

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 9 juni 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, K. Huijbers, B. van Santen (afdeling Erfgoed), S. Dirks (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser, R. Taapken en M. Nicanci (uitvoerend secretaris)

Afwezig: A. Poot (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Kitty Huibers wordt welkom geheten in de commissie als opvolger van Noor Huitema (duurzaamheid). Mustafa Nicanci wordt welkom geheten als opvolger van Ruud Visser (uitvoerend secretaris). Ruud Visser blijft werkzaam op het bureau tot (minimaal) 31 december 2026.
- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.
- De volgende vergadering is op 23 juni 2026. 7 juli is de laatste vergadering voor het zomerreces, de vergadering van 21 juli komt te vervallen.

1. Cartesius deelgebieden 7 en 8

CvB

Aanvraag vooroverleg voor deelgebied 7 en 8 in gebiedsontwikkeling Cartesius

Ontwerp en toelichting : KCAP (architectuur en landschap)

Aanwezig Gemeente : Joris van Haften

Gespreksverslag

De architecten, opdrachtgevers en supervisors zijn in de vergadering aanwezig voor de behandeling van het VO van deelgebied 7 en 8. In de voorbespreking is de commissie geïnformeerd over de reactie van de supervisors.

Deelgebied 7 vormt de 'kop van Cartesius' als tegenhanger van het CAB-gebouw met gebouw Solo. Op stedenbouwkundig niveau bestaat het gebied uit kloeke bouwvolumes (korrels) met elk een uitgesproken karakter. Het blok heeft een getrapte opbouw met een prominente toren. Op conceptueel is er sprake van een 'harde rand' en een zachte, groene binnenkant. Er is variatie in het kleur- en materialenpalet (tint, textuur, reliëf). De basis kleurtoon is aards. Bemonstering zal in een later stadium plaatsvinden. Voor de inrichting van het binnengebied wordt een weelderige, bosachtige beplanting voorgesteld met een meanderende padenstructuur. Er is veel aandacht besteed aan de entrees en aan de overgangen naar de openbare ruimte. Het ruimtelijk plan is sterk omkaderd en er zijn veel regels waarmee rekening gehouden is.

Deelgebied 8 is qua gebouwhoogten het meest generieke blok van Cartesius. De breedte van de blokken is vergelijkbaar met die van de andere deelgebieden. Er zijn 10 gebouwen en 10 verschillende architecten van KCAP. Elke architect heeft een eigen aanpak en de verschillende ideeën genereren een heel bijzonder blok. De coördinerend architect gaat in op de gevelprincipes en de specifieke onderdelen die de verschillen tussen de gebouwen betekenis geven. Er wordt een verscheidenheid aan materialen voorgesteld (de bemonstering volgt).

De inrichting van het landschap is geënt op de bezonning. Er is een dynamisch stelsel van paden en bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd.

Het beplantingspalet is gebaseerd op groengrijze tinten (grassiger dan deelgebied 7 met een mix van vaste planten). Met grafische objecten worden centrale plekken gemarkeerd.

Het overkoepelende verhaal voor Cartesius (de belofte voor de Blue Zone) zal op een ander moment separaat geagendeerd worden.

Conclusie deelgebied 7:

Het betreft een beloftevol VO en een goede basis voor de vervolgstappen. De wijze waarop met de plinten wordt omgegaan spreekt aan (de dieptewerking en het spel met wisselende hoogten), de diversiteit wordt gewaardeerd en er is waardering voor de balkonoplossingen waarbij veel balkons geïntegreerd zijn in de gebouwen. Ook het inrichtingsplan spreekt aan. Er wordt zoveel mogelijk robuust groen toegepast en bomen van de eerste orde in de volle grond. Het betreft hier een VO en de commissie heeft per onderdeel (en ook per gebouw) haar reactie gegeven.

De commissie reageert als volgt m.b.t. deelgebied 7:

- Het betreft een bijzonder blok. De commissie geeft op stedenbouwkundig niveau in overweging om in de architectonische uitwerking van blok A en B te reageren op de specifieke stedenbouwkundige setting. Ze wijst op de lange 'arm' die nu ontstaat bij de binnengevel van gebouw A. De omarming van het hoogteaccent (gebouw C) zou geoptimaliseerd kunnen worden. Ook een strategische positionering van eerste orde bomen kan helpen de relatief lange wand te breken.
- De gesloten gevelvlakken (zowel in de plint als op de verdieping) bij gebouw B ogen onaangenaam. Dit verdient een ontwerpslag in de volgende fase.
- Gebouw C maakt zijn bevoorrechte positie in het blok op de centrale zichtlijn vanuit het park nog niet waar in de architectonische uitwerking. Het gebouw oogt wat te regulier om als hoofdmoment te kunnen fungeren. Het gebouw zou daarvoor specifiekere moeten zijn. De bovenzijde (de bekroning) vraagt aandacht, er zijn gesloten zijgevels en de gewenste alzijdige uitstraling wordt onvoldoende herkend. De commissie twijfelt aan de setback aan de binnenzijde. Deze biedt weliswaar ruimte voor vergroening maar helpt niet mee in de gewenste krachtige uitstraling van het gebouw. Door de afwijkende hoogte is hier ook eigenlijk geen sprake van een binnenzijde. De commissie ziet meerdere opties het gebouw te verbeteren.
- Bij gebouw D roept de voorgestelde poort veel vragen op. De poort oogt nu als een te terloops onderdeel van een grote blok (een 'muizengaatje'). Doordat de poort opgenomen is in het gebouw is er minder aanleiding er iets bijzonders van te maken. De commissie adviseert de poort een meer eigenstandige kwaliteit te geven, maar ziet ook het risico dat de supervisors signaleren wanneer de poort een zelfstandige korrel wordt. De commissie staat er echter voor open om anders naar het poortgebouw te kijken.
- De commissie kan zich nog niet geheel vinden in het voorstel voor gebouw F. Ze raadt aan het gebouw te visualiseren vanuit de centrale as. Door de asymmetrische positie van het gebouw is een (eveneens asymmetrische) architectonische verbijzondering van de noordwestelijke hoek van het gebouw goed denkbaar en ook welkom. Er is aanleiding het gevelontwerp minder symmetrisch te maken en juist die hoek te accentueren in de architectuur. Het gaat hier niet over een verplaatsing van het paviljoen. Het paviljoen kan daarnaast aan kracht winnen door bijvoorbeeld meer onderscheidend te zijn in het materiaalgebruik (meer 'special', als tegenhanger van Solo). De nu voorgestelde gesloten hoge plint is nog niet akkoord. Zie ook landschap.
- Bij de volgende bespreking wil de commissie graag inzicht in de installaties. Het algemene uitgangspunt is dat dakinstallaties zo min mogelijk zichtbaar zijn. Voor de hogere gebouwen kan er aanleiding zijn om een randbeëindiging te maken als meer sprekende bovenzijde om dan gelijktijdig de installaties weg te werken. Nadrukkelijke kronen komen in het plangebied

niet voor maar het is wel voorstelbaar dat hogere gebouwen worden verbijzonderd in de beëindiging.

- Vanuit duurzaamheidsoptiek wordt opgemerkt dat het hier een gebied betreft met bijzondere duurzaamheidsambities. Vanuit die optiek adviseert de commissie bio-verantwoorde materialen of eventueel hergebruikte materialen toe te passen (bijvoorbeeld voor de tactiele materialen in de plint). M.b.t het triple glas is het de vraag of dit per saldo allemaal nodig en verstandig is (hoe minder materiaal, hoe beter). De commissie ziet het overkoepelende verhaal ('de beloftes van Cartesius') tegemoet.
- Het landschapsplan oogt logisch en overtuigend. In de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor gevelbeplanting. De verticale geveldelen lenen zich daar goed voor (gevelmaterialen kiezen in relatie tot het gevelgroen). Het plaatsen van eerste orde bomen in de volle grond, op strategische plekken, wordt gestimuleerd. Op of naast het terras van de buurtkamer lijkt ook nog een plek beschikbaar voor een grote boom. De commissie adviseert de tuinkwaliteit omhoog te halen bij de trap. De overgang tussen gebouw F naar de buitenruimte vraagt nog een ontwerpslag. De nu voorgestelde (relatief) hoge en gesloten plint wringt in relatie tot het park.

Bij de volgende bespreking ziet de commissie ook graag de bemonstering van kleuren en materialen tegemoet. De commissie heeft de indruk dat iets meer verzadiging in het kleurgebruik het plan ten goede zal komen. Ze ziet de vervolgstappen tegemoet.

Conclusie deelgebied 8:

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet en de architectonische uitgangspunten. Er is een mooi blok in wording en het werken met 10 verschillende architecten met verschillende signaturen werkt goed. Het deelgebied is een verrijking voor Cartesius. Dat de parkpaviljoens zoveel mogelijk in hout worden uitgevoerd wordt zeer gewaardeerd. Het gebruik van hout wordt aangemoedigd. Het poortgebouw spreekt aan. Er is een goede basis voor de verdere uitwerking. Het betreft hier een VO en de commissie heeft per onderdeel (waar nodig ook per gebouw) haar reactie gegeven.

De commissie reageert als volgt:

- Op stedenbouwkundig niveau werkt de verdeling in 10 korrels heel goed. De aanpak met 10 architecten wordt ook gewaardeerd. De commissie mist echter enige variatie in de hoogte. Iets meer variatie in de daklaag is gewenst. Mocht het bijvoorbeeld mogelijk zijn om een hoogtesprong te maken adviseert ze daarvoor te kiezen. Wellicht kan bijvoorbeeld voor een verhoging van het poortgebouw (gebouw C1) ontheffing van het Omgevingsplan verleend worden. Ook verlagingen zijn uiteraard denkbaar (en zonder meer passend in het Omgevingsplan).
- In de architectonische uitwerking is het essentieel dat de mooie referenties worden waargemaakt. Het idee van de 10 concepten wordt omarmd en het is van belang dat op detailniveau de diversiteit van de concepten overeind gehouden wordt. De verdere architectonische uitwerking luistert nauw.
- Gebouw E2 roept vragen op in de materialisatie. De referenties en de eigen signatuur spreken zeer aan, maar het is de vraag of het voorgestelde aluminium niet te afstandelijk is. De commissie adviseert het kleur- en materiaalgebruik te bestuderen.
- De uitvoering van de paviljoens (F en G) in zoveel mogelijk hout wordt omarmd. Deze gebouwen lenen zich uitstekend voor houttoepassingen. Een betonnen liftschacht is uiteraard denkbaar, maar voor het overige adviseert de commissie de toepassing van hout zoveel mogelijk vast te houden.
- Bij de volgende behandeling wordt informatie m.b.t. de installaties tegemoet gezien. Het uit het zicht houden van installaties kan ook aanleiding bieden om hoogtesprongen te genereren (mits dit hoogwaardig architectonisch wordt opgelost).

- Vanuit duurzaamheidsperspectief verwijst de commissie naar haar opmerking in blok 7. Een zo duurzaam mogelijk materiaalgebruik en een centrale rol voor de duurzaamheidsambities worden aanbevolen.
- Ten aanzien van het landschapontwerp wijst de commissie erop dat blok 8 qua bezonning vervelend gelegen is. Zelfs de avondzon zal de buitenruimte slechts minimaal bereiken. Het is essentieel dat het beplantingsplan wordt afgestemd op de schaduwrijke positie van het bouwblok. Het zal nog veel werk betekenen om dit goed te krijgen.
De commissie heeft ook twijfels bij de toevoeging van architectonische elementen om de binnenruimte te activeren. De ruimte is beperkt, overlast moet worden voorkomen en het oogt al druk genoeg. De toegevoegde waarde van deze elementen wordt niet direct gezien (rust in de binnentuin, reuring in het park?). De bomen zijn voorzien op de juiste plekken.
- De commissie blijft moeite houden met de eenzijdig georiënteerde woningen bij de inwendige hoeken van de blokken (op het noordoosten). Zij heeft daarover eerder haar zorgen uitgesproken (ook bij andere bouwblokken).

Bij de volgende bespreking ziet de commissie de vervolgstappen en de bemonstering van kleuren en materialen met belangstelling tegemoet.

2. Bosboomstraat 1

RT / 0053130

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een nieuw deel van een ziekenhuis

Aanvraag : Diakonessenhuis Utrecht

Ontwerp en toelichting : Wiegerinck

Aanwezig Gemeente : Casper van Calsteren

(zie verslag vrijdagoverleg 24/04 2026)

Gespreksverslag

De bebouwing op het binnengebied is reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een carrévorming blok waarin het Vrouw-kindcentrum komt, tezamen met radiologie en de verpleegafdeling. Onder het gebouw komt een parkeerkelder. De hoofdentree tot het complex is verplaatst naar de Rubenslaan. Het uitgangspunt is om een parkachtige binnenwereld te creëren met een alzijdig paviljoen erin. De architect ziet het gebouw als een schakelpunt tussen de grotere volumes en de kleinschalige woonbebouwing. De ambitie is het ziekenhuis onderdeel te maken van de stad. Om het volume te verschalen wordt een klassieke plint met een verticale geleiding geïntroduceerd. Een nieuw licht entrepaviljoen markeert de toegang.

Conclusie: Te herzien

Het uitgangspunt van een carrévormig alzijdig blok met deze hoogte en op deze positie wordt onderschreven. Maar de commissie kan zich niet vinden in de architectonische uitwerking van het concept. In een concepttekening in de presentatie is een gebouw in het park te zien. Een overtuigend beeld van een groene omgeving in het hart van een stadsblok. De commissie is van mening dat er bij de uitwerking van dit concept een verkeerde afslag is genomen door in de architectuur aan te willen sluiten bij de stedelijke sfeer. In plaats daarvan zou het gebouw meer moeten samenwerken met de groene binnenwereld.

De commissie reageert als volgt:

- De stedelijke uitwerking van de gevels staat haaks op het stedenbouwkundige concept zoals dat eerder is voorgehouden. De kern van het commentaar van de commissie is dat het blok een paviljoen in het park moet zijn en geen voortzetting van de stad. Het zal moeten passen bij de parkachtige sfeer van het binnenterrein en zich moeten onderscheiden van de stedelijke sfeer. Het mag benaderd worden als een zelfstandig element. Onder andere de verticaliteit in het ontwerp, het zware, relatief gesloten metselwerk en het doorzetten van de straatbebouwing passen hier niet in.

- De commissie wijst erop dat het reeds gesloopte gebouw een goed voorbeeld was van de beoogde schakel tussen de woningen en het ziekenhuis. Ze geeft in overweging inspiratie te halen uit dit gebouw en de kenmerken daarvan. Het huidige ontwerp ook vrij zwaar en 'log'. Meer transparantie is gewenst. De commissie ziet veel manieren om te komen tot een beter passende architectonische invulling ('paviljoen in park').
- Zorg ervoor dat de uitwerking van het binnengebied zo helder en parkachtig mogelijk wordt. Nu doet het nog erg verkeerskundig aan en is het groen te gefragmenteerd. De werking van de entrees dient zo open mogelijk te zijn en het landschap zal de bezoekersstroom op een logische manier moeten begeleiden. De achterzijde is bijna volledig gesloten door de functies die zich er bevinden. Dit vraagt om extra aandacht in het landschapsonwerp aan deze zijde om hier tot een prettige ruimte te komen. De commissie ziet de uitwerking van het landschapsplan, inclusief parkeerterrein, tegemoet.
- Zorggebouwen zijn aan veel verandering onderhevig. Om deze reden wordt gevraagd om goed na te denken over losmaakbaarheid van gebouwdelen met zo min mogelijk materiaalverlies.
- Voor zorggebouwen zijn over het algemeen omvangrijke installaties nodig. Om te voorkomen dat de installaties straks in het zicht komen en het beeld ontsieren, dienen deze in een vroeg stadium als integraal onderdeel van het ontwerp meegenomen te worden. De commissie adviseert vroegtijdig uitgangspunten voor het energieconcept vast te stellen (i.v.m. het Parisproof maken van het gehele complex in de toekomst).

De commissie ziet een aangepast plan, inclusief landschapsonwerp en informatie over de integratie van installaties, met interesse tegemoet.

3. De Kwekerij fase 4

RT / 0036258

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van studentenwoningen, parkeergarage en fietsenstallingen

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Klunder

(zie verslag 03/02 2026)

Gespreksverslag

Het gevelconcept is gewijzigd, omdat er ten behoeve van de geluidsisolatie in de gevel dilataties nodig zijn tussen de kamers. Om de naden te verhullen is ervoor gekozen om de gevel te voorzien van een grid-patroon. De Studentenhuisen zijn zichtbaar in de gevel door de markering met een 50cm diep raster. Bij de kamers is dit raster 20cm diep. Het reliëf wordt bij de zijgevels doorgetrokken. De hoogbouw en de laagbouw zijn voorgesteld in een iets verschillende tint groen, maar met hetzelfde gevelconcept. Het gele middenstuk rust op 1 kolom die wordt vormgegeven als een Ginkgo boom, waarvan het bladerdek doorloopt in het plafond. De toegang naar de parkeerplaats is verder naar de straat gelegd, zodat de ruimte erachter meer vergroend kan worden.

Conclusie: Te herzien

De commissie is blij met de programmatische verbeteringen van de begane grond en de aansluitingen op het maaiveld. De toegang naar de parkeergarage is verkort, waardoor er meer ruimte is voor groen. De aanpassingen zijn over het algemeen verbeteringen, maar op een paar punten ziet de commissie nog mogelijkheden voor verbeteringen. De twee groene gebouwen trekken nu wat te veel naar elkaar toe, daar waar meer verschil is gewenst.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie het volgende:

- Over het algemeen zijn de leesbaarheid van het plan en het oorspronkelijke concept niet helderder geworden. Het is een optelsom van mooie deeloplossingen, maar daardoor vallen

de accenten weg. Het is jammer dat de grotere schaal van de studentenhuisen verloren dreigt te gaan. Ook kunnen de woonkamers meer benadrukt worden.

- Er is een aantal varianten gemaakt. In de variant die is uitgewerkt trekt de architectuur van de grote bouwblokken erg naar elkaar toe. De commissie ziet het als verschillende bouwdelen en dit mag in de architectuur tot uiting komen. Ze adviseert daarom om de hoogbouw en de laagbouw meer te laten verschillen, zowel in kleur als in gevelconcept.
- Van de getoonde varianten is variant 1 voor de laagbouw wat de commissie betreft het meest geschikt voor een verdere uitwerking, mits de plint continuïteit krijg en de hoek wordt omgezet. De commissie blijft gecharmeerd van de afgeschuinde zijden (dit gebouw is toch heel anders dan High Five).
- Voor de hoogteverdeling in de hoogbouw biedt de voorkeursvariant volgens de commissie de beste basis voor verdere uitwerking, dus met een plint van twee lagen en volledige, drielaagse studentenhuisen in de top.
- De studentenhuisen zijn een goede vondst en het wordt begrepen dat de architect deze collectiviteit tot uitdrukking wil laten komen in de gevels. Maar het aanzetten van de studentenhuisen en van de kamers werkt niet goed samen. De grotere schaal van de studentenhuisen dreigt hierdoor verloren te gaan. Bij de schuine variant oogde dit wat logischer, mede doordat de kozijnen van de woonkamers werden geaccentueerd.
- Het gele middendeel zit goed in elkaar en boom belooft een pronkstuk van het project te worden.
- De plint oogt wat te druk door de vele ingrediënten die er worden toegepast. Hier kan meer rust en helderheid in gebracht worden. De toevoeging van de 'ladder' in de hoogbouw wordt niet als een verbetering gezien, doordat deze de concurrentie aangaat met de belijning van de toren en de toren uiteen laat vallen in twee delen. Het is gewenst de samenhang in het volume van de hoogbouw te bewaren.
- De relatie met het terras aan de binnenzijde is een verbetering. De commissie ziet bij een volgende planbehandeling het landschapsontwerp tegemoet. Op voorhand wordt aangegeven dat de Ginkgo boom langzaam groeit en dat er ook snelgroeiend groen toegevoegd zal moeten worden.
- De MPG voldoet op dit moment nog. De toegevoegde belijning in de gevel zal hier nog een negatief effect op hebben wordt verwacht. Vanaf 1 juli geldt er een nieuwe bepalingsmethode en het is nog de vraag of de MPG-waarde dan nog onder de 0,8 blijft.
- In een volgende planbehandeling krijgt de commissie ook graag inzicht in de benodigde installaties en de integratie daarvan in het ontwerp.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

4. Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

CvB

Aanvraag vooroverleg over beeldkwaliteitsplan UMC

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Wurck

Aanwezig Gemeente : M. Paumen, G. van Lit

Gespreksverslag

In de vergadering zijn aanwezig de auteurs van het beeldkwaliteitsplan (wUrck), vertegenwoordigers vanuit het UMC en betrokkenen vanuit de gemeente.

In het vooroverleg heeft de heer Van Lit (stedenbouwkundige van de gemeente) aangegeven hoe er is omgegaan met de eerdere reactie van de commissie op het SPvE. Het bouwvlak voor het Ronald Mc Donaldhuis is ruimer gemaakt, het staffelen van de gevel van het parkeergebouw is opgenomen, er zijn kaarten toegevoegd m.b.t. de logistiek en de verkeersafwisseling en er zijn opties gegeven voor de doorsnijding van de Hoofddijk (orthogonaal of organisch, maar niet haaks). De schetsen met voorbeelduitwerking zijn komen te vervallen. Er is een maximale footprint toegekend aan het

paviljoen in het park. De commissie geeft aan dat dit een goede vertaling is van het eerdere commentaar. M.b.t. het paviljoen merkt ze op dat ze zich goed een paviljoen in twee bouwlagen kan voorstellen; liever een object dan een 'pannenkoek'.

Vervolgens wordt het beeldkwaliteitsplan (BKP) toegelicht. De basis voor het BKP zijn de 6 kernwaarden:

- De Medical Campus krijgt een herkenbaar en eigen karakter als geheel.
- De Medical Campus is onderdeel van het Utrecht Science Park.
- Hoogwaardige en tijdloze architectuur. Kwaliteit staat centraal in zowel architectuur als openbare ruimte.
- De openbare ruimte vormt het hart van de Medical Campus en is het verbindende element tussen alle gebouwen en daarmee het campuspark voor alle functies.
- Alle gebouwen en openbare ruimten hebben een menselijke maat en zorgen voor een beleving op ooghoogte.
- Gebouwen en openbare ruimte worden verbonden door een herkenbare overgangszone tussen binnen en buiten.

De richtlijnen voor de gebouwde omgeving zijn opgebouwd volgens drie samenhangende onderdelen:

- Lichaam – de hoofdvorm, massaopbouw en positionering van het gebouw of bouwdeel
- Huid – de gevelcompositie, ritmiek en transparantie
- Materiaal & kleur – de materialisering en kleurstelling van het gebouw
- Deze driedeling zorgt voor een heldere en consistente beschrijving van de beeldkwaliteit op verschillende schaalniveaus.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich goed vinden in het voorgestelde beeldkwaliteitsplan. Het document is helder opgebouwd en biedt een goed richtinggevend kader voor de begeleiding van initiatieven en de toetsing van bouwplannen. De ambities en de concrete ontwerprichtlijnen geven enerzijds een duidelijke richting en bieden anderzijds een zekere interpretatieruimte voor architecten en de commissie. De commissie heeft een aantal suggesties en aanbevelingen voor de optimalisatie van het plan. Ze verwijst naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De uitgangspunten voor het landschap en de inrichting van de openbare ruimte worden steeds helderder. Gelet op de variatie in het gebied (de Waterlinie, de groene wig, de thematische tuinen en de logistiek) zijn de opgaven voor de inrichting zeer ingewikkeld. Hoe helderder de uitgangspunten, hoe beter.
- De verkeerskundige aspecten (inclusief de bevoorrading) zijn opgenomen in het stedenbouwkundige plan. De commissie raadt aan ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit op te nemen. Meer handvat is gewenst (hierin zijn meerder opties denkbaar).
- De doorsnede met gradiënten is erg belangrijk en de commissie raadt aan het 'omgaan met de derde dimensie' specifiek te benoemen. Het is goed om het thema 'gelaagdheid' te benadrukken en mee te geven aan de ontwerpers (elke plek is daarin anders). Ook raadt ze aan het 3D principe van het parkeergebouw toe te voegen.
- M.b.t het parkeergebouw adviseert de commissie referenties toe te voegen die aansluiten op de gebouwtypologie die hier aanwezig is, ofwel duidelijk aan te geven wat zeker niet de bedoeling is. Voor de plintlaag raadt de commissie aan om programma mogelijk te maken dat meer is dan parkeren. De parkeergarage moet een gebouw worden dat reageert op de specifieke positie (de staffeling is essentieel en dient duidelijk zichtbaar te zijn). Het gebouw heeft een belangrijke rol in de begeleiding van de ruimte en een aantrekkelijke uitstraling is

essentieel. De commissie geeft in overweging afstanden tussen entrees vast te leggen (nu indicatieve 'vlekken' op de kaart).

- De commissie mist richtlijnen voor signing en voor installaties (zowel in relatie tot de gebouwen als in de openbare ruimte). Zichtbare installaties moeten te allen tijde voorkomen worden. Integratie in architectuur en in de ontwerpen voor de openbare ruimte is essentieel.
- Vanuit duurzaamheidsperspectief adviseert de commissie ook de mogelijkheid voor en wenselijkheid van het toepassen van hergebruikte materialen toe te voegen (herbruikbaarheid van materialen wordt genoemd, maar het toepassen van hergebruikte materialen niet). De commissie merkt op dat het duurzaamheidsthema nog wat onderbelicht is. Ze adviseert de ambities zoals die zijn opgenomen in het SPvE ook te noemen (en/of te vertalen) in het BKP.

Een reactie op dit advies kan worden afgestemd met het secretariaat van de commissie. De commissie ziet het door de raad vastgestelde document (als toetsingskader) tegemoet.

5. Vredenburg 22

CvB / 0056491

Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van een pand en creëren van 7 appartementen

Aanvraag : OASA architecten

Ontwerp en toelichting : Verhaar

Overweging

Mede gelet op de bouwmogelijkheden volgens het Omgevingsplan brengt de commissie een positief advies uit over de hoofdopzet. De voorgestelde kapvorm is denkbaar binnen dit bouwblok. In het bouwblok komen veel hoogteverschillen voor en de ophoging met de golvende daklijn refereert aan een traditioneel dak in een moderne uitvoering. De suggestie van het roevendak (cq. de herinterpretatie) wordt begrepen. De commissie wijst op mogelijke technische complicaties. Het betreft feitelijk een dubbel dak met dubbel materiaalgebruik. Dat is niet optimaal duurzaam en ook kostbaar. Het zal daarnaast een uitdaging zijn het ontwerp waar te maken. De commissie adviseert beproefde en geïntegreerde systemen toe te passen voor dakvensters, zonwering (er is veel glas pal op het zuiden) en om de waterdichtheid te garanderen. Het voorstel is esthetisch zeer kwetsbaar.

Ze adviseert, waar mogelijk, het materiaalgebruik te reduceren. Aangegeven wordt dat e.e.a. nog uitgewerkt wordt in de technische vergunning. De commissie juicht de komst van extra woningen toe. Ze ziet in het voorstel een passende verdichting van een binnenstadslocatie. Ze brengt een voorwaardelijk positief advies uit over de hoofdopzet en de architectonische ambitie. Ze verwijst voor het vervolg naar de voorschriften.

Voorschriften

De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdopzet. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat de technische uitwerking ter beoordeling wordt voorgelegd. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het kleur- en materiaalgebruik, de esthetische uitstraling, het integreren van zonwering en het -waar mogelijk- reduceren van materiaalgebruik. Sterk blinkende beplating in een te lichte kleurstelling wordt ontraden. Deze aspecten vragen om een nadere studie en onderbouwing.

Secretariaatsplannen

1. Fermiweg, perceel 999 en 617 sectie E

RT / 0042898

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van een opslagbedrijf

Conclusie: te herzien

De commissie volgt het advies van stedenbouw. Ze kan zich niet vinden in dit voorstel. Ze ziet niet in waarom dit gebouw zo'n opvallende, sterk contrasterende kleur zou moeten krijgen en ze ziet niet in wat de meerwaarde van dit gebouw is op deze plek. Wat draagt dit gebouw bij aan de kwaliteit van de stad? Het betreft geen publiek gebouw en er is daarom geen reden voor dit grootse gebaar.

Zodra er een ontwerp is dat past binnen het omgevingsplan nodig de commissie de architect en opdrachtgever uit in de vergadering. Ze wil graag meer informatie over de opgave (functie, herkomst hoofdvolume, betekenis gebouw in deze context, kleur- en materiaalgebruik, open/dichtverhouding etc). Het huidige gebouw is gesloten. Wellicht is een benadering als kunstwerk (in ruimtelijk/sculpturale zin, niet een 'beschilderde' of gedecoreerde variant) of als silo een conceptuele denkrichting. Het omgevingsplan kent ruime bouwhoogte en er zal een sterk architectonisch concept moeten zijn om een gebouw van een dergelijke schaal te kunnen inpassen.

2. Nijverheidsweg 16

RT / 0053806

Aanvraag omgevingsoverleg het realiseren van een nieuw bedrijfspand

Conclusie: Voldoet in principe

Vanuit welstandsoptiek kan de commissie zich vinden in het voorstel. De architectonische vertaling van het concept is overtuigend. Het gebouw past qua architectonische uitstraling in deze context. Ook het voorstel voor de binnenzijde van het gebouw spreekt aan. De commissie ziet de uitwerking tegemoet. Ze heeft geen uitspraak gedaan over planologische aspecten (c.q. het wel of niet passend zijn binnen het Omgevingsplan).

Subcommissie Erfgoed

Aanwezig: L. Sebregts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), R. Visser (uitvoerend secretaris), Mustafa Nicanci (uitvoerend secretaris)

1. Oudegracht 167

RV / intern

Intern advies: Magazijn De Zon – wijzigingen pui en detaillering

Conclusie: Te herzien

Dit betreft een wijziging op een reeds vergunde aanvraag voor de pui in de plint van het voormalige Magazijn De Zon, specifiek het deel van architect Houtzagers op de hoek van de Stadhuisbrug en de Oudegracht. Het vergunde glas blijkt in de benodigde afmetingen niet leverbaar. Bij de huidige breedte van de pui kan het glas maximaal 3210 mm hoog worden, circa 300 mm lager dan in het vergunde ontwerp. Voorgesteld wordt om de pui te verlagen en tussen de bovendorpel en de bestaande betonbalk een aluminium paneel op te nemen met dezelfde afwerking en kleur als de kozijnen. Deze panelen kunnen worden gebruikt voor reclame-uitingen.

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen gaan met het wijzigingsvoorstel, maar heeft nog wel enkele opmerkingen:

1. Er ontbreken nog details van het entreeportaal, met name van de aansluiting van het paneel en het verlaagde plafond aan de straatzijde. De commissie ontvangt deze graag nog ter beoordeling.
2. Uit de stukken wordt niet duidelijk welke kleur de kozijnen en het paneel krijgen. Ook hiervan ziet de commissie graag een nadere uitwerking tegemoet.
3. Volgens artikel 2.5 van de Welstandsnota 2015 is in principe per pand één reclame-uiting evenwijdig aan de gevel en één reclame-uiting haaks op de gevel toegestaan. De commissie kan zich daarom niet vinden in het voorstel om alle bovenpanelen te voorzien van reclame-uitingen of naamsaanduidingen. Tegelijkertijd begrijpt zij dat de lengte van de gevel aan de Choorstraat om een

andere benadering vraagt. Mogelijk is daar ruimte voor twee aanduidingen. Dat zou als uitgangspunt ook kunnen gelden voor de haaks uitstekende reclame-uitingen. De commissie ziet hiervoor graag een aangepast voorstel tegemoet.

2. Stadsschouburg

RV / intern

Detail aanpassing dakrand

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

Op dit moment wordt groot onderhoud uitgevoerd aan de Stadsschouburg aan het Lucasbolwerk 24. De werkzaamheden worden momenteel uitgevoerd zonder vergunning, maar lopen vooruit op de aanvraag voor de vergunning van de totale restauratie. Afdeling Erfgoed vindt het daarom van belang om in deze fase de uitvoeringswijze te evalueren.

Met de huidige constructie van de dakrand is er geen mogelijkheid om thermische zettingen op te vangen. Hierdoor ontstaan scheurvorming, loskomende tegels en roestvorming aan de achterliggende staalconstructie.

Het voorstel is om de tegelstrips onder de dakrand te verwijderen, zodat de beton- en staalconstructie kunnen worden behandeld. Na behandeling worden de tegels niet direct teruggeplaatst op het beton, maar wordt eerst een cementgebonden plaat tegen de betonconstructie bevestigd, waarop dünnere tegelstrips worden verlijmd. Op deze manier kunnen eventuele zettingen beter worden opgevangen.

De commissie kan instemmen met deze werkwijze. Daarbij heeft zij een voorkeur voor dakranddetail 'optie 2', waarbij een sponning wordt gefreesd in het beton ten behoeve van het bestaande messing T-profiel. Daardoor blijft de daktrim laag en binnen het betonvlak. Deze detaillering komt het meest overeen met de bestaande situatie.

De commissie vraagt zich nog wel af hoe het hoekdetail wordt uitgevoerd. Hier zijn de kopse zijden van de tegels in het zicht. Er worden dünnere tegels toegepast dan in de bestaande situatie. Wat betekent dit voor de aansluiting op het bestaande hoekdetail van de dükkere tegels daaronder? De commissie adviseert om het bestaande hoekdetail, inclusief de bestaande düktewerking, als uitgangspunt te nemen (bijvoorbeeld door behoud van de huidige tegels). De commissie ziet hiervan graag een voorstel tegemoet.

Aangezien dit een tijdelijke oplossing betreft (proefopstelling om te testen of deze werkwijze voldoet), heeft de commissie geen bezwaar tegen het kleine kleurverschil tussen de bestaande en de nieuwe tegels. Voorwaarde is wel dat de later toe te passen definitieve tegels in kleur overeenkomen met de bestaande tegels.

3. Achter de Dom 6

MN/ 0054502

Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een muurschildering

Conclusie: voldoet onder voorwaarde

Het voorstel om een muurschildering van Anna Maria Van Schurman aan te brengen wordt positief ontvangen.

Gezien de hoeveelheid elementen die aanwezig is in de gevel, wordt de voorgestelde muurschildering in de huidige opzet echter als iets te groot ervaren in verhouding tot het gevelvlak. Een gelijkmatig wit kader rondom de schildering kan zorgen voor meer rust en een betere balans. De rechterzijde is daarbij goed in verhouding. Door de afstand aan de linkerzijde hierop af te stemmen ontstaat een gelijkwaardig kader rondom de schildering.

Daarnaast is een zorgvuldige afstand tot het straatnaambord van belang. Daarom wordt geadviseerd de muurschildering iets hoger te positioneren, zodat deze niet gelijk is aan de onderzijde van de nu aangrenzende gevelopening. Dit zal zorgen voor een beter compositie van de gevel als geheel. De commissie stemt in onder voorwaarde dat het bovenstaande in acht wordt genomen.

4. C.van Maasdijkstraat 33

Advies inzake de installaties

Conclusie: te herzien

Met een gemandateerd commissielid erfgoed heeft (informeel) een locatiebezoek plaatsgevonden op 8 juni 2026. De commissie constateert dat de 4 installatie-units (door de van de vergunning afwijkende hoogte) zeer goed zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en het beeld van het monument verstoren. In het eerdere advies zijn 2 opties genoemd. Er wordt aangegeven dat optie 1 (het op de gevelkleur brengen van de installaties) niet uitvoerbaar is. In dat geval is het volgens de commissie noodzakelijk om optie 2 uit te voeren. Deze optie had ook haar voorkeur. Het gaat erom dat de installaties gecamoufleerd worden met een lamellenscherm in de kleur van de gevel (het voorbeeld van een lamellenscherm is al aanwezig in het gebouw). De commissie adviseert een rechthoekig scherm aan drie zijden te maken. Dat geeft het meest rustige beeld vanaf de straat en vanuit de school.

De gerealiseerde situatie is niet akkoord en kan op deze wijze niet worden gelegaliseerd. Ook op de hogere bouwdelen zijn installaties (kanalen) zichtbaar. Deze worden geaccepteerd en zijn in lijn met hetgeen eerder is gepresenteerd. Waarbij wordt opgemerkt dat een meer matte uitstraling beter zou zijn. Er zijn in het planproces vele concessies gedaan (ook door de commissie) en de commissie staat op het standpunt dat er nu alles aan gedaan moet worden om de 4 installatiekasten uit het zicht te brengen.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 9 juni 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 15 juni 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld