaar op te lossen, bijvoorbeeld aan de bovenzijde van het schuivende deel (indien dit mogelijk is in combinatie met het behoud van het kozijn). De details dienen hierop te worden aangepast.
6. De commissie gaat akkoord met het principe van de verticale glasroeden in de ramen van de voorgevel zoals getekend in horizontaal detail C (deze zijn niet zoals getekend in detail C). De

horizontale glasroeden ontbreken echter in de detailtekening. Op het gevelaanzicht lijken deze roeden bovendien slanker dan de verticale roeden. De horizontale roeden dienen alsnog te worden opgenomen in de detailtekeningen. De commissie accepteert geen gelijmde roeden of Wiener Sprossen. De aangepaste details dienen ter beoordeling te worden voorgelegd.

7. In het achterdakvlak van het lage deel zijn ter plaatse van de vliering vijf dakramen getekend. De commissie is van mening dat het dakvlak hierdoor te veel wordt doorbroken. Zij adviseert het middelste dakraam van de drie dakramen ter plaatse van slaapkamer 8.11 te laten vervallen. Dit dient op de tekening te worden aangepast.

8. Op het achterdakvlak zijn twee dakkapellen getekend met elk vier draaikiepramen. Het gemeentelijk beleid staat draaikiepramen in de historische binnenstad niet toe (beschermde stadsgezicht). De commissie adviseert deze te wijzigen in draairamen met stolpstijlen, passend bij het historische karakter van het pand.

9. Aangezien de hoog monumentale spiltrap op de zolderverdieping al eens is verplaatst, is de commissie akkoord met de voorgestelde verplaatsing. Dit dient in het werk in nauwkeurige afstemming met de afdeling Erfgoed te gebeuren.

2. Oudegracht 167 (intern overleg)

RV

Veranderen tourniquet in tochtsluis

Dit betreft een intern overleg over een aanpassing van een verleende vergunning voor de verbouwing van het pand aan de Oudegracht 167. Het gaat om het deel van architect Kuijt aan de Choorstraat. Dit deel bestaat uit een winkel (links) en een deel waarin het Kinderboeken- en Literatuurmuseum zal worden gehuisvest (rechts).

In de vergunde situatie heeft het Kinderboeken- en Literatuurmuseum twee toegangen: een tochtsluis (links) en een tourniquet onder de erker van het Kuijtdeel (rechts). De aanvraag betreft het wijzigen van de tourniquet in een tochtportaal, om grote groepen te kunnen ontvangen en het risico van doorwaaien in de foyer te beperken.

Er worden drie alternatieven voorgesteld:

1. Een lang tochtportaal.
2. Een tochtportaal dat gelijk is aan het andere tochtportaal links.
3. Twee voordeuren met een tochtzone, afgesloten door een binnenpui over de volledige breedte.

De commissie heeft de voorkeur voor variant twee, met twee gelijke tochtportalen. Dit geeft zowel binnen als buiten het rustigste beeld. Deze dienen gelijk te zijn qua lengte.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 17 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

23 februari 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld