

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 5 september, in het Stadskantoor kamer V34.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), M. Schenk, J. Crepon, H. van Dijk, W. Galema, E. Vlaswinkel, 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.
- o De commissie neemt kennis van de schriftelijke reacties van N. Huitema en C. van de Venne.

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

**Mesman**

**Beleidsregel zonnepanelen**

**CvB / VON-23-29712**

*Vooroverleg over de concept beleidsregels*

Aanvraag : Afdeling Erfgoed

Aanwezig : Maarten Mesman (Gemeente Utrecht)

De heer Mesman van de afdeling Erfgoed is in de vergadering aanwezig om de concept beleidsregel 'Zonnepanelen op een beschermd monument en op een pand in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht gemeente Utrecht' met de commissie te bespreken.

Het doel is de commissie mee te nemen in de stand van zaken en suggesties op te halen voor eventuele verbeteringen. Ingegaan wordt op de gehanteerde definities in de beleidsregel. Daarna worden de wijzigingen t.o.v. de bestaande beleidsregel toegelicht. De essentie is dat er meer ruimte komt voor het vergunningvrij plaatsen van zonnepanelen op achterdakvlakken. Hierin is een koppeling met de Erfgoedverordening. Aan de voorzijden blijven het kleur-op-kleurcriterium en aandacht voor de compositie van de panelen op het dakvlak van kracht.

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

De concept beleidsregels zijn zeer zorgvuldig en goed doordacht. De regels geven meer mogelijkheden en sluiten aan bij de aanbevelingen die de commissie eerder heeft gegeven (20 december 2022). De voorgestelde definities zijn herkenbaar en door de koppeling met landelijke wetgeving ook goed hanteerbaar. De toelichting op de beleidsregel is uitgebreid maar de overwegingen zijn heel helder verwoord. Er is een goede balans tussen de gewenste verduurzaming en het behoud van de monumentwaarden. Er ontstaan meer mogelijkheden voor monumenten en/of beschermde gezichten om ook aan duurzame opwek een kans te geven.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie:

- De grip op achterdakvlakken van hele bijzondere monumenten nader te onderzoeken. Bij Rijksmonumenten blijft er sprake van vergunningplicht. Ze raadt aan de consequenties van de regels op een aantal bijzondere gebouwen te testen. Het Rijksbeschermd stadsgezicht van de binnenstad vraagt in haar optiek de meeste aandacht.
- Platte daken van bijzondere elementen (zoals erkers, entrees, dakkapellen) uit te zonderen. De energieopbrengst van dergelijke dakvlakken is beperkt terwijl de visuele impact wel groot is. Het uitgangspunt dat de zonnepanelen in deze situaties onzichtbaar zijn vanuit het openbare gebied wordt gedeeld. Platte daken van bijgebouwen die niet

zijn gekeerd naar openbaar gebied zijn uiteraard zeer geschikt voor de toepassing van zonnepanelen.

- De afstand tot nok, hoekkeper en goot specifiek te noemen en wellicht nog te onderzoeken of met 60 cm alsnog veel voorstellen vergunningplichtig worden. De afstand tot een erfgrans kan bij collectieve bebouwing op 30 cm worden gezet (in totaal ontstaat er dan ook 60 cm).
- Een collectieve aanpak bij collectieve bebouwing te stimuleren. Het doorleggen van panelen over de erfgrans is voor de commissie dan ook een optie (toets via vergunning). Wellicht zijn er mogelijkheden deze vergunningen laagdrempeliger te maken.
- Bij het kleur-op-kleurcriterium ook het woord textuur of oppervlaktebehandeling te noemen (glans of mat etc.).

Het gaat hier om 'puntjes op de i'. Het is duidelijk zichtbaar dat er met zorg aan het voorstel is gewerkt en daarvoor is er waardering.

### **Paul de Ruiter Architecten    Cartesius deelgebied 1**

**RT / 23-26133**

Het wijzigen van een eerder verleende vergunning met het kenmerk WABO-22-19694

Aanvraag : Cartesiusdriehoek C.V.

Ontwerp : Paul de Ruiter Architecten

Toelichting : architect Spijkerman

Aanwezig : Teun Manders (Drees en Sommer) en Jacob Versteeg Conledo (Ballast Nedam)

Ten opzichte van de verleende vergunning zijn er wijzigingen in gevels en het materiaalgebruik van de verschillende blokken. Architect Spijkerman toont de commissie monsters van de nieuwe materialen en gaat in op de belangrijkste wijzigingen.

Het metselwerk van blok A1 is gewijzigd, waarbij gekozen is voor een zwarte voeg. De houten lattengevel wordt om brandveiligheidsredenen aan de achterzijde dicht gezet. De betonnen gevelbanden en penanten van A2 zijn vervangen door minerale composiet. Blok A3 en A4 zijn voorzien van ander metselwerk en dichte houten latten. De bloemkozijnen in de zijgevel van blok B zijn vervallen. Naast materiaal- en kleurwijzigingen zijn de vensters in de langsgevels voorzien van een tussenpenant in blok C. De ramen in blok D zijn voorzien van een tussenkalf om de binnenwand erop aan te kunnen sluiten. Het hout in de verticale geveldelen is vervangen door een zwarte gevelindeling. Bij blok E is de meest in het oog springende wijziging. De dichte houten gevelvlakken zijn hier vervangen door een groene gevel met een modulair systeem.

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

#### *Architectuur*

- De commissie is erg blij met de heldere toelichting en het tonen van de bemonstering. Over het algemeen wordt de kwaliteit van het project goed door de architect bewaakt en zijn de materialen mooi en ambachtelijk.
- De algemene kleurstelling van het project is donkerder geworden met relatief veel zwart. De commissie vraagt de architect te overwegen of meer nuance tussen het zwart en het grijs de kleurstelling van het geheel zou kunnen verzachten. Nu lijkt het contrast soms te sterk geworden.
- Het minerale composiet is een goede en duurzame vervanging van het beton. Deze dient wel gehydrofobeerd te worden.
- Het weglaten van de bloemkozijnen bij blok B wordt betreurd en de gevel wordt nu te veel een zijgevel, wat ten koste gaat van de alzijdigheid. De architect wordt gevraagd om te onderzoeken of deze zijgevel meer verbijzonderd kan worden. Dat kan op meerdere

manieren (bijvoorbeeld met een incidenteel toegepast bloemkozijn of door enkele ramen te koppelen o.i.d.).

- Het toevoegen van het tussenkalf bij blok E geeft een lichte beperking op de belevingswaarde van de vensters, maar het is geen halszaak. Het gebouw krijgt door het afzien van de klimop wel een zakelijkere uitstraling en raakt het de informele woonuitstraling wat kwijt. Met het kiezen van de juiste plantenmix liggen er kansen om deze uitstraling wat te verzachten.

#### *Landschap en groen*

De commissie complimenteert de architect met het vergoeren van de gevel van blok E, wat het klimaat en de biodiversiteit ten goede zal komen. Een degelijk beheer van deze gevel is wel cruciaal voor het welslagen ervan en dit is op plekken zoals de terrassen lastig.

De architect wordt verzocht om hier goed naar te kijken, zodat ook de moeilijk bereikbare delen voldoende onderhouden worden. Het onderhoud zal centraal geregeld moeten worden.

De zwarte verticale geveldelen van blok D hebben het risico dat deze te veel opwarmen, wat de klimplanten schade toe kan brengen. Dit vraagt nader onderzoek (wellicht is een lichtere kleurstelling een betere oplossing).

De commissie heeft er vertrouwen in dat de wijzigingen in goede handen zijn bij de architect en geeft de bovenstaande adviezen dan ook mee als een collegiaal overleg. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies. Wijzigingen naar aanleiding van de reactie van de commissie kunnen met het ambtelijk bureau afgestemd worden.

**Faassen**

**BKP Zuilense Vecht**

**CvB/VON-23-21556**

*Vooroverleg over het concept beeldkwaliteitsplan Zuilense Vecht*

Aanvraag : Afdeling Ruimte

Aanwezig : Wouter van Faassen (Gemeente Utrecht)

De heer Faassen van de afdeling Ruimte is in de vergadering aanwezig om het tweede concept beeldkwaliteitsplan met de commissie te bespreken. Dit in navolging op het overleg van 27 juni 2023. Het BKP zal worden vastgesteld door de raad en op die manier zal het fungeren als toevoeging op de Welstandsnota. Dit is met name van belang om het beleidsniveau aan te passen van 'open' naar 'respect'. In het BKP is dieper ingegaan op de beeldkwaliteitseisen van het reeds vastgestelde SP en SPvE.

Het gaat hier om stedelijk wonen in het groen, in een autovrij gebied, aan de rand van de stad. Er is een zekere ontwerprijheid en veel diversiteit in de bebouwing en architectuur. Er is veel ruimte voor gezamenlijke functies en gezamenlijk bouwen/ontwikkelen. Het is de bedoeling dat er samenhangende bouwblokken ontstaan met daarbinnen architectonische diversiteit per gebouw of gebouwdeel. De appartementengebouwen en Herenhuizen stralen een zekeren statigheid uit. Op hoeken van blokken zijn architectonische en programmatische verbijzonderingen gewenst. Voor het overige wordt er bijzondere aandacht gevraagd voor de levendigheid van de plinten (stad op ooghoogte), materiaalgebruik (materialen die mooi verouderen) en de relatie met het groen. Ook zijn in het BKP de kaders voor toetsing en begeleiding van bouwplannen opgenomen.

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

- Het is positief dat de nieuwe versie van het BKP compacter is en daardoor beter leesbaar dan de vorige versie. De aanhechting aan het welstandsbeleid is nodig voor de

toetsing. De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet en in het toetsingsproces (hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8).

- De commissie adviseert in het document hiërarchie aan te brengen in de volgorde der dingen. Eerst stedenbouwkundige uitgangspunten voor de grotere schaal (lange lijnen, uitspraken over de korrel binnen een eenheid) en dan de verdere verfijning. Hoofdstuk 3 na hoofdstuk 5.
- De hoofdopzet is helder. Het gaat hier om 3 bewust verschillende bouwblokken die een ensemble vormen en een rij woningen in het park. Bij de blokken is het relevant dat de verschillende gebouwen/bouwdelen samenwerken om een buitenschil met een goede kwaliteit te bereiken. Het streven naar een sterke wand is een goed uitgangspunt. Aan de binnenzijde zijn samenhang en rust van belang. Hier vormen de blokken een kruispunt waarbij er aansprekende hoekoplossingen worden verwacht.
- Het BKP kan nog aan kracht winnen met een aantal heldere uitspraken (meer precisie). Bijvoorbeeld door te stellen dat appartementengebouwen plat zijn afgedekt en de rij woningen aan de binnenzijde voorzien zijn van een kap. Het verschil tussen de buitenrand en het binnengebied mag worden opgeschroefd. Verschillen zijn te maken met verschillende middelen. De commissie raadt aan spelregels per type op te stellen (de spelregels gelden nu voor alles). De beschikbare middelen kunnen specifieker worden toegewezen aan de verschillende onderdelen van het plan. Dit geldt ook voor het kleurgebruik (geen verloop van kleuren, maar een menging om diversiteit te bereiken).
- In de uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de interactie tussen groen, gebruik en architectuur. Wonen in het park is een kwaliteit en groen kan ook een identiteitsdrager zijn in de gebouwontwerpen. Gewezen wordt op de behoefte aan ecologische verbindingen binnen het plan, maar ook binnen de wijk. Het BKP mag aanmoedigen zoveel mogelijk groen toe te passen.

De commissie ziet de zoektocht tussen loslaten en voorschrijven. Het document is een goede richting, al is er ook nog ruimte voor verbetering.

### **Secretariaatsplannen**

#### **Rampart**

#### **Beleed geveltuinen en regentonnen**

**CB/VON-23-29870**

De commissie kan zich vinden in de voorbehouden en voorwaarden die de afdeling Erfgoed heeft opgesteld. Uiteraard hebben geveltuinjes een toegevoegde waarde, maar kaders voor de omvang en de positie zijn gewenst. De commissie acht een zone van 60 cm aan de brede kant, zeker voor de toch al krappe straten in de binnenstad. Het voeren van enige regie lijkt gewenst. Het gaat dan ook over de te verwijderen bestrating, het 'opsluiten' van de bestrating etc. Het plaatsen van regentonnen in private voortuinen of informele zijerven, of zijpaden is denkbaar. De commissie ontraadt de trottoirs in de binnenstad vrij te geven voor de plaatsing van regentonnen. Het is essentieel dat de openbare ruimte zo rustig mogelijk wordt gehouden. Groen draagt bij aan een prettig beeld, (plastic) regentonnen dragen daar niet aan bij. Het water dat nodig is voor de geveltuinen is relatief beperkt. Regentonnen kunnen aan achterzijden worden geplaatst.

#### **Ploegmakers**

#### **Oudegracht 360**

**CB/VON-23-29714**

De commissie ziet geen reden om de monumentstatus van het pand te halen. De monumentwaarden, zoals opgenomen in de redengevende beschrijving, zijn nog gelijk aan die van het moment van aanwijzing (11-08-1998). Daarbij is aangegeven dat het casco en de

werfkelder van historisch belang zijn en dat de voorgevel van architectonisch belang is (m.u.v. de indeling van de vensters op de eerste verdieping).

De commissie adviseert de monumentale status te handhaven en houten kozijnen terug te brengen. Met name aan de voorzijde liggen er kansen om daarbij ook een juiste indeling terug te brengen (dus geen draaikiep). De voorzijde vraagt bijzondere aandacht en met schuiframen en een juiste detaillering treedt er een verbetering op t.a.v. de bestaande situatie. Als daarin winst op gaat treden (ook t.o.v. de situatie bij aanwijzing) kan het college overwegen de situatie aan de achterzijde te houden zoals die nu is. Van de achterzijde zou dan in de omschrijving van het monument vermeld kunnen worden dat deze van ondergeschikt belang is (zoals dat in 1998 ook voor de indeling van de vensters aan de voorzijde is gedaan). Van precedentwerking is geen sprake omdat er eerst een slag geslagen moet worden bij het herstel van de voorgevel (naar de oorspronkelijke situatie). Het hergebruik van het glas is een verantwoorde keuze.

**Ploegmakers                      Hamburgerstraat 30                      CB/VON-23-29834**

De commissie wil in principe meewerken aan pogingen om het inclusieve gebruik van het gebouw te garanderen. Ze snapt de voorkeurspositie voor de nieuwe lift, maar ze is er niet van overtuigd dat deze positie beter is dan een positie in de oksel (waar nu de spiltrap is). Ze adviseert mogelijkheden te onderzoeken om in de oksel een aantal dingen op te lossen en samen te brengen (trap, lift, toiletten). Dit punt ligt centraal in het gebouw en vraagt om nader onderzoek. De oplossing in het trappenhuis wordt niet als realistisch gezien en optie 2 is niet per definitie uitgesloten. Een los, transparant/hoogwaardig, object in de ruimte lijkt inpasbaar als een lift in het oksel niet haalbaar blijkt.

De commissie vraagt zich af of er niet meer maatregelen nodig zijn om het gebouw volledig toegankelijk te maken. Ook een ingreep bij de entree vraagt om een hoogwaardige oplossing.

**Overvliet 75 t/m 157 en 130 t/m 156                      WABO- 22-44796**

Het ontwerp van de drie bedrijfsgebouwen is naar aanleiding van het vorige advies aangepast. De bouwwerken zijn voorzien van verschil tussen de plintlaag en de verdieping. De plintlaag is zoals in het vorige voorstel van beton en de verdieping is bekleed met een donkere beplating en een afwijkende smallere raamindeling. Aan de Busbaan Rijnvliet is de hoek nog een verdieping verhoogd. De parkeerplaatsen zijn in deze zuidhoek achterwege gelaten en grastegels zijn waar mogelijk toegepast.

***Reactie van de commissie***

*Stedenbouw en Landschap*

Het afzien van de parkeerplaatsen in de zuidhoek is het plan ten goede gekomen en er is meer ruimte voor groen. Ook de greskeien helpen hierbij. Het hoekaccent geeft een hiërarchie aan het geheel waardoor het beter in de stedenbouwkundige situatie past. De verweving met de dakopbouw vraagt nog om nadere studie, maar dit is vooral architectonisch van aard. Door de differentiatie tussen plint en bovenbouw sluit het plan nu beter aan bij de rest van het bedrijventerrein.

*Architectuur*

In het bedrijventerrein zijn er per kavel (lichte) verschillen tussen de gebouwen aangebracht. Hier dient volgens het BKP bij aangesloten te worden. Een manier om dit te doen zou bijvoorbeeld een subtiel verschil in de raamverdeling van de verdieping per pand kunnen zijn.

De zijgevels van de opbouwen keren zich nu door de gesloten kopgevels te veel af van de hoofdas. Dit is eenvoudig op te lossen door vensters aan de kopgevels toe te voegen.

De dakopbouw van gebouw 4 is qua massaopbouw aan de oostzijde nog niet akkoord.

Het hoekaccent komt voort uit de opbouw en wordt afgetrapt naar gebouw 3. De sprong is volgens de commissie niet nodig. Ze adviseert de opbouw te verlengen tot het einde van de kopgevel. Hierdoor ontstaat een heldere knip tussen dakopbouw en hoekaccent (het accent is dan de gehele zijgevel). Het gaat hierbij om de oostgevel van gebouw 4.

De kleine schaal van de gevelopeningen in de hoekopbouw van gebouw 4 staat in contrast met het grotere gebaar dat het gebouw hier wil maken. Hier is een schaalessprong in de gevelindeling nodig. Het toevoegen van een vide aan de busbaanzijde met een groot tweelaags venster zou het gebouw hier de juiste schaal kunnen geven.

Om de knip tussen plint en bovenbouw te verhelfen zou de onderdorpel onder de ramen van de eerste verdieping rondom doorgetrokken kunnen worden. De dakrand van de laagbouw als de opbouw is nu nog te grof vormgegeven en deze dient verslankt te worden. Er zijn nu geen installaties getekend op het dak en de commissie gaat ervan uit dat deze in pandig opgelost wordt.

#### *Duurzaamheid*

Het grote dakoppervlak is nu onbenut en dit wordt sterkt betreurd. De commissie ziet een functionele invulling van het dakvlak tegemoet in de vorm van zonnepanelen of een groendak.

#### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 11/09/2023, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De preadviesing 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 commissie wil graag meer weten over het gemeentelijke beleid t.a.v. de energietransitie. Ze constateert dat er veel energie wordt gestoken in maatregelen voor particulieren (waaronder de zonnepanelen op monumenten). Ze vraagt aandacht voor de aanpak op de grotere schaal. Waaronder het volleggen van daken van bedrijfspanden, buurtcorporaties etc. Ze nodigt graag de beleidsmakers uit.
- Daarnaast valt het op dat in bouwplannen tegenwoordig meer groen wordt toegepast. Dat is uiteraard positief. Hierbij adviseert de commissie groen niet alleen decoratief in te zetten, maar ook biodivers.
- Zoals de commissie in haar jaarverslag 2022 opmerkt wordt er op verschillende manieren gewerkt aan beeldkwaliteitsplannen. Ze raadt de gemeente aan hierin meer uniformiteit aan te brengen. Er zijn verschillende manieren om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en deze op een constantere manier naar een hoger niveau te tillen.

De volgende commissievergadering vindt plaats op 19 september 2023

Aldus vastgesteld 11 september 2023

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld