

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

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

Aanwezig: J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel (plv. Voorzitter), 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: J. Ector (voorzitter) en E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Het jaarverslag van de commissie over de werkzaamheden in 2025 is vastgesteld door het college en met een raadsbrief verzonden naar de raad.
- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.
- De volgende vergadering is op 31 maart 2026.

1. Smaragdplein 251

RT

Kop van Smaragd

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : EVA architecten

(zie verslag 28/11 2025 en 06/01 2026)

Gespreksverslag

De architect gaat puntsgewijs in op de opmerkingen van de eerdere planbehandeling. Er is onderzocht of een autolift mogelijk zou zijn, maar hier is vanaf gezien. Het feit dat fietsers dezelfde lift zouden moeten gebruiken is een knelpunt. Daarnaast zouden de auto's alsnog buiten op de stoep moeten wachten. De hellingbaan is meer naar binnen gelegd en heeft een maximaal hoogteverschil van 30cm. Deze wordt zoveel mogelijk uit het zicht gehouden door een groenstrook aan beide zijden te plaatsen. Tussen de trafo-ruimte en de entree van de garage is een extra raam toegevoegd. De afsnijding van de hoek aan de noordzijde is onderzocht, maar het vormde geen verbetering, aldus de architect. De voorkeur is gegeven aan het continueren van de rooilijn van de bestaande bebouwing. Het Smaragdplein is gezien de afwijkende schaal een scharnierpunt in de wijk. Dit is als aanleiding genomen om voor een iets afwijkende kleurstelling in de gevelafwerking te kiezen. Dit komt ook terug in andere scharnierpunten op de as, waar bijvoorbeeld ook groen voorkomt. Bemonstering van de steen is getoond. De kleur is wat grijzer ten opzichte van de vorige presentatie. De plint bestaat uit een groen geglaazuurde steen en voor de bovenbouw is een grotendeels gerecyclede grijsgroene steen gekozen. Het lagere dakvlak wordt een groene daktuin. Op het hogere dak zullen installaties komen.

Conclusie: Voldoet in principe

Het is een mooie ontwikkeling die, tezamen met de komst van de bibliotheek, een aanwinst is voor de buurt. Het is een stoer, goed vormgegeven, blok. De aandachtspunten van de commissie bevinden zich op detailniveau. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie geeft voor de verdere uitwerking de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie vraagt aandacht voor de plint aan de zijde van de hellingbaan. De gegeven informatie is wat beperkt om hier een goed beeld van te krijgen. Het is in ieder geval belangrijk om de plint hier zo transparant mogelijk te houden. Bij de horeca kan het raam bijvoorbeeld worden verbreed. De toegang naast de trafo-ruimte naar het winkelcentrum oogt nog wat donker en kan onveilig aanvoelen. Enige transparantie van de trafo-ruimte in combinatie met het aanbrengen van verlichting (of een kunstwerk) zou een verbetering zijn. Het dichtzetten van deze toegang naar het winkelcentrum heeft niet de voorkeur.
- De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in de materialisatie en kleurkeuze. Ze ziet een totaalbeeld met voegen en kozijnkleuren, tezamen met de detaillering (hoeken met blokverband, negge) tegemoet.
- De keuze om de afgeschuinde hoek aan de noordzijde niet door te trekken tot het maaiveld wordt begrepen. Er ontstaat een interessant balkon op de hoek en de vergroening spreekt aan. Dit vormt wel een uitdaging qua onderhoud.
- Een voorstel voor de signing van de horeca, de bibliotheek en de entree naar de garage wordt tegemoet gezien. Bij de signing van de garage zal een goede balans tussen terughoudendheid enerzijds en zichtbaarheid anderzijds gevonden moeten worden.
- De commissie adviseert om nader te onderzoeken of er voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn. De komst van de bibliotheek zal de druk hierop verhogen, met het risico op verrommeling.
- Het is positief dat de daktuin volledig bruikbaar is en dat er groen op straatniveau is toegevoegd. Het beplantingsplan voor de openbare ruimte en de daktuin wordt tegemoet gezien.
- De totale duurzaamheidsambities zijn nog niet helder in beeld gebracht. Bij een volgende planbehandeling wordt dit tegemoet gezien. Maar de keuze voor een gerecyclede dunneren steen wordt sowieso toegejuicht. Verder wordt aandacht gevraagd voor zonwering ten behoeve van de koeling van de bibliotheek en de woningen. Integratie van de buitenzonwering vraagt met de afgeschuinde neggen om een goed doordacht detail.
- De commissie ziet een aanzet voor de dakinstallaties en het zicht erop van afstand bij een volgende planbehandeling tegemoet. Uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk uit het zicht houden van deze installaties, zodat het silhouet helder blijft.

De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

2. Natuurgebied Zuilen

CvB

Vooroverleg

Aanwezig Gemeente : Willem Jakobs en Peter Andersen en (Gemeente Utrecht)
(zie verslag 18/03 2025)

Gespreksverslag

De ontwerpers en de projectleider zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op het vastgestelde FO, de uitgangspunten daarvan en de doorwerking in het VO. Het ontwerp gaat richting DO en daarna naar de BInG. In het gebied is er ruimte voor natuur, recreatie, water en biologische landbouw. Ingegaan wordt op het verbeteren van het watersysteem met nieuwe greppels, natuurlijke oevers en het verhogen van het waterpeil. Vervolgens wordt ingegaan op de logica van routes en hoe de historische plekken zichtbaarder en beleefbaar gemaakt kunnen worden. Zo worden de zichtlijnen naar het slot hersteld en historische elementen teruggebracht of aangevuld (boomgaard en lepenlaan). De uitkijktoren is uit het plan gehaald. Er zijn vijf verschillende entreezones. Er komt een heel nieuw beheerregime en de meeste winst op ecologisch vlak zit in de nieuwe manier van beheren.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie spreekt de waardering uit voor de zorgvuldige aanpak en de resultaten. De grote lijnen zijn helder, de uitwerking is mooi en de verschillende types zijn goed uitgewerkt. De kwaliteiten van het landschap en de historische kwaliteiten worden benut en verder versterkt. Dat wordt op een bij het gebied passende manier gedaan. Er is ook waardering voor de sfeervolle (bijna poëtische) beelden.
- De commissie adviseert om de scherpste te blijven opzoeken in de verdere uitwerking en daarbij vooral ook het gebied te blijven bekijken vanuit ooghoogte. Bij elke ingreep is het de vraag wat je wilt dat gebruikers beleven en wat je wilt laten zien. Maak daarbij heldere keuzes.
- Voorkom 'gepriegel', maak het niet te 'klein' en niet te moeilijk. Er kan hier van twee kanten een stoer landschap ontstaan: de waterlinie en de akkers van het Slot. Op onderdelen ziet de commissie dat in de detailuitwerking de ingrepen te kleinschalig (en soms zelfs wat tuttig) ogen. Wees niet bang voor een ingreep en zorg ervoor dat deze mooi ontworpen worden (*'een mooie slinger of juist een recht pad'*). De commissie waardeert dat alle elementen door de gemeente zelf ontworpen worden.
- Aangeraden wordt om bij de gevoelige plekken op locatie te kijken naar de schaal/maat en de daarbij passende ingreep. Voor de bruggetjes raadt de commissie aan goed te kijken naar de aanwezige elementen. Een archetype maken is niet nodig; ingrepen moeten zo natuurlijk mogelijk ontstaan vanuit het landschap (je doet in deze snel te veel).
- De commissie merkt op dat er kleine stukjes bos aanwezig zijn en vraagt aandacht voor de 'bosmantel'. Dit is het rijkste deel. Aangegeven wordt dat hiernaar gekeken is en dat bijvoorbeeld voedselhagen worden ingezet waar dat mogelijk is.

De commissie heeft vertrouwen in de verdere uitwerking. Het blijft goed om de betekenis uit te kunnen leggen op basis van het startdocument.

3. Vlaamse Toren 7

CvB / 0043668

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanbrengen van diverse reclame-uitingen tegen het pand

Aanvraag : TivoliVredenburg
Ontwerp en toelichting : Silo en opdrachtgever
Aanwezig Gemeente : Rianne de Beer (Gemeente Utrecht)

Gespreksverslag

De architect, de opdrachtgever en de gebruiker zijn in vergadering aanwezig om het voorstel voor het aanbrengen van nieuwe reclame-uitingen toe te lichten (vooroverleg). Het gaat om gevelbelettering op vier plekken, digitale schermen op de gevels en bij de entrees, projecties, een muurschildering en een daktuin. TivoliVredenburg is ontworpen door Herman Hertzberger in 1967 en heeft de status van gemeentelijk beschermd monument.

Het voorstel maakt onderdeel uit van een groter plan waarvoor eerder plannen in de commissie zijn gepresenteerd (opgaven: gebied aantrekkelijk maken en gebouwen leesbaar maken). De nieuwe entree aan het Vredenburgplein is gereed, de foyer is aangepakt en de straten zijn heringericht (fietsen zijn weg). De volgende stap is het vergroenen van gebouw en omgeving, het beter vindbaar maken van de entrees en het beter communiceren van het programma.

Conclusie: te herzien

De commissie kan zich vinden in de komst van de gevelbelettering met het logo (SI 1 t/m 4). Ze kan zich echter niet vinden in de LED-schermen die aan de buitengevels van het gebouw worden aangebracht. De impact van LED-schermen op de stad is te groot. Voor de overige voorstellen adviseert ze het stapelen van verschillende uitingen en reclame-elementen te voorkomen en het gebouw zoveel mogelijk in haar waarde te laten. Meer bescheidenheid is hier gewenst i.r.t. de andere gebruikers van de stad. Het gebouw is immers al zeer expressief en sprekend van zichzelf.

Ze adviseert heel specifiek naar het gebouw te kijken en keuzes te maken in welke ingreep er per plek strikt noodzakelijk is. De wens om de 'wayfinding' te verbeteren is begrijpelijk maar de middelen die nu worden voorgesteld gaan hun doel voorbij. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De problematiek is begrijpelijk. Het is belangrijk dat de doorloop van bezoekers soepel verloopt en dat de programmering zichtbaar is. De commissie merkt hierbij op dat het tegelijkertijd een kenmerk van dit monument is om erin rond te dwalen.
- De reclamevoering valt onder het reclamebeleid en bij een monument wordt kritisch gekeken naar de impact van signing op het gebouw en op de stad. Daarnaast moet precedentwerking worden voorkomen.
- De overhoekse logo's zijn aansprekend en passend bij het gebouw. Over dit onderdeel is het advies positief.
- Led-schermen op de gevel zijn in beginsel niet akkoord, met uitzondering van de DS- 2, mits er geen sprake is van overlastgevend licht, snelle beeldwisselingen, hinder voor het verkeer etc. Op deze plek zijn er al vitrines aanwezig en zodra met Led-schermen een nagenoeg gelijk beeld gaat ontstaan is dat volgens de commissie verdedigbaar. Mede gelet op de bijzondere functie van het gebouw. Overige Led-schermen kunnen in pandig op minimaal 50 cm achter het glas aangebracht worden (mits bescheiden van omvang).
- De commissie kan zich op het muurdeel van DS-2 niet vinden in de komst van een muurschildering. Het donkere geveldeel maakt deel uit van de architectonische hoofdopzet en met een muurschildering wordt dit ontkracht en ontstaat de genoemde stapeling van elementen.
- De schermen op de hoek (DS-5) trekken te veel aandacht op een plek die juist geen aandacht moet trekken. De commissie adviseert een dynamische oplossing in het glas te zoeken of op ooghoogte in het interieur. De commissie is blij dat op dit geveldeel de aanwezige muurschildering wordt verwijderd.
- Er bestaan geen principiële bezwaren tegen het herstel van de projecties op de twee hoge gevelvlakken (PJ-1). Deze projecties waren immers van oudsher aanwezig. Het is hierbij essentieel dat het gaat om statische beelden (absoluut geen Led-schermen).
- Aandacht wordt gevraagd voor het voorkomen van lichtvervuiling. De commissie ziet graag een plan tegemoet met de tijdstippen dat signings nodig zijn en aan staan.

De commissie adviseert vooral de bijzondere architectuur te benutten door bijzondere elementen aan te lichten. Het gebouw biedt veel aanknopingspunten om met verlichting de aantrekkelijkheid in de avonduren te vergroten. De commissie ziet de vervolgstappen, inclusief het voorstel voor de inrichting van de daktuin, ter bespreking tegemoet.

4. Draaiweg 44

CvB / 0032004

Aanvraag omgevingsoverleg voor het wijzigen bijgebouw naar wonen, bouwen aanbouw en boulderen in de kerk

Ontwerp en toelichting : j2o Architectuur
Aanwezig Gemeente : Marloes Veringa

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op het gewijzigde ontwerp. Klimwanden, trappen, sanitaire ruimtes zijn allemaal samengevoegd tot één 'boulder-element'. Daarnaast is er een wandelement en een losstaande tafelconstructie met daarop een wandelement. Alle elementen zijn reversibel. Het ontwerp voor de uitbreiding van de sacristie is ook aangepast. De nieuwe tuinkamer heeft een plat dak, afgeronde hoeken en een gevelbekleding in hout. Op die manier onderscheidt het tuinpaviljoen zich van de monumentale bebouwing.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in de voorgestelde hoofdopzet. Het programma in de kerk is intens, maar ook reversibel. Een dergelijke functie is perfect voor dit gebouw en deze invulling zal een bijzondere ervaring opleveren. In de uitwerking moet blijken of en op welke plekken er constructieve bevestigingen aan het monument nodig zijn. De commissie krijgt graag meer inzicht in de technische aspecten (constructie, ventilatie, brandveiligheid etc.).

De uitbreiding van de sacristie is akkoord. Het ontwerp is passend en aansprekend. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Het is gelukt om alle voorzieningen te integreren in de boulders. Op die manier ontstaat een heel helder onderscheid tussen de nieuwe invulling en het bestaande kerkgebouw. Het programma is erg leuk en zeer passend in dit gebouw.
- De commissie ziet de technische uitwerking tegemoet. De bevestigingspunten voor het wandelement moeten nog worden onderzocht en ook de tafelconstructie is nog een technische uitdaging. Voor de commissie geldt: *'hoe losser hoe beter'*. Het is positief als installaties niet zichtbaar zijn en het is goed te horen dat er op de zolderruimte ruimte is voor installaties.
- De commissie adviseert om nader kleuronderzoek te doen en ze raadt aan niet meer te doen dan strikt noodzakelijk. Ze raadt aan in de kleur van de boulders te laten zien wat nieuw is. Ze acht daarbij een zeker contrast interessant. Het huidige voorstel om de kolommen wit te schilderen vindt ze te ver gaan. Ze raadt aan de gelaagdheid die kerk heeft te respecteren. Op dit aspect is meer onderzoek en onderbouwing nodig.
- In de uitwerking van de boulders wordt geadviseerd zoveel mogelijk rust en eenduidigheid aan te brengen. Als de balustrades op de één of andere manier geïntegreerd kunnen worden in het element heeft dat de voorkeur.
- De commissie kan zich vinden in de woning en de uitbreiding van de sacristie. De uitbreiding heeft een eigen uitstraling en is meer ondergeschikt gemaakt (staat ver genoeg van de muur een heeft een relatief beperkte hoogte). De rondingen zijn aansprekend en het volume past in de tuinkarakteristiek. De installaties bevinden zich in de tussenzone en zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De zonnepanelen op het dakvlak van de zijbeuk zijn denkbaar mits deze in heldere vlakken worden geplaatst.
- Er is onderzoek nodig naar de impact van de volumes op de klank van het orgel.

De boulders scheppen een nieuwe beleving met nieuwe zichtlijnen. De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Santiagodreef 12

RT / 0038093

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verduurzamen van de woningen van de Santiago- en Valparaísodreef

Conclusie: Te herzien

De verduurzaming wordt gewaardeerd en de aanpak is zorgvuldig. De commissie heeft m.b.t. de exacte uitvoering een aantal opmerkingen. De flat ten noordwesten van deze flat aan de Santa Cruzdreef is van hetzelfde type en deze is eerder gerenoveerd. Voor de rust en eenheid in de wijk adviseert de commissie om meer verwantschap aan te brengen met het gerenoveerde blok. Dit betreft de kleurstelling, het type gevelafwerking, de gevelindeling (geen wit kruis) en het detail ter plaatse van de hemelwaterafvoer op de balkons. Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

2. Kasai- en Klipspringerdreef

RT / 0045500

Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van gevelkozijnen en isoleren van de gevel en dak

Ontwerp en toelichting : Mex Architectuur

Conclusie: Voldoet

De flat vormt onderdeel van een ensemble van 6 flats (3 winkelhaken). De eerste vier flats zijn in het verleden al met succes gerenoveerd. De bestaande renovatie kent dezelfde aanpak, maar met uitzondering van de entrees en de materialisatie van de kopgevels en borstweringen. De entrees zijn in 2012 reeds uitgebouwd. Voor de kopgevels worden minerale strips (Rc panels) voorgesteld die in een 10-hoog flat aan de Rooseveltlaan eerder zijn toegepast. Het voordeel van deze methode is dat de polyester onderlaag ervoor zorgt dat de strips tot onder het maaiveld kunnen worden doorgezet, en dat dit bescherming biedt tegen vogels die gaten in de afwerking maken. Op de kopgevel komen geen verticale dilataties in het zicht en de horizontale dilataties worden met behulp van rollagen geïntegreerd in het gevelbeeld. De trappenhuisen worden voorzien van helder glas. De commissie heeft vertrouwen in de aanpak, aangezien de reeds gerenoveerde flats er jaren na dato nog goed uitzien. Deze renovatie vormt de laatste in dit ensemble en wordt het geheel als eenheid hersteld. De subtiele verschillen die worden aangebracht in de afwerking worden op prijs gesteld.

3. Oudenoord 285B

RT / 0041840

Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van verlichte gevelreclame

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De signing is meer bescheiden vormgegeven dan de eerder getoonde varianten. Ook de lage positie is minder dominant. Het voorstel is voldoende terughoudend door de dunne belijning. De aanvraag voldoet onder de voorwaarde dat deze boven de metalen rand wordt geplaatst en dat er voor een zachte kleurstelling wordt gekozen (conform rechter impressie (warme tint)).

4. Chateletlaan naast 41

RT / 0044697

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een vrijstaande woning

Conclusie: Te herzien

Voor wat het volume betreft is het Omgevingsplan in eerste instantie leidend. Op voorhand geeft de commissie mee dat er in de architectonische uitwerking onvoldoende samenhang is in het hoofdvolume qua vormgeving en kleurstelling. Het voorstel voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten in het Beeldregieplan Haarzicht, waarin eenheid per kavel en een solitaire uitstraling het uitgangspunt is.

Dat er een verschil wordt gemaakt tussen hoofdgebouw en bijgebouw in architectuur wordt begrepen. Maar het tweelaagse gemetselde bouwdeel is te groot om als bijgebouw door te gaan.

De commissie ziet een tweetal denkrichtingen om tot een rustiger geheel te komen. Het gehele tweelaagse deel met kap (het witte en het gemetseld bouwdeel) kan als één architectonische eenheid uitgewerkt worden met een eenduidige materiaal- en kleurstelling. Een andere denkrichting is het gemetselde tweelaagse deel met kap dusdanig te verkleinen dat het als bijgebouw kan worden gezien (lager en verder terugliggend). De voorgestelde materialisering kan dan behouden blijven. De commissie ziet het aangepaste plan met interesse tegemoet.

5. Harvardlaan 10

RT / 0039465

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vervangen van de botanische tuin

Conclusie: Te herzien

Het deels gewijzigde voorstel betekent een (kleine) verbetering ten opzichte van het eerdere voorstel met de huisjes (wat meer abstractie), maar komt niet tegemoet aan het eerdere fundamentele bezwaar van de commissie. De commissie heeft eerder aangegeven dat ze de markering van de

entree door middel van kleine huisjes geen goede oplossing vindt. Het gebaar past niet bij de schaal van het gebouw. De huisjes zijn te veel een gimmick en zijn niet 'Universiteitswaardig'. Op voorhand geeft de commissie aan dat, als dit ontwerp wordt ingediend bij de aanvraag om Omgevingsvergunning, ze zich genooddaakt ziet een negatief advies uit te brengen op dit aspect. De entree moet zich verhouden tot het totale gebouw en dat doet dit ontwerp onvoldoende. Ook de gewenste 'lab-uitstraling' wordt gemist. Indien gewenst kan de reactie van de commissie, via het secretariaat, besproken worden met de Provincie.

De commissie verwijst voor haar argumentatie ook naar de eerdere verslagen. De entree zoals getoond in de presentatie van 6 januari wordt als de best passende optie gezien onder de voorwaarde dat het groen de luifel niet onderbreekt. Groen in het interieur van de hal is ook denkbaar. De commissie hecht aan een groot gebaar om de lange wand te geleiden. Hout is wel een belangrijk onderdeel omdat dit met de schootsvelden te maken heeft. De donkere kleur bij de entree spreekt aan en correspondeert met de kleurstelling aan de noordzijde.

6. Vleutenseweg 232, GU-Z2025-0023229: te herzien

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 woningen (appartementen)

De commissie wordt door n.a.v. een bezwaarprocedure door de juridische afdeling om advies gevraagd. De aanvrager wijst de commissie op haar onafhankelijkheid en verzoekt haar een gemotiveerd advies uit te brengen op grond van beleidsniveau 'Open'. De commissie betreurt dat het juridisch traject niet is voorkomen door in gezamenlijk overleg tot een goede inpassing te komen.

De commissie reageert als volgt:

- Planologische kaders zijn in beginsel mede kaderstellend voor de welstandstoets. Om die reden is eerder verwezen naar het stedenbouwkundig advies.
- De commissie toetst niet of voldaan wordt aan de vrijstellingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 10.4.1 van het bestemmingsplan (Omgevingsplan) op de aspecten: bezonning, daglichttoetreding en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. De commissie kan wel uitspraak doen over de ruimtelijke kwaliteit van het voorstel. Over de stedenbouwkundige inpassing heeft ze van gedachten gewisseld met de afdeling Stedenbouw. Het college kan deze gedachtewisseling betrekken in haar besluitvorming.
- De commissie ziet mogelijkheden om woonruimte toe te voegen op deze locatie, mits kan worden voldaan aan genoemde aspecten van 10.4.1 (lichtinval/bezonning/privacy). Ze merkt op dat er meerdere straatwanden gesloten zijn in deze buurt en gezien vanuit het straat- en bebouwingsbeeld is een invulling van deze open tussenruimte in haar optiek denkbaar. De drie koppen die gericht zijn naar de Vleutenseweg zijn markant en bepalend het beeld. Het wel of niet sluiten van de straatwand is hieraan ondergeschikt. Daarnaast juicht de commissie de inpassing van woningen binnen de bestaande stad toe (*'woningen zijn nodig en een zorgvuldige verdichting is denkbaar'*).
- Op architectonisch niveau kan de commissie zich nog niet vinden in het huidige voorstel. Dit komt ook doordat op detailniveau niet goed zichtbaar wordt op welke manier er wordt omgegaan met het bestaande hoekgebouw (is dit schematisch getekend, of wordt de aanwezige rijke detaillering 'weggepoetst'?).
- De commissie ziet twee denkrichtingen. De bestaande kwaliteit van het hoekgebouw behouden/respecteren en hierop aansluiten op detailniveau 1:1, kleurstelling en materialisatie (versiering onder goot, spekbanden etc.) mits meer ondergeschikt en optisch 'losser'. Of de nieuwe invulling zien als 'spannende stadswoning' met een eigentijds karakter dat aansluit op de bestaande architectonische kwaliteit.

In het huidige voorstel vindt de commissie het doortrekken van de kap geen goed idee en vindt ze ook het dakterras niet goed ingepast. De aansluiting tussen de twee blokken is op deze manier niet

goed. Er is sprake van twee verschillende structuren (bebouwing Vleutenseweg en bebouwing straatwand). Deze twee verschillende architectonische typen worden nu als het ware aan elkaar vastgeplakt (dat is niet in lijn met de criteria 2 en 9 beleidsniveau 'Open'). De invulling zou wat losser, meer ondergeschikt en lager moeten blijven zodat de twee verschillende structuren zichtbaar blijven (naast de nieuwe invulling).

Erfgoedplannen

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Rianne de Beer (afdeling erfgoed), Renée Feenstra (afdeling erfgoed)

1. Jansveld 22

RV / 0045579

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsruimte naar woning

Advies: te herzien

De aanvraag betreft het verbouwen van een bedrijfsruimte op de begane grond naar een woning in het pand aan het Jansveld 22. Het pand is een gemeentelijk monument. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed en heeft de volgende opmerkingen:

1. Er wordt een doorbraak gemaakt om links in de gang een meterkast te kunnen plaatsen. Hiervoor moeten deels tegels worden verwijderd. De eerste meterkast kan binnen het kader van het oorspronkelijk dichtgezette kozijn worden geplaatst. Het advies is om de tweede meterkast eveneens in een kozijn te plaatsen met dezelfde profilering en afmetingen als het oorspronkelijke kozijn, zodat de overgang niet zichtbaar is en het verwijderen van de tegels minder opvalt.

2. De indeling van de plint en pui wordt aangepast. De pui krijgt daardoor een opener karakter, wat een meerwaarde is voor de straat. De nieuwe indeling van de pui is echter niet meer symmetrisch. De commissie acht dit niet wenselijk, omdat de pui van oorsprong altijd een symmetrische opzet heeft gehad en dit ook strookt met de gevelcompositie van de bovengelige verdiepingen. Het advies is om de symmetrie van de pui te respecteren en het nieuwe ontwerp te baseren op de oorspronkelijke indeling (zie oorspronkelijke tekening in Het Utrechts Archief). Daarnaast dient de pui verder te worden uitgewerkt in materiaal, kleur en detaillering.

3. De bestaande ramen met glasroeden, in de zijgevel richting het hofje, worden vervangen door nieuwe stolpramen zonder roeden. De commissie adviseert de bestaande ramen te behouden, aangezien deze onderdeel zijn van de karakteristiek van het pand. Indien noodzakelijk kunnen de ramen zodanig worden aangepast dat ze te openen zijn, met behoud van de bestaande profilering.

2. Wervengebied

RV /

Afwerking bovenlaag deksels van ondergrondse containers

Advies: aanhouden, in afwachting van een proefopstelling op locatie

Het voorstel betreft de wijziging van een materiaal dat als bovenlaag wordt aangebracht op de deksels van de containerbergingen aan de werven. De deksels worden in de huidige situatie bekleed met steenstrips van dezelfde straatstenen als op de werven. In de praktijk laten deze steenstrips echter los, breken ze af en maken ze de deksels zwaar. Het voorstel is om in plaats van steenstrips Gluestone toe te passen: een gespoten afwerking met imitatiesteen.

De commissie staat niet afwijzend tegenover het toepassen van Gluestone. Het is echter nog onvoldoende duidelijk hoe dit materiaal eruit zal zien in het straatbeeld, met name in kleur, textuur en veroudering. Omdat het hier om meerdere deksels gaat en daarmee invloed heeft op het beeld van de werven als geheel, acht de commissie het van belang dit eerst in de praktijk te beoordelen.

De commissie adviseert daarom om een proefopstelling te maken van één deksel op locatie, ter beoordeling van de commissie.

De commissie geeft daarbij alvast mee dat de straatstenen op locatie zo goed mogelijk moeten worden benaderd in afmeting, kleur en patroon. De deksel dient te worden omkaderd met een metalen strip, zoals in de huidige situatie.

3. Geertekerkhof 3

RV / 0042111

Aanbrengen van markiezen

Advies: akkoord met markiezen

De aanvrager is van plan om markiezen aan te brengen tegen de voorgevel boven de drie ramen op de eerste verdieping. Hierover is al eerder geadviseerd door de commissie. In het vorige advies woog de commissie het straatbeeld mee, waarin momenteel nog geen zonwering aanwezig is. Tegelijkertijd gaf de commissie aan dat zonwering wel voorstelbaar is, mede gezien de zuidwestelijke oriëntatie van de gevel, en adviseerde zij om markisoletten toe te passen binnen de negen van de ramen.

Daarop heeft de aanvrager verzocht het advies te heroverwegen.

De commissie heeft het plan opnieuw beoordeeld en daarbij in dit geval de specifieke kenmerken van de gevel zwaarder laten meewegen. Omdat het gaat om drie ramen op de eerste verdieping, met daartussen brede penanten, en een vlakke, wit gestuukte gevel zonder siermetselwerk, blijft de gevel ook met markiezen als geheel leesbaar.

De commissie acht het aanbrengen van markiezen in dit geval aanvaardbaar. De commissie kan daarbij akkoord gaan met markiezen, uitgevoerd met (wit gekleurde) kantstukken en bovenkap.

4. Notebomenlaan 79

RV / 0045469

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en vergroten van een woning en het renoveren van de schuur

Het betreft een woonhuis uit 1862 met een vrijstaande schuur uit 1937 en bijbehorend erf. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en ligt binnen het Gemeentelijk Beschermde Stadsgezicht Minstroom. De aanvraag betreft het renoveren en vergroten van de woning en het renoveren van de schuur. Per onderdeel adviseert de commissie als volgt:

1. Gevelreiniging inclusief nieuw verfsysteem WIT (Ral 9016)

De commissie gaat akkoord met de wijze van gevelreiniging en het gekozen verfsysteem.

Akkoord.

2. Vervanging dakvensters en bijplaatsing van dakramen

In het oostelijk dakvlak komen drie nieuwe dakramen en wordt een bestaand dakraam vervangen. Twee van de nieuwe dakramen zijn boven elkaar geplaatst. De commissie adviseert om één van deze twee ramen achterwege te laten, zodat geen stapeling ontstaat.

Te herzien.

3. Bijplaatsen van twee vensters in de zijgevel

De commissie heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van de twee nieuwe vensters in de zijgevel.

Akkoord.

4. Originele raamkozijnen voorzien van inhaakkozijnen

De commissie gaat niet akkoord met het toepassen van inhaakkozijnen en vervanging van de ramen.

Het beleid is behoud van het raamhout voorzien van monumentenglas of vacuümglas. De commissie gaat niet akkoord met een uitvoering als draai-kiepraam. Het beleid van de gemeente staat draai-kiepramen bij monumenten en binnen beschermd stadsgezicht niet toe. (Hier behoud schuiframen)

Te herzien.

5. Glas-in-lood bovenlichten

Het plan is om het bestaande glas-in-lood van de bovenlichten op te nemen in HR++ glas. De commissie gaat hier niet mee akkoord en adviseert om het glas-in-lood aan de binnenzijde reversibel te lamineren of te voorzien van voorzetbeglazing (aan de binnenzijde).

Te herzien.

6. Wijzigen van de indeling Begane Grond

De indeling op de begane grond wordt gewijzigd. Daarbij wordt de wand die van de voorgevel naar de achtergevel loopt, ter plaatse van de trap aan de achterzijde verwijderd. De commissie is akkoord met de nieuwe indeling, maar adviseert om de structuur van de woning leesbaar te houden. Het advies is om bij doorbraken van structurerende wanden (zoals de lange wand van voor naar achteren) aan de bovenzijde een dicht stuk van de muur te behouden en aan de achtergevel ook nog een penant te laten staan, zodat de oorspronkelijke structuur zichtbaar blijft.

Te herzien.

7. Wijzigingen van de indeling Eerste Verdieping

De commissie is akkoord met de wijzigingen op de eerste verdieping.

Akkoord.

8. Verwijderen schoorsteen

De huidige schoorsteen is een latere toevoeging uit 1922 en is in 1980 herbouwd. De schoorsteen heeft geen functie meer en veroorzaakt bouwkundige problemen, zoals lekkage en koudebruggen. Omdat het geen oorspronkelijk onderdeel betreft, kan de commissie instemmen met het verwijderen van de schoorsteen.

Akkoord.

9. Doorbraak achtergevel met hoofdtoegang en aanbouw

Het voorstel is om aan de achterzijde een aanbouw te realiseren. Daarvoor zal een deel van de gevel worden verwijderd waaronder de bestaande ingang. De commissie kan zich vinden in een aanbouw op deze plek, mits de volgende onderdelen worden aangepast:

- a. De structuur van de achtergevel blijft leesbaar.
- b. De aanbouw rustiger en ondergeschikter wordt vormgegeven, passend bij de woning, en de luifel bescheidener wordt uitgevoerd.

Te herzien.

10. Schuur

Voor wat betreft de renovatie van de schuur heeft de commissie opmerkingen op de volgende onderdelen:

- a. Het beleid van de gemeente staat draai-kiepramen niet toe bij monumenten en binnen beschermd stadsgezicht. Een draairaam of kiepraam is wel mogelijk
- b. De commissie adviseert om het bestaande luik te behouden en daarachter is het mogelijk een raam te plaatsen.
- c. Voor de plaatsing van zonnepanelen op een hellend dak gelden de volgende criteria uit de beleidsregels:
 - de afstand tot de nok minimaal 50cm (schuin gemeten)
 - de afstand tot de goot, dakrand of hoekkeper minimaal 30cm (schuin gemeten)

5. Catharijnesingel 97

RV / 0036212

Aanvraag omgevingsoverleg voor het vervangen van vloeren, plafonds, kozijnen en een aanbouw aan de achtergevel

Dit betreft een aanvraag omgevingsoverleg voor de renovatie en verduurzamingen van het pand aan de Catharijnesingel 97. De woning maakt onderdeel uit van een karakteristiek ensemble uit het begin van de 20e eeuw. Het ensemble is aangewezen als gemeentelijk monument. De commissie adviseert op de volgende onderdelen:

1. De kozijnen worden behouden en waar nodig opgeknapt. Alle ramen en ruiten worden vervangen, waarbij HR++glas wordt toegepast. De oorspronkelijke gewichten voor de schuiframen zijn niet meer aanwezig. Het voorstel is de bestaande ruimte voor de gewichten uit te frezen en hier balansveren toe te passen, zodat de ramen weer schuivend kunnen worden gemaakt. .

De commissie gaat niet akkoord met de wijze waarop de ramen worden hersteld. Uitgangspunt moet zijn dat de ramen zoveel mogelijk behouden blijven. Indien in het werk blijkt dat de raamspeling zo groot is dat er sprake is van tocht is vervanging mogelijk mits afmeting van het raamhout en detaillering hetzelfde blijft. De ramen kunnen dan worden voorzien van monumentenglas of vacuümglas. Glas in lood en cathedraal glas behouden en mogelijk opnemen in een dun glaspakket. Ze vraagt zich wel af of het noodzakelijk is dat alle ramen te openen zijn. Voor een deel van de ramen kan mogelijk worden volstaan met wisseldorpelventilatie in het kozijnhout, waardoor ook meer bestaand raamhout behouden kan blijven. De commissie adviseert om dit te onderzoeken.

Te herzien.

2. De dubbele deur, panelen en glas van de pui op de eerste verdieping in de achtergevel worden vernieuwd. De commissie stemt hiermee in maar ziet hier graag nog een tekening van.

Akkoord, verder uitwerken.

3. De woning wordt voorzien van een warmtepomp. De buitenunit wordt in eerste instantie tijdelijk in de tuin geplaatst en op een later moment op het dak aan de achterzijde van het pand. De commissie adviseert om de definitieve positie van de unit op tekening aan te geven ter beoordeling.

Te herzien.

4. De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd. De commissie wijst erop dat het binnenblad daardoor naar binnen komt, wat consequenties heeft voor onder andere vensterbanken, aansluitingen op stijlen van kozijnen, plafonds en de bestaande lambrisering. De commissie adviseert om dit verder uit te werken op detailniveau.

Te herzien.

5. De begane grondvloer bestaat uit een houten balklaag direct boven een zandlaag, zonder ventilatie of kruipruimte. Het voorstel is om de bestaande vloer te verwijderen en te vervangen door een schuimbetonvloer. De commissie is er nog niet van overtuigd dat de bestaande vloer niet kan worden geïsoleerd en geventileerd en vraagt om meer onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de bestaande vloer te behouden. Vervangen zou mogelijk zijn indien aan de hand van een bouwfysisch rapport kan worden aangetoond dat de balklaag wordt aangetast bij het toepassen van vloerverwarming

Te herzien.

6. Op de eerste verdieping wordt een nieuwe badkamer gerealiseerd, gepositioneerd tussen de bestaande ensuite en een nieuwe demontabele wand in het midden van de slaapkamer. De douche wordt uitgevoerd als gesloten cabine met afzuiging. De commissie kan instemmen met de positie

van de badkamer en ziet een verdere uitwerking tegemoet. Bij de verdere uitwerking dient aangetoond te worden dat het opnemen van de houten kasten van de ensuite geen schade oplopen door vocht in de badkamer.

Akkoord, verder uitwerken

7. De bestaande uitbouw/ serre heeft indifferente monumentwaarde. Een nieuwe serre plaatsen is geen bezwaar.

Akkoord

8. Het verplaatsen van de schouw is geen bezwaar, de andere kamers hebben ook ooit schouwen gehad. Wel dient het schoorsteenkanaal zoveel mogelijk behouden te blijven. Voor de bruikbaarheid van de slaapkamers zou het schoorsteenkanaal aan de onderzijde eventueel kunnen worden gesloopt maar niet meer dan noodzakelijk (zodat men het hoofd niet stoot bij het opstaan).

Akkoord, verder uitwerken

6. Leidseweg 90

RV /

Aanleg terras Muntgebouw

Advies: Te herzien

De tuin van het Muntgebouw en het ijzeren hek op een laag muurtje langs de Leidseweg en Muntkade zijn onderdeel van het monument en van belang vanwege 'de ensemble - en de situationele waarde als onderdelen van het ontwerp en vanwege de visuele en functionele afstand tot de openbare weg'. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van de afdeling Erfgoed en adviseert op de volgende onderdelen:

1. Reeds vergund is het aanbrengen van een grindstrook tegen de gevel, een pad van klinkers en een groene strook (gras) tussen pad en hekwerk. De voorgestelde wijzigingen zijn als volgt:
 - De grindstrook tegen de gevel wordt uitgevoerd in tegels, met een grindachtige kleur
 - Het klinkerpad wordt uitgevoerd zoals vergund
 - De groene strook langs het hekwerk is gewijzigd in een terras, uitgevoerd als 'tegels binnen een omzoming van gras'.

Het terras wordt aan beide zijden ingesloten door groenzones: op het noordoosten een kruidentuin, op het zuidwesten het groengebied rondom de generator richting de Muntkade.

De commissie vindt het voorgestelde plan te stenig en adviseert om het deel van het terras langs het hekwerk, naast de groenzone bij de generator, niet te betegelen maar als grasstrook uit te voeren. Daarmee wordt het terras aan de uiteinden sterker ingesloten door groen. Daarnaast wijst de commissie erop dat, zodra de tijdelijke generator wordt verwijderd, hier weer een grotere groene zone kan worden gerealiseerd in de bocht richting de Muntkade.

2. In het midden van het klinkerpad worden parasols geplaatst, op circa 1 meter afstand van de gevel. Uit een mock-up ter plaatse blijkt dat bij deze afstand een zichtlijn op de gevel behouden blijft en dat de gevel door de tussenruimte tussen de parasols niet volledig aan het zicht wordt onttrokken.

De commissie gaat akkoord met de parasols en adviseert de afstand van circa 1 meter tot de gevel aan te houden. Voor de kleur gaat de voorkeur uit naar de lichte tint, zodat de parasols zo min mogelijk opvallen.

3. Ten behoeve van de congresfunctie is een extra keuken nodig. Deze kan niet meer op de bestaande luchtbehandelingsinstallatie worden aangesloten. Voor de uitblaas wordt voorgesteld om aan de achterzijde van het gebouw (zijde Smeltgebouw) bij een bovenlicht het glas te verwijderen en te vervangen door gaas.

De commissie is akkoord onder voorwaarde dat de glasroeden behouden blijven. Als suggestie wordt meegegeven om een fijn geperforeerde plaat toe te passen achter het raamhout, in een donkere kleur.

4. De afvalcontainers worden geplaatst achter een groene omzoming aan de zijde van de Muntkade ter hoogte van de inrit van het terrein. De commissie gaat hiermee akkoord.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 17 maart 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 maart 2026

De plv. voorzitter,

De secretaris,

E. Vlaswinkel

C. van Barneveld