

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 7 juli 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: N.v.t.

Voor adviezen zie: bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De vergadering van 21 juli komt te vervallen en de vergadering van 4 augustus zal waarschijnlijk via Teams plaatsvinden (afhankelijk van het planaanbod en beschikbare leden).
- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.

1. Leidsche Rijn Centrum Noord – MARK (reactie t.a.v. kroon)

CvB / 0054488

Reykjavikstraat, Stockholmstraat, Terwijdesingel

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen met maatschappelijke en commerciële voorzieningen (ruimte)

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : De Architecten Cie

Aanwezig Gemeente : -

(zie verslag 14/04 en 26/05 2026)

Gespreksverslag

In de vergadering zijn verschillende architecten vanuit het ontwerpteam aanwezig. Er wordt ingegaan op een aantal van de in de vergunning gestelde voorwaarden. De commissie heeft kennisgenomen van het advies van het Q-team. In het kader van het vergunningenproces is haar reactie gesplitst in 'overwegingen' en 'voorschriften'.

Overweging

Toren A

Het Q-team en de commissie kunnen zich vinden in het voorstel om het aantal verticalen weer in evenwicht te brengen in de compositie van het gebouw. Fijn dat vorige kroon terug is. Het huidige voorstel is akkoord en kan technisch worden uitgewerkt.

Toren B

Het Q-team en de commissie zijn akkoord met de doorgevoerde wijzigingen in de plint. De kleine luifels passen in beton beter bij de gevelopzet, de indeling van de puien overtuigt en wordt gewaardeerd. De commissie geeft in overweging de linker pui als vouwpui uit te voeren. De kroon is verbeterd en er is meer verbinding met de romp. De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet en adviseert in de technische uitwerking de vinnen taps (puntig) toe te laten lopen ('vingers' in de lucht, conform het eerdere voorstel). Ze adviseert de bovenrand zo transparant mogelijk te maken en zo mogelijk de glazen rand wat te verhogen. Deze is nu 60 cm ten opzichte van de bovenkant van de horizontale achterconstructie en de commissie betwijfelt of dit, gelet op de

schaal van het gebouw, voldoende hoog is. Op conceptueel niveau moet de kroon zoveel mogelijk in de lucht oplossen en zoveel mogelijk 'fade out' bij de glazen rand is gewenst.

Toren C

Het Q-team en de commissie zijn akkoord met de wijziging van de pui van de technische ruimtes. De detaillering van de dakrand kan echter nog worden geoptimaliseerd. Het is essentieel dat er voldoende grondpakket aanwezig is om de gepresenteerde royale groene rand waar te maken. De commissie geeft in overweging geen bak toe te passen, maar bijvoorbeeld een aarden talud. Ook raadt ze aan een vorm van een beregeningsinstallatie toe te voegen.

Voorschriften

De commissie kan zich vinden in het gewijzigde voorstel voor de plint van toren B, de kronen van toren A en B en de aangepaste pui van de technische ruimtes bij toren C.

Ze stemt in onder de voorwaarden dat:

- de technische uitwerking ter beoordeling wordt voorgelegd;
- de vinnen van toren B taps (puntig) worden beëindigd en de hoogte van de glazen rand in de kroon (zo mogelijk) geoptimaliseerd wordt;
- het dakranddetail van de parkeergarage geoptimaliseerd wordt (meer gronddekking; geen bak?) en een beregeningsinstallatie wordt aangebracht;
- de eerder gestelde overige voorwaarden nog ter harte worden genomen.

2. Gansstraat 164

CvB / 0057939

Aanvraag omgevingsoverleg voor het transformeren van het voormalige Pieter Baancentrum naar nieuwe functies

Aanvraag : Loostad Vastgoedontwikkeling en Het Luie End ontwikkeling

Ontwerp en toelichting : Rapp+Rapp en ZUS

Aanwezig Gemeente : Uli Centmayer en Ilse Vaartjes
(zie verslag vrijdagoverleg 14/02 2025)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op de opgave voor de transformatie van het voormalig Pieter Baan Centrum. De stedenbouwkundige kaders hiervoor zijn vastgelegd in het SPvE en door de raad vastgesteld. Het SP is een uitwerking en deels herhaling van de kaders. Het voorliggend plan past qua volume, massa en stedenbouwkundige opzet binnen de kaders.

De architect geeft een toelichting op de historie van het complex, de te slopen onderdelen, het omgaan met de 'wonden', de volumeopbouw en positionering van de nieuwe onderdelen en de beoogde beeldkwaliteit. Er is gekozen voor een zekere ensemblewerking met een sobere baksteenarchitectuur. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een hard contrast met het bestaande te zoeken, maar juist de essentiële eigenschappen van de bestaande gebouwen in de nieuwbouw te absorberen. De resterende bestaande bebouwing wordt gerestaureerd.

Er is sprake van een doorwaadbare hovenstructuur waarbij de verschillende hoven verschillende karakteristieken hebben. Het bestaande groen blijft zoveel mogelijk behouden en groene plekken worden versterkt. Voor de inrichting wordt een moderne karakteristiek beoogd die geïnspireerd is op de cultuurhistorie.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich in principe vinden in het voorstel voor het SP en het BKP. Er is een mooi plan in wording en het zal spannend zijn te wonen in een voormalige gevangenis. Het is bij de uitwerking van het plan van belang om een aangename woonomgeving te creëren zonder de herkomst van de plek te verloochenen. Het SP en het BKP zijn een goede basis, maar de commissie

adviseert de producten nog nét iets aan te scherpen zodat er een helderder kader ontstaat voor de toetsing in de commissie. De commissie verwijst hiervoor naar haar reactie.

De commissie reageert als volgt

- Het SP en het BKP zijn over het algemeen zorgvuldig en de ontwikkeling gaat de goede kant op. Het stedenbouwkundig concept is overtuigend. De getrapte nieuwbouw en de hoven met de verschillende functies en karakters zijn goed gekozen en passend in deze context.
- Op het niveau van beeldkwaliteit is het essentieel dat er een helder kader is voor de toetsing. De huidige uitgangspunten voor de nieuwe gebouwen (vooral de hoogbouw) zijn wellicht nog iets te open geformuleerd. Er is meer handvat nodig om de gewenste 'strengheid' in goede banen te leiden. Het kan ook helpen om (al dan niet met referentiebeelden) aan te geven wat juist niet de bedoeling is.
- De commissie adviseert het strenge karakter van de gevangenismuur te benoemen als kwaliteit. De geslotenheid draagt bij aan het voormalige gevangenisgevoel. Het maken van grotere gaten, waar deze nodig zijn, is zeker mogelijk. Het is daarbij essentieel dat de muur een zekere strengheid behoudt. Een al te frivole invulling met (te) speelse openingen is volgens de commissie niet nodig en niet gepast. De muur is een expliciet onderdeel van het complex en het ontwerp hinkt nu nog te veel op twee gedachten.
- Het plan voor de buitenruimte is zorgvuldig (niveau SO). De commissie is blij met de verschillende sferen tussen de binnenzijde en de ruimte buiten de muren. Het is wel essentieel dat er ecologische verbindingen zijn. De commissie adviseert de promenade meer te verweven met de binnenhoven. Er lijkt een plek beschikbaar te zijn voor de plaatsing van een boom van eerste orde (nabij de toren). De boom kan een positieve invloed hebben op eventuele windhinder vanuit de toren. Het hergebruik van materialen wordt ook bij de inrichting van de buitenruimte gestimuleerd.
- De commissie adviseert een duurzaamheidsparagraaf op te nemen en ook uitgangspunten te formuleren voor het energieconcept en installaties (bij voorkeur in pandig, maar zeker niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte). Ze raadt ook aan uitgangspunten op te nemen m.b.t. het hergebruik van materialen of de bouw met hergebruikte materialen. Het onderwerp circulariteit kan krachtiger in het stuk worden neergezet.

De commissie ziet de vervolgstappen (en het bouwplan) met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

3. Bosboomstraat 1

RT / 0053130

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

Aanvraag : Diakonessenhuis Utrecht

Ontwerp en toelichting : Wiegerinck

(zie verslag 24/04 en 09/06 2026)

Gespreksverslag

Ten behoeve van de voortgang van het project legt de architect de commissie, naar aanleiding van het vorige advies, een nieuwe denkrichting voor. De interne opzet van het gebouw is hierbij niet gewijzigd. Door te zoeken naar een lichter gebaar, met lichtere materialisering, wordt beoogd het object meer het karakter van een parkpaviljoen te geven. De groene gevel heeft een moderne uitstraling gekregen, met een grid dat naar boven toe verdicht. Ook de ramen kennen een verloop naar boven en naar de hoeken. De luifel vormt onderdeel van de architectuur en wordt bij de entree vergroot. Het exacte materiaal van de gevel is nog in studie.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie is blij met de wijziging en het is knap dat in een korte tijd zo'n grote conceptuele wijziging is doorgevoerd. Er is een goede en gedurfde nieuwe weg ingeslagen en het ontwerp valt in goede aarde. Het ontwerp straalt meer rust uit en eist minder aandacht op in het park. Vanuit de

straat gezien vormt het gebouw nu meer onderdeel van de parkomgeving, in plaats van een continuering van de stad. Het is een goede basis voor de verdere uitwerking. Onderstaande een aantal opmerkingen voor de verdere uitwerking.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- Het luistert nauw om in de geest van de opgave passende materialen te zoeken. De commissie denkt aan een stoer materiaal voor de plint (beton?) dat naar boven toe lichter wordt. Het gebouw heeft een medische functie en mag daarom 'gezondheid' uitstralen. Het toepassen van een circulair of biobased materiaal zal bijdragen aan deze uitstraling (bijvoorbeeld een biocomposiet plaatmateriaal, zoals Nabasco).
- De openheid van de plint in combinatie met de luifel is een goede vondst en wordt gewaardeerd. De commissie is benieuwd hoe dit zich aan de noordzijde zal manifesteren. Wellicht kan de diepte van de luifel per zijde/oriëntatie variëren.
- De groene kleur is passend bij de parkuitstraling. Maar de commissie geeft mee dat de architect zich niet gedwongen hoeft te voelen om deze groene kleur overeind te houden. Het is niet alleen de kleur die verantwoordelijk is voor de lichtheid die het gebouw nu uitstraalt.

De commissie ziet de volgende stap met interesse tegemoet.

4. Archimedeskwartier

CvB

Vooroverleg m.b.t. het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan (in navolging op het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen).

Aanvraag : KWP Projectmanagement

Ontwerp en toelichting : Menno Moerman, FLUX

Aanwezig Gemeente : Gregor van Lit, Linda Kuik

(zie verslag 13/05 2025)

Gespreksverslag

Het SPvE is in februari 2026 vastgesteld door de raad en nadien zijn het SP en het BKP verder uitgewerkt. De conceptversies (50% +) worden toegelicht, reacties worden opgehaald en na de zomer zal een bijgewerkte versie worden besproken.

Het betreft hier een woonwijk met een hoge dichtheid binnen het bestaande stedelijke gebied. De uitgangspuntenkaart fixeert de ruimtelijke hoofdopzet en biedt het kader waarbinnen na vaststelling wordt gewerkt. Puntsgewijs lichten de architecten de uitgangspunten toe. De projectgroep is aanwezig om reactie op te halen en de feedback van de commissie is bedoeld om het eindproduct sterker te maken.

Conclusie: vooroverleg

Het stedenbouwkundig plan met de rug, de paviljoens in het midden en de randbebouwing met accenten is een goede basis om op door te werken. In die doorwerking zijn er echter nog veel vragen en opmerkingen. Het BKP mist scherpheid en veel regels zijn nog te vrijblijvend. Ook mist de commissie belangrijke kaarten en profielen. De commissie raadt aan de regels explicieter te maken. Het is niet precies duidelijk wat men wil bereiken qua sfeer en karakter van de wijk en daardoor kan de commissie daar ook niet goed op toetsen. Hoofdthema in het gesprek is de zoektocht naar identiteit en de keuze tussen samenhang en verschil. De commissie is van mening dat de conceptuele keuzes nog scherper geformuleerd kunnen worden. Hoe verhoudt de wijk zich tot de omgeving, waar is samenhang in de bebouwing en waar juist contrast? De commissie verwijst naar haar inhoudelijke reactie.

De commissie reageert als volgt:

- Het stedenbouwkundig plan is een goede basis, maar de architectonische uitgangspunten zijn nog niet voldoende overtuigend. Het is niet geheel duidelijk waarom voor deze uitgangspunten is gekozen: de positie van de kappen roept vragen op, de pandsgewijze opdeling van de lange wand (de rug) overtuigt niet en de ontwikkeling oogt erg generiek. De commissie adviseert op conceptueel niveau scherpere keuzes te maken tussen samenhang en contrast. Wat is de betekenis van de rand? Wat is onderdeel van het binnenmilieu? De parkvilla's hebben bijvoorbeeld een duidelijk andere typologie, terwijl de korrelgrootte in de rand wordt voortgezet. Ook wordt aanbevolen iets uit te zoomen. Hoe past dit gebied in de grotere schaal en hoe wordt het gebied bijvoorbeeld vanaf de snelweg beleefd. De stedenbouwkundige opzet biedt juist heel veel aanleiding om hier een bijzondere woonwijk te maken met een eigen signatuur.
- Het voorstel voor het inrichtingsplan is in grote lijn zorgvuldig. Bij de vervolgstappen is het noodzakelijk de exacte locatie van bestaande bomen in te tekenen. Wadi's en sportvoorzieningen mogen geen negatieve invloed hebben op bestaande bomen en wortelstructuren. In het inrichtingsplan wordt wel een belangrijke centrale plek in het park gemist. Wat is het hart van de wijk?
- De inrichting van het tweede maaiveld is erg belangrijk. De commissie wil bij de volgende sessie graag inzicht in de manier waarop er aan dit maaiveld wordt gewoond. Is het dek bereikbaar via de woningen, zijn er galerijen? De groenbeleving voor bewoners is hier essentieel. De commissie adviseert de condities te benoemen die nodig zijn om een binnentuin met opgaand groen te maken. Hier is meer nodig dan natuurdaken. Ook de interactie tussen de hoger gelegen daken en het maaiveld is een punt van aandacht. Aan de randen van plinten en aan de zuidzijde (waar de parkeergarage het groen raakt) zijn mogelijkheden voor interessante overgangen, contactpunten, opgangen etc.
- De commissie adviseert meer nadruk te leggen op de gezamenlijke voorzieningen en buurtvoorzieningen. Ze beveelt ook aan de verschillende doelgroepen zichtbaar te maken. Het is positief dat de buurtkamers via de poorten worden ontsloten. De commissie raadt aan hiervoor referentiebeelden toe te voegen (geen blinde gevels). Het is positief dat de poorten dubbelhoog worden uitgevoerd (6 meter breed). Het is echter wel belangrijk die maatvoering te borgen (geen balkons of galerijen die deze maat beperken).
- De commissie adviseert ook een strategie te bepalen met betrekking tot balkons. Dit om te voorkomen dat de architectuur straks 'verdwijnt' achter een woud van uitstekende balkons. Het verdient aanbeveling om dit te beperken, bijvoorbeeld door zones aan te wijzen waar inpandige balkons het uitgangspunt zijn.
- Met betrekking tot het kleur- en materiaalgebruik merkt de commissie op dat veel kleuren ton sur ton zijn. Hierdoor bestaat het risico dat gebouwen zich onvoldoende van elkaar onderscheiden. De commissie adviseert op conceptueel niveau een heldere keuze te maken (bijvoorbeeld een eenduidige rand met aan de binnenzijde lichtgekleurde paviljoens?). Op het niveau van materialen mag ook een visie op duurzaamheid niet ontbreken. Expliciete uitspraken zijn gewenst. Bijvoorbeeld geen metaal of geen minerale steenstrips, maar juist wel circulaire/biobased materialen en/of bijvoorbeeld houten paviljoens?
- De commissie adviseert een duurzaamheidsparagraaf op te nemen en ook uitgangspunten te formuleren voor installaties (bij voorkeur inpandig, maar niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte). Ze raadt ook aan uitgangspunten op te nemen m.b.t. het hergebruik van materialen of de bouw met hergebruikte materialen. Het onderwerp circulariteit kan krachtiger in het stuk worden neergezet.

Thematisch reactie op architectonische uitgangspunten:

De rug/rand is een stedenbouwkundig element dat onderscheidend mag zijn van het binnengebied. Kappen geven bijvoorbeeld schaal aan het gebied, maar waarom zou niet de gehele achterwand voorzien kunnen worden van kappen? Dat kan een bijzonder silhouet opleveren. De huidige positie

van de kappen oogt te 'random'. Ook relevant is de duiding van de overgang van de rug naar de stadsblokken.

De paviljoens in het binnengebied zijn bij uitstek geschikt voor een bijzondere architectuur. Maar hoe verhouden ze zich tot elkaar en wat maakt ze bijzonder? Alleen een lichte kleur is niet voldoende, bovendien is ook dat niet onderscheidend, want de lichte kleur komt ook voor bij de rug. Verbijzondering in dakvorm bij de paviljoens is denkbaar, mits dit onderscheidend is van de rug. Opgemerkt wordt dat de paviljoens geen plint hebben, maar dat juist bij de paviljoens is de ooghoogtebeleving ook erg belangrijk is.

De accenten die in het plan zijn aangewezen mogen zich onderscheiden van de rest van de bebouwing, maar de commissie heeft onvoldoende handvat in het BKP om hierop te sturen. Wat maakt deze bebouwing tot een accent en van waaruit moet dat zichtbaar zijn (bijvoorbeeld met een bijzondere kroon, een afwijkend gevelmateriaal, een dubbele oriëntatie op hoeken o.i.d.).

De typologie van de balkons vraagt om een goede strategie en heldere uitgangspunten c.q. criteria. De commissie maakt zich grote zorgen dat het uiteindelijke gevelbeeld gedomineerd wordt door grote aantallen (uitstekende) balkons. Met de huidige uitgangspunten gaat het niet lukken om eenduidige gebouwen te maken. Het is niet duidelijk waar welke balkons zitten (alle zijden, uitpandig, inpandig, half inpandig?). De commissie adviseert strategische zones aan te wijzen waar bijvoorbeeld inpandige balkons gewenst zijn (dit hoeft niet overal). Ook onderzijden van balkons vragen aandacht en de transparantie van balustrades is ook wezenlijk voor het gevelbeeld (zicht op terrasmeubels en kratjes bier?).

De galerijen aan de noordkant geven vergelijkbare zorgen. Als er gekozen wordt voor een pandsgewijze structuur betekent dit dat de galerijen niet achter de verschillen de gevels kunnen doorlopen (waardoor automatisch ook alle vloerniveaus gelijkgeschakeld worden). Het is essentieel dat blokken duidelijk herkenbaar zijn als bouwmassa en dat de galerijen een integraal onderdeel van de gebouwen zijn. Ook het aantal stijgpunten is relevant. De intensiteit van verkeersbewegingen voor de woningen langs heeft impact op het woongenot.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

5. Vondellaan 72

RT / 0042646

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een pand naar horeca en het kappen van een boom

Aanvraag : Brink Management / Advies

Ontwerp en toelichting : Zecc

Aanwezig Gemeente : Maria Hoogendijk en Richard Rodenburg
(zie verslag 28/04 2026)

Gespreksverslag

De architect heeft gestudeerd op de positie van de balk ten opzichte van de voormalige conciërgewoning. Als deze aan de achterzijde van het huisje wordt geplaatst komt deze volgens de architect te dicht op het monument te staan. Daarnaast wordt het oppervlak aan bezond terras kleiner. Om deze redenen heeft het de voorkeur van de architect om de balk meer aan de zijde van de straat te positioneren. Het hekwerk behorende bij het huisje blijft behouden. Ten opzichte van het eerdere ontwerp is de balk versmald, verlaagd en ingekort om meer ruimte met tot hekwerk tot stand te brengen. De toegang tot de horeca bevindt zich in het midden van de voorgevel van het huisje.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie volgt de redenering van de architect en de keuze voor de positie van de balk. Het geheel is nu mooi in balans met behoud van de ensemblewaarde. Ze is blij dat de tuinmuur behouden blijft en dat deze meer ruimte krijgt. Ook komt het afzien van het dakterras het ontwerp ten goede. De commissie waardeert al het onderzoek dat is verricht en kan zich vinden in het voorkeursmodel. Het initiatief is in haar optiek zeer wenselijk en zal toegevoegde waarde hebben

voor de stad. De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdropzet en ze geeft nog de onderstaande aandachtspunten mee.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking:

- De keuze voor een meer ambachtelijk materiaal voor de balk wordt onderschreven en is een aanzienlijke verbetering t.a.v. de ensemblewerking. De commissie ziet de uitwerking voor deze gevel met interesse tegemoet. Ze vraagt hierbij aandacht voor duurzaam materiaalgebruik.
- Het ontwerp van de linkerhoek is nog een opgave. Hier komen veel utilitaire zaken samen, zoals het elektriciteitskastje en de fietsenstalling, die het beeld kunnen vertroebelen. Het gat in het hek suggereert nu dat daar de entree is, wat enigszins ambigue oogt. De commissie adviseert het hekwerk en het muurtje aan te passen om meer eenheid te maken.

De commissie ziet de verdere uitwerking met interesse tegemoet.

6. Veldhuizerweg, geluidswal A12

CvB / 0049254

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanleggen van zonnepanelen op een geluidswal

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp en toelichting : Sweco (via Teams)

Aanwezig Gemeente : Nina Ommerborn (projectleider energietransitie), Jeroen Kok en Suzan Tack

Gespreksverslag

Het voorstel betreft het aanbrengen van zonnepanelen op de geluidswal langs de A12 over een lengte van ongeveer 1,5 km. De gemeente wil de duurzame opwek van energie stimuleren en provincie en rijk hebben deze locatie aangewezen als geschikte locatie. Er is onderzoek gedaan naar de ecologische impact en de landschappelijke inpassing. Ook is onderzoek gedaan naar de reflectie van de panelen (oostkant). Er is nog geen keuze gemaakt in het type paneel. Het is de bedoeling om op korte termijn een vergunningaanvraag te doen in relatie tot het aanvragen van subsidie.

Het project is deels in Utrecht en deels in Woerden. De blauwe vlekken vormen het zoekgebied voor de batterijen. Het projectteam heeft de voorkeur de panelen te plaatsen op grote 'tafels' en daarbij het talud te volgen. Een zo rustig mogelijk beeld wordt nagestreefd.

Conclusie: te herzien

De commissie begrijpt dat zonnepanelen ergens moeten komen, maar dat wil niet zeggen dat ze blij is met dit voorstel. Ze omarmt de ambitie voor schone energie, maar ze hecht ook waarde aan een prettig, rustig ogend landschap. Ze ziet het voorstel als een noodoplossing en ze betreurt dat het groene landschapsbeeld wordt aangetast. De commissie wijst op de kwaliteiten van het bestaande landschap. Groene geluidswallen zijn belangrijk voor het landschapsbeeld en het is jammer dat de wallen worden vol gelegd alsof deze nu geen waarde hebben.

ALS de zonnepanelen op deze locatie moeten komen dan adviseert de commissie:

- Zoveel mogelijk uit te gaan van lange lijnen en rustige (continue) vlakken. Eén sterke lijn kan kracht hebben in het landschap. Daar waar de panelen de bochten volgen dient een zo klein mogelijke segmentering te worden aangehouden (spleten en tussenruimten zijn niet gewenst). Ook de kopse kanten vragen aandacht in het ontwerp.
- De tweede rij (de bovenste) in de oostelijke bocht achterwege te laten. Deze rij geeft een onnodig rommelig beeld in relatie tot de opbrengst.
- Bij wijze van natuurcompensatie de bestaande bomen overal te behouden en waar mogelijk nieuwe toe te voegen, bestaande hagen hoger te laten groeien (zonder dat deze licht wegnemen) en waar mogelijk nieuwe hagen toe te voegen. Dit om het beeld op een

natuurlijke/landschappelijke manier te verzachten. Bij de schanskorf ziet de commissie bijvoorbeeld mogelijkheden een Zeeuwse haag toe te voegen die iets kan opleveren voor de biodiversiteit (en gelijktijdig zicht op graffiti ontnemt).

- Hekwerken zo laag mogelijk te houden en trafo's uit beeld te plaatsen. Hekwerken kunnen alleen worden toegepast waar deze strikt noodzakelijk zijn (liever werken met meidoornhagen en sloten). Kleurstellingen van hekken, trafo's en andere ondersteunende bebouwing is gedekt, waardoor deze elementen zo min mogelijk opvallen.
- De met de panelen zelf gemoeide CO₂-uitstoot (denk aan productie en transport) zo beperkt mogelijk te houden (bijvoorbeeld door glas-glas panelen toe te passen). De commissie raadt aan dit in de aanbesteding mee te nemen (duurzame inkoop). De toepassing van sterk glimmende randen is ongewenst.

Het betreft hier een advies in het kader van een vooroverleg (omgevingsoverleg). De commissie geeft haar reactie aan de gemeente en de gemeente betreft die reactie in het integrale advies (in het kader van de wenselijkheid).

7. Winkelcentrum Nova

RT

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 450 woningen met commerciële ruimten en parkeergarage

Ontwerp en toelichting : Diederendirrix

Aanwezig Gemeente : Raimond Jense

(zie verslag vrijdagoverleg en 26/05 2026)

Gespreksverslag

De architect heeft om een korte check voor een aantal hoofdpunten gevraagd, zodat de verdere uitwerking van het geheel door kan lopen. Bij toren C zijn de horizontale banden sterker doorgezet, ook in de balkons, zodat het meer aansluiting vindt bij het Piet van Dommelenhuis. De derde laag van het gezondheidscentrum is teruggelegd ten opzichte van de plint en er worden denkrichtingen voor de architectonische uitwerking voorgelegd. Het dakpaviljoen zal een houtconstructie en een geknikt dak met uitkraging krijgen, geïnspireerd op het oorspronkelijke paviljoen van Maaskant.

Conclusie: Voldoet in principe

Met de aanpassing van toren C is goed gereageerd op het eerdere advies. Het rechtlijnige karakter van het Piet van Dommelenhuis wordt goed doorgezet in de nieuwe woontoren. De ontwerprichting van het parkpaviljoen biedt een goede basis voor verdere uitwerking.

Het terugleggen van de derde laag van het gezondheidscentrum ten opzichte van de plint is positief. De architectonische invulling landt echter nog niet helemaal. De commissie stelt voor om inspiratie te putten uit de omgang van Maaskant met kruisende volumes. Dit is goed te zien aan de onderzijde van het Piet van Dommelenhuis, daar het doorkruisende volume los blijft van de bovenbouw. Het doorzetten van de vloerband van de hoogbouw zou ook een mogelijkheid kunnen zijn. Een dubbele band in nagenoeg hetzelfde vlak zal voorkomen moeten worden. De massief ogende stapeling die in dat model zichtbaar is, is ongewenst.

8. Catharijnesingel 64

RT / 0056213

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een eerder verleende vergunning

Toelichting : WeMake Projects

(zie verslag 23/06 2026)

Gespreksverslag

Naar aanleiding van het vorige advies van de commissie komt de ontwerper met een voorstel om aan dit advies tegemoet te komen. In het eerdere advies is gevraagd om een passende oplossing te bedenken voor de aansluiting met de goot en het voorste deel van de zijgevel van het

rechterbuurpand. Er ligt een opgave de historische belending meer te respecteren. Er wordt voorgesteld om de voorgevel 25cm te versmallen over een diepte van 1,6m.

Daarnaast is (om andere redenen) de detaillering vereenvoudigd. Zo is er afgezien van het reliëf in het metselwerk, omdat dit het risico op lekkage met zich meebrengt, aldus de ontwerper. De betonnen afdekking is vervangen door een aluminium daktrim.

Conclusie: Te herzien

Het versmallen met 25 cm is onvoldoende om de goot van de burens voldoende te respecteren. Een exacte maat kan de commissie niet noemen, maar aangeraden wordt om minimaal een meter aan te houden, afhankelijk van de nieuwe gevelindeling.

De commissie ziet mogelijkheden om de detaillering aan te passen, maar er zal voldoende van de vergunde rijkdom behouden moeten blijven. De betonrand speelt hier een belangrijke rol in. Indien de wens is om af te zien van het reliëf in het metselwerk dan ziet de commissie een voorstel tegemoet, waarbij de initiële rijkheid van de gevel behouden blijft. De commissie ziet een aangepast voorstel z.s.m. tegemoet.

Secretarisplannen

1. De Kwekerij fase 4

RT / 0036258

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van studentenwoningen, parkeergarage en fietsenstallingen

(zie verslag 09/06 2026)

Conclusie: Te herzien (qua kleurstelling)

De commissie kan zich vinden in de architectonische hoofdopzet. De eerdere adviezen zijn goed opgepakt en het totaalbeeld is overtuigend. Het doorzetten van hetzelfde materiaal in de plint van de laagbouw is een verbetering en geeft meer rust en helderheid. Met het doorzetten van het grid door de verticale ladder in de hoogbouw wordt de toren niet meer in twee delen gedeeld. De samenhang in het hoge bouwdeel wordt hierdoor versterkt en dat is positief.

Met betrekking tot het kleurgebruik heeft de commissie eerder aangegeven om meer contrast aan te brengen tussen de bouwdelen. Dit is nu wellicht iets te ver doorgevoerd met het voorstel voor de perzikachtige kleur voor het rechter bouwdeel. Het tussenlid is qua kleurstelling en de bijzondere kolom in de vorm van een boom de 'special' in het geheel. Deze dreigt nu door het grote contrast tussen de grotere bouwdelen wat ondergesneeuwd te raken. Er is al contrast gemaakt door beide grotere bouwdelen een ander gevelconcept te geven. Dit geeft ruimte om de kleuren wat meer naar elkaar toe te trekken, zodat het goudkleurige middendeel er goed uitspringt. De afbeelding linksonder op pagina 4 geeft hier een goed beeld van en is aansprekend. Bijkomend voordeel is dat, in die variant, de woonkamers duidelijker afleesbaar worden in de gevel.

Van de uiteindelijke kleurkeuze ziet de commissie de bemonstering tegemoet. Het is belangrijk dat de kleur niet te effen wordt, maar een zekere structuur behoudt. Anders kan het geheel te hard gaan ogen. Wellicht is de toepassing van geanodiseerd aluminium een optie, of aluminium met een coating met structuur erop.

De commissie heeft enkel op het getoonde gevelconcept gereageerd. Voor overige zaken als de landschappelijke inrichting, de installaties en de duurzaamheidsambities verwijst ze naar het vorige verslag.

Subcommissie Erfgoed

L. Sebrechts (commissie lid), A. Mulder (commissie lid), M. Nicanci (uitvoerend secretaris)

1. Kromme Nieuwegracht 90 (Rijksmonument)

MN / 0043166

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 appartementen en verduurzaming van het pand

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op de aangepaste plannen naar aanleiding van het eerdere advies van de commissie. De wijzigingen worden per adviespunt besproken. De subcommissie heeft kennisgenomen van de voorgestelde aanpassingen en beoordeelt in hoeverre deze tegemoetkomen aan het eerdere advies.

Conclusie: Te herzien

De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van het eerdere advies. De aangepaste voorstellen voor de punten 1,2,3, 5 en 6 zijn akkoord. Het verticaal vergroten van de gevelopening op de tweede verdieping en het verplaatsen van het kozijn naar de derde verdieping (punt 4) zijn in principe akkoord, mits de nieuwe deur naar de buitenruimte nader wordt uitgewerkt wat betreft het deurtype, de detaillering en de materialisering. Ook de toepassing van vacuümglas Monuglas (punt 7) is akkoord, onder voorwaarde dat de bestaande profilering en roeden behouden blijven, het glas een minimale wemeling heeft en de definitieve glaskeuze ter beoordeling wordt voorgelegd aan de afdeling erfgoed. De commissie verwijst naar haar puntsgewijze reactie.

Punt 1 t/m 3

De subcommissie is akkoord met de aangepaste voorstellen. De voorgestelde voorzetwand achter de oorspronkelijke pui in de hal, de en-suiteoplossing op de begane grond en eerste verdieping (gebaseerd op de bestaande en-suite op de tweede verdieping) en de nieuwe rechthoekige deuren met rondboogprofiel in de achterbouw worden passend geacht binnen het monumentale karakter van het pand.

Punt 4

De subcommissie kan in principe instemmen met het verticaal vergroten van de gevelopening op de tweede verdieping en het verplaatsen van het bestaande raam naar de derde verdieping. De nieuwe voorgestelde deur die toegang geeft tot het dakterras is echter nog onvoldoende uitgewerkt. Een deur op deze locatie is voorstelbaar, maar de detaillering, het deurtype, de houtsoort, profilering en overige architectonische uitwerking dienen nader te worden uitgewerkt en ter beoordeling te worden voorgelegd aan de afdeling erfgoed.

Punt 5 en 6

De subcommissie is akkoord met het behoud van de houten deur naar de werfkelder, waarbij aan de binnenzijde een geïsoleerde glazen deur wordt toegepast. Ook het schietgat blijft behouden en wordt niet vervangen door een venster. Ook de voorgestelde uitvoering van de profiel- en sierlijsten op de nieuwe, verlaagde plafonds is akkoord bevonden.

Punt 7

De toepassing van vacuümglas Monuglas in de ramen en deuren is akkoord, onder de voorwaarde dat de bestaande profilering en roeden volledig behouden blijven. Daarnaast dient het toegepaste glas een minimale wemeling te hebben. De definitieve type glas dient vooraf te beoordeling te worden voorgelegd aan de afdeling erfgoed.

Gespreksverslag

De aanvragers geven een toelichting op de aangepaste plannen naar aanleiding van het eerdere advies van de subcommissie.

Conclusie: Te herzien

De subcommissie is positief over de doorgevoerde wijzigingen en constateert dat het ontwerp ten opzichte van het eerdere voorstel aanzienlijk is verbeterd. Wel adviseert de subcommissie het plan verder uit te werken door drie in plaats van twee felsbanen aan de rechterzijgevel door te zetten tot het maaiveld, de houten gevelbekleding consequent langs de voor- en achterdeur en tussen de kozijnen op de verdieping (achtergevel) voort te zetten, de kozijnen op de eerste verdieping van de achtergevel verder uit elkaar te plaatsen en donkere bijpassend gekleurde kozijnen en deuren toe te passen. De subcommissie heeft de voorkeur voor een geïntegreerde hemelwaterafvoer systeem zodat de beoogde abstracte uitstraling van het ontwerp wordt versterkt. Het tekenwerk en detaillering van het project dient nog verder uitgewerkt te worden. De subcommissie verwijst naar haar inhoudelijke reactie.

De commissie reageert als volgt:

Het nieuwe ontwerp is een duidelijke verbetering ten opzichte van het eerdere voorstel. Het ontwerp reageert beter op zowel de landschappelijke- als de bebouwde context. Het heeft nu duidelijk een meer gesloten en meer open zijde. Wel is het plan nog onvoldoende uitgewerkt en zijn enkele aanpassingen gewenst.

De subcommissie adviseert de felsbanen aan de rechterzijgevel meer volume te geven door aan weerszijden drie in plaats van twee banen door te trekken tot het maaiveld. De aangrenzende ramen kunnen daarbij worden mee verplaatst, aangezien hiervoor binnen voldoende ruimte aanwezig is. Dit versterkt de abstracte uitstraling van het ontwerp en het contrast tussen de gesloten en open zijde van de woning. Daarnaast adviseert de subcommissie de houten gevelbekleding door te zetten over de voor- en achterdeur, eventueel in combinatie met glazen delen in de deuren (achter lamellen). Aan de achtergevel staan de kozijnen op de eerste verdieping momenteel te dicht op elkaar, waardoor een gesloten paneel ontstaat. De subcommissie adviseert de kozijnen verder uit elkaar te plaatsen, overeenkomstig de voorgevel, zodat de houten gevelbekleding ook hier tussen de beide vensters kan worden doorgezet.

Verder merkt de subcommissie op dat de kozijnen op de tekeningen wit zijn weergegeven, terwijl in het kleur- en materiaalstaat antraciet is aangegeven. De aanvragers hebben toegelicht dat dit een tekenfout betreft en dat de voorkeur uitgaat naar antracietkleurige aluminium kozijnen en deuren in plaats van de vermelde kunststof uitvoering. De subcommissie kan hiermee instemmen. Ook de kleur van het aluminium dak is op de 3d-beelden te licht weergegeven. Volgens de omschrijving is ook dit antracietkleurig. Het is voor de abstractie van het ontwerp essentieel dat de houten gevelbekleding en het aluminium dak in kleur zoveel mogelijk overeenkomen.

Tot slot adviseert de subcommissie het ontwerp verder uit te werken en de detaillering te verfijnen, overeenkomstig de aangeleverde referentiebeelden. Het huidige tekenwerk is nog te schematisch. Het gaat daarbij vooral om kozijndetails en details van overgangen (bijvoorbeeld tussen gevel en dak). Ook dienen de hemelwaterafvoeren te worden opgenomen, bij voorkeur als een verborgen systeem, zodat de abstracte uitstraling behouden blijft. Hierbij vraagt de subcommissie in het bijzonder aandacht voor de linkerzijgevel, waar de felsbanen gedeeltelijk uitkragen.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 7 juli 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 13 juli 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld