

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 28 november, in het Stadskantoor kamer V34.

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

Afwezig: C. van der Venne, E. Vlaswinkel

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Mededelingen:

- o De vergadering van 12 december is de laatste vergadering dit jaar. De eerste vergadering in het nieuwe jaar is op 9 januari.

Verslag

1. Moldaudeerf, Neckardreef, Elbadreef, Peetersdreef en Oderdreef RT / WABO-23-36985

Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de buitenspouwbladen van een aantal appartementencomplexen in Overvecht

Ontwerp : Het 19 Atelier Architecten

Toelichting : architect Eijkelkamp

(zie notulen 04/10 2022)

Het metselwerk van de kopgevels van zes woonblokken verkeert in slechte staat en wordt verwijderd. Er komen steenstrips van gerecyclede steen voor terug (WasteBasedSlips van Stonecycling gemaakt van minimaal 60% afval). Door de gewijzigde opbouw van de wand ontstaat er ook ruimte voor een dikker isolatiepakket. De gevels worden voorzien van een rode of groenige steen of een grijze steen met een (bloemen)patroon in geglaazuurde blauwe steen. Architect Eijkelkamp heeft de commissie de bemonstering getoond.

Reactie van de commissie

Voldoet

De commissie spreekt waardering uit voor de afwerking van de geïsoleerde gevels met gerecyclede stenen. Het subtiel accentueren van de kopgevels geeft ritme en ondersteunt de ruimtelijke compositie van de blokken. Het (bloemen)patroon is denkbaar en heeft toegevoegde waarde. De commissie geeft in overweging de blauwe accenten wat minder fel te maken, zodat ze beter in het pallet passen. Geadviseerd wordt om eenheid te bewaren in de voegkleur en het verschil juist te maken met de verschillende tinten strips. De commissie merkt nog op dat vergroening van de openbare ruimte of eventueel van gevel(delen) welkom zou zijn.

2. Tuindorp West Complex (Gemeentelijk monument)

CvB / VON-23-16033

Vooroverleg over de verduurzaming van 3 flats van de SSH (studentenhuisvesting)

Aanvraag : SSH

Ontwerp : Verlaan en Bouwstra Architecten

Toelichting : Architect Van Dijk

Aanwezig : Dhr. Kuhne en Quik (SSH)

(zie notulen 16/05 2023)

Voldoet in principe

Het ontwerp is zorgvuldig en doordacht. De ingrepen zijn zinnig en stellen het gebruiksgemak van het gebouw voor de komende decennia veilig. Het betreft een zeer bijzonder complex dat op voorgestelde wijze weer in volle glorie bruikbaar gemaakt wordt. Bij de verdere uitwerking vraagt de

commissie aandacht voor een aantal kleinere aspecten (kleur bankjes, uitstraling luifel, schaduwwerking in kussens). Ook roept ze de gemeente op om de openbare ruimte aan te pakken. Voor het overige verwijst ze naar het gespreksverslag

Gespreksverslag

De heer Van Dijk geeft een toelichting op de renovatie en verduurzaming van het Tuindorp-West complex. Voorgesteld wordt de eigen identiteit van de flats in stand te houden door de oorspronkelijke kleur met een tweede kleur te combineren, en daarvoor terug te grijpen op een eerder gebruik van primaire kleuren. Zo behouden de flats hun identiteit en gelijktijdig wordt er recht gedaan aan de oorspronkelijke architectuur. Bij de kussenpanelen wordt nog onderzocht of de randen meer afgeschuind kunnen worden. Hierdoor zal de naad iets breder worden en wordt de schaduwwerking vergroot. De keukenpuien worden vervangen door aluminium exemplaren (in zachtere kleuren Ral 8022) en de portiekjes blijven behouden. De zitbankjes zijn als onderdeel van de keukenpuien ontworpen. De wens bestaat de entree een modernere uitstraling te geven. Vanuit de afdeling Erfgoed wordt het voorstel ondersteund. De zoektocht heeft geleid tot een voorstel dat de karakteristiek van het complex overeind houdt. Dat wordt gewaardeerd.

De commissie reageert als volgt

- De commissie kan zich vinden in de voorstellen. Het kleurvoorstel is begrijpelijk en het is ook begrijpelijk om niet alles in wit en grijs uit te voeren. De herkenbaarheid van de complexen is belangrijk en de keuze voor de kleuraccenten op voorgestelde onderdelen is goed denkbaar. Het voorgestelde profiel voor de nieuwe puien overtuigt en ook het kleurgebruik is passend. De noodzaak van het vervangen van de houten kozijnen wordt onderschreven.
- Het voorstel voor de uitvoering van de bankjes roept nog vragen op. Dat deze onderdeel van de pui zijn is begrijpelijk, maar het resultaat oogt nog niet overtuigend. Wellicht zou een donkere kleur een overweging waard zijn. Dit maakt de bankjes net wat kloeker en steviger qua uitstraling. Het bankje hoeft in de optiek van de commissie geen relatie aan te gaan met de karakteristieke, felgekleurde horizontale banden.
- De commissie doet de nadrukkelijk oproep om iets met de kunststof panelen te doen. Ze wijst op de bouwhistorische waarde van de panelen. Dit materiaal vertelt een verhaal en dit materiaal gaat verdwijnen. Het heeft toegevoegde waarde het op de één of andere manier nog op de locatie te bewaren. Aangegeven wordt dat dit is onderzocht, maar dat herplaatsing een gekunsteld beeld opleverde. In de laagbouw worden de panelen voorlopig in stand gelaten. Het punt wordt opgenomen door de architect (ook de recycling van het product).
- Vanuit landschap raadt de commissie aan in gesprek te gaan met de gemeente over de inrichting van de buitenruimte (fietsen, containers, buitenruimten). Ook raadt ze aan daken zo mogelijk te vergroenen. Ook een zogenaamd 'bruin dak' kan een belangrijke ecologische bijdrage leveren.
- Het onderzoek naar de reliëfwerking van de kussens wordt tegemoet gezien. Met een andere afschuining lijkt het inderdaad mogelijk meer schaduwwerking te genereren.
- Bij de uitwerking van de luifels ter plaatse van de entrees adviseert de commissie deze wat 'robuuster' vorm te geven. Het huidige voorstel oogt wat te verfijnd en te kleinschalig. Hout is wel denkbaar maar een kloekere uitstraling lijkt beter passend bij de schaal van het complex.

De commissie ziet de aanvraag om omgevingsvergunning met vertrouwen tegemoet.

3. Koningsweg 133C (Rijksmonument)

RT / VON-23-38787

Vooroverleg over de restauratie van Lunet II flankkazemat D (zie notulen 25/07 2023)

Aanvraag : gemeente Utrecht (Vastgoed)

Ontwerp : Van Hoogevest Architecten

Toelichting : Architect Dolfsma

Aanwezig : Kees Rampart en Simon Baars (gemeente Utrecht)

Architect Dolfsma toont de commissie de uitgangspunten in een schetsontwerp voor de aanpak van de gehavende kazemat. De kazemat wordt niet teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. De ruïneuze toestand wordt geconsolideerd. Op de hoek wordt de muur deels hersteld, om de herkenbaarheid van de hoofdvorm terug te brengen. Het herstelde deel wordt zichtbaar gemaakt door een rechte begrenzing. Het vervallen metselwerk en 'dak' wordt middels 'soft capping' met groen bedekt. In de ronde openingen die in het zicht zijn gekomen door het wegvallen van de buitenmuur komen terug liggende getoogde vensters met een slank taatsdeel. Refererend aan de verloren gegane schietgaten. Om hekwerken te voorkomen komen er meidoornstruiken om het talud die de toegang bemoeilijken. Het kazemat zal voor exploitatie op de markt worden gezet zonder er een bepaalde functie aan toe te schrijven. De afdeling Erfgoed geeft aan dat de monumentwaarden die de kazemat nog vertegenwoordigd niet geschaad worden. De aanpak is in zekere zin terughoudend en reversibel en een complete reconstructie zou altijd nog uitgevoerd kunnen worden.

Reactie van de commissie

De commissie heeft veel waardering voor de aanpak en kan zich vinden in de keuze om het verval zichtbaar te laten en de ruïne te consolideren in de huidige staat. Daarnaast mag de natuur zijn werk doen. Het is een spannend plan en er ligt een goede basis voor verdere uitwerking.

De commissie vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de hoek. Ze adviseert terughoudend te zijn in het herstellen van de hoek (niet té veel en niet te gedetailleerd). Een 'natuurlijk ogende' aanheling wordt aangeraden waarin ook het groen de ruimte krijgt om te overwoekeren.

De invulling met pui is denkbaar en de voorgestelde kozijnindeling is fraai. Aangeraden wordt bij taatsdeuren een voldoende grote doorgang te realiseren een zekere flexibiliteit te houden in de positie van de pui. Soms is een kleine voorruimte welkom en de doorgang naar een eventuele buitenruimte mag niet geblokkeerd worden.

Dat het kazemat op de verhuurmarkt wordt gezet, zonder een gerichte functie, ziet de commissie als een risico. Ze raadt aan een aantal uitgangspunten te formuleren m.b.t. het gebruik en de manier waarop de functie zich kan manifesteren. Daarnaast bestaat de kans dat er zaken worden ontworpen die het uiteindelijke gebruik niet zullen dienen. De commissie is dan ook erg nieuwsgierig naar de plattegronden met bijbehorende installaties en die ziet zij tegemoet.

4. St.-Ludgerusstraat 251 (Buurtcentrum Zuilen)

CvB / IA-22-23317

Indicatieaanvraag voor het bouwen van een buurtcentrum

Aanvraag : gemeente Utrecht

Ontwerp : ASK Architecten

Toelichting : architect Kuiper

Aanwezig : dhr. Glazenborg (gemeente Utrecht)

(zie notulen 09/02 2021)

Te herzien

De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige hoofdpzets en in de architectonische uitgangspunten. Ze gaat er in de beoordeling vanuit dat de sloop en herbouw voldongen feiten zijn. Voor de architectonische uitwerking heeft de commissie een aantal op- en aanmerkingen. Ook in de inrichting van het buitenterrein lijken nog kansen voor verdere vergroening onbenut. Voor haar inhoudelijke reactie verwijst de commissie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De heer Kuiper is in de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het ontwerp. De opgave betreft de sloop van het bestaande buurtcentrum (met behoud van fundering) en de bouw van een nieuw 'huis voor de buurt'. Het betreft een tweelaags volume in rode baksteen (in aansluiting op de

woonstraten in de directe omgeving). Ingegaan wordt op de plattegronden, de gezamenlijke entree, het torentje en de duurzaamheidsambities (ENG-norm en collectieve zonnepanelen 'Buurstroom').

De commissie reageert als volgt

- De sloop roept veel vragen op. Waarom kan het bestaande gebouw niet worden hergebruikt? Het bestaande gebouw is karakteristiek en heeft toegevoegde waarde voor de wijk. De gebruiker en de architect wijzen op de bouwkundige belemmeringen (beperkte hoogte, wens ENG norm, centrale entree en installaties in pandig). De gemeente staat als opdrachtgever achter de keuze voor sloop en herbouw. De commissie blijft daar kritisch over.
- De zuidwest gevel van het gebouw oogt enigszins industrieel. De uitstraling van deze gevel past minder goed bij de functie. De commissie adviseert het aantal raamtypen te beperken en meer horizontaliteit aan te brengen. Ze heeft moeite met het forse venster (ook i.r.t. het toekomstig gebruik). Meer aansluiting bij het karakter van de noordwest gevel is gewenst (meer één geheel maken).
- M.b.t. de architectonische uitwerking raadt de commissie aan het torentje meer betekenis te geven. Dat kan op meerdere manieren (klok, kunst, ingebouwde nestkasten, openheid in kroon, specifiek randdetail o.i.d.).
- De commissie raadt aan het entreegebied nader te bestuderen. Dit betreft het lager positioneren van de luifel (deze komt nu voort vanuit het dak, maar de luifel zou een meer ondergeschikt element moeten zijn), de positie van de naamsaanduiding (meer naar torentje?) en de uitwerking van de dragende kolommen van de luifel. Ook wordt aangeraden lichtkoepels aan te brengen (de gang zal anders erg donker zijn).
- Aangeraden wordt een landschapsarchitect te betrekken. Hoe meer groen hoe beter en het huidige voorstel oogt in dit verband te mager. Hiervoor bestaan er meerdere mogelijkheden. Bijvoorbeeld planten in volle grond (geen plantenbakken), het behoud van bestaande bomen en de toevoeging van nieuwe bomen, de vergroening van daken en gevels (eventueel panelen op een pergola), het vergroenen van het binnenterrein etc. De opgave is de beperkte ruimte toch een eigen uitstraling te geven. Het doel is de verharde situatie te verzachten met zoveel mogelijk robuuste beplanting.
- Op het gebied van duurzaamheid wordt de ambitie om een energiezuinig gebouw te maken omarmd. De commissie betreurt daarbij dat er zoveel materiaal moet wijken en ze raadt aan daarvoor een goede bestemming te vinden (bv. hergebruik kozijnen).

De commissie ziet een aangepast ontwerp op genoemde punten ter beoordeling tegemoet. Ze vraagt afsluitend bijzondere aandacht voor de keuze voor de gevelsteen. Een wat meer uitgesproken steen zou op zijn plek zijn. Het verschil tussen de impressie en de voorgestelde gevelsteen is te groot.

5. Brailledreef 2

RT / WABO-23-33036

Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een zonnepark op het terrein van de waterzuivering

Aanvraag : Loods waterbeheer Utrecht / Groendus Projects

Ontwerp : Haver Droeze

Toelichting : dhr. Raaphorst (Groendus Projects) en dhr. Zwolsman (HDSR)

Het zuidoostelijk deel van de waterzuiveringsinstallatie is reeds gesloopt en de grond is geëgaliseerd. Het vrijgekomen terrein wil het Hoogheemraadschap benutten voor een zonneweide met het doel energieneutraal te zijn in 2030. De panelen zijn voor eigen energiebehoefte. De pv-panelen worden enigszins transparant uitgevoerd en verhoogd geplaatst, zodat het kruidenrijke grasland doorgezet wordt onder de lichtdoorlatende panelen. Tussen de panelen is een breder pad gepland om ruimte te geven aan groen. Aan drie zijden volgt het veld de grillige vormen die de

boomrand geeft. Aan de zijde van de bestaande zuivering wordt de begrenzing recht getrokken en komen er nieuwe bomen bij. Er wordt nog onderzocht of het voorstel past in het bestemmingsplan.

Reactie van de commissie

Voldoet onder voorwaarde

De commissie waardeert het voorstel. Het is een goede zaak als op het eigen terrein in de eigen energiebehoefte kan worden voorzien. Ze brengt onder voorbehoud van de ruimtelijke/planologische procedure een positief advies uit. Ze vraagt daarbij nog aandacht voor een aantal aspecten. Hierop ziet ze graag nog een reactie tegemoet.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke en ecologische inpassing is zorgvuldig. De restruimte tussen het groen is opgevuld met een zonneveld en dit heeft tot een grillige vorm geleid. Dat is wat de commissie betreft een goede aanpak. Aan de kant van de bestaande waterzuivering is de begrenzing echter een rechte lijn. De commissie adviseert ook een zekere grilligheid aan te brengen in de groenstructuur aan de westzijde. Wellicht kan er ruimte gewonnen worden door ook wat panelen aan de westzijde te plaatsen of bijvoorbeeld op daken. Een meer golvende bomenrand heeft een ecologische meerwaarde omdat meer overgangen tussen bebost en open terrein ontstaan.

Uitvoering zo duurzaam mogelijk

De commissie adviseert in de gunningscriteria te sturen op het hergebruik (circulariteit) van de panelen en de draagconstructie. De panelen hebben een levensduur van circa 25 jaar en het is de vraag wat er na deze 25 jaar met de panelen gebeurt (dit meenemen in de uitvraag). De commissie verwelkomt de ambitie om ook een zo co2-arm mogelijke aanleg in de tenderprocedure te waarderen.

6. Kaap Hoordreef

CvB / OM-23-02914

Omgevingstafel voor het transformeren van een kantoorpand (tafel 3)

Aanvraag : Kudo Vastgoed

Ontwerp : OPL Architecten

Toelichting : Architect Lenssen

(zie notulen 03/07 en 25/07 2023)

De heer Lenssen geeft een toelichting op het ontwerp. De opgave betreft een functiewijziging van kantoor naar wonen. Het casco van het gebouw wordt hergebruikt en de gevels worden vernieuwd. In de loop van het ontwerpproces zijn er meerdere versies bekeken. In het huidige voorstel worden de gevels voorzien van Rockpanel in twee kleuren. De horizontale gelaagdheid wordt geaccentueerd met waterslagen. Het uitgangspunt is het doorbreken van de dogmatiek en met de variatie in de gevel uiting geven aan diversiteit. De architect is van mening dat het gebouw alsnog voldoende past in de reeks van gebouwen.

De commissie reageert als volgt.

De transformatie naar een woonfunctie wordt ondersteund door de commissie. Ze kan zich echter nog niet vinden in de voorgestelde architectonische uitwerking. De commissie adviseert het ontwerp te herzien en de uitgangspunten te heroverwegen. Ze geeft daarbij het volgende in overweging:

- In het eerdere ontwerpproces is gezocht naar de betekenis van dit gebouw in de reeks. Er zijn in de huidige situatie 3 uitvoeringen (origineel, het gebouw met de donkere banden en het gebouw met Franse balkons en gemetselde banden). Het uitgangspunt is dat het gebouw mag verschillen van de andere gebouwen, maar elk gebouw moet een eigen logica ('intrinsieke juistheid') en kwaliteit hebben. Het is een zoektocht naar een rustig en bevredigend beeld dat past bij de functie en dat ook past bij de reeks.

- De commissie vindt het huidige ontwerp in dit verband te afwijkend in materiaal- en kleurgebruik, in de positionering van de balkons, in de geslotenheid van de hoeken en in de behandeling van de plint. Het gebouw oogt onrustig en het is niet nodig om met dit gebouw het thema 'diversiteit' te verbeelden. Er is voldoende diversiteit in de gehele reeks aanwezig.
- Wat de gebouwen kenmerkt zijn de open hoeken, de bandramen en de horizontaliteit. De commissie raadt aan deze ingrediënten te gebruiken om het verwantschap met de andere gebouwen te versterken. Ze adviseert meer orde en rust in het ontwerp aan te brengen. De balkons zijn hierin leidend. Aangeraden wordt om voor een metselwerkoplossing te kiezen (eventueel keramische steenstrips) om de aansluiting op de buurt te maken. Echt hout als onderdeel van de gevel is denkbaar (mits ondergeschikt). De huidige voorgestelde beplating draagt niet bij aan een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van een woongebouw.
- Het wonen op een parkeerterrein oogt in de eerste instantie niet heel aantrekkelijk. De commissie adviseert om samen met de gemeente te onderzoeken of de directe omgeving meer vergroend kan worden (mits dit niet ten koste gaat van de parkeerbalans). Ook wordt aangeraden goed gebruik te maken van de daken en deze te vergroenen. Het dichtplakken van ramen met folie (melkglas) wordt ontraden. Gevels dienen maximaal transparant te blijven en zicht op de fietsen hoeft geen probleem te zijn.
- Vanuit duurzaamheidsperspectief wordt geadviseerd om materialen toe te passen met een lagere milieupact. Dit vergt nog nader onderzoek.

De commissie ziet meerdere mogelijkheden om te komen tot een ontwerp dat zich voegt in deze context. Ze ziet de vervolgstappen tegemoet.

Nagekomen: Interne vraag m.b.t. 'Aanlichting'.

Vanuit welstandsoptiek ligt het voor de hand om bijzondere objecten in het voetlicht te plaatsen. Het uitgangspunt kan zijn om uitsluitend waardevolle, bijzondere objecten aan te lichten (transitie naar duurzame Led-verlichting).

De commissie ziet de meerwaarde van een mooie aanlichting heel duidelijk, zeker in deze tijd van het jaar. Het heeft op stadsniveau toegevoegde waarde om landmarks, bruggen, watertorens, molens, stations etc. aan te lichten in de avonduren (bijvoorbeeld tot 24.00uur). Verlichting kan bijdragen aan de positieve beleving van de stad. Aanlichting vergroot de herkenbaarheid, de levendigheid en bijzondere kwaliteiten kunnen hierdoor beter worden benut.

De commissie adviseert hiervoor kaders op te stellen. Die kunnen gaan over het kleurgebruik (geen kermis), het type verlichting (duurzaam), de tijdstippen (niet in de nacht en eventueel seizoensgebonden). Het is ook wezenlijk te benoemen dat het niet over reclaimedoeleinden gaat, maar over het 'zichtbaar maken wat van waarde is'.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie wordt aangeraden uit te gaan van sfeerverlichting in de historische binnenstad (conform het advies vanuit Erfgoed). Het heeft toegevoegde waarde als specifieke straten, monumenten, bruggen, werven, grachten etc. op een goede manier worden verlicht (aangelicht). Voor de Domtoren is bijvoorbeeld een specifiek lichtontwerp gemaakt waarin zeer zorgvuldig wordt omgegaan met het monument. Historische objecten en specifieke monumenten vragen om maatwerk qua lichtontwerp. Het uitgangspunt om bestaande verlichting te vervangen voor energiezuinige verlichting (Led) wordt ondersteund. Er zal dan geen schade zijn aan gebouwen of objecten omdat het gaat om een vervanging.

Verlichting mag uiteraard geen hinder opleveren (verkeerveiligheid of anderszins).

Rondvraag en sluiting plenaire vergadering

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 04/12/2023, 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.

De volgende commissievergadering vindt plaats op 12 december 2023

Aldus vastgesteld 4 december 2023

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld