

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 22 augustus, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), M. Schenk, C. van de Venne, J. Crepon, H. van Dijk, W. Galema, E. Vlaswinkel, N. Huitema, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

#### Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Mededelingen en afspraken

- o De commissie wordt in kennis gesteld van de onderwerpen die in het plenaire deel van deze vergadering aan de orde komen.

<b>Commissie Voltallig</b>
----------------------------

<b>Blauw architecten</b>	<b>De Kardinaal de Jongweg</b>	<b>CvB / VON-23-22786</b>
--------------------------	--------------------------------	---------------------------

*Vooroverleg voor de sloop-nieuwbouw van een woongebouw met verdiepte parkeergarage en commerciële plint*

Aanvraag : Kerckebosch bv

Ontwerp : Blauw architecten

Toelichting : Carin ter Beek en Elena Nicastro (Blauw Architecten)

Aanwezig : Casper van Calsteren en Chris de Vet (Gemeente Utrecht)

De architecten van Blauw Architecten en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn in de vergadering aanwezig om het voorlopig ontwerp met de commissie te bespreken. De commissie heeft kennisgenomen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de architect licht het ontwerp toe. Het betreft een opgave voor 94 woningen, met in de plint dagwinkels, een supermarkt van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup> BVO, een gezondheidscentrum en een compacte ondergrondse parkeergarage. Het hoofdvolume bevindt zich aan de grote structuur van de Kardinaal de Jongweg. Met een afgeronde hoek wordt de schaa sprong naar een lager volume aan de Jan van Galenstraat vormgegeven. Aan de Huizingalaan is een tweelaags bouwvolume voorzien. De plint verbindt de plandelen en maakt de relatie tussen binnen en buiten. In het ontwerp is aandacht besteed aan de aansluiting met de buurt (baksteenarchitectuur in twee tinten), de alzijdige uitstraling, de inrichting van de buitenruimte en de inrichting van de daktuin. De daktuin is voor bewoners en het pocketpark is publiek toegankelijk. Het betreft een voorlopig ontwerp. Meerdere onderdelen zijn nog in studie (landschap, natuurinclusiviteit en circulariteit).

#### **Reactie van de commissie**

##### *Stedenbouwkundige aspecten*

In functionele zin sluit het programma goed aan bij de 10-minutenstad (RSU). De mix aan functies spreekt aan en heeft toegevoegde waarde op buurt- en wijkniveau.

De commissie kan zich echter nog niet vinden in de ruimtelijke hoofdopzet. Ze ontraadt de toepassing van een afgeronde hoek. De afronding past niet goed in de omgeving en maakt dat het gebouw oogt als een gesloten bouwblok. De commissie adviseert de hiërarchie tussen de hoofdlaan en de buurt meer zichtbaar te maken. De ronding suggereert een gelijkwaardige oplossing terwijl het stedenbouwkundig geen gelijkwaardige situatie is. De commissie adviseert het verschil tussen de twee richtingen groter te maken. Dit geldt ook voor de andere hoek aan de zijde van de Huizingalaan. Hierbij is het de vraag of de overgang (die nu doorschiet over de hoek) op de juiste plek zit.

De aansluiting op de begane grondlaag is over het algemeen sterk en overtuigend; de oostgevel ter plaatse van het pocketpark is wel nog erg gesloten. Aanvullend verwijst de commissie naar haar reactie over de architectuur.

#### *Landschap, natuur en duurzaamheid*

De commissie begrijpt dat er op meerdere thema's nog aanvullend onderzoek gedaan wordt. Op dit moment is er nog niet veel inzicht in de natuurinclusiviteit, de waterhuishouding en in het energieconcept.

Op de grotere schaal adviseert ze qua landschap nader onderzoek te doen naar de manier waarop de herontwikkeling aansluit op de wijk. Dit gaat over de groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg, maar bijvoorbeeld ook over het herstel van de boomstructuur aan de Van Galenstraat. Er liggen kansen om de ecologische verbindingen te versterken. Op de kleinere schaal wordt aandacht gevraagd voor de vergroening van de daken en voor de verbinding tussen de groene plekken in het plan.

De architecten geven aan dat de aanvankelijke duurzaamheidsambities in het plan door de opdrachtgever gaandeweg onder druk van kosten naar beneden zijn bijgesteld. Zo is een houten constructie helaas gesneuveld en vervangen door beton. De commissie betreurt dit en spoort de architecten aan om er in het verloop van het project alsnog alles aan te doen om de milieubelasting van het plan omlaag te brengen. Bijvoorbeeld door de toepassing van zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Er zijn nog steeds kansen om er alsnog een duurzaam project van te maken.

#### *Architectuur*

- De architectonische uitwerking heeft relatie met de stedenbouwkundige hoofdopzet. Aangeraden wordt de architectuur eenduidiger te maken door de blokken meer uit elkaar te halen en de overgangen functioneel te maken. De vloeiende bewering tussen het 'afgeronde kopblok' en de 'poten' wordt ontraden. In de optiek van de commissie is een ensemble van in elkaar geschoven volumes op deze locatie een beter uitgangspunt. Dit neemt niet weg dat het plan ook hele goede en krachtige elementen bevat. De wijze waarop de plint is georganiseerd en de inpandige supermarkt waardoor er aan de randen functies zitten worden gewaardeerd.
- De architectonische uitstraling roept vragen op. De opzet oogt erg klassiek en binnenstedelijk voor deze plek. Het betreft hier een locatie die een scharnierpunt is in de wijk die gekenmerkt wordt door wederopbouwarchitectuur. De commissie adviseert inspiratie op te doen uit de bouwhistorische verkenning van SteenhuisMeurs. Ze roept op om meer aansluiting met de omgeving tot stand te brengen. Dat kan door elementen van de bestaande bebouwing te integreren in het ontwerp (of te vertalen naar het ontwerp). De toepassing van twee kleuren metselwerk is denkbaar mits het kleurcontrast niet té hard of té fel is.
- De verbreding van galerijen om deze een zekere verblijfskwaliteit te geven is een goed uitgangspunt. In de uitwerking van de lange gevels wordt geadviseerd de hekwerken een zekere 'balkonkwaliteit' te geven. Voorkomen moet worden dat het galerijbeeld gaat overheersen terwijl juist de karakteristiek van een verblijfsruimte wordt beoogd. De aanzet spreekt aan, maar in de uitwerking wordt een zekere fijngevoeligheid verwacht.

De architecten geven aan dat er in het programma nog wijzigingen worden aangebracht en dat het parkeren anders wordt georganiseerd. De opmerking over het benadrukken van de verschillende volumes wordt in overweging genomen en m.b.t. de architectuur wilde men juist wegblijven van de wederopbouwarchitectuur. De commissie geeft aan dat het niet gaat om een letterlijke vertaling, maar om een interpretatie om de hechting aan de buurt te verbeteren. Ze waardeert de ambities die spreken uit het plan, maar ze geeft gelijktijdig aan dat er nog slagen gemaakt moeten worden.

**Bisa architecture**

**Kruisvaartkade, blok S7**

**RT/ 23-45294**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woongebouwen (enkel blok S7 wordt vandaag behandeld)*

Aanvraag : Objectum

Ontwerp : Bisa architecture

Toelichting : architect Bisa (Bisa architecture), landschapsarchitect Nieuwland (RRog).

Aanwezig : Casper Vos (Objectum)

Architect Bisa heeft de metalen kroon voorzien van een opstaande rand aan de zijanten en onderkant om zo een heldere scheiding met het metselwerk te maken. Aan de bovenzijde blijft de golfbeweging zichtbaar in het silhouet. Er wordt afgezien van het doorzetten van de rechthoekige penanten, zodat een doorlopende golfbeweging in de kroon ontstaat. De bemonstering van het bronskleurige aluminium en het metselwerk is de commissie getoond. Het toepassen van een volledige steen is in de detaillering doorgevoerd.

Landschapsarchitect Nieuwland toont de inrichting van de terrassen en daken. Er wordt een gedetailleerd beeld geschetst van het ontwerp en de technische voorzieningen. De kanalen op de 9e verdieping worden onder een verzinkt stalen pergola gehangen en begroeid. Op de 11e verdieping beperkt de capaciteit van de luchtbehandelingskast de maximale hoogte van de kanalen. Om deze reden worden de luchtkanalen hier vlak boven het groen geplaatst. De exacte inrichting van de daktuinen en installaties van de blokken S4, S5 en S6 is nog niet getoond, maar de ambitie van S7 is ook in die plandelen het uitgangspunt.

### **Reactie van de commissie**

#### *Architectuur*

De commissie waardeert de manier waarop met haar adviezen is omgegaan. Gedurende het ontwerpproces heeft het ontwerp zichtbaar aan zeggingskracht en kwaliteit gewonnen. De toegevoegde rand aan de zijanten en onderkant van de kroon geeft een zuivere aansluiting met het metselwerk zonder de gevelcompositie te verstoren. Daar waar de onderrand de linker daktuin raakt vraagt het nog om een consequent vervolg van de rand. De commissie is verheugd dat de golfbeweging in de kroon weer ononderbroken is. Dit zal de zeggingskracht van de architectonische beëindiging ten goede komen. Het rondzetten van de daktrim en waterslagen vraagt nog om een goede afstemming met de fabrikant. De commissie ziet hiervan graag een mock-up tegemoet.

#### *Landschap*

De commissie is enthousiast over het goed gedetailleerde plan voor de daktuinen van blok S7. De oplossing van de pergola i.c.m. de luchtkanalen is origineel en doordacht. Ze vraagt aandacht voor de afmetingen van de verblijfsplekken (deze ogen soms wat krap), voor het beheer en onderhoud en voor het waterconcept op de kleinere daktuinen. Daar waar veel beplanting aanwezig is raadt ze aan met een krattensysteem te werken. Dit vraagt nog afstemming met de waterexpert.

De commissie brengt een positief advies uit over de aanvraag om omgevingsvergunning. Het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De commissie stelt daarbij de voorwaarde dat de volledige uitwerking van de daktuinen en installaties van de blokken S4, S5 en S6 in een later stadium nog aan de commissie wordt voorgelegd. Ze ziet eveneens graag een gevelfragment van de voile van blok S4 ter beoordeling tegemoet (conform het eerdere advies) en een mock-up van de waterslagen van de kroon van S7 (de ronding vraagt aandacht).

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 28/08/2023, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De preadvisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de zogenaamde 'kan-bepaling'. 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**

De volgende commissievergadering vindt plaats op 5 september 2023

Aldus vastgesteld 28 augustus 2023

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld