

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 23 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, A. Poot (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser, Mustafa Nicanci en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Agenda

Vooroverleg en mededelingen

- Er wordt afscheid genomen van Ruud Visser als secretaris van de subcommissie Erfgoed. Zijn taak wordt overgenomen door Mustafa Nicanci.
- Na afloop van de vergadering is er interview met Kitty Huibers en Noor Huitema (duurzaamheid). Het interview wordt geplaatst in het Jaarverslag 2026 in het kader van de ledenwissel en het 'stokje overdragen'.
- In plaats van de subcommissie Erfgoed is er een locatiebezoek met een erfgoedlid bij Kasteel de Haar voor de laanverjonging voor de Van Zuylendaan.
- De volgende vergadering is op 7 juli. De vergadering van 21 juli komt te vervallen.

1. Wisselspoor DG 3

CvB

Vooroverleg gebiedsontwikkeling Wisselspoor

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : LEVS EN DELVA, BGSV

Aanwezig Gemeente : Joris van Haaften

(zie vrijdagoverleg 24 april 2026 en verslagen 19/12 2025, 17/02 en 31/03 2026)

Gespreksverslag

In de voorbespreking heeft de supervisor namens het kwaliteitsteam aangegeven zich te kunnen vinden in het aangepaste voorstel. Vanuit de supervisie wordt nog aandacht gevraagd voor de overgang van gevels naar de geveltuintjes.

De architecten geven een toelichting op het deels gewijzigde ontwerp. Na de vorige bespreking zijn er in de stedenbouwkundige structuur wijzigingen aangebracht. Het wonen is naar de straat gebracht, er zijn hoekentrees en zijentrees toegevoegd, vides aangebracht, er zijn nissen en setbacks geïntroduceerd in de plinten en er is meer ruimte in de overgang privé-openbaar.

Erfafscheidingen in de grens met het openbare gebied zijn verhoogd (in combinatie met groen) om zo te voorkomen dat eventuele latere aanbouwen en bijgebouwen het beeld gaan bepalen.

Qua architectuur sluit deelgebied 3 aan op het stoere en industriële karakter van eerdere fasen, met de vrolijkheid die daar in zit.

Vervolgens wordt het VO landschapsplan gepresenteerd en wordt er ingegaan op eerdere opmerkingen. Voor het gehele Wisselspoorgebied is het uitgangspunt om één identiteit te creëren.

Er wordt aangesloten op eerdere fasen en de geleerde lessen worden meegenomen. De ambitie is om met het plangebied en robuuste ecologische 'boost' aan de omgeving te geven. Er zijn 3 zones. Het Spoorpark, het Lineaire park en de binnenwereld.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in het aangepaste VO. Het ontwerp heeft aan kracht en kwaliteit gewonnen en er is een fijne nieuwe woonomgeving in wording. De getoonde straatbeelden zijn overtuigend en de sfeer is goed gevat. Op stedenbouwkundig - en architectonisch niveau zijn er veel

goede verbeteringen zichtbaar. De wijzigingen in de voordeuren (nissen), vides, beukmaten zijn waardevolle toevoegingen in stedenbouwkundige zin. Het is goed gelukt meer abstractie aan te brengen en de gespecificeerde plattegronden op specifieke plekken doen recht aan de context en de potentie van deze locatie. Het totaalbeeld spreekt bijzonder aan en deelgebied 3 vormt nu een mooie variant op deelgebied 1. De commissie ziet nog een aantal punten die nog geoptimaliseerd kunnen worden. Hiervoor verwijst ze naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie raadt aan vanuit een ecologisch perspectief goed te kijken naar de potentie van het groen voor diersoorten. Het integreren van nestkasten wordt ook bij de grondgebonden worden aangeraden (+ onderzoek naar doelsoorten), niet alleen bij de appartementen die gaan volgen. De binnenwereld vraagt aandacht in ecologische zin in het kader van de doorwaadbaarheid voor de kleinere diersoorten (volledig dichtgetimmerde binnenplaatsjes moeten vermeden worden).
- Om de geveltuinen te laten slagen moeten doordachte beheerafspraken gemaakt worden. Aandacht vraagt ook de afstemming tussen architectuur en gevelgroen (bedrading moet worden meegenomen in de architectuur). Baksteen leent zich beter voor gevelgroen dan gevels met beplating.
- De commissie raadt aan om waar mogelijk het bestaande overwoekerde hek zoveel mogelijk te behouden. De sociale veiligheid in het park is nu nog lastig te beoordelen (er kan een spanningsveld zijn tussen de struiken en hagen en de sociale veiligheid).
- Het is positief dat ervaringen uit fase 1 betrokken worden in de uitwerking. De commissie zal nog separaat reageren op het meest actuele ontwerp.
- De commissie adviseert in blok 4D nog een slag te slaan. Deze gestaffelde woningen ogen wat 'plat' en 'braaf', en de hoeken worden nog niet optimaal benut. Er zijn verschillende manieren om het blok meer expressie te geven (een special met meer kleur of een sterker afwijkend materiaal toevoegen, meer overhoeks werken (hoekramen toevoegen, zeker bij de eindwoning), D1a spiegelen zodat er meer diversiteit ontstaat, de eindwoning wat rijker maken etc.). De technische uitwerking van deze blokjes luistert nauw (hoe werken de overgangen tussen de gedeelde bouwmuren?). De verbeelding van de individuele woningen moet in de technische uitwerking worden waargemaakt. Door de verschillen iets groter te maken zijn technische issues veelal beter oplosbaar.
- Wat algemene aandachtspunten zijn: de kaprichting van de sheddaken (gebruikelijk op noord waardoor ook de zonnepanelen beter uitkomen), de verbijzondering van de kopgevel van blok 5 E (woning F2), de toepassing van blauw keimwerk (bij vrijstaande objecten gaat dit goed, in andere situaties wordt aangeraden materiaaleigen kleuren toe te passen). De kopgevel van 5 E heeft relatie met het landschapsplan.
- De commissie adviseert om samen met de supervisors en NS na te gaan of de eenlaagse aanbouw van het bestaande gebouw in veld 5 B behouden moet blijven. Het verwijderen van deze aanbouw zou de beleving van het pocketpark zeer ten goede kunnen komen. De uitbouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek is het positief dat er aandacht is voor energiezuinigheid. De commissie ziet bij de verdere uitwerking in het DO ook graag een paragraaf over duurzaamheid tegemoet. Ze vraagt aandacht voor het hergebruik van materialen (bijvoorbeeld de stelconplaten), de losmaakbaarheid van materialen (staal en aluminiumgevels zo detailleren dat ze herbruikbaar zijn) en de oriëntatie van de PV-panelen (nu nog niet allemaal zo gelegen dat ze het meeste nut hebben).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Catharijnesingel 64

RT / 0056213

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning

Conclusie: te herzien

26 november 2025 is dit project beoordeeld door de commissie. Op dat moment leek het te gaan om de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar woongebouw. De commissie had daartegen geen bezwaar en heeft op voorhand aangegeven dat er in de toekomstige aanvraag voor de optopping rekening gehouden dient te worden met de belendingen. Dit is in de huidige aanvraag niet aangepast en er is onvoldoende op het eerdere advies van de commissie gereageerd. Er zijn geen redenen aangedragen voor de commissie om van het advies over de aansluiting met het rechter buurpand af te wijken. Om deze reden zal het advies zich nu tot de hoofdvorm beperken. Advisering over de materialisatie en detaillering zal naar aanleiding van een aangepast plan gebeuren.

Aangezien de linker oudbouw en het onderhavige pand van dezelfde eigenaar zijn, kan de commissie afzien van het eerdere advies om de zijramen in de oudbouw in het zicht te laten. Maar voor de aansluiting met de goot en het voorste deel van de zijgevel van het rechterbuurpand zal een passende oplossing moeten komen, waarbij de historische belending beter wordt gerespecteerd. Het volume van de voorgestelde optopping staat te ver voor de rechter belending en snijdt de rijk gedecoreerde goot abrupt af en dat is niet acceptabel. De commissie ziet een aantal denkrichtingen om dit op te lossen. De opbouw kan in zijn geheel teruggelegd worden tot achter de dakrand van de burens. Een andere denkrichting is om aan de rechterzijde een deel van de opbouw terug te leggen, waardoor er een knip tussen beide gebouwen ontstaat. Indien dit passend wordt opgelost is een opbouw over twee lagen voor wat de commissie betreft denkbaar (mede gelet op de bouw mogelijkheden volgens het Omgevingsplan).

De opbouw mag in vormgeving (subtiel) afwijkend zijn van de onderbouw. Ze ziet een aangepast plan (volumestudie) tegemoet, waarin de aansluiting op de belending is ingetekend. Indien gewenst kan een gesprek met de commissie ingepland worden via het secretariaat.

2. Kanaalweg 91

RT / 0005521

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verhogen van de bovenste verdieping en realiseren van woningen in het pand

Conclusie: te herzien

Er zijn twee varianten getekend waarin de bordessen worden verbonden door middel van een trap. In de eerste variant is dit een groene spiltrap. In de tweede variant een goudkleurige steektrap met tussenbordes. Uitgangspunt voor de commissie is dat de ingreep zo weinig mogelijk zichtbaar is vanaf het openbaar gebied, zodat de silo zich zoveel mogelijk als een losstaand object toont. Beide opties komen erg dicht bij de zijgevel van de belending. De commissie is van mening dat het voorstel met de steektrap de beste basis biedt voor verdere uitwerking. Binnen dat model ziet ze ook nog mogelijkheden voor optimalisatie om de impact van de trap te beperken. Er is ruimte om de steektrap met bordes terug te leggen. Door de tweede woning van onder te spiegelen verschuift de voordeur naar boven, waardoor de trap nog verder naar achteren kan worden gelegd. Door dit te doen wordt het vooraanzicht slanker en blijft de silo met bordessen visueel meer los van de belending. De commissie heeft de voorkeur om het tussenbordes in het midden van de trap weg laten. Een groene kleur wordt passender gevonden, omdat het minder de aandacht vraagt en geen relatie aangaat met de burens. De commissie ziet een aangepast plan naar aanleiding van dit advies tegemoet.

3. Zeedijk 1

RT / 0049124

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een aanbouw en een dakopbouw

Conclusie: te herzien

De woning bevindt zich binnen het beleidsniveau Respect. Dit houdt in dat essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Dit gebeurt in het ontwerp onvoldoende en de commissie kan zich niet vinden in de voorgestelde dakopbouw. Het blok kenmerkt zich door het historiserende karakter en de volledig glazen kap past daar niet in. De kap is buitensporig hoog, waardoor de gevel uit verhouding raakt. Daarnaast sluit de kap niet goed aan op de linkerbelending en conflicteert ermee. Op de tweede en derde verdieping worden de vensters verlaagd om zo Franse balkons te vormen. De gevel kenmerkt zich door de lichte spekbanden waartussen de ramen gepositioneerd zijn. Bij het verlagen van de ramen op de verdiepingen worden deze lijnen ongewenst onderbroken. De commissie ziet wel mogelijkheden om de rechter ramen te verbreden tot een driedeling, in lijn met de onderliggende vensters.

4. Balijelaan 9

RT / 0044656

Aanvraag omgevingsvergunning het verbouwen en vergroten van een woon-winkelpand naar 4 woningen

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft de voorkeur om niet boven de bestaande nok te bouwen. Indien er stedenbouwkundige (planologische) medewerking wordt verleend aan deze kapverlenging, dan stelt de commissie de voorwaarde dat de helling achter de knik overeenkomt met de tekening en dat deze niet steiler wordt uitgevoerd.

5. Zuilense Vecht (nabij Amsterdamsestraatweg 1015)

RT

*Vooroverleg ontwikkeling 21 woningen
(zie verslag 28 april 2026)*

Conclusie: op hoofdlijnen akkoord

De commissie wordt gevraagd of het aangepaste plan een goede denkrichting is. Om deze reden beperkt het commissieadvies zich tot de hoofdlijnen en gaat ze bijvoorbeeld niet op het inrichtingsplan of erfafscheidingen. Hiervoor verwijst ze naar haar vorige advies.

Met het aangepaste plan is goed gereageerd op het eerdere advies van de commissie. Er ontstaat een rijk en gevarieerd plan met meer samenhang op stedenbouwkundige schaal. Er is een prettige menging zichtbaar van 'iets Utrechts', iets nieuws en iets ouds. Er is het vertrouwen dat de architect voldoende handvatten heeft om de diversiteit en rijkdom in het plan te waarborgen wanneer de kopers de keuzes voorgelegd krijgen.

De getoonde overhoekse ramen op de uiteinden zijn nog niet in de juiste verhouding. Door deze aan de voorgevel wat te versmallen (bijvoorbeeld met de breedte van het draairaam) zullen ze zich beter in het gevelbeeld voegen.

De beëindiging van het blok aan de achterzijde op de koppen verdient nog een ontwerpslag. De commissie ziet twee denkrichtingen: De achtergevel kan volledig van hout worden, inclusief de eindwoning. De zijmuur is dan wel gemetseld. Of de gemetselde gevel van de eindwoning kan wat verdiept worden, zodat de overgang tussen metselwerk en hout logischer wordt. In dit model zullen eindwoningen zich verzelfstandigen en dat heeft wel de voorkeur van de commissie (accenten in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte).

Erfgoedplannen

1. Bomenlaan Zuylen (met locatiebezoek)

Bij het locatiebezoek zijn aanwezig: de directeur en vier adviseurs van De Haar, adviseurs van de gemeente (erfgoed, landschap en archeologie) de RCE (Mark Vrielink) en namens de commissie Leon Sebregts.

De opgave betreft de verjonging van de historische bomenlaan, die in een slechte staat verkeerd. De 600 meter lange bomenlaan die vanuit het dorp Haarzuilens naar het kasteel loopt (tuinarchitect Hendrik Copijn, 1894-1895) bestaat uit vier rijen bomen: de twee buitenste rijen bestaan uit afwisselend beuk en zomereik, de twee binnenste rijen uit beuk. Omdat niet genoeg beuken van dit formaat voorhanden waren, is destijds gekozen voor de afwisseling met eiken. Beuken hadden eigenlijk de voorkeur (als 'chique' boom die verder geen functie heeft). De plantafstand tussen de bomen is 6 meter, tussen de rijen 5 meter. De maat tussen de twee binnenste rijen is 23-24 meter, wat voor Nederlandse begrippen veel is. Aan de dorpszijde begint de laan bij een smeedijzeren hek met een centrale poort en twee zijpoorten die uitkomen bij de (niet meer aanwezige paden) tussen de bomenrijen.

De bomenlaan verkeert in slechte staat. Vooral de beuken hebben het in de afgelopen 130 jaar slecht gedaan in de natte kleigrond. De vitaliteit van de overgebleven eiken is redelijk tot goed, die van de beuken matig tot slecht. Inmiddels is driekwart van de oorspronkelijke bomen verdwenen. Bij het omwaaien van de beuken, bleek dat de kluitmaat in 130 jaar tijd nauwelijks groter was geworden dan die tijdens te aanplant. Ook hebben de beuken last van zonnebrand.

De belangrijke cultuurhistorische waarde, de zichtas op het kasteel, is door de uitval van bomen in grote mate aangetast.

Het voorstel van Kasteel De Haar is de bomenrij in twee fasen te verjongen. De vitale zomereiken in de bestaande buitenste rijen blijven staan. Deze hebben een belangrijke ecologische waarde. Alle nog overgebleven beuken worden gekapt. Tussen de gehandhaafde zomereiken komt een nieuwe dubbele bomenrij met in de buitenste rijen afwisselend moeraseiken en scharlakeneiken en in de binnenste rijen moeraseiken. Moeraseiken en scharlakeneiken komen van oudsher in de kasteeltuin voor en doen het erg goed. De bomen worden net als in de huidige situatie op 6 meter onderlinge afstand geplant met 5 meter tussen de rijen. De buitenste rij wordt in het oorspronkelijke voorstel op 5 meter afstand van de bestaande 'rij' met zomereiken geplant. De afstand tussen de binnenste rijen wordt hierdoor in totaal 10 meter smaller dan in de huidige situatie: 13-14 meter. De nieuwe eiken hebben een smallere kroon dan de oorspronkelijke beuken, waardoor de laan minder snel dicht zal groeien.

Bij de rondgang werd duidelijk dat de nieuwe buitenste rij ook op 2,5 meter van de bestaande zomereiken geplant kan worden (in plaats van 5 meter). Hiermee wordt de binnenmaat van de bomenlaan 18-19 meter. De Haar stelt voor om de binnenmaat te vergroten.

Conclusie: aanhouden

De commissie is positief over het aangepaste voorstel. Het voorstel voor de grotere binnenmaat is absoluut een vooruitgang (ook de RCE staat op dit standpunt). De grandeur van de bomenlaan en de mate van zicht op het kasteel zijn immers afhankelijk van een zo ruim mogelijke maat. Het is positief dat bomen van een zo groot mogelijk formaat worden geplant (afhankelijk van het aanbod). Ook het feit dat de nieuwe eiken een minder brede kroon hebben dan de oorspronkelijke bomen, zal ervoor zorgen dat de zichtas open blijft. De commissie benadrukt de waarde van een zo breed mogelijke laan.

In de aanvraag en de cultuurhistorische onderbouwing is de nieuwe situatie (met 2,5 meter afstand in plaats van 5 meter) nog niet verwerkt. Ook ontbreken bijvoorbeeld profielen van de laan met ingetekend hoe deze er na aanplant uit ziet en na bijvoorbeeld enkele decennia. De aanvrager is gevraagd deze aan te vullen. Om die reden wordt het eindadvies nog 'aangehouden'.

Dat de nieuwe bomenlaan vanwege de verschuiving niet meer exact aansluit op de twee zijpoorten in het hek is voor de commissie geen halszaak. De paden tussen de rijen zijn er inmiddels niet meer en de bomenlaan begint ook niet meteen na het hek (er is eerst een open zone is met solitaire

bomen). Een fraaie gezonde bomenlaan die weer lange tijd meekan en het behoud van de ecologisch belangrijke zomereiken wegen zwaarder dan de aansluiting op de poorten.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 23 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 29 juni 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld