COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 10 november 2026, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de subcommissie Erfgoed behandeld.

1. RABO / Matserterrein **CvB / VON-23-39602**

Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Rabo Master terrein, DO architectuur en buitenruimte

Aanvraag : Gemeente Utrecht
Ontwerp en toelichting : TeamV en Okra
Aanwezig Gemeente : Jan Greeven
(zie verslag 12/12 2023, 17/09 2024, 07/01, 21/01, 18/03, 01/04, 08/07,16/09 2025 en 3/02/26)

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op de stand van zaken en de wijzigingen die na de vorige bijeenkomst hebben plaatsgevonden. Kleine wijzigingen in de daklichten, verschillende plantenbakken zijn verplaatst, bij gebouw Zilver wordt de fietsenstalling voorzien van glas en is er gevelgroen toegevoegd aan de kopgevel. Het groene verblijfsdak op de 5e verdieping tussen de kantoortorens is komen te vervallen voor een groen kruidendak v.v. PV-panelen. In de architectonische uitwerking van de torens zijn de hoeken en de gevelverdeling aangepast en zijn de zonnepanelen vervallen in de noord- en oostgevel. Het basement van de woontoren is teruggebracht naar 3 bouwlagen met een verbijzonderd metselwerk. Ook de hoofdentree is verbijzonderd.

Vervolgens wordt het ontwerp voor de buitenruimte toegelicht en wordt er ingegaan op de hekwerken. Het hekwerk bij de fietsstalling in het gebouw Zilver is komen te vervallen en vervangen door glas. Het hekwerk op de promenade is veranderd van een in de grond verzinkbaar hek naar een verzameling van taatshekwerken (P1). Het verzinkbare hek bleek te complex en gevoelig t.a.v. onderhoud. De vormgeving van het verzinkbare hek is overgenomen. Aangegeven wordt dat deze hekwerken in principe altijd gesloten zijn omdat het bovendeel van de promenade in fase 1 niet openbaar toegankelijk is. Pas in fase 2, zodra het verlengde Forum is aangelegd, is er sprake van een openbare route. Het hekwerk haaks op de Kruisvaartkade was eerder niet akkoord en is gewijzigd naar een fijnmazig/transparant gaashekwerk. Er is een hek bijgekomen om de noordelijke zijde van de Kruisvaartkade af te sluiten (B1 bij busbaan t.b.v. veiligheid). Het zitje aan het water is komen te vervallen (K1).
T.a.v. de windhinder zijn bovenaan de promenade de daklichten wat verplaatst, is er een hek tussen Zilver en het daklicht, is het hekwerk langs de miva-route ingekort en is de plaats van het kunstwerk aangeduid.

De commissie reageert als volgt met betrekking tot de architectuur:

- De commissie kan zich, met een paar kanttekeningen, vinden in het voorstel. Het geheel is overtuigend, zorgvuldig ontworpen en goed gematerialiseerd. Ze spreekt de complimenten uit. Er ligt een goede basis voor de vergunningaanvraag.
- Dat de plint van het woongebouw (FH) wordt uitgevoerd in drie lagen is geen issue. De voorgestelde rijke detaillering van het basement spreekt bijzonder aan. De commissie wijst erop dat de schaduwwerking vanwege de donkere kleurstelling van de steen beperkt zal zijn.
- De commissie vindt het jammer als in de plint van FH de negge minder diep zal worden uitgevoerd (van 1,5 naar 1 strek). De commissie vraagt of de besparing in het metselwerk niet voldoende is om toch die 1,5 strek negge te kunnen maken. Een minder diepe negge in de hogere bouwdelen heeft minder impact op de beleving van het gebouw en is akkoord. De architect geeft aan de opmerking mee te nemen en na te gaan of de beste afweging is gemaakt, ook in relatie tot andere aspecten.
- Met betrekking tot de kroon (FH) adviseert de commissie deze duidelijker te laten spreken. Op detailniveau is het gebouw rijk, maar op de grotere schaal ogen de gevels van het woongebouw wat te generiek. De kroon is minder luchtig geworden dan eerder is gepresenteerd. Dat komt onder andere doordat kozijnen zijn opgenomen in het metselwerk (eerder was het raster meer geopend). De commissie adviseert de kroon te verbijzonderen zodat er ook meer relatie is met de bijzondere kronen van de kantoortorens.
- De commissie blijft moeite houden met de positie van de luifel van de entree aan de zijde van de Croeselaan (P). In de optiek van de commissie zit deze te laag. Als deze positie een gegeven is, geeft de commissie in overweging de luifel uit te voeren in een ander materiaal of in een andere kleur. Op die manier kan de afwijkende belijning beter worden begrepen. Het is essentieel de majestueuze hal te laten spreken.
- De commissie adviseert het dak van gebouw FL minimaal als sedumdak uit te voeren. Vanuit de hoogbouw is er direct zicht op dit dak.
- De commissie spreekt haar waardering uit voor de duurzaamheidsambities van het plan. Met name op het gebied van circulariteit is zorgvuldig gewerkt en de MPG-uitkomst is overtuigend. Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie om steeds een zorgvuldige afweging te maken tussen de milieubelasting van materialen en de duurzaamheidswinst die daarmee wordt behaald. Zo bevat triple glas relatief veel materiaal en is de milieuwinst pas op langere termijn terugverdiend. Ook bij zonnepanelen in de gevel vraagt de verhouding tussen materiaalgebonden CO_2-uitstoot en energieopbrengst om een bewuste afweging. Hetzelfde geldt voor de toepassing van CO_2-arm beton. De commissie waardeert de hoge duurzaamheidsambities en adviseert deze uitgangspunten in de verdere planuitwerking vast te houden.

De commissie reageert als volgt m.b.t. het inrichtingsplan:

- Het inrichtingsplan is zorgvuldig en goed uitgewerkt. De commissie is positief over het inrichtingsplan, met uitzondering van het voorstel voor het taatshekwerk op de promenade (P1). De commissie verzoekt dit aspect te heroverwegen.
- De commissie kan geen positief advies uitbrengen over het voorgestelde taatshekwerk op de promenade. Het hekwerk oogt zwaar en dominant en is door zijn positionering, nagenoeg aan het begin van de trappartij (circa 12 meter achter de gevellijn van Zilver), prominent zichtbaar. In gesloten, maar ook in geopende toestand vormen de taatshekwerken aanzienlijke obstakels. De commissie constateert dat het taatshekwerk (P1) de gewenste open en uitnodigende uitstraling van de promenade aanzienlijk beperken. Hierdoor raakt een belangrijke ambitie van het stedenbouwkundig plan, namelijk het realiseren van een aantrekkelijke en verwelkomende openbare ruimte voor de stad, uit beeld.
- Zowel voor fase 1 als voor fase 2 vindt de commissie daarom de taatshekwerken niet geschikt. Ze brengt een negatief advies uit op dit onderdeel. Het gepresenteerde hekwerk vormt geen passend of uitnodigend gebaar voor een (toekomstige) openbaar toegankelijke

route. De commissie wijst terug naar de gepresenteerde ambitie in de vergadering van 3 februari 2026. In die vergadering is een verzinkbaar hekwerk gepresenteerd met daarbij een aantal uitgangspunten. De commissie staat nog steeds achter dat voorstel en de uitgangspunten die daarbij hoorden (zie verslag 3/02/26). De commissie heeft destijds alleen gevraagd of het hekwerk 2,30 meter hoog moet zijn (hoe lager hoe beter).
- Met name voor fase 2, wanneer het Forum is gerealiseerd, is een zo onzichtbaar mogelijk hekwerk het wensbeeld. Het is dan van belang dat de volledige route als openbare en vrij toegankelijke ruimte wordt ervaren. Obstakels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.
- De commissie ging er daarnaast vanuit dat de promenade overdag toegankelijk zou zijn en adviseert nadrukkelijk te onderzoeken of dit alsnog mogelijk is. Aangezien in fase 2 sprake is van een openbaar toegankelijke route, ziet de commissie niet waarom dit in fase 1 gedurende de dag niet mogelijk zou zijn. Een overdag toegankelijke promenade sluit beter aan bij de beoogde open en uitnodigende uitstraling van het gebied.

De commissie hoopt dat het hekwerk aan de Kruisvaartkade een tijdelijke voorziening betreft en ze kan zich daarom vinden in een eenvoudige uitvoering. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan vraagt zij bijzondere aandacht voor een adequate beregening van alle groenvakken die zich onder overstekken of langs diepe gevelranden bevinden.

2. Archimedeslaan 6 **RT / 58463**

Aanvraag omgevingsoverleg voor het plaatsen van pergola's met zonnepanelen

Aanvraag : Provincie Utrecht
Ontwerp en toelichting : Inbo, Provincie en West 8
(zie verslag 18/08 2026)

Gespreksverslag

De oorspronkelijk architect van het landschapsplan (West 8) is aangehaakt en deze geeft een toelichting op de oorspronkelijke uitgangspunten van het ontwerp (holistische benadering). Er is gezocht om de voorentree meer statuur te geven en de auto minder dominant te maken. De pergola's zijn volledig op het podium gezet en schuiven niet meer over de bebouwingsgrens heen. Ze vormen nu onderdeel van het gebouw en zijn geen overgangselement meer. De wens is om geen windverbanden voor de pergola toe te passen om het beeld zo helder mogelijk te houden. De constructie werkt daarom met stijve verbindingen. Een houtconstructie is onderzocht, maar deze zou te fors worden om het gewenste ranke beeld te bereiken. Op de staalconstructie komt een vloer van persroosters ten behoeve van het onderhoud van de pv-panelen.

Conclusie: Te herzien

De commissie waardeert de integrale aanpak van het plan. Zij begrijpt de wens tot verduurzaming, onderschrijft de behoefte aan PV-panelen en constateert dat deze in het voorliggende ontwerp aanzienlijk beter zijn ingepast dan in de eerdere opzet. Ook het herstel van het omliggende landschap en de nadruk op een waardige entree worden positief beoordeeld. De resterende aandachtspunten hebben met name betrekking op de technische uitwerking en het uiteindelijke beeld. De commissie heeft nog enkele zorgen en opmerkingen over de uitwerking van de pergola en verwijst hiervoor naar de onderstaande puntsgewijze opmerkingen.

De commissie reageert als volgt:

- Er zijn verschillende factoren van invloed bij het bepalen van de juiste hoogte van de pergola, zoals de massarelatie met de gebouwen, het ruimtelijk gevoel onder de pergola en het zicht vanuit de bebouwing. Er zijn meerdere opties voor de hoogte van de pergola bestudeerd. De commissie zou graag (alsnog) meegenomen worden in deze studie. Het voordeel van een lagere pergola zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat deze minder de concurrentie aangaat met de naastliggende bebouwing. Maar de commissie kan de

gevolgen voor de andere factoren, zoals het zicht van binnenuit op de achterkanten van de zonnepanelen of de ruimtelijke beleving onder de structuur, nu niet inzien. De transparantie van het plafond speelt hierbij ook een rol. De commissie ziet bij een volgende sessie graag (o.a.) doorsnedes (over gebouw met pergola) ter bespreking tegemoet.

- De onderzijde van het dak (het 'plafond') van de pergola is goed zichtbaar en speelt de hoofdrol. Het moet daarom worden gezien als de vijfde gevel. Het aanzicht doet nu erg technisch aan met veel profielen en platen in het zicht. Bij de uitwerking van de constructie zullen hier wellicht nog elementen bij komen. De commissie twijfelt of de strakheid die je hier mag verwachten, tezamen met een zo goed mogelijk zicht op het gebouw door de persroosters heen, nu worden bereikt. De commissie ziet een studie naar de mogelijkheden tegemoet. Denkrichtingen zoals het verdraaien van de persroosters en het vergroten van de openingen of het vlak maken van het plafond aan de onderzijde zijn daarbij meegegeven. De insteek is niet om meer materiaal toe te voegen (zoals een plafond), maar juist meer te doen met minder.
- De kleurkeuze is nog in onderzoek. De commissie ziet de uiteindelijke keuze tegemoet, waarbij wordt aangegeven dat een coating echt iets zal moeten toevoegen (wellicht enige textuur of een glimmertje?).
- De commissie is blij met de hernieuwde aandacht voor het landschap en de authentieke update. De commissie kan zich vinden in het voorstel voor het voorterrein. Het zou goed zijn om de nieuwe helderheid van het voorterrein te combineren met een toevoeging voor de biodiversiteit. Te denken valt aan de toevoeging van hagen of het mengen van het bomengrid.
- Vanuit duurzaamheidoptiek wordt meegegeven om te onderzoeken of de constructie uitgevoerd kan worden in low carbon staal om de milieu-impact zoveel mogelijk te beperken. Ook vraagt de commissie of de panelen vlakker uitgevoerd kunnen worden (de huidige hellingshoek is vrij steil). Dit in relatie tot de optimale opbrengst en de netcongestie. De exacte inpassing van panelen op de bestaande daken vraagt ook aandacht.

De commissie ziet een reactie op bovengenoemde aandachtspunten met interesse tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Hogelanden W.Z. 68 RT / 59602

Aanvraag omgevingsoverleg voor het realiseren van een appartementengebouw (8) en een bedrijfsunits (7)

Conclusie: te herzien

Het vervangen van de gesloten bedrijfsbebouwing op de hoek voor een woonblok met zicht op het park wordt gezien als een positieve ontwikkeling. Het verandert de positie van het park en kan helpen deze te activeren. De plannen voor de herontwikkeling van het park spreken in beginsel aan.

Het is positief dat bij de toegang naar de bedrijfsbebouwing op het achterterrein een meer open en deels groene ruimte ontstaat. Dit mag zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied en de commissie raadt aan om hier 1e orde bomen toe te passen. Dit reduceert de hitte stress, ondersteunt de biodiversiteit en het markeert de plek. Het toevoegen van groene daken op de bedrijfsunits is positief. De commissie ziet geen reden om de muur die de weg naar het binnenterrein afscheidt in stand te houden. Door de weg te voorzien van grasstenen en de muur weg te laten wordt het park als het ware vergroot.

Het appartementengebouw vormt de hoeksteen van de tweelaagse bebouwing aan de Vechtzijde. De kracht van het hoekblok zit hem in de helderheid van het volume.

Zowel het tweelaagse tussenlid als de uitkragende balkons verzwakken dit beeld. De commissie stelt daarom voor om overal loggia's toe te passen, zodat het volume afleesbaar blijft. Voor het tussenlid ziet de commissie twee denkrichtingen: deze kan eenlaags worden uitgevoerd om zo een knip tussen de woningrij en het hoekblok te vormen. Of hij kan drielaags worden en zo volledig onderdeel zijn van het hoekblok.
De architectuur van het hoekgebouw doet nog wat schraal aan. De commissie twijfelt of het afsnijden van de hoeken het geëigende middel is om het blok de benodigde rijkdom te geven.
De commissie ziet het aangepaste plan, met een gemotiveerde kleur- en materiaalkeuze, in een volgende fase tegemoet. Ook vraagt om dan de (dak-)installaties in beeld te brengen.

Subcommissie Erfgoed

Kamer: U21
Aanwezig: L. Sebregts en A. Mulder (commissieleden), M. Nicanci (uitvoerend secretaris), M. Veringa – Van Beekveld en R. Feenstra (adviseurs erfgoed)

1. Kanaalstraat 197 **MN / 41599**

Aanvraag omgevingsoverleg voor het uitbreiden van het hotel met een serre

Conclusie: Te herzien
De aanvraag betreft het aangepaste voorstel voor de serre op het binnenhof, het terras aan de straatzijde en de verschillende varianten voor de nieuwe entree.

Serre binnenhof
De commissie beoordeelt het verlagen van het dak van de serre positief. Variant 4a is wat betreft de positionering en het totale volume akkoord. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden tot de monumentaal gewaardeerde bogen en krijgt de serre een symmetrische positie, waardoor het karakter van een serre behouden blijft.

De voorkeur van de commissie gaat uit naar een uitvoering zonder nieuwe tochtsluis. De bestaande puien kunnen in principe behouden blijven, waardoor een afzonderlijke tochtsluis niet noodzakelijk is. De keuze om de bestaande puien al dan niet te behouden, wordt aan de aanvrager gelaten.

De aansluiting van de hemelwaterafvoeren van het bovenliggende terras ter plaatse van het serredak vraagt nog om een nadere uitwerking. Onduidelijk is of de bestaande afvoeren gehandhaafd blijven of via het dak van de serre worden geleid.

Terras straatzijde
Het realiseren van een terras aan de straatzijde is voorstelbaar. De commissie heeft echter bedenkingen bij de voorgestelde verlagingen van het terras. Door de ontstane hoogteverschillen zijn naar verwachting aanvullende hekwerken of andere vormen van doorvalbeveiliging noodzakelijk. Dit kan leiden tot een verrommeld beeld en een ongewenste verdubbeling van hekwerken naast het bestaande monumentale hekwerk. Het terras krijgt hierdoor een onnodig druk en onsamenhangend beeld.

De commissie geeft daarom de voorkeur aan het behouden van het terras op het bestaande maaiveldniveau. Hiermee blijft het terras goed zichtbaar vanaf de straat en wordt de ruimtelijke relatie met de openbare ruimte behouden. Een plaatselijk verlaagde doorgang met een toegangszone en trap naar de nieuwe entree is daarbij voorstelbaar. Op deze manier kan de gewenste functionele verbinding worden gerealiseerd zonder het gehele terras te verlagen.

Uitgangspunt is de verlaging van één van de getoogde vensters tot een doorgang, met daarvoor een bescheiden trap.

De commissie vraagt om een nadere onderbouwing van de voorgestelde verlagingen en adviseert het terrasontwerp te herzien, waarbij het behoud van het bestaande maaiveldniveau als uitgangspunt wordt genomen.

Entree en luifel
De voorgestelde gesloten entreebox wordt niet passend bevonden. Een luifel boven de nieuwe entree is wel voorstelbaar, mits de vormgeving en detaillering zorgvuldig worden afgestemd op de bestaande getoogde gevelopening. De commissie ziet hiervoor graag een aangepast ontwerp.

Conclusie
De commissie beoordeelt variant 4a van de serre positief wat betreft volume en positionering. De uitwerking van de hemelwaterafvoeren vraagt nog om verduidelijking en een uitvoering zonder tochtsluis heeft de voorkeur. Het terras aan de straatzijde en de vormgeving van de nieuwe entree voldoen nog niet en dienen overeenkomstig de genoemde uitgangspunten te worden herzien. Een aangepast voorstel wordt graag ter beoordeling tegemoetgezien.

2. Jansveld 22 **MN / 62487**
Aanvraag omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan

Conclusie: Voldoet
De aanvraag betreft het gewijzigd uitvoeren van een eerder vergund bouwplan, waarbij tijdens de uitvoering constructieve aanpassingen zijn doorgevoerd. Het gaat om het aanbrengen van een stalen constructie en een betonnen vloer aan de achterzijde.

De commissie beoordeelt beide ingrepen als aanvaardbaar vanuit monumentaal oogpunt. De voorgestelde constructieve wijzigingen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

3. Oudwijkerlaan 41 **MN / 64133**
Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de indeling en de draagconstructie

Conclusie: Te herzien
De aanvraag betreft het wijzigen van de interne indeling van een gemeentelijk monument.

Met de aangepaste tekeningen is grotendeels tegemoetgekomen aan het eerdere advies. De commissie beoordeelt de voorgestelde wijzigingen op de begane grond en eerste verdieping positief, met uitzondering van de doorbraak tussen de woonkamer en de (voormalige) gang.

De voorgestelde doorbraak is nog te breed en doet daarmee onvoldoende recht aan de oorspronkelijke plattegrondstructuur van het monument. Om de historische wand en de ruimtelijke indeling voldoende herkenbaar te houden, is een doorgang met een maximale breedte van 1,90 meter, overeenkomstig twee deurbreedtes, aanvaardbaar. Daarnaast dient aan de bovenzijde minimaal 50cm van het bestaande muurwerk behouden te blijven.

De commissie verzoekt het voorstel op dit onderdeel aan te passen. De overige wijzigingen zijn akkoord. Een aangepaste tekening van de doorbraak kan afgestemd worden met afdeling erfgoed.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 10 november 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 16 november 2026

De voorzitter, De secretaris,

J. Ector C. van Barneveld