

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 4 augustus 2026, via Teams.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), L. Sebrechts, A. Mulder, A. Poot (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris), en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: J. Crepon, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, K. Huijbers, B. van Santen (afdeling Erfgoed) en M. Nicanci (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De vergadering van 18 augustus vindt regulier plaats op het Stadskantoor.
- Verschillende erfgoedplannen (die eerder in de subcommissie Erfgoed zijn behandeld) worden aansluitende aan de vergadering besproken.

1. Kop van Geuzenwijk

RT/ 0059675

Aanvraag Omgevingsoverleg voor het verduurzamen en renoveren van de woningen

Aanvraag : Woonin

Ontwerp en toelichting : RoosRos Architecten

Gespreksverslag

De architect geeft aan dat de portieken technisch zijn verouderd en dat er ook vanuit het oogpunt van onderhoud en sociale veiligheid de wens bestaat voor vernieuwing. In dit kader worden de portieken, balustrades, hekwerken, voordeuren en kozijnen vernieuwd. Om de identiteit van de wijk te versterken wordt hierbij in de patronen van de hekwerken een verwijzing naar de Geuzen gemaakt. Het glas van de portieken wordt vervangen door een stalen frame met gaasinvulling. De balustrades worden voorzien van een geperforeerde plaat. Bij de Franse balkons is dit gaaswerk. Er wordt een kleurenpalet voorgesteld in groen-grijze tinten.

Conclusie: Te herzien

Het buurtje betreft een voorbeeld van goede stadsvernieuwingsarchitectuur met krachtige en eenduidige architectuur. Er is in de loop der tijd veel aan gesleuteld, maar het is nog steeds een sterk op zichzelf staand buurtje. De wens voor vernieuwing en sociale versterking wordt begrepen, maar het voorstel hiervoor is nog onvoldoende overtuigend. Door de veelheid aan ontwerpmiddelen oogt het druk en het sluiten de ingrepen nog onvoldoende aan bij de eenduidige karakteristiek van de wijk. In het algemeen raadt de commissie aan om te onderzoeken hoe de oorspronkelijke situatie is geweest (blz. 25 van de presentatie) en adviseert ze de nieuwe toevoegingen meer in lijn daarmee te brengen. Onderstaand de puntsgewijze reactie van de commissie.

De commissie reageert volgt:

- De eenduidigheid en bescheidenheid die in het oorspronkelijk ontwerp zit, wordt door de veelheid aan middelen (geperforeerde platen, gaas met patroon, de verschillende typen hekken et cetera) deels tenietgedaan. Het geheel oogt daardoor vrij druk. De commissie adviseert om minder ontwerpmiddelen in te zetten om zo een krachtiger resultaat te krijgen.
- Het patroon met de verwijzing naar de Geuzen is op de kleine schaal van de balustrades en portieken niet herkenbaar. De verwijzing naar de Geuzen op de kopgevel in combinatie met het groen komt beter tot uiting en heeft toegevoegde waarde. De commissie adviseert de

rust te behouden door meer aan te sluiten bij de vormtaal van de oorspronkelijke architectuur.

- De nieuwe portalen wekken een kooiachtige indruk en de vraag is of dit de sfeer in de wijk ten goede komt. Dit vormt een belangrijk (en lastig) aandachtspunt. Dat gezegd hebben is het idee van staanders met een terugliggende invulling een goede basis. Dit is een positief punt. De verticaliteit is een goed uitgangspunt en sluit aan bij de verticaliteit van de oorspronkelijke erkers en balustraden. Ook is het positief dat de nieuwe entree terugliggend is t.o.v. het schuin oplopende metselwerk van de trappen.
- Het voorgestelde kleurgebruik is erg vlak en daardoor wat tam. In het oorspronkelijke plan zat meer contrast tussen de kozijnen/ramen en de muurvlakken wat sprekender was. Dit pleit ervoor ze donkerder te maken. Ook was er meer plasticiteit in de erkers en balustraden.
- Het is positief dat de aanvragers in gesprek gaan met de gemeente om de buurt verder te vergroenen. Hier valt veel winst te behalen.

De commissie ziet een aangepast plan met interesse tegemoet.

Secretariaats- en Erfgoedplannen

1. Notenbomenlaan 81

CvB / 0042793

Aanvraag Omgevingsoverleg voor het bouwen van 12 woningen

Aanwezig gemeente

: Kilian Lode

Het betreft een omgevingsoverleg. De reactie van de commissie wordt ingebracht in het Omgevingsoverleg zodat de gemeente een integrale afweging kan maken. De stedenbouwkundige is in de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op de opgave en de planvorming. In een eerdere studie werd het jaren '30 pand gesloopt en was de ontwikkeling grootschaliger. In het huidige voorstel blijft het jaren '30 pand behouden er is er ingezet op een nieuw volume aan het lint dat refereert aan de belending, zij het met een wat grotere schaal en met steile dakvlakken. Het volume op het achterterf refereert naar een schuurtypologie met een mansardekap. De voor- en achtergevel van het volume op het erf zijn gemetseld. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt aangestuurd op volumes die passen bij de typologie van de tuinderswoningen. Het voorhuis is in de optiek van stedenbouw te veel een jaren '30 referentie. Een volume met een lagere goot en nok zijn denkbaar voor stedenbouw en ook wordt een volume met een zadeldak als denkbaar gezien. Het gaat dan om de combinatie van verschillende plannen (voorhuis zadeldak uit eerder plan en achterhuis mansardekap uit laatste voorstel).

Conclusie: Wenselijk, mits

De commissie heeft geen moeite met het volume aan de straatzijde. Gelet op de diversiteit in de straatwand, de toevoegingen uit de jaren '70 en '80 en panden in de nabije omgeving met een vergelijkbare schaal is het voorgestelde volume, mits dit nog wordt geoptimaliseerd, in haar optiek inpasbaar. De getoonde architectonische uitwerking oogt nu te schraal en strookt niet met de referenties die zijn opgenomen in het voorstel. In de architectonische uitwerking moeten er nog stappen gezet worden om tot een haalbaar plan te komen. Flauwere dakhellingen (60 graden kap), een minder 'harde' dakbedekking (pannen, leien), meer detail in de gevels, meer verfijning in de raamindeling etc. Het betreft hier een prominent hoekpand en dat vraagt om een hoogwaardige architectonische uitwerking. Mede gelet op de ligging in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Minstroom. Het pand dient niet hoger te zijn dan strikt noodzakelijk o.g.v. de nu geldende regels m.b.t. vrije hoogte etc. De commissie merkt op dat de buitenruimten ontbreken. Buitenruimten kunnen ook verfijning geven (mooi balkon of loggia).

De commissie is blij dat het bestaande jaren '30 pand behouden blijft en vraagt nog aandacht voor de positie van de fietsenstalling. De positie achteraan op het erf lijkt vanuit het gebruik niet de meest logische. Mochten er bomen moeten verdwijnen om de bebouwing mogelijk te maken dienen er

groencompensatie op het eigen erf te zijn. Op die manier ontstaat samenhang met het Park Oosterspoorbaan. De commissie adviseert het achterhuis volledig in hout uit te voeren en ze raadt aan eventuele noodzakelijke dakkapellen beter te integreren in de architectuur (de referentiebeelden spreken aan).

2. Hof van Monaco 1A

CvB / 0042680

Aanvraag Omgevingsvergunning voor het restaureren en uitbreiden van een woning (rijksmonument)

Aanwezig gemeente

: Renée Feenstra

Overweging

De commissie heeft kennisgenomen van de reactie van de architect. Het is positief dat het tussenlid wat is vergroot, dat er minder dakvensters worden toegepast (en het type Classico wordt toegepast), dat de 'restauratieladder' wordt gevolgd en dat de pergola achterwege gelaten is. De commissie volgt de argumentatie m.b.t. de hoogte van de aanbouw (de suggestie van het aangekapte bijgebouw). Ze brengt een positief advies uit over de hoofdpzset.

Ze volgt echter de argumentatie van de architect over de noodzaak van de overstekken (en de terugliggende gevels) niet. De commissie heeft eerder geadviseerd de aanbouw in vormgeving terughoudender te maken. Hoe abstracter de aanbouw, hoe beter deze past bij de architectuur van het zomerhuis. De overstekken doen afbreuk aan de gewenste zuiverheid en abstractie. De overstekken maken de aanbouw minder ondergeschikt en minder bescheiden. Ook is er door de overstekken minder zicht op de monumentale gevel en wordt het zicht vanuit ramen onnodig beperkt. Ook zonder overstekken vindt de commissie het volume qua verhoudingen overtuigend. De asymmetrische hoofdvorm van het volume vormt het bijzondere element en heeft genoeg zeggingskracht (ook zonder de overstekken). De commissie adviseert de doorlopende wanden en de overstekken achterwege te laten. In haar optiek is er geen overgang nodig tussen gebouw en landschap.

Voorschriften: voldoet onder voorwaarde

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:

- de overstekken en de doorlopende wanden van de aanbouw achterwege worden gelaten en dit op tekening, voorafgaande aan de vergunningverlening, wordt aangepast;
- zodra de balklaag in ruimte 1.10 zichtbaar is met de afdeling Erfgoed wordt bepaald of deze vervangen mag worden of gerestaureerd moet worden;
- de bemonstering van het hout van de aanbouw ter beoordeling wordt voorgelegd (mag via foto). De donkere kleurstelling in de eerdere impressie spreekt aan en wordt ondersteund.

De commissie geeft in overweging de indeling van de puin in de kopse gevel nog te optimaliseren. In de optiek van de commissie levert een pui met een doorgetrokken kalf en een breed bovenlicht met één raam een beter beeld op.

3. Janskerkhof 17-19

CvB

Vooroverleg sociale veiligheid i.r.t. monumentale deuren

Aanwezig gemeente

: Renée Feenstra

De HKU heeft beleid dat je in alle kamers en lokalen kunt kijken. Bij 6 deuren en 6 kamers is dat nog niet het geval. Om die reden wordt voorgesteld een aantal monumentale deuren te verplaatsen naar plekken waar de zichtbaarheid op de kamer niet vereist is. In andere gevallen worden deuren gereconstrueerd en er wordt een glaspaneel toegevoegd ter plaatse van bossingspaneel.

Conclusie: voldoet onder voorwaarde

De commissie acht de aanleiding voor de ingreep zeer reëel en kan zich vinden in de aanpak op hoofdlijnen. De analyse en het voorstel zijn zeer zorgvuldig opgesteld.

De monumentale deuren nummer 1 en 2 worden herplaatst en blijven daardoor 1:1 behouden. Dat is positief. De commissie vraagt of bij deur 3 eenzelfde aanpak mogelijk is. Het herplaatsen van deze monumentale deur heeft haar voorkeur. Mocht dat niet mogelijk zijn stemt de commissie in met het voorstel (gelet op de aangegeven matige kwaliteit van de deur).

De deuren 4,5 en 6 zijn minder authentiek en daarom is de aanpak voorstelbaar.

Een ingreep in de wanden acht de commissie schadelijker voor het monument dan een ingreep in de deuren. De commissie ziet de vervolgstappen en de nadere detaillering bij de aanvraag tegemoet.

De detaillering en kleurstelling luisteren nauw.

4. Amsterdamsestraatweg 128

CvB / 0058590

Aanvraag Omgevingsvergunning voor het ophogen van het gebouw en het wijzigen van gevels

Conclusie: te herzien

De commissie kan zich vinden in het uitgangspunt om meerdere panden te verhogen. De woningen zijn nodig en op deze locatie is verdichting denkbaar. Ze kan zich echter niet vinden in de voorgestelde architectonische uitwerking.

In de bestaande situatie is er sprake van afzonderlijke panden en de commissie staat op het standpunt dat dat gegeven zichtbaar moet blijven in de nieuwe situatie. In het huidige voorstel worden alle panden samengesmeed tot 1 pand. Er wordt een heelheid gesuggereerd die er nooit geweest is. In het voorstel worden de huidige kwaliteiten ontkend en de bovenzijde hoeft ook geen repetitie van de onderzijde te zijn.

De commissie adviseert om duidelijk te laten zien wat er gebeurt. Ze adviseert het goot- en lijstwerk te behouden en daarboven een nieuwe tijdlaag toe te voegen. De toevoeging mag 'collage-achtig' worden aangepakt zolang maar duidelijk zichtbaar is wat er gebeurd is en de afzonderlijke panden, in de gevels, afleesbaar blijven. Samenhang in de nieuwe toevoeging is denkbaar (een 'monoliet' met bijvoorbeeld speelse toevoegingen zoals loggia's etc.).

Het betreft hier een verdubbeling van het bestaande volume en de visuele impact is zodanig groot dat het echt een (complexe) architectonische opgave is. Het is een prominente hoek aan het pleintje en aan de Amsterdamsestraatweg. Het nieuwe volume dient aan 3 zijden een voorgevelkwaliteit te hebben. Aan de achterzijde volgt de commissie het standpunt van stedenbouw dat de bovenste etage moet worden voorzien van een hellend dakvlak.

De aanpak van het tegenoverliggende blok is hier minder goed toepasbaar omdat het tegenovergelegen blok een meer eenduidig bouwblok betreft. Op de projectlocatie zijn er drie zijden met elk een eigen karakteristiek.

5. Herenstraat 36, Silokerk - Herenstraat 36

CvB

Intern overleg bouwen in afwijking van verleende vergunning
Aanwezig gemeente : Marloes Veringa

De commissie wordt geïnformeerd over het gerealiseerde dakvlak met daarop zonnepanelen op de Silokerk. Het dak blijkt niet conform vergunning te zijn uitgevoerd. Vergund zijn dakbedekking in bitumen/EPDM en 'all black' zonnepanelen (monokristallijn). De commissie wordt om een reactie gevraagd t.a.v. de gerealiseerde situatie.

Conclusie: Voldoet

De commissie vindt het niet reëel het hele dak eraf te halen en de zonnepanelen te vervangen door monoblack panelen. Ze geeft de gemeente wel in overweging een sanctie in te stellen voor het afwijken van een vergunning, zodat afwijken niet ongestraft hoeft te blijven in gevallen waarin aanpassen geen redelijke of reële optie is.

De commissie onderbouwt haar reactie als volgt:

- De bestaande situatie was een indifferent gewaardeerd en brandgevaarlijk bitumen dak op rietmatten. Het bestaande dak had geen monumentwaarde.
- Het betreft een zeer flauw hellend dak dat niet of slechts zeer beperkt zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De impact van het dak op de openbare ruimte is nihil en de beeldwaarde van het monument, gezien vanuit de openbare ruimte, wordt niet geschaad.
- Het is schadelijk (en zeer kostbaar) het dak te verwijderen en het vervangen van het dakmateriaal en de zonnepanelen wringt met de duurzaamheidsambities (hoe minder materiaalgebruik, hoe beter).
- Het betreft een moderne materiaaltoepassing op een kerk. Het dakvlak wordt hoofdzakelijk bepaald door de zonnepanelen. Deze zijn dominant, de ondergrond is secundair. Daarnaast is de bevestiging van panelen op roeven toekomstbestendiger dan op bitumen (i.v.m. lekkage). Ook binnen het beschermde gezicht of bij monumenten worden vaker roevendaken (al of niet met zinklook) vergund. Zo is bijvoorbeeld bij de Metaalkathedraal, waar eenzelfde indifferent gewaardeerd dak aanwezig was, ook een volledig zonnepanelen dak vergund.

6. Kapelweg 6

CvB / 0056344

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van een woning

Overweging en conclusie: Voldoet

De commissie is positief over de doorgevoerde wijzigingen en constateert dat het ontwerp ten opzichte van de eerdere voorstellen is verbeterd. Aan het advies van 7 juli is tegemoetgekomen. Er zijn drie in plaats van twee felsbanen aan de rechterzijgevel toegepast, de houten gevelbekleding wordt consequent langs de voor- en achterdeur en tussen de kozijnen op de verdieping (achtergevel) doorgezet en de kozijnen op de eerste verdieping van de achtergevel zijn verder uit elkaar geplaatst. De abstractie is versterkt en het gebouw heeft nu duidelijk een meer gesloten en meer open zijde. Alle onderdelen worden in een donkere kleurstelling uitgevoerd. Het ontwerp is passend in zowel de landschappelijke- als de bebouwde context.

Bij de uitvoering wijst de commissie op de kwetsbaarheid van het gootdetail. Rechtstreeks afwateren naar het maaiveld is wellicht in deze situatie ook een mogelijkheid.

7. Kromme Nieuwegracht 90

CvB/0043166

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

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De commissie heeft geen bezwaar tegen het voorstel onder de voorwaarde dat er afstemming plaatsvindt met de afdeling Erfgoed t.a.v. de uitvoering en het functioneren van de balkondeur. De commissie hecht waarde aan het behoud van het bestaande gevelbeeld aan de achterzijde en het uitlijnen van de bovenlichten (kalf in 1 lijn). Dat de deur dan kleiner wordt is daarvan een gevolg. Het raam was niet hoogmonumentaal en mede om die reden adviseert de commissie positief.

8. Van den Boschstraat 3

CvB/0040640

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op de woning

Conclusie: te herzien

Over de aanvraag zijn meerdere adviezen uitgebracht (zowel vanuit stedenbouw als namens de commissie). Aan de hand van die adviezen is het bouwplan aangepast en is een positief advies uitgebracht. Qua hoofdopzet is de opbouw zorgvuldig en sluit deze goed aan bij de belendingen. In

de beoordeling is er destijds ten onrechte vanuit gegaan dat de dakvensters vergunningvrij zouden zijn. Dakvensters zijn immers vergunningvrij als er aan alle zijden minimaal 50 cm dakvlak resteert. Deze afstand is op de tekening echter niet gemaatvoerd. Uit een controle blijkt dat – in ieder geval aan de onderzijden - de maat van 50 cm dakvlak niet aanwezig is. Om die reden is een aanvullend welstandsadvies vereist t.a.v. de lopende bezwaarprocedure.

In artikel 1.3 van de Welstandsnota is m.b.t. dakvensters een voorkeur voor een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn opgenomen. Ook is in de nota opgenomen dat de mate van ondergeschiktheid getoetst wordt ten opzichte van het dakvlak.

De commissie concludeert dat het samengestelde dakvenster rechts van de dakkapel in het dakvlak van de zijgevel te fors is. Het dakvlak wordt met dit dakraam te veel doorbroken. Het dakraam is niet voldoende ondergeschikt. Er is meer rust in het dakvlak van de zijgevel gewenst (nu is er sprake van een stapeling van 3 verschillende elementen: het smalle dakvenster links, de dakkapel en het forse samengestelde dakvenster rechts). De commissie ziet ook de noodzaak niet van zo'n enorm venster op een overloop (nog los van de warmte die een dergelijk groot raam aan de zuidzijde in de zomer zal gaan opleveren). Daarnaast heeft de overloop ook daglicht via het dakvenster van het achterdakvlak.

De commissie adviseert rechts van de dakkapel een smaller verticaal dakvenster toe te passen. Bij voorkeur een identiek dakvenster zoals links van de dakkapel is vergund, doch minimaal een halvering van het bestaande gecombineerde Veluxraam. Dit zal een fraaier en rustiger beeld opleveren. De vensters dienen aan de onder- en aan de bovenzijde in 1 lijn te liggen. De positie (en maat) van het linkerraam is voorstelbaar zodra er minimaal 1 volledige pan aan de onderzijde resteert.

Ingrepen aan de achterzijde van de woning zijn welstandsvrij.

9. Twijnstraat 22

CvB/0055454

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel en het splitsen van de winkel en bovenwoning

Conclusie: te herzien

Het betreft een ingreep in een pand gelegen in het rijks beschermd stadsgezicht. Het pand heeft geen monumentale status, maar valt binnen welstandsregime 'behoud'. Ook is de dubbelbestemming 'Waarde beschermd stadsgezicht' van toepassing (artikel 30, omgevingsplan).

De commissie kan zich niet vinden in het voorstel om de kenmerkende (en vrij unieke) open hoek dicht te zetten. Daarmee zou te veel van het karakter van dit pand gaan verdwijnen. De verbouwing uit 1906 is een belangrijke tijdslaag. Voor Utrecht misschien nog wel belangrijker dan de oorspronkelijke opzet, vanwege de functie van de Twijnstraat als een van de oudste winkelstraten van Utrecht. De verbouwing van destijds tot woonwinkelpand is in die zin een belangrijk tijdsbeeld. De hoekportiek is bovendien zeer verfijnd uitgevoerd met stalen lateien met rozetten. De etalage aan de voorkant vormt een fraaie eenheid met het venster in de zijgevel (zelfde stalen latei, bovenraampjes).

In het nieuwe voorstel wordt een dubbele deur in de voorgevel aangebracht. Veel meer winkelruimte levert dat echter niet op, aangezien de ruimte achter de deur juist niet voor de uitstalling van producten gebruikt kan worden.

De commissie adviseert de hoekportiek te behouden en ze raadt aan de oplossing voor het vergroten van de exposure van de winkel te zoeken in het beter benutten / profileren van de vensters/ etalages in voor- en zijgevel. In dit deel van de Twijnstraat zijn vooral winkels met een

enkele deur en brede pui/etalage zichtbaar. Ook dat is een argument om hier geen nieuwe, dubbele deur toe te staan. Een enkele deur, die ook nog eens bijzonder is vormgegeven, zoals nu in een hoekportiek, past bij de omvang van een dergelijke, kleine winkel. Vanuit welstandoptiek bestaat er geen bezwaar tegen de overige ingrepen en het is uiteraard positief dat het pand opgeknapt wordt waardoor het ook beter kan worden gebruikt.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 4 augustus 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 10 augustus 2026

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld