

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 20 februari, in Teams

Aanwezig: H. van Dijk, E. Vlaswinkel, M. Schenk (plv. voorzitter), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris). M. van Bracht (stedenbouw).

Afwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, N. Huitema, W. Galema, C. van der Venne,

#### Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Mededelingen:

- De vergadering van 5 maart is zoals gebruikelijk op het Stadskantoor.
- In het kader van de vacature voor nieuwe leden zijn er met 12 kandidaten gesprekken gevoerd en 4 kandidaten zullen worden voorgedragen aan het college. De besluitvorming is medio maart zodat de nieuwe leden kunnen starten op 2 april 2024.

### Verslag

#### 1. BKP Zuilense Vecht

CvB / VON-23-21556

*Vooroverleg over het Beeldkwaliteitsplan Zuilense Vecht*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Hosper

Toelichting : Wouter van Faassen (gemeente Utrecht)

(zie notulen 27/06 en 05/09 2023)

#### ***Gespreksverslag***

De heer Faassen is in de vergadering aanwezig en presenteert het aangepaste Beeldkwaliteitsplan Zuilense Vecht. Na de vorige behandeling is het plan geactualiseerd en aangepast. In het document is een voorbeelduitwerking weergegeven van een gevelwand en er zijn afbeeldingen toegevoegd om sfeer en identiteit aan te geven. Het BKP is een aanvulling op het reeds vastgestelde SPvE. Ook is een procesparagraaf toegevoegd waarin verschillende rollen en taken beschreven zijn. De vraag aan de commissie is of het een werkbaar document betreft op basis waarvan de commissie haar toets kan doen.

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

Het Beeldkwaliteitsplan is verbeterd ten opzichte van de eerdere versie. Het document biedt een bruikbare richting en het is positief dat het document, via een raadsbesluit, gekoppeld wordt aan de Welstandsnota. Dat is de correcte manier om het kader vast te stellen. Inhoudelijk heeft de commissie nog een aantal aanbevelingen om het document nog aan te scherpen.

De commissie raadt aan een samenvatting te maken (begin van het document) en daarin de hoofdidentiteit te beschrijven op de verschillende schaalniveaus. Bij de introductie kan in 1 alinea het hoofdconcept worden verwoord. Op het schaalniveau van de buurt gaat dat over eenheid en onderscheid tussen de binnen- en de buitenkant. Aan de buitenzijde zijn er 3 sub-identiteiten: de Norbruislaan, de Sportvelden en het Park. In de subbuurten is er om een subtiele manier samenhang.

Met bijvoorbeeld een 'beslisboom' kan snel inzicht worden gegeven in de criteria per zone. De eerste stap zijn de verschillende korrels die zich onderscheiden. Voor de Norbruislaan zijn bijvoorbeeld alleen de eerste 3 schema's (pg. 7) van toepassing. Het gaat in deze zone om onderscheid in kleur, hoogte en plintlaag. Bij de Sportvelden zijn kappen gewenst (schema 4 en 5 zijn aanvullend van toepassing). In de Parkzone is het van belang dat de hoeken worden benadrukt

en geaccentueerd. De binnenzijden worden gekenmerkt door een sterkere eenheid, en kleinere korrel en geprononceerde hoeken.

De commissie adviseert beter passende referentiebeelden te plaatsen. Het Java-eiland lijkt alleen een passende referentie voor de Norbruislaan (niet voor de Sportvelden). Binnen de grotere schaal wordt hier gezocht naar diversiteit.

#### *Algemene opmerkingen*

- Sommige beelden roepen wat verwarring op in relatie tot de tekst. Daarnaast wordt nog niet eenduidig gesproken over de 'Commissie Omgevingskwaliteit'. Ook is het niet nodig om meerdere keren de toetsende rol van de commissie te benoemen. Dat kan in één keer in de inleiding en afsluitend in de procesparagraaf. Ook de coördinerende architecten maken gebruik van de toetsingskaders. Dus het document dient meerdere doelen. De commissie raadt aan het document op deze onderwerpen nog even goed door te lopen.
- Het is positief dat de commissie betrokken wordt in de tender. Ze vraagt daarbij op welke manier het onderwerp 'kwaliteit' meetelt in de tender. Ze raadt aan dat te beschrijven en daarin ook het duurzaamheidsthema mee te nemen.

De heer Faassen herkent de genoemde punten en zal het document hierop nog aanscherpen. Via het secretariaat zal de meest geactualiseerde versie nog worden afgestemd met enkele leden.

## **2. Kastordreef 1**

**RT / WABO-23-41779**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, verduurzamen en vergroten van een gezondheidscentrum*

Aanvraag : Esch Invest

Ontwerp : Centrum Architecten

### ***Gespreksverslag***

De architect geeft aan dat het gezondheidscentrum wordt heringericht en uitgebreid met behandelruimtes voor fysiotherapie. Het volume wordt hiervoor aan de noordwest- en zuidoostzijde verlengd en rondom komt een nieuwe isolatielaag. De toegang wordt verplaatst naar de langsgewel en het groen rondom blijft behouden. Het is de wens in verband met privacygevoelige ruimtes om het glasoppervlak te verminderen. Dit is vormgegeven in donkere verticale stroken met een verticaal geprofileerde goudkleurige stalen beplating.

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

Te herzien

De commissie is bij met het hergebruik van het bestaande gebouw en het verbeteren van de energetische waarden. Het resulteert in een eenvoudig, maar sympathiek gebouw. Desondanks is er nog ruimte voor verbetering en de leden geven de volgende aandachtspunten mee die ze graag terugzien in een aangepast ontwerp:

- De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door een gelige steen en horizontale lijnen met een hiërarchie tussen de drager, de dakrand en de pui-invulling. De commissie raadt aan om hier aansluiting bij te zoeken en het bouwwerk een duidelijkere hiërarchie in de gevel te geven door onder andere de toepassing van een dakrand.
- Het gebouw oogt nu wat tijdelijk. Met een ander materiaalgebruik zou ze steviger kunnen ogen. Als alternatief voor staal wordt een biocomposiet materiaal gesuggereerd.
- Indien toch voor staal wordt gekozen ziet men graag de bemonstering in de context (per foto) tegemoet. Er is twijfel of de keur en het glimmende effect goed aansluiten bij de omgeving en de commissie kent minder geslaagde voorbeelden. Aan de andere kant is het van belang dat het staal niet te mat wordt, waardoor het een zekere rijkdom zal missen.

Een alternatief zou zijn om in kleurstelling aansluiting te zoeken bij de donker gebeitste woningen in de buurt.

- In de oorspronkelijke situatie bevond de entree zich naast een uitgemetseld muurtje. In het huidige ontwerp is de toegang minder vindbaar geworden en de architect wordt gevraagd deze prominenter te maken. Dit kan bijvoorbeeld met een uitstekende luifel, met of zonder dak.
- Om de privacy in de behandelruimtes te verbeteren en het dichtzetten van gordijnen te voorkomen zou het groen tot de gevel aangezet kunnen worden, waardoor de afstand tot het pad wordt vergroot.
- Voor de naamsaanduiding wordt geadviseerd deze door middel van losse belettering op de gevel (of op de luifel) aan te brengen.

### **Secretariaatsplannen**

#### **Vredenburg 26**

**CvB / WABO-23-40331**

##### **Voldoet onder voorwaarde**

De commissie kan zich vinden in het voorstel voor de nieuwe puien onder de voorwaarde dat in de kleurstelling van de puien meer relatie wordt gelegd met de kleur van het metselwerk (bijvoorbeeld Ral 7039).

Ze overweegt hierbij dat in dit gebouw oorspronkelijk gemetselde borstweringen aanwezig waren. De gesloten delen van de nieuwe puien geven de suggestie van een dergelijke borstwering (mits verwant aan de kleur van het metselwerk). In de historische binnenstad zijn heframen niet toegestaan maar in dit overgangsgebied aan de rand van het historisch centrum richting het station is het voorstelbaar.

#### **Wagenstraat 19**

**RT / WABO-23-41654**

##### **Aanhouden**

Het bestemmingsplan is mede kaderstellend voor de welstandstoets. Om die reden brengt de commissie nog geen eindadvies uit.

Op voorhand heeft ze de volgende opmerkingen:

- De commissie stemt niet in met de aanpak van kozijn H en kozijn K. Het betreft hier een toets op het niveau 'respect' en gelet op de kwaliteit van de gevels wordt een meer respectvolle omgang verwacht met de bestaande ramen. Het opdelen van het ramen en het deels afsluiten van de ramen doen ernstige afbreuk aan de architectuur van de gevel en hebben een negatieve invloed op de uitstraling van het pand. De commissie adviseert beide ramen te behouden en ze raadt aan de gemeenschappelijke woonkamer te verplaatsen naar de hoek. In de huidige situatie is beplating te zien achter het glas. Ook dit is een zeer ongewenste situatie.
- Vanuit welstandsoptiek bestaat er geen bezwaar tegen de ingreep aan de zijgevel en de achtergevel. Ze stelt daarbij de voorwaarde dat de steenstrips nog ter beoordeling worden voorgelegd. Wellicht zijn deze nu wat te donker van kleur. Samenhang met het bestaande metselwerk is het uitgangspunt.

Afsluitend wordt aandacht gevraagd voor de boom die pal tegen de bestaande zijgevel drukt. Mocht deze niet behouden kunnen blijven wordt de aanplant van een nieuwe boom aanbevolen.

#### **Tuinbouwstraat 29**

**RT / WABO-23-04786**

##### **Aanhouden**

Het bestemmingsplan (of de eventuele afwijking daarvan) gaat vóór de welstandstoets.

Planologische kaders zijn het uitgangspunt voor de welstandstoets. Mocht het volume planologisch mogelijk gemaakt worden, dan adviseert de commissie:

- De nieuwe goot- en nokhoogte niet hoger te maken dan strikt noodzakelijk. Het lijkt erop dat 10 á 15 cm zakken mogelijk moet zijn. Dit komt de verhouding in het totale volume ten goede (hoe lager de nieuwe goot hoe beter).
- De voorgevel op te trekken met metselwerk (of met keramische steenstrips) in de kleur van het bestaande metselwerk en siermetselwerk toe te voegen onder de goot (horizontale banden, uitstekende koppen, een patroon in een zachte gele kleur o.i.d.). Vanuit welstandsoptiek is het van belang dat de opbouw een eenheid vormt met de onderbouw. De bestaande bebouwing met de opbouw moet een samenhangend geheel gaan vormen. In het huidige voorstel oogt de nieuwe toevoeging 'topzwaar' op de onderbouw. Het geschubde materiaal is denkbaar voor de beide zijgevels (mits de kleur verwant is aan de kleur van het metselwerk).
- De dakkapel op het voordakvlak is te breed en te hoog en voldoet niet aan de criteria van de Welstandsnota. Op grond van het Welstandsbeleid is de toegestane breedte 50% van de breedte van het dakvlak. Dit vergt een aanpassing. Het uitlijnen van ramen is niet noodzakelijk en dichte gevelvlakken in een dakkapel moeten worden voorkomen.

### **Lucasbolwerk 24 (Rijksmonument)**

**CvB / WABO-23-41896**

#### **Aanhouden**

De commissie vindt de filmpjes en de beelden die dat oplevert spannend en denkbaar. Het is een aansprekende manier om cultuur in zichtbaar te maken. Het is een eigentijdse aanpak die past bij het gebouw en die ook de suggestie oproept een kijkje in het interieur te krijgen. Voor de verdere uitwerking en de vervolgstappen heeft de commissie een aantal vragen.

- Op welke tijdstippen zijn de projecties te zien (dagelijks/weekend/zomer/winter/gekoppeld aan evenementen/openlucht voorstelling/ tijdstippen etc.). Het is essentieel dat de projecties een zekere subtiliteit hebben en geen overlast geven. Het is ook essentieel dat het hier niet gaat over verkapte reclame. Er moet sprake zijn van een kunstopdracht. Meer informatie is gewenst.
- Het formaat en de vormgeving van de beamers roepen bedenkingen op. Ook de afdeling Erfgoed heeft hier tegen bezwaar (de commissie volgt het standpunt van Erfgoed). De luifel is een horizontaal, slank element. De beamers mogen dit beeld niet aantasten (5 jaar is lang). De commissie raadt aan de apparatuur zo compact mogelijk te houden en te zorgen voor een goede vormgeving en kleurstelling. Ze ziet op dit punt een studie tegemoet.

### **Adriaen van Ostadelaan 40**

**CvB/ WABO-23-37199**

#### **Voldoet onder voorwaarde**

Met het deels gewijzigde voorstel is in voldoende mate tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de commissie (06/02/2024). De gemetselde balustraden op de hoektorentjes betekenen een aanzienlijke verbetering. Het staande metselwerk is een thema dat ook in het terugliggende vlak terugkomt. Het totaalbeeld is zorgvuldig, overtuigend en passend. De commissie stelt de voorwaarde dat nog onderzocht wordt of de gemetselde balustrade bij het terras iets verlaagd kan worden. Wellicht kan 1 railing worden toegevoegd of kan de leuning op iets hogere pootjes worden gezet. Dit zal een wat ranker resultaat opleveren (de huidige band oogt nét wat te zwaar).

### **De Kleine Vliegenier (geen dossiernummer) C. van Maasdijkstraat 33**

#### **Vooroverleg**

Het bestemmingsplan (of de eventuele afwijking daarvan) gaat vóór de welstandstoets.

Planologische kaders zijn het uitgangspunt voor de welstandstoets. Mocht het volume planologisch mogelijk gemaakt worden, dan reageert de commissie als volgt (tussentijds advies).

- De voorgestelde hoofdingreep is vanuit het oogpunt van monumentenzorg onder een aantal voorwaarden denkbaar. Het opruimen van de later aangebouwde uitbreidingen is een goed uitgangspunt en betekent winst. Het oorspronkelijke monument bestaat uit de twee T-gebouwen. De lagere aanbouw is niet monumentaal. Het reconstrueren van de gevel en het

maken van een nieuwe entree zijn goede uitgangspunten. M.b.t. de entree is het essentieel dat de routing en de aanhechting op het stedelijk weefsel in beeld worden gebracht. Ook het vergroenen van het terrein is een belangrijke opgave. Dit vergt afstemming met stedenbouw en landschap.

- De ingreep aan de zijde van de M. van Meelstraat is fors, ook ten aanzien van het monument. Deze gevel is (weliswaar wat terugliggend) gekeerd naar het openbare gebied. Daarmee ook een straatzijde. De commissie erkent echter dat de ingreep noodzakelijk is om verbinding te maken en om installaties te integreren in de nieuwe toevoeging. Ze raadt op conceptueel niveau uit te gaan van een tweelaagse transparante gang (ruggengraad) met een slanke dakrand met daar tegenaan de gemetselde volumes (kantoren, teamruimte etc.). Voor een 'tussenlid' oogt het huidige voorstel te gesloten. De gehele bestaande gevel wordt uit het zicht onttrokken. Het gaat hier om een combinatie van gemetselde schijven/volumes en transparante puien. De commissie adviseert het verschil te zoeken tussen het tussenlid en de volumes, dat is het thema van het gebouw. Ze ziet de verdere uitwerking tegemoet. Het gaat bij de toevoeging ook om de invloed op het bestaande gebouw en de relatie met de monumentwaarden.
- Aan de linkerkant van het gebouw (het oksel bij het speellokaal, groepsruimte OB en de berging) zou de tweelaagse toevoeging meer afstand moeten houden van het gebouw. Het is essentieel dat het oksel en de dakranden meer in het zicht blijven. De tussengang verstoort de dakrand en de goot van het monument. De commissie raad aan de gang in te korten en de bergingen wat kleiner te maken.
- Voor de nieuwe entreepui adviseert de commissie de gevel nader te bestuderen. Ze vraagt zich af of de horizontale band nodig is. Bij de uitwerking is het wel van belang de ingreep te verfijnen en passend te maken. Een kleine luifel heeft toegevoegde waarde bij de entree. Daarop kan eventueel ook de naam van de school worden aangegeven in losse letters.

De commissie nodigt de architect uit om in volgend stadium het plan te presenteren.

## **Kromme Nieuwegracht 2**

**WABO-23-42106**

### **Te herzien**

Het betreft hier een ingreep in een voorbeschermde monument. De monumententoets is van toepassing en de afdeling Erfgoed heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in het voorstel. Het deels openen van de gevels heeft impact op het gebouwconcept en daardoor op de architectuur. De gesloten linkerkant van het gebouw geeft rust waardoor de rest van het gebouw kan spreken. Het voorstel met de open en dichte vlakken geeft een nieuwe ritmiek die niet passend is bij het gebouw. De ingreep is te rigoureuus.

De commissie volgt de reactie van Erfgoed en brengt een negatief advies uit over het huidige ontwerp. Ze raadt aan afstemming te zoeken met de oorspronkelijke architect om mogelijkheden voor het meer openen van dit geveldeel te verkennen (wellicht de bestaande beplating deels beweegbaar maken om wat licht en lucht naar binnen te brengen). Er zijn wellicht mogelijkheden die meer recht doen aan de architectuur en de bestaande structuur.

Ook wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het interieur. De betimmering is een integraal onderdeel van het monument (houten inrichting in contrast met de metalen buitenzijde). De commissie verzoekt dit bij een vervolgstap in beeld te brengen.

## **Maarssenseweg (HZ\_WABO-22-13494)**

### **Aanhouden**

Voordat de commissie een advies uitbrengt wil ze kennisnemen van het stedenbouwkundige advies (ze gaat ervan uit dat het voorstel in strijd is met het bestemmingsplan).

Op voorhand reageert de commissie vanuit welstandsoptiek als volgt:

- Mocht op deze locatie een molen worden toegestaan adviseert de commissie een landschapsarchitect te betrekken. De inpassing van de molen op de locatie luistert nauw

(ook in relatie tot de parkeerplaatsen, routing etc.). Hieraan gekoppeld is ook meer informatie nodig over de toekomstige context. Vormt de molen in een toekomst een bijzondere plek in een recreatiegebied? Het is nu niet duidelijk wat de beoogde sfeer en betekenis is van deze zone.

- De commissie ontraadt de toepassing van een opgetild, oplopend maaiveld om daarin een extra volume onder te brengen. Ze zou zich een los (abstract) bijgebouw goed kunnen voorstellen (zie ook de bestaande situatie in Duitsland). Bijgebouwen hoeven niet weggestopt te worden in een talud.
- De commissie adviseert de molen op de normale hoogte te plaatsen. Een dubbele onderbouw is in dit landschap heel oneigenlijk (in de stad heeft een molen een hogere voet nodig dan op het platteland). Ze raadt aan de bovenbouw zo traditioneel mogelijk te maken. In de onderbouw zijn abstracte openingen denkbaar. De huidige gevelopeningen ogen nog wat te rommelig en daardoor verhouden deze zich niet goed tot de voet van de molen.
- Een trap aan de buitenzijde is denkbaar mits dit een subtiele/bescheiden toevoeging betreft. De huidige trappartij oogt wel erg aanwezig.

### **Kloosterpark 3 (gemeentelijk monument): WABO\_OM-23-40144 (omgevingstafel)**

#### **Denkbaar mits...**

De commissie volgt het standpunt van de Afdeling Erfgoed en ze constateert dat het ontwerp gedurende het ontwerpproces al aan kwaliteit gewonnen heeft. Vanuit Erfgoed wordt nog niet ingestemd met de reconstructie van het rookkanaal en met de verbouw van de voormalige knechtenkamer tot badkamer. Aandacht wordt gevraagd voor de houten lambrisering. De commissie raadt aan deze punten met de afdeling Erfgoed af te stemmen.

Vanuit welstandsoptiek adviseert de commissie:

- De bestaande achtergevel (zijgevel) ter plaatse van de veranda niet meer te openen dan strikt noodzakelijk. De commissie raadt aan wat meer geslotenheid aan te brengen. Abstracte puien zijn denkbaar maar op conceptueel niveau moet het wel gaan om *'mettselwerk met gaten'*. Het 'boenhok' mag geheel transparant blijven, juist in contrast met het geslotener historische volume van de boerderij.
- De ingreep in de schuur is voorstelbaar. De schuur en de hooimijt behoren niet tot het monument.
- De dakramen wat ongelijkmatiger aan te brengen of te variëren in grootte (relateren aan de functie en het gebruik van de ruimte). In het huidige voorstel is er te veel sprake van een reeks. Dit vergt nog een optimalisatie (aantal reduceren, formaat aanpassen, type (Classico) nader onderzoeken etc.).

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 26/02/2024, 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**

Aldus vastgesteld 26 februari 2024

De voorzitter (plv.),

De secretaris,

M. Schenk

C. van Barneveld