

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 12 mei 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De commissie wordt geïnformeerd over netcongestie en momenteel worden meerdere aanvragen om Omgevingsvergunning gesplitst ingediend in een 'Ruimtelijk deel' en in een 'Technisch deel'.
- De voorzitter en de beoogde opvolger van Noor Huitema hebben kennis gemaakt met wethouder Schilderman in het kader van het voorstel voor de (her)benoeming van leden.
- De volgende vergadering is op 26 mei 2026.

1. Groenwoud deelplan 3 en 4

CvB 0049483

Vooroverleg

Ontwerp en toelichting : CRKL architecten

Aanwezig : Eline Slot, Désirée de Jonge

Gespreksverslag

De architect, de opdrachtgever, de projectleider en de supervisor zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op de deelplannen 3 en 4 in de gebiedsontwikkeling Groenewoud. In de voorbespreking heeft de commissie kennisgenomen van het advies van de supervisor.

De architect geeft een toelichting op het ontwerp. Uitgangspunt is deelplan 3 en 4 is samenhang in de architectonische uitwerking. Het betreft een robuuste en kloeke baksteenarchitectuur die reageert op de lokale context. Er is variatie in woningtypen (huur/koop) en variatie in oriëntatie (woonstraat, parkzijde, stedelijke as). Kenmerk is het spel in de diepte van neggen. Het betreft een autoluwe woonwijk en het landschappelijk ontwerp volgt. Voor deelplan 3 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (0049483). De aanvraag voor deelplan 4 volgt spoedig. Beide aanvragen betreffen het 'Ruimtelijk deel'. De technische uitwerking volgt later.

Conclusie:

De commissie brengt een positief advies uit over **deelplan 3**. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat de opmerkingen die gemaakt zijn in het kwaliteitsteam van 19 december 2025 in de technische uitwerking worden verwerkt. Deze hebben betrekking op de steenkeuze, het ontwikkelen van eventuele uitbreidingsopties en het leesbaarder maken van de verschillende gebouwen zonder de ensemblewerking te ontcrachten. Een middel hiervoor is het subtiel aanbrengen van verticale geleiding. Ook dient het inrichtingsplan ter beoordeling te worden voorgelegd.

De commissie kan zich grotendeels vinden in het voorstel voor **deelplan 4**, behoudens bouwdeel G, de ruimte tussen bouwdeel F en G en de tuinmuren. Ook is z.s.m. zicht op de structuur van het inrichtingsplan nodig. Voor deze onderdelen adviseert de commissie het ontwerp nog te herzien. Over de overige bouwdelen is het advies positief.

De commissie reageert als volgt:

- Ze volgt in hoofdlijn het advies van de supervisor en ze vult dat aan. De commissie is enthousiast over de samenhang tussen deelgebied 3 en 4. Het ontwerp past binnen de context, is zorgvuldig van opzet en heeft de juiste toon. De details zullen in de technische uitwerking moeten aantonen dat dit architectonisch concept goed gaat werken. Het voorgestelde beeld met de diepte van de neggen dient te worden waargemaakt.
- Op stedenbouwkundig niveau vindt de commissie het gat tussen bouwdeel F en G te groot. Het bouwblok valt hier te veel uiteen en er is te veel zicht op de binnenhof met de auto's. Het huidige voorstel is op dit punt niet akkoord. Er zijn meerdere oplossingen denkbaar om het parkeren meer uit het zicht te houden (bijvoorbeeld door het parkeren verder naar achter te verplaatsen, door te werken met een gebouwde afscheiding in combinatie met het sterk vergroenen van de overgang van de straat naar de hof). De commissie ziet het voorstel tegemoet.
- Vanuit het oogpunt van samenhang in het gehele bouwblok vragen de erfafscheidingen aandacht. Het is essentieel dat er een samenhangend totaalbeeld gaat ontstaan waarin wordt georganiseerd dat de trafo, toekomstige uitbreidingen en bergingen het beeld niet verstoren. De commissie geeft in overweging de tuinmuren te verhogen en het metselwerk bijvoorbeeld te verbijzonderen.
- De commissie ziet het inrichtingsplan ter beoordeling tegemoet (dat kan in beginsel op structuurniveau). Aandacht wordt gevraagd voor het langsparkeren voor gebouw G, voor het fietsparkeren voor bezoekers, voor de inrichting van de binnenhof (met bij voorkeur zo veel mogelijk bomen in de volle grond), voor het (waar mogelijk) vergroenen van daken en voor de entreezone voor gebouw G. Ook is het essentieel dat de plekken onder de leefgalerij worden ontworpen (aandacht voor overgang privé- gemeenschappelijk en voor het bewaken van privacy).
- Vanuit duurzaamheidsoptiek vraagt de commissie naar de onderbouwing en ze wijst op de komende wijziging (1 juli 2026) in de normen. De ambitie om circulair materiaal toe te passen is nog niet terug te zien in het voorstel. Ook het klimaatadaptieve aspect is nog niet te zien.

De belangrijkste opgave ligt in het appartementengebouw (gebouw G). De commissie is van mening dat de gemaakte optelling van keuzes niet leidt tot een overtuigend geheel. Het is zichtbaar een worsteling om de gevels spannend en bijzonder te maken en de begane grond c.q. de plintzone te activeren. Ze snapt dat er snelheid geboden is, maar ze kan op dit moment geen voorwaardelijk positief advies uitbrengen. Ze vult de punten die de supervisor heeft genoemd aan.

De commissie adviseert een slag te slaan. Hiervoor is ruimte van de opdrachtgever nodig. Ze geeft daarbij in overweging:

- De positie van de hoofdentree te heroverwegen. Mocht deze naar de spitse punt van het gebouw verplaatst kunnen worden kan dat een aantal problemen oplossen. De entree heeft meer ruimte nodig. De plint oogt te gesloten en de entree oogt te klein. De relatie tot het park kan worden versterkt.
- Geadviseerd wordt te onderzoeken of de bergingen verplaatst kunnen worden. Deze liggen nu op de beste plek van het gebouw en een raam met zicht op de gang is niet wat wordt verwacht op deze prominente plek. Wellicht kan er met een collectieve fietsenstalling meer ruimte rondom de entree worden gemaakt.
- De spitse punt van het gebouw met daarin het vluchtrappenhuis is het belangrijkste zichtpunt van het gebouw. Bewoners komen thuis via deze zijde. Deze punt verdient een hoogwaardige architectonische uitwerking.
- De gevel moet een waardige parkgevel worden. Het huidige voorstel heeft een zekere tegenstrijdigheid. De horizontaliteit wordt doorbroken door het verticaal koppelen van ramen. Wellicht kan verbijzondering gevonden worden in de thematiek van het metselwerk. Het

anders ordenen van de verticale ramen kan ook helpen, of het meer naar voren halen van deze ramen zodat het contrast groter wordt.

De commissie beseft dat er haast geboden is. Ze ziet de vervolgstappen tegemoet.

2. Neckardreef 6

CvB / 0037367

Aanvraag omgevingsoverleg voor het slopen en herbouwen van een verzorgingshuis

Aanvraag : Careyn Nieuw Tamarinde

Ontwerp en toelichting : AG Nova Architecten Amersfoort

(zie vrijdagoverleg verslag 27/03 2026)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op de opgave voor de bouw van een verzorgingstehuis voor bewoners met dementie. Het betreft een vooroverleg ten dienste van het Omgevingsoverleg. De architect geeft aan dat ook bebouwing boven het water gesloopt zal worden en gaat vervolgens in op de visie en de plattegronden. De helft van de 108 noodzakelijke parkeerplaatsen wordt opgelost in de bestaande parkeerkelder. De andere helft moet in het gebied zelf worden opgelost (uitbreiding van de bestaande kelder past niet in het budget). M.b.t. het voorgestelde parkeren buiten het bouwvlak is er een strijdigheid met het omgevingsplan en ligt er een negatief stedenbouwkundig advies (het voorstel wringt met het uitgangspunt de groenstructuur te versterken). Het gebouw heeft een orthogonale hoofdopzet. In het gevelconcept is horizontale gelaagdheid het uitgangspunt. Verticale penanten geven dieptewerking aan de gevel (zoals bomen in een park in een willekeurig ritme). De balkons op de hoeken zijn onderdeel van de gehele massa. Het hergebruik van het bestaande gebouw is in het verleden onderzocht, maar niet haalbaar gebleken.

Conclusie: te herzien

De commissie ziet een gebouw wat in de eerste instantie goed in elkaar zit, bezien vanuit de plattegronden. Met betrekking tot de volumeopbouw en het architectonische concept mist ze echter de aansluiting op de locatie en de oorspronkelijke bebouwingstypologie van Overvecht. Ze adviseert uit te gaan van een paviljoen dat rondom in het groen staat. Het huidige gebouw oogt als een stedelijk bouwblok. Ze adviseert het gebouw en de massa te geleiden op een manier die past bij de omgeving. Ook op het niveau van materiaal- en kleurgebruik wordt aanbevolen meer aan te sluiten op de directe omgeving. Verbinding van de binnentuin met de omgeving (op een sociaal veilige manier) is ook een belangrijk onderdeel. Het parkeerprobleem moet goed worden opgelost. Het project is groot genoeg om dat op een structurele manier te doen. Primair adviseert de afdeling stedenbouw op dit punt. De commissie verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Op stedenbouwkundig niveau kan de commissie zich nog niet vinden in de conceptuele hoofdopzet van het gebouw. Uitgangspunt moet in haar optiek *'een gebouw in het park'* zijn terwijl het huidige voorstel is ontworpen als stadsblok. Op conceptueel niveau is een visie nodig hoe het gebouw zich voegt in de wijk en aansluit bij de kenmerken van Overvecht. Hoe reageert het gebouw op het belendende woongebouw en hoe kan het zorggebouw (als dat op deze positie blijft) fungeren als schakel. Er moet sprake zijn van een samenhangend ensemble in het park. Het nu voorgestelde autonome gebouw wordt nog niet als voldoende passend gezien in deze context.
- De commissie sluit zich aan bij het advies van de stedenbouwkundigen en de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Hoe groener de ruimte rondom het gebouw wordt ingericht, hoe beter. Ze kan zich niet vinden in de voorgestelde parkeeroplossing. Bij een dergelijk grote ontwikkeling mag verwacht worden dat een parkeeroplossing gevonden kan worden binnen het gebouw. Het is positief dat de aanbouw uit jaren '80 verdwijnt. Er ontstaat op die manier een mooie zichttas op de kerk.

- Het gebouw zit goed in elkaar gezien vanuit het zorgprogramma. De commissie adviseert echter de volumeopbouw nog te heroverwegen en goed te kijken wat de meest logische plek is voor de hoge delen en voor de lagere bouwdelen. Ze raadt aan een compositie van samengestelde 'balken c.q. schijven' als conceptueel architectonisch uitgangspunt te nemen. Door 'knippen' in het gebouw aan te brengen kan er ook meer licht in de gangen gebracht worden wordt er beter aangesloten op de bebouwingstypologie van Overvecht. De grote balkons op de hoeken zijn lastige ontwerpogaven die veel zorg vragen van balkonranden, plafonds etc. Vanuit de plattegrond is deze positie te begrijpen, maar vanuit de stedenbouwkundige opzet niet direct. Voorkomen moet worden dat de 'grote gaten' van de balkons het gevelbeeld gaan domineren.
- Ook is het een overweging waard het gezondheidscentrum juist meer aan de straatzijde te positioneren. Dit zit nu weggestopt op het binnenterrein. Met deze functie op een andere plek wringt het parkeren op maaiveld wellicht minder. Zicht op parkeerplaatsen vanuit de woningen moet voorkomen worden.
- Het inrichtingsplan wordt tegemoet gezien, daarbij wordt aandacht gevraagd voor de verbinding van de binnenruimte met de omgeving. In dit kader zou het toegevoegde waarde hebben als de onderdoorgang hoger kan worden uitgevoerd (deze is 3,5 meter hoog).

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Ze blijft graag aangehaakt bij deze belangrijke opgave en de beseft dat snelheid geboden is.

3. Meeting met supervisoren Beurskwartier

CvB

Vooroverleg

Ontwerp en toelichting : Supervisoren Beurskwartier

Aanwezig Gemeente : Marjo de Kraker, Lode Messemaker, René Bouman

Gespreksverslag

In het kader van kennisuitwisseling is er een ontmoeting tussen de commissie, de supervisoren van Beurskwartier en de ambtelijke ondersteuning van het supervisieteam. Ook met het kwaliteitsteam van Merwede, Groenewoud en de supervisoren van MARK vindt uitwisseling plaats over de 'best practices' en zo nodig over concrete bouwplannen. De kwaliteitsteams en supervisoren adviseren onder de verantwoordelijkheid van de commissie.

Thema's die aan de orde zijn gekomen:

- De lange lijnen van de stad, de behoefte aan een structuurplan en de impactvolle Merwedelijn die ook door het Beurskwartier loopt. Vanuit de verschillende adviseurs wordt hiervoor bijzondere aandacht gevraagd. Het onderwerp zal hoogstwaarschijnlijk geagendeerd worden in het brede overleg met alle supervisoren die in Utrecht actief zijn medio september 2026.
- De doorwaadbaarheid van grote stedelijke stadsblokken is een belangrijk thema in alle grotere gebiedsontwikkelingen (Beurs, Cartesius, Merwede). Zowel op stedenbouwkundig niveau (toegankelijke routes en verbindingen) als op landschappelijk/ecologisch niveau. Groene verbindingen moeten ook echt goed zijn (van 'kijkgroen naar functioneel groen'). Een belangrijk aspect bij de doorwaadbaarheid is ook de vraag of binnenhoven openbaar toegankelijk zijn en blijven en waar dat niet mogelijk is hoe de hoven worden afgesloten. Groen op en aan gebouwen vraagt om een goede beheersstructuur.
- In de architectonische uitwerking is een terugkerend thema hoe de gebiedsontwikkelingen specifiek Utrechts worden. De commissie signaleert dat veel gebiedsontwikkelingen op elkaar lijken. Grotere stadsblokken worden opgeknipt om schaalverkleining te krijgen, er zijn veel gridgevels en reeksen van uitpandige balkons die een grote impact hebben op de uitstraling van de gebouwen. Een zorgpunt is de uniciteit van de hedendaagse bebouwing. In het Beurskwartier wordt gestreefd naar wisselende eigendomssituaties (met op zichzelf

staande gebouwen) en het werken met verschillende architecten binnen de bouwblokken. Dat wat de binnenstad zo aantrekkelijk maakt (tijdlagen, verschillen in eigendommen en programma) is de basis voor het Beurskwartier.

- Het is de ambitie het Beurskwartier net zo aantrekkelijk te maken als de binnenstad. Voor elk bouwblok wordt een tender uitgeschreven. De commissie zou hiervan graag kennis willen nemen en kan collegiaal advies uitbrengen via het vrijdagoverleg. De weging van de verschillende toetsingscriteria luistert nauw.
- Op het vlak van duurzaamheid is het in het Beurskwartier gebruikelijk criteria op te nemen in de tender. De randvoorwaarden zijn dan helder. In het reguliere advieswerk van de commissie geldt de Welstandsnota (of het toekomstige Handboek Omgevingskwaliteit) en de landelijke kaders (BBL). In het opstellen van randvoorwaarden is het belangrijk flexibiliteit in te brengen. Wat nu bovenwettelijk is, is waarschijnlijk over 3 jaar onderwettelijk. Toezicht op de uitvoering is een belangrijk aandachtspunt. Daar waar gerecycled (groen) beton wordt vergund, dient erop toegezien te worden dat dit ook zo uitgevoerd wordt. Het gepresenteerde moet worden waargemaakt anders is er niets gewonnen. Alle adviseurs geven aan dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met de sloop van bestaande gebouwen.
- Een aandachtspunt vanuit de commissie is de toename van woningen binnen de toegekende stedenbouwkundige structuren en bouwblokken. Woningen worden kleiner, eenzijdig georiënteerd en de leef- en woonkwaliteit komt onder druk te staan. In het Beurskwartier wordt er gewerkt met kavelpaspoorten en met vastgestelde woningaantallen.
- Het is voor de commissie erg interessant om de maquette van het Beurskwartier te zien. In de hoofdopzet is een Utrechtse aanpak herkenbaar van een stedelijke laag met hoogteaccenten in de tweede lijn. Het aantal hoogteaccenten is indrukwekkend en dit roept vragen op over de omvang van de volumes, de inrichting van de daken en de identiteit van de accenten. Het zou prettig zijn als ook ontwikkelingen die grenzen aan het plangebied in de maquette geplaatst kunnen worden. Informatie over deze plannen zal op een centrale plek worden opgeslagen zodat de adviseurs over en weer kennis kunnen nemen van de lopende initiatieven.
- Over de rollen en verantwoordelijkheden en een meer regelmatige uitwisseling zal ambtelijk een voorstel worden voorbereid. Van de commissie wordt verwacht dat zij in de openbaarheid het college adviseert over aanvragen voor Omgevingsvergunning. Een dubbele beoordeling is niet gewenst, maar overdracht bij majeure of gevoelige projecten wel. Per situatie kan gezocht worden naar de meest geschikte vorm waarbij het uitgangspunt is dat de samenwerking helpt (danwel in een soepele afhandeling c.q. toetsing van een aanvraag, dan wel in het borgen van de kwaliteit).

De uitwisseling van kennis wordt gewaardeerd door de adviseurs.

Secretariaatsplannen

1. Vulcanusdreef 113

CvB / 0047982

Aanvraag omgevingsoverleg voor het optoppen en transformeren van de bedrijfsruimtes tbv woningen

Conclusie: te herzien

De commissie kan zich vinden in de komst van de extra bouwlaag zodra hieraan planologische/stedenbouwkundige medewerking kan worden verleend.

Met betrekking tot het ontwerp heeft de commissie de volgende bemerkingen:

- De commissie vindt het in beginsel niet nodig dat de extra laag wat terugliggend wordt aangebracht. Ze kan alleen niet precies overzien wat de consequenties zijn voor de

aansluitingen en overgangen op de bestaande bebouwing. In beginsel adviseert ze uit te gaan van het doorzetten van de bestaande gevelvlakken. De bestaande belijning is in haar optiek een goede basis voor de extra bouwlaag.

- De commissie vindt het niet nodig dat de dakrand wordt verbijzonderd (afgeschuind). Het voorgestelde overstek met afschuining past niet goed bij de dakrand van de bestaande bebouwing. De beëindiging van de bestaande bebouwing (de belendingen) is specifiek en heeft de hoofdrol. Het betreffende volume in de oksel hoeft zich niet extra te profileren. Een zekere abstractie is wenselijk.
- Alle aansluitingen en overgangen vragen bijzondere aandacht en dienen in het volgende stadium duidelijk inzichtelijk te zijn. Ook wordt aandacht gevraagd voor het integreren van zonweringen en het uit het zicht houden van eventuele dakinstallaties.
- De opbouw vraagt om een hoogwaardige uitwerking. De commissie is gecharmeerd van de bestaande kleurstelling (rode tint). Ze wil ook graag weten of het gehele complex wordt aangepakt (blauwe elementen). In haar optiek is het getoonde beeld met grijstinten niet het best haalbare. Ze ziet een visie op het kleurgebruik tegemoet.

2. Einsteindreef 101

CvB

Vooroverleg transformatie van kantoor naar woningen met optopping
(zie verslag 28/04 2026)

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

In de aanvullende studie is ingegaan op de eerdere vragen en opmerkingen van de commissie. De plinten zijn geopend, er is meer relatie tussen binnen en buiten en de werking van het groen op de glazen gevels is toegelicht. De gewijzigde kleuren geven het gebouw een frissere aanblik. Het verhogen van de verticale elementen om op die manier de installaties uit het zicht te houden is voor de commissie een denkbare weg. Dat er wordt aangesloten op de bestaande materialisering is een goed uitgangspunt (het uiteindelijke beeld is op basis van de huidige stukken nog niet goed te zien).

De commissie heeft niet het vertrouwen dat de architecten hebben in het laten begroeien van de glazen trappenhuisen. Ze ontraadt de glazen delen te vergroenen. Licht in de trappenhuisen heeft toegevoegde waarde en zodra er klimplanten over of vlak voor het glas aanwezig zijn is het beheer en onderhoud van het trappenhuis complex. Ook het beheer van dergelijke groene, hoge wanden is zeer complex. De commissie adviseert juist de dichte geveldelen (van kopgevels) en de wand waar het volume wordt gesloopt te laten vergroenen. Deze geveldelen lenen zich daarvoor veel beter en juist op die plekken heeft gevelgroen een toegevoegde waarde.

De commissie ziet de technische uitwerking tegemoet en adviseert de voeg tussen de bestaande dakrand en de opbouw wat dieper te maken dan nu wordt voorgesteld (snede A). Bij de aanvraag ziet ze ook het beplantingsplan/inrichtingsplan tegemoet.

3. Van Vollenhovenlaan 451

CvB

Vooroverleg extra bouwlaag op bestaand flatgebouw

Conclusie: te herzien

De commissie wordt informeel om haar visie gevraagd over het principe voor het toevoegen van een extra bouwlaag. De commissie verwijst naar haar eerdere advies over een dergelijke opgave (Corfudreef). Ze vindt het niet nodig dat bij dit soort flatgebouwen rondom de nieuwe bouwlaag een setback van circa 2 meter wordt aangebracht. De flat wordt gekenmerkt door repetitie. Aansluiten bij die repetitie is voor de commissie een goed uitgangspunt en levert ook goede plattegronden op. De commissie pleit voor het behoud van een heldere hoofdvorm met heldere (rechthoekige) kopgevels. De flats zijn 'schijven' en dienen als zodanig herkenbaar te blijven. In de architectonische uitwerking is het aansluiten op bestaand denkbaar (of daaraan verwant), maar ook een zekere verbijzondering

van de 'kroon' is denkbaar. Daarbij merkt de commissie op dat het toevoegen van één bouwlaag waarschijnlijk niet het gewenste effect oplevert om een wezenlijke 'verbijzondering' te bereiken. In de optiek van de commissie is er ruimte om de identiteit van de bouwlaag of bouwlagen te bestuderen en deze, in samenspraak met de stedenbouwkundige, voor te leggen aan de commissie.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 12 mei 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 18 mei 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld