

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 31 maart 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: E. Vlaswinkel, E. Rossen (afdeling Stedenbouw) en R. Visser (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De sollicitatiegesprekken met mogelijke opvolgers van commissielid N. Huitema hebben plaats gevonden. Het voorstel voor herbenoeming en benoeming zal op korte termijn naar het college worden verzonden.
- De volgende vergadering is op 14 april 2026.

1. De nieuwe defensie blok 4

CvB

Vooroverleg

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : BPD, SVP Architectuur en Stedenbouw en EVA

Aanwezig Gemeente : Projectleider gemeente Utrecht

(zie verslag 15/04 2025)

Gespreksverslag

De architecten en de supervisor zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op het deels aangepaste plan (concept DO). De supervisors zijn enthousiast over de kwaliteit van het voorstel. Het plan is zorgvuldig, sluit goed aan op het bestaande en heeft ook eigen identiteit. Het café op de hoek is zeer welkom en heeft toegevoegde waarde.

De architect gaat puntsgewijs in op de opmerkingen van de eerdere planbehandeling. Een analyse van het gevelbeeld van de omgeving wordt getoond en vervolgens wordt ingegaan op gebouwhoogtes, setbacks, plintzones en straatkwaliteiten. Bloksgewijs komen verschillende ontwerpfacetten aan de orde en de toe te passen materialen en kleuren worden gepresenteerd. Vervolgens worden de principes voor het landschap, ecologie en duurzaamheid toegelicht. De binnentuin is ontworpen volgens het principe 'groen, tenzij'. Overgangen van gemeenschappelijk naar openbaar zijn zorgvuldig ontworpen. Er is reliëf en 'buffer beplanting' om privacy te borgen. Nestkasten worden ingebouwd en met wadi's, halfverharding en beplanting wordt regenwater opgevangen zodat dit kan infiltreren in het grondwater.

Conclusie: Voldoet in principe

Er is bijzonder veel waardering voor het plan. Eerdere opmerkingen zijn zorgvuldig opgepakt en er ligt een goede basis voor verdere uitwerking. De commissie is onder de indruk van de rijke uitwerking, de integrale aanpak, de verfijning op detailniveau en in de materialisatie. Aan alle aspecten is aandacht besteed. De verzachting in de plint en de kroon aan doorgaande weg zijn mooie architectonische elementen. De commissie ziet de verdere uitwerking tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor een aantal onderdelen. Ze verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- In de uitwerking vraagt het zoveel mogelijk uit het zicht houden van hemelwaterafvoeren (HWA's) bijzondere aandacht. Kwetsbare en prominente plekken dienen zoveel mogelijk vrijgehouden te worden (ofwel opnemen in de spouw, of op schaduwplekken etc.). Zichtbare HWA's vragen aandacht qua materialisering, vormgeving en kleurstelling. Verschil in benadering tussen voor- en achterzijden is denkbaar.
- De spiltrap in de binnentuin wordt gezien als 'feature' c.q. kunstwerk en dat vraagt een uitwerking die daarbij past. De commissie vraagt aandacht voor openheid c.q. transparantie, verfijning en de vraag hoe de trap zich verhoudt, ook qua kleur, tot het figuratieve hekwerk dat zich op korte afstand van de trap bevindt. De aansluiting van het figuratieve hekwerk op de galerij is nu niet zichtbaar en dient in beeld te worden gebracht (binnengevel gebouw 4.1).
- Bij de verdere uitwerking ziet de commissie graag informatie tegemoet m.b.t. de metselwerkverbanden. Er zit veel detail in de gevels en de commissie adviseert een rustig beeld te creëren (bijvoorbeeld met een halfsteens verband). De positie van dilataties is ook van belang.
- Het is verstandige keuze om een optie te ontwerpen voor mogelijke opbouwen op de dakterrassen.
- De balkons van de toren (gebouw 4.04) kunnen nog aan kracht en expressie winnen. De commissie ziet uitwerking van alle balkons tegemoet en vraagt aandacht voor de onderzijden, de randdetails en de afwatering.
- De landschapsvisie voor de binnentuin (een bostuin op volle grond) spreekt aan. De commissie ziet de verdere uitwerking en het beplantingsplan tegemoet.
- Er wordt gewerkt met traditionele materialen en het is interessant te zien dat er gewerkt wordt aan duurzame oplossingen om de MPG omlaag te krijgen. Bij de verdere uitwerking ziet de commissie graag informatie tegemoet over de installaties, de inrichting van de daken en het integreren van zonweringen.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

2. Wisselspoor deelgebied 3

CvB

Vooroverleg gebiedsontwikkeling Wisselspoor

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : LEVS EN DELVA, BGSV

Aanwezig Gemeente : Joris van Haaften, Fred van Eeden en Geert van Veen
(zie verslag 17/02 2026)

Gespreksverslag

De architecten en projectleiders zijn in de vergadering aanwezig om het aangepaste plan te presenteren aan de commissie. Het voorstel betreft de laagbouw. De hoogbouw zit in de volgende fase. Voor beide fasen is het beeldkwaliteitsplan het kader en de gemeente en de supervisors toetsen ook de onderlinge samenhang. Voor de commissie is de samenhang belangrijk om e.e.a. te kunnen beoordelen.

De architecten hebben op basis van de lessen van fase 1 gezocht naar meer abstractie in de ontwerpen. Eerdere aandachtspunten zijn onderzocht: zuiverheid in hoofdvormen, contrast tussen de verschillende gebouwen, accenten op de hoeken, raamtypen etc. Per gebouw worden de wijzigingen toegelicht.

Conclusie: te herzien

De commissie begrijpt dat de architecten geen ijzer met handen kunnen breken, maar ze constateert dat het aangepaste voorstel op veel vlakken geen verbetering is. De gekozen richting is niet de juiste en met het voorstel wordt nog onvoldoende recht gedaan aan de kwaliteiten van deelgebied 1. De oproep was verrijking door vereenvoudiging, terwijl er nu sprake is van versobering en verarming. Buiten zorgvuldig ontworpen gevels en de toepassing van 'echte daken' is er bovendien meer nodig om een levendig en divers stuk stad te maken. Het probleem zit in eerste instantie nog in de basis, waarin vooral de hoge mate van repetitie in de typologie problematisch is. Om deze reden heeft de commissie niet per gebouw gereageerd. Waarbij ze op voorhand opmerkt dat bij verschillende gebouwen de ontwerpen van 17 februari 2026 meer aansprekend waren (met uitzondering van de blokken waarbij nu echte kappen worden voorgesteld). Ze adviseert eerst een slag te slaan in de structuur van de woningen en de afwisseling van woningtypes. De vervolgstap is de architectonische uitwerking. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De belangrijkste gewetensvraag is of het plan niet te uniform is in de structuur van de woningen. De eerdere verwijzing naar fase 1 zat in de gewenste afwisseling, maar dit gaat ook over de afwisseling in woningtypes. De commissie ziet dat de architecten, met beperkte middelen, hebben gewerkt aan het vergroten van de diversiteit. Maar op conceptueel niveau is er nog steeds sprake van dezelfde woningen die slechts minimaal reageren op de plek waar ze zich bevinden. De commissie mist bijvoorbeeld speciale types op de koppen. Het voorstel is daardoor nog onvoldoende passend op deze plek in de stad. Aangeraden wordt om bijvoorbeeld voordeuren in kopgevels aan te brengen en waar mogelijk woonkamers aan de straat te oriënteren. Dit alles om een levendige en gevarieerde woonbuurt te maken.
- In de architectonische doorwerking is het positief dat er geen schijngevels meer aanwezig zijn en dat er meer variatie in de daken is. Ook het voorgestelde kleur- en materiaalpalet biedt perspectief. Dat gezegd hebbend is de commissie van mening dat het aangepaste voorstel op veel punten lijkt op een bezuinigingsslag. De plinten zijn zodanig verarmd dat er geen overgang meer is naar het openbare gebied. Het eerdere commentaar is vertaald als versobering, maar het is natuurlijk niet de bedoeling het leven en de rijkdom uit de plintlaag weg te halen. Luifels en/of zitgelegenheid zijn niet per se strijdig met abstractie; het zit in de manier waarop ze worden vormgegeven. Het is een binnenstadslocatie en het is daarmee essentieel dat gebouwen goed landen, aantrekkelijk zijn, reageren op de straat (bijvoorbeeld met dubbelhoge ramen) en dat er regie is op de overgang van openbaar naar privé.
- De commissie volgt het standpunt van de supervisors dat er massa nodig is in de tuinmuren om de blokken af te maken. De commissie begrijpt de spanning, maar het naar beneden halen van de muren is niet de enige mogelijkheid. De hoogtesprong is ongewenst en het is essentieel dat de muren integraal onderdeel uitmaken van de hoofdmassa's en bijdragen aan de kwaliteit op maaiveldniveau.

Indien gewenst kan met een secretariaat een gesprek worden ingepland om per gebouw een eerste reactie van de leden m.b.t. de architectonische uitwerking te bespreken.

3. Yalelaan 7

RT / 0045890

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van nieuwbouw voor de faculteit Diergeneeskunde

Aanvraag : Faculteit Diergeneeskunde

Ontwerp en toelichting : Vakwerk architecten en DP6

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het voorlopig ontwerp. Voor de faculteit voor de opleiding tot dierenarts zijn ambities geformuleerd die tot een sociaal verbindend, toekomstbestendig en veilig gebouw moeten leiden. De intentie is om zoveel mogelijk materialen te hergebruiken. De bestaande kelder blijft behouden en zal dienstdoen als fietsparkeerplaats. Het concept bestaat uit drie volumes

met ieder een eigen gevel en een tussenliggend atrium. De gehele binnenwereld vormt een eenheid. Dit concept is gebaseerd op de beeldkwaliteitsuitgangspunten in de gebiedsvisie, waar drie identiteiten worden gevraagd met één beeldtaal. De roodbruine kleuren pallet is een inspiratie en kan nog wijzigen.

De openbaar toegankelijke hoofdingang aan de Yalelaan krijgt een herkenbare transparante vormgeving. Hier komt hoog op de gevel een luifel, om de reflecties te beperken en het zicht naar binnen toe te verbeteren. Via de hoofdentree wordt het houten atrium betreden waar ook exposities plaatsvinden. Het dak is parametrisch ontworpen en de draagconstructie bestaat uit hergebruikt hout. Aan de achterzijde komt de distributie, die zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Aan de zuidzijde komen de laboratoria en kantoren. Ruimte voor de studievereniging is gelegen aan de westzijde (met een eigen buitenruimte en entree). De dakranden zijn verhoogd om kanalen zoveel mogelijk uit het zicht te houden. De omvangrijke dakinstallaties zullen omkast worden. Het is een dichtbebouwde kavel, met groen aan de randen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en er wordt een kruidenvegetatie die ook in de velden te vinden is toegepast. Op het dak van de fietsenberging komt een kruidenmengsel.

Conclusie: Wenselijk met aandachtspunten

Het is een bijzondere opgave die met zorg is vormgegeven tot een vriendelijk ontwerp. De focus op hergebruik is positief. Qua vormgeving zullen er nog een aantal dingen op hun plek moeten vallen om tot een goed leesbaar complex te komen. Onderstaand puntsgewijs de reactie van de commissie.

De commissie reageert als volgt:

- De gevels zijn rijk gedetailleerd. Een gevolg is dat er veel lastige aansluitingen tussen de bouwdelen ontstaan. Deze ogen nog onvoldoende rustig en vanzelfsprekend. Er worden veel goede dingen gezien, maar waar gebouwen bij elkaar komen zitten nog ontwerpogaves. Alle overgangen en aansluitingen vragen bijzondere aandacht. Het is een ingewikkelde opgave om de verschillende identiteiten samen te smeden tot één aansprekend ensemble.
- De wens om de binnenwereld van de inkomsthal een eigen karakter voor de rust en eenheid te geven wordt begrepen. De expositie toont hier de functie van het complex en het belooft een interessante ruimte te worden. Wel ontstaat er enige dubbelzinnigheid doordat nu de bouwdelen én het atrium elk een eigen gevel hebben.
- De lengte van de zuidgevel is nog een punt van zorg. Gezien de functies is dit deels begrijpelijk, maar het voorstel oogt nog te meedogenloos. Meer geleding en verfijning zijn gewenst. Zeker ook omdat de zuidgevel waarschijnlijk voor een lange periode volledig in het zicht zal zijn.
- Het zou interessant zijn als de functie van diergeneeskunde ook vanuit buiten afleesbaar is in de gevels.
- De dakinstallaties zijn dusdanig grootschalig dat enkel het omkassen ervan onvoldoende is. Ze zouden als wezenlijk onderdeel van het gebouw ontworpen moeten worden.
- De glazen gevel aan de westzijde is een dusdanig uitnodigend gebaar dat het de verwachting schept dat hier ook een volwaardige entree naar het atrium is. Een echte entree aan deze zijde zou het gebouw ook beter doorwaadbaar kunnen maken.
- Het hergebruik van bouwmaterialen wordt gewaardeerd en is feitelijk een nieuwe ontwerpogave. De vraag is hoe je een samenhangende architectuur maakt met hergebruikte onderdelen. De meeste onderdelen zijn goed te plaatsen, maar vooral bij de kozijnen luistert *'het maken van architectuur met hergebruikte onderdelen'* zeer nauw.
- Bekijk in de buitenruimte goed wat prettige verblijfsplekken kunnen zijn qua bezonning, stimuleer het gebruik van de buitenruimten en zet in op een maximale doorwaadbaarheid. Hierdoor zal een goede wisselwerking tussen binnen en buiten kunnen ontstaan. Het is

positief dat er struiken worden toegepast in een omgeving met relatief weinig biodiversiteit. Op ecologisch gebied kan hier nog meer uitgehaald worden. Verder adviseert de commissie om een plek voor lokale fauna te zoeken op de (begroeide?) gevels en op de daken.

De commissie ziet de aanpassingen met interesse tegemoet.

4. Locomotiefstraat (Cartesius deelgebied 5)

RT / 0024216

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen 136 woningen (appartementen) en het verplanten van 6 bomen (dg 2)

Aanvraag : Cartesiusdriehoek Beheer b.v.

Ontwerp en toelichting : Donker Design en Paul de Ruiter architecten

(zie verslag 23/01 2024)

Gespreksverslag

De architect gaat in op de commissiereactie van de eerdere planbehandeling. De geleding van de panden sluit aan bij de omliggende korrels met een horizontale en verticale geleding en een gridvorm. Alle panden hebben aan de binnentuin ook een entree. De pergola in de binnentuin is komen te vervallen. Er zijn begroeibare draden toegevoegd om een menselijke maat te maken en schaduwplekken en groen toe te voegen. De keerwand bij de toegang naar de binnentuin is teruggelegd. De onderkanten van de balkons zijn vlak en op kleur gespoten, aldus de architect. De meest actuele details zijn nog niet aan de aanvraag toegevoegd. De bemonstering van de gevelmaterialen wordt getoond. De architect ligt nog toe wat dit project tot een Blue Zone project maakt. Ingrediënten die hieraan bijdragen zijn de gemeenschapsversterkende ruimten, de aandacht voor begroeiing in het binnengebied (collectieve moestuin) en de ontsluiting van woningen aan de straatzijde.

Conclusie: aanhouden

Het is een zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd plan. De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdopzet en de architectonische uitgangspunten. De getoonde materialisering is akkoord. Of het plan 'Blue zone'-waardig is, laat de commissie in het midden. Op verschillende niveaus is het een traditioneel bouwplan (beton, kalkzandsteen). Qua duurzaamheid op het gebied van materiaalgebruik blijft het de vraag hoe het plan tegemoetkomt aan de thematiek die is beloofd. Maar het ontwerp voldoet uiteraard aan de redelijke eisen van welstand. Onderstaand puntsgewijs de reactie van de commissie.

De commissie reageert als volgt:

- De toegevoegde balkons en de aanpassing van de keerwand zijn akkoord. De commissie geeft in overweging ofwel het onderste balkon meer naar de voorzijde te verplaatsen ofwel de overige balkons te verschuiven (voorkeur), zodat het ritme van verspringende balkons in de gevel intact blijft.
- De details van de balkons zijn nog niet goed te beoordelen omdat het erop lijkt dat de commissie niet de meest actuele details heeft kunnen zien. Ze verzoekt het dossier compleet en actueel te maken en dit onderdeel ter beoordeling voor te leggen.
- Het groene gebouw kan wellicht meer uitgesproken groen worden. Met de huidige kleurkeuze bestaat het risico dat het wat te grijsig en weinig uitgesproken wordt.
- Een deel van de binnentuin bevindt zich op de volle grond. De commissie adviseert om hier eerste orde bomen te planten. Verder wordt aandacht gevraagd voor de gevolgen die het gevelgroen op de aansluitende materialen kan hebben (composiet gevelelementen).
- De commissie ziet een dakaanzicht tegemoet waarin de pv-panelen en de installaties exact zijn ingetekend. Ze stelt voor om waar mogelijk groene daken toe te passen. De gevolgen van de dakinstallaties op de gevel (bijvoorbeeld de Davit armen en luchthappers) worden ook tegemoet gezien.

De commissie ziet een reactie op bovenstaande punten, de definitieve details, gevels en het dakplan ter beoordeling tegemoet. Het lijkt niet nodig om nogmaals de fysieke gang naar de commissie te maken. De toevoeging van de stukken kan via het secretariaat verlopen.

Secretariaatsplannen

1. Egelantierstraat 33 en Korenbloemstraat 45

RT / 0043570

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen en bouwen van een dakopbouw voor het realiseren van vijf extra appartementen.

Advies: Wenselijk, mits

Vanuit welstandsoptiek is het ontwerp in hoofdlijnen voorstelbaar. Over de hoeveelheid woningen en de effecten op de leefbaarheid doet de commissie geen uitspraak. De eindpositie in de rij en de positie aan het plein maken het opmetdelen van de hoek mogelijk. Het geeft een gezicht naar het plein toe en de kappen in de rij worden op een logische manier tegen het gemetselde hoekblok gezet. De smalle gevel aan de Egelantierstraat zorgt voor een bijzonder hoekvolume. De kap maakt het blok aan deze zijde op een vanzelfsprekende manier af. Het is positief dat de bestaande bebouwing opgeknapt wordt.

Op detailniveau geeft de commissie de volgende aandachtspunten mee bij de verdere uitwerking:

- De commissie daagt de ontwerpers uit om de gemetselde kantelen weer in ere te herstellen, inclusief ezelsrug. De kap aan de Egelantierstraat zal hiervoor iets naar achteren geplaatst moeten worden. Het opgemetselde hoekvolume zal qua steen, voeg en metselwerkdetails goed aan moeten sluiten op de onderbouw. De dakrandbeëindiging van de opgemetselde hoek middels een boeiboord sluit onvoldoende aan bij de overige geveloptrekkingen in de rij.
- De dakkapellen aan de Egelantierstraat staan nu wat ver aan de buitenzijde gepositioneerd, wat een enigszins onevenwichtige verhouding geeft. Door deze iets naar binnen te plaatsen komt de gevel beter in balans.
- De afgeschuinde hoek op de begane grond vraagt om een betere oplossing dan een dichte gevel met kolom. Een ongehinderde doorloop met een gevelopening is hier gewenst.

2. Vredenburg 3

RT

Vooroverleg signing

Advies: Akkoord onder voorwaarde

In het verleden heeft op deze positie de signing van het hotel gezeten. Dit geeft enige legitimiteit aan het voorstel om de signing op dezelfde hoge positie in de gevel te plaatsen. Een bijkomende reden om met het voorstel in te stemmen is het gebrek aan een redelijk alternatief. De toegang van het bedrijf bevindt zich in een wat verborgen hoek in de Drieharingstraat, waar signing niet goed tot uiting komt. De commissie stemt om die redenen in met het voorstel, onder de voorwaarde dat de signing iets wordt verkleind, zodat hij meer afstand van onderliggende bogen en bovenliggend kozijn houdt. Daarnaast gaat de commissie uit van ranke stalen letters en bevestiging in de voegen.

3. Santiagodreef 12

RT / 0038093

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het verduurzamen van de woningen van de Santiago- en Valparaisodreef
(zie verslag 17/03 2026)*

Conclusie: Te herzien

De commissie heeft het voorstel voor de stenen ontvangen. Het Sto-metselwerk is echter in iedere vorm en kleur na te maken en de commissie ziet derhalve geen reden om voor een andere steen

dan die van de Santa Cruzdreef te kiezen. De architect heeft aangegeven dat er aan de overige opmerkingen van de afgelopen planbehandeling wordt gewerkt. De commissie ziet deze, en de aanpassing van de steen tegemoet.

4. Zonnebaan 22

RT / 0048095

Aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een sporthal

Conclusie: Te herzien

Op de begane grond gaat de sporthal te weinig relatie aan met de aangrenzende buitenruimte. Dit is mede het gevolg van de niet transparante (facilitaire) functies die aan de gevel gelegd zijn. Door deze te verplaatsen komen de bowling en het entreegebied aan de gevel te liggen, waardoor een transparante relatie met het voorplein kan worden gemaakt.

De achtergevel keert zich naar de Floraweg. Dit is een relatief drukke weg en de uitstraling van de gevel aan deze zijde is daarom ook van belang. Er wordt gevraagd hier meer openheid in te maken. Het betreft een noordwestgevel, dus dit is ideaal voor de inname van daglicht bij een sportfunctie. Een bijkomend voordeel is dat er op de binnenverlichting bespaard kan worden.

De commissie geeft in overweging om de kaders aan de zuidoostgevel achterwege te laten en hier te kiezen voor een doorgaande glasstrook die in lijn ligt met de beplating. De entree zou gemarkeerd kunnen worden door deze iets terug te leggen. De gevel zal dan rustiger ogen.

Voor de buitenruimte adviseert de commissie om niet meer parkeerplaatsen te plaatsen dan de norm vereist. De restruimte kan met groen, ter ondersteuning van de biodiversiteit, worden opgevuld. Het heeft de voorkeur hierbij om zoveel mogelijk eerste orde bomen toe te passen.

5. Biltstraat 39 en 39 BS

RT / 0044909

Aanvraag omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een eerder verleende vergunning (kap wijzigt)

Conclusie: Te herzien

De gevelverhoudingen zijn door de verhoging van de kap te veel uit verhouding geraakt. De commissie vraagt om te onderzoeken hoe de kap (ogenschijnlijk) verlaagd kan worden. Het verlagen van de knik is hiervoor wellicht een middel. De commissie raadt aan om dit driedimensionaal in beeld te brengen.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 31 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 7 april 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld