

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 5 maart, in het Stadskantoor kamer V30.

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

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

#### Vooroverleg en mededelingen

- In de vergadering aanwezig zijn de nieuwe kandidaat-commissieleden als toehoorders aanwezig.
- De vergadering van 19 maart is de laatste vergadering van de commissie met de huidige bezetting.

#### Verslag

#### 1. Laan van Verzetsstrijders

RT / VON-23-6541

*De Nieuwe Defensie [Merwedekanaalzone], ontwerp toren 1*

Aanvraag : BPD

Ontwerp : Cross-architecten

(zie verslag 31/10 en 12/12 2023)

#### **Gespreksverslag**

De architect geeft aan dat er meer scherpheid is gezocht in het onderscheid tussen de verschillende volumes, te noemen het paviljoen, de haak en de toren. De gevel van de toren is nagenoeg ongewijzigd. De commissie is de bemonstering van de goudkleurige metalen beplating van de toren en de steen van de haak getoond. De randen van het paviljoen worden vergroend, om te voorkomen dat een balustrade moet worden aangebracht. De trap naar dit binnenterrein zal aan beide zijden plantenbakken krijgen, om het groen van de tuin met de omgeving te verbinden. Supervisie heeft aangegeven akkoord te zijn met het ontwerp.

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

Te herzien

De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige inpassing van de toren. In de opbouw met de drie elementen is een goede slag gemaakt. De elementen zelf zijn in potentie sterk. Op het gebied van materiaal, aansluitingen/overgangen en detaillering zijn er nog de volgende aandachtspunten die de commissie graag terugziet in een aangepast ontwerp:

- De toren is de eyecatcher van het gebied en zal van ver te zien zijn. De toren zal van afstand een eenduidig en aantrekkelijk beeld moeten geven en de commissie ziet het aanzicht vanaf de lange lijnen van de stad op de toren ter beoordeling tegemoet.
- Toren  
De commissie wijst op het eerdere verslag waarin is geadviseerd de samenhang in de toren te versterken. Het huidige voorstel is in die zin niet aangepast. Hier ligt daarom nog steeds een ontwerp-opgave. De opzet met de lange verticale banden doorbreekt het speelse ritme van raamopeningen. De langsgevels ogen onvoldoende samenhangend. In de kopgevels komen meerdere thema's bij elkaar (sculpturale balkons, een vlak geveldeel en een rij betonnen balkons). De commissie adviseert een alzijdige benadering te kiezen zodat gevels

meer gelijkwaardig worden. De gevels van de toren leunen nu op verschillende gedachten. Een andere mogelijkheid is te kiezen voor twee expressieve, consequent uitgewerkte, koppen en twee langsgevels die een eigen gezicht hebben.

- Het gekozen gevelmateriaal is zowel qua kleurstelling als qua detaillering kwetsbaar en kan blikkerig gaan ogen. Om te zorgen dat de toren ook echt de eycatcher wordt die op deze locatie wordt beoogd is het essentieel dat de detaillering zeer nauwgezet uitgewerkt wordt. Met speciale aandacht voor de omgang met hoeken, randen, plaatmaten (belijning), afwerking van de balkons (onder- en voorzijden) en neggen. De detaillering en uitwerking vragen een zekere bewijslast. De commissie ziet het voorstel ter beoordeling tegemoet.
- De gevelindeling van het haakgebouw is nog ambigu en de architect wordt verzocht hier duidelijke keuzes in te maken. Soms is de hoek volledig gemetseld terwijl bij een andere hoek ramen de hoek omgezet worden. Bij een andere hoek worden deze thema's gecombineerd. De commissie is van mening dat het volume zich sterker afbakent door de hoeken af te maken en de vensters niet de hoek om te zetten. Ook de aansluiting met de toren verdient nog nadere aandacht. Het is niet helder hoe toren en haak samenkomen. Helderheid is de voornaamste kwaliteit van het stedenbouwkundig schema, maar deze is nog niet overal even zichtbaar in de uitwerking. Het is belangrijk dat dit verder wordt aangescherpt.
- De gevelband van het paviljoen stopt nu bij de toren. De commissie adviseert hierin een scherpere conceptuele keuze te maken. Landt de toren of zweeft de toren? Ze raadt in ieder geval aan de band minder hoog te maken. De verhouding tussen de gevelband en het onderliggende glas is nog niet overtuigend en zal verder geoptimaliseerd moeten worden. De commissie adviseert de afgeronde punt manifest te maken. Hoe hoger het glas op de kop van het paviljoen hoe beter. Ter plaatse van de trap wordt begroeiing op een wand voorgesteld, maar in het paviljoen staat daar nu glas getekend. Qua materiaal zal het paviljoen zich sterker moeten onderscheiden van de toren. Het enkel inzetten van perforaties in hetzelfde materiaal is hiervoor onvoldoende. Tot slot wordt opgemerkt dat de ronde hoek van het paviljoen uiteindelijk echt rond moet worden en niet gefragmenteerd.

De commissie betreurt dat het dakoppervlak volledig technisch is ingericht en ze raadt aan in de binnentuin lichte kleuren toe te passen. Deze binnentuin kan anders erg donker worden. De opgave is een iconische toren te maken. De commissie ziet potentie in de voorgestelde materialisering, maar op meerdere onderdelen is nog een ontwerpslag nodig om te komen tot het gewenste icoon. Over de verdere aanscherping praat ze graag door.

## **2. Onderwijscentrum binnenstad UU (Achter de Dom – Achter St.-Pieter)**

**CvB**

*Vooroverleg voor de bouw van een onderwijslocatie in bestaande en nieuwe panden*

Aanvraag : UU

Ontwerp : DP6 Architecten

Toelichting : architecten De Jong en Van Yperen (DP6 Architecten)

Aanwezig : Greetje de Jager en Eric Emmen (gemeente Utrecht)

Mevrouw De Jong geeft een toelichting op het voorlopig ontwerp. De opgave bestaat uit meerdere delen. De sloop van de panden op het adres Achter Sint Pieter 23-25 en de nieuwbouw van een nieuw volume. De sloop van het bestaande eenlaagse volume in het binnengebied en de introductie van een orangerie/serre die verbinding legt tussen de verschillende gebouwen. De herinrichting van de tuin met daarin een zone voor het stallen van fietsen. De renovatie van de monumenten en de introductie van een poort (afscheiding) in boogvorm.

Het hoofduitgangspunt is het maken van verbindingen. Het centrale, verbindende ontwerpthema voor het paviljoen en de entreepoorten is de boogvorm. Voor het paviljoen zijn de uitgangspunten: circulair, demontabel en klimaat adaptief. Ook voor de omgang met de historische bebouwing zijn

regels en uitgangspunten opgesteld. Bij de nieuwbouw spelen er nog kwesties m.b.t. het bestemmingsplan. Het ontwerp betreft een spel met metselwerkverbanden en boogvormen.

De commissie constateert dat er met zorg aan de opgave wordt gewerkt en dat er een bijzonder plan in wording is op een uiterst gevoelige plek. Het leggen van verbindingen is een goed uitgangspunt en op meerdere punten wordt een juiste snaar geraakt. De kwaliteitsimpuls is positief. De architectonische uitwerking van de verschillende onderdelen roept echter ook nog vragen en bedenkingen op.

### ***De commissie reageert als volgt:***

#### *Sloop en nieuwbouw*

Het is in deze tijd niet goed te verantwoorden dat zoveel volume gesloopt wordt terwijl er een zelfde soort volume wordt teruggebouwd. De commissie adviseert een grondig onderzoek te doen naar hergebruiksmogelijkheden. Het argument dat verdiepingshoogte niet toereikend is voor het aanbrengen van nieuwe installaties acht de commissie niet sterk. In dat geval zou ze aanraden hedendaagse, innovatieve, installatietechnieken nader te onderzoeken. Het is de vraag of de technische issues en de dilemma's vanuit het gebruik op te lossen zijn.

De commissie bepleit ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt het hergebruik van de gebouwen. Ook deze tijdlaag hoort bij de stad. Het zou ontzettend zonde zijn als het gebouw gesloopt moet worden. Het gebouw voegt zich goed naar de oorspronkelijke structuur en de zijmuur in natuursteen vormt automatisch de entree naar het binnengebied. Het gebouw vertelt iets over de gebruiksgeschiedenis van de plek en over hoe de plek is gegroeid.

#### *Op voorhand merkt de commissie over de nieuwbouw het volgende op:*

De commissie kan zich niet vinden in de voorgestelde hoofdvorm. De kopgevel lijkt een residu tussen praktische en esthetische overwegingen (combinatie kopgevel- liftschaft en te sterke asymmetrie). Een heldere hoofdvorm is essentieel omdat het hier een duidelijk zichtbare kopgevel is die de entree van het complex vormt.

In de voorgevel wordt gesuggereerd dat het om twee panden gaat terwijl op de grote ontwerpbeslissingen heel veel overeenkomst zichtbaar is. Op detailniveau (de kleinere ontwerpbeslissingen) is juist te veel contrast zichtbaar. De nieuwbouw hinkt daardoor vooral nog op twee gedachten. Ook de achtergevel roept vragen op (hier geen tweedeling?).

#### *De orangerie/het paviljoen*

De conceptuele benadering spreekt aan, maar de commissie is van mening dat er een discrepantie is tussen de helderheid van het schema en de vertaling in het plan. Het gaat hier om een neutraal grid met bogen als een belangrijk thema. De commissie adviseert terug te gaan naar meer eenvoud en eenduidigheid. Een transparant volume dat verbindingen legt is hier prima inpasbaar. Het is alleen de vraag hoeveel toegevoegde vormtaal dat nog nodig heeft. De vele bogen gaan ten koste van de helderheid. Er zijn al zoveel bogen in het monument, in de gangen etc. dat het te overwegen is de bogen alleen in te zetten op plekken waar ze betekenis hebben. In het binnengebied is een zekere rust gewenst waardoor de aandacht vooral gaat naar de bebouwing die rondom het paviljoen staat.

#### *Inrichting tuin en poorten*

De typologie van de boog wordt op verschillende manieren ingezet. Op conceptueel niveau is een poort een boog in een wand. In het huidige voorstel is de poort een constructie. De poort is een losstaand inrichtingselement geworden. Het ontwerp verliest daardoor aan spanning. De commissie begrijpt de knipoog, maar ze raadt aan dit nog nader te bestuderen en te heroverwegen.

Met betrekking tot de inrichting van de tuin wordt opgemerkt dat er veel groen verloren gaat. Het is een bijzondere groene plek in de binnenstad en de commissie adviseert al het groen te behouden.

Ze adviseert de gemeente om mee te denken in het vinden van een overkoepelende oplossing voor het stallen van de fietsen. Ze ziet bij de vervolgstappen het inrichtingsplan ter beoordeling tegemoet.

Voor de ingrepen in de monumenten wordt aanbevolen deze af te stemmen met Erfgoed. De omgang met bestaande monumenten is in beginsel goed en ook de bouwhistorische onderzoeken zijn duidelijk. Het doorbreken/vergroten van de ramen in de voorgevel van 22-24 wordt ontraden. Het is een prachtig gebouw en de winst van het vergroten van de ramen voor het leggen van sterkere relaties is zeer beperkt. De commissie raadt aan de voortuin mooi in te richten en raadt voor het overige aan terughoudend te zijn. Afsluitend adviseert ze kleur historisch onderzoek te doen naar binnenkant (pleisterwerk van nummer 20 ook onderzoeken).

### 3. BKP Bedrijventerrein Strijkviertel

RT/ VON-23-19726

*Vooroverleg voor de gebiedsontwikkeling van het bedrijvenpark en aanzet beeldkwaliteitsplan*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Gemeente Utrecht

(zie verslag 13/06 2023)

Harmen Knoop licht de uitgangspunten van het BKP en de procesuitgifte toe. De aanpak in het BKP is erop gericht om de kernwaarden te beschrijven die in het uiteindelijke ontwerp terug dienen te komen, zonder dit op voorhand allemaal in regels vast te leggen. Deze kernwaarden zijn efficiënt ruimtegebruik, prettig verblijf en circulair ontwikkelen. Een deel van de eisen zal uiteindelijk in tendervoorwaarden landen en niet in het BKP. De kavels in het gebied worden opeenvolgend uitgegeven.

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

De commissie erg blij met de hoge ambities die voor het ontwikkelgebied in het BKP zijn opgenomen. Het document is aanzienlijk verbeterd t.a.v. een eerdere versie en het is in wezen een 'interessant experiment'. Leden zien echter ook nog risico's en geven de volgende aandachtspunten mee:

- Die commissie ziet het risico dat de ambities die worden beschreven uiteindelijk niet worden waargemaakt, omdat deze niet als harde eisen vastgelegd zijn. Vooral het tweede maaiveld loopt het risico te sneuvelen in de planontwikkeling. De commissie raadt aan hier een zekere controle over te houden. Er is een aantal manieren genoemd om dit onderdeel beter te borgen en het tweede maaiveld deels afdwingbaar te maken. Zoals financiële stimulans of rekenregels voor het toepassen van dit tweede maaiveld of groene daken.
- Het is een bijzondere ontwikkeling waarbij er een zekere leercurve zal plaatsvinden. Daarnaast zal de ontwikkeling van het gehele gebied vele jaren in beslag nemen. Om de leringen van opgedane ervaringen (do's and don'ts) bij een volgend kavel mee te kunnen nemen, en om op nieuwe ontwikkelingen te kunnen reageren, is het noodzakelijk om dit BKP aanpasbaar(dynamisch) te maken.
- De randen van het gebied beslaan een groot oppervlak en zouden, ook om een ecologische verbinding met de omgeving te maken, ingezet moeten worden voor biodiversiteit en groen. Bij een volgende presentatie ziet de commissie het inrichtingsplan tegemoet. Het is essentieel dat zoveel mogelijk groene dooradering aanwezig blijft. De openbare ruimte tussen de kavels is erg beperkt dus alle groene kwaliteit moet van de kavels zelf komen. Dit legt veel last op de kavelontwikkeling zelf.
- De commissie geeft in overweging om de (een deel van) voorwaarden al in het BKP te zetten en niet alleen in de tendervoorwaarden, zodat de inschrijvers direct een gelijk speelveld hebben.
- Bij de referenties zouden voorbeelden toegevoegd kunnen worden van zaken die absoluut ongewenst zijn (ook m.b.t. reclames). Reguliere bedrijfsbebouwing is mede door een zekere

tijdelijkheid vaak minder hoogwaardig en dat zal hier, mede vanuit duurzaamheidsoogpunt, moeten worden voorkomen. De commissie raadt aan zogenaamde 'excessen' te benoemen.

- Het type gebruikers/bedrijven zullen bepalend zijn voor de sfeer van het gebied. Dit zal in een vroeg stadium vastgelegd en bekend moeten zijn.
- Aangezien een deel van de eisen in de tendervoorwaarden worden gezet is het voor de commissie belangrijk hier inzicht in te krijgen. Bij een volgende zitting zien de leden dan ook het BKP en de tendervoorwaarden samen gepresenteerd. De commissie zal graag een of meer leden delegeren om zitting te nemen in de selectiecommissie.
- De commissie geeft aan vanwege de gefaseerde aanbesteding zelf (en dus zonder gebruikmaking van een gedelegeerd supervisor of supervisieteam) de beoordeling van de velden te kunnen doen. Wel dienen deze plannen, voordat ze de commissie bereiken, een zekere begeleiding te hebben van bijvoorbeeld een coördinerend architect (in samenspraak met de projectgroep).

#### **4. Duurzaamheid en de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit**

**CvB**

*Presentatie van Noor Huitema en een open discussie over duurzaamheid in relatie tot de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit*

Noor Huitema geeft een presentatie met het onderwerp circulaire economie en circulair bouwen. De presentatie geeft inzicht in de manier waarop zij vanuit duurzaamheidsoptiek naar bouwplannen en gebiedsontwikkelingen kijkt. De presentatie is een eerste stap op weg naar een duurzaamheidsparagraaf die deel gaat uitmaken van de Nota Omgevingskwaliteit. Ook andere leden wordt gevraagd, om elk vanuit een eigen expertise, te delen hoe zij naar opgaven kijken. Dit als basis voor de integrale advisering door de commissie. Anders ontwerpen betekent ook het stellen van andere vragen en het uitbrengen van andere adviezen. Het doel van dit alles is bij te dragen aan een toekomstbestendig en duurzaam Utrecht.

In de presentatie wordt ingegaan op de impact van de bouwsector waarin 40% van de primaire grondstoffen worden gebruikt. Daarnaast is de bouw ook verantwoordelijk voor 25% van het Nederlandse afval. Achtereenvolgens komen aan bod 'Circulariteit als onderdeel van de CO2 aanpak (Co2 budget)' en de Visie Utrecht Circulair 2050.

Er worden drie manieren genoemd om de milieu impact te verkleinen:

- 1) Niet bouwen ('refuse')
- 2) Levensduurverlening (op basis van ontwerpprincipes)
- 3) Reduceren van de impact vanuit de materialisatie (de 'voedselpiramide voor bouwmaterialen').

Circulaire economie is meer dan techniek. Het gaat in de visie van Copper8 om het samenspel tussen Techniek, Organisatie & Financiën. De grootse reductie op korte termijn zit in woningbouw en dan in renovatie. Daarnaast geldt: 'alles wat we niet doen is winst'. Zodra er wel gebouwd wordt is het van belang dat gebouwen kunnen worden hergebruikt. Levensduurverlening van gebouwen is essentieel (toekomstbestendigheid). Hierin is nog veel winst te bereiken. Omdat niet elk gebouw kan worden hergebruikt is de 'losmaakbaarheid' belangrijk. De opgave is te ontwerpen en te bouwen met een zo laag mogelijke MPG. In de carbonberekening gaat het over de gehele levensduur van een gebouw (bouwfase en gebruiksfase).

#### ***De commissie reageert als volgt:***

- Het is goed (en indrukwekkend) om de samenhang te zien. De samenhang en een integrale aanpak zijn precies de zaken waarover het gaat. Discussies stranden als verschillende expertises naast elkaar worden gezet. Stedenbouw adviseert bijvoorbeeld over de rooilijnen (bestemmingsplan) en als een rooilijn overschreden wordt door de toepassing van dikkere

muren door de toepassing van dikkere, natuurlijke isolatiepakketten vraagt dat om een integrale afweging.

- Een zelfde conflict kan opspelen bij het optoppen van gebouwen (waaronder monumenten en panden in het beschermd gezicht). Het toevoegen van woningen en een optimaal gebruik van gebouwen heeft vanuit duurzaamheidsoptiek de voorkeur. Het is de vraag hoe verschillende belangen worden afgewogen. Dit vraagt nog interne afstemming en wellicht zelfs een bestuurlijk kader of aangescherpte bestuurlijke opdracht.
- De commissie merkt op dat ze met de verbreding van de commissie (2022) al op een andere manier adviseert dan voorheen. Met de komst van nieuwe commissieleden (landschap, duurzaamheid) is al een stap gezet naar een integrale advisering. Dit heeft bijvoorbeeld al geleid tot nieuwe uitgangspunten voor de omgang met zonnepanelen op monumenten. De commissie geeft aan dat dit al heeft geleid tot een bredere blok op cultuurhistorie.
- Zodra bezoekers zich aanmelden bij het secretariaat wordt hen van te voren aangegeven wat de taak van de commissie is en op welke onderdelen de commissie adviseert en toetst. In de meeste presentaties wordt inmiddels aandacht besteedt aan meerdere ontwerpthema's (bijvoorbeeld de terreininrichting bij scholen). Het begint steeds gangbaarder te worden dat de commissie breder kijkt. Verdere gewenning is nog nodig en kost tijd.

In een volgende sessie kan op deze manier ook vanuit landschap, groen en water gekeken worden naar de manier waarop naar bouwplannen wordt gekeken. Uiteindelijk is het de bedoeling dat voor deze onderwerpen paragrafen worden opgenomen in de Nota Omgevingskwaliteit.

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 11/03/2024, 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. 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 11 maart 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld