

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 2 april, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, G. Bosch, N. Huitema, Eric van Rossen en Marjolein Bracht (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)  
Afwezig: E. Vlaswinkel

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

#### Vooroverleg en mededelingen

- Het is de eerste vergadering in de nieuwe samenstelling. Een bijzonder welkom aan Alenca Mulder, Gianni Cito, Leon Sebregts en Geert Bosch.
- In het kader van het inwerkprogramma voor de nieuwe leden geeft de secretaris een toelichting op de werkwijze en het huidige welstandsbeleid, presenteert Sanneke van Wijk de hoofduitgangspunten van de RSU2040 en geeft Marjolein Bracht inzicht in de lopende gebiedsontwikkelingen en de gebiedsindeling van de afdeling Ruimte.
- De voorzitter bedankt Marjolein Bracht voor haar jarenlange inzet als gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur in de commissie. Ook is er veel dank voor haar inzet in de organisatie van het zogenaamde 'vrijdagoverleg' dat gebruikt wordt om met stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten van de afdeling Ruimte met een delegatie van de commissie informeel van gedachten te wisselen over (toekomstige) opgaven. De taken van Marjolein Bracht worden overgenomen door Eric van Rossen.

#### Verslag

##### 1. Magazijn De Zon (Rijksmonument)

CvB

*Vooroverleg voor de herontwikkeling van Rijksmonument Magazijn De Zon*

Aanvraag : VGU

Ontwerp : Van Hoogevest Architecten

Toelichting : architect Sluijmer

Aanwezig : dhr. Veltman en dhr. Stoffels (VGU), mw. Eilander (Literatuur- en kinderboekenmuseum) en dhr. Reuser (Next architects)

##### ***RX.Mission***

Vooroverleg

De commissie is van mening dat hier een mooi plan in wording is op een eervolle plek in de stad. Het restauratievoorstel is zorgvuldig en de nieuwe bestemming is spannend. Het dwalen wordt teruggebracht en het is goed te horen dat de posities van de nieuwe trappen gekozen zijn in overleg met Erfgoed. Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie bijzondere aandacht voor de uitwerking van de plint (puien, reclamevoering en een reactie op de eventuele nadelen van de grote glasvlakken). Daarnaast wil de commissie graag meer inzicht in de nieuwe binnenwanden (plaatsing en de noodzaak daarvan). Het voorstel voor het dak is aansprekend en ze merkt op dat het ergens zonde zou zijn om het dak niet toegankelijk te maken. De commissie heeft geen inzicht in de eventuele belemmeringen hiervoor. Ze verwijst voor haar complete reactie naar het gespreksverslag.

##### ***Gespreksverslag***

In de vergadering aanwezig zijn de heer Sluijmer (Van Hoogevest Architecten), de heer Reuser (NEXT architects) en een vertegenwoordiging namens de opdrachtgevers.

De opgave betreft de herontwikkeling van Rijksmonument Magazijn De Zon op de hoek van de Oudegracht en de Choorstraat. Het gaat hier om het restaureren van het rijksmonument, de herbesteding en de verduurzaming daarvan. Uitgangspunten zijn het herstellen van de openheid/transparantie, het terugbrengen van de samenhang in de plint (terugbrengen grote etalageruiten en luifel) en het terugbrengen van de eenheid in het interieur (glas-in-lood, kwaliteit vide, transparantie van de liftschachten en een aantal gevelopeningen). Daarnaast is aandacht besteed aan de brandveiligheid, de inrichting van het dak (museumcafé en vergroening) en de aanpak van de vensters (locatie specifieke verduurzaming). Met het voorstel wordt recht gedaan aan de ontwerpen van Kuyt en Houtzagers. Het is de bedoeling de logica en de historische context terug te brengen in het pand (één gebouw, twee voorgevels en eenheid in het interieur).

Aansluitend geeft de heer Reuser toelichting op het toekomstig gebruik door het 'Warenhuis van verhalen' (kinderboeken- en literatuurmuseum). Het gaat om de inpassing van een tentoonstellingsruimte per verdieping (hierdoor ontstaan zones waar het daglicht wordt beheerst en waar het niet wordt beheerst), het creëren van een museale (dwaal)route door het aanbrenge van 4 nieuwe bijzondere trappen en er is een aanzet voor het interieur ontwerp. Het kleurgebruik is geïnspireerd op de kleuren van het glas-in-lood van de lichtkoepel.

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

- Het voorstel van Van Hoogevest Architecten is zorgvuldig. De analyse is helder en de commissie kan zich vinden in de hoofduitgangspunten (principes voor plint, vide en dak). De verschillende bouwfasen zijn zichtbaar en worden benut in het complex.
- De commissie adviseert maximaal in te zetten op de transparantie van het trappenhuis. Wellicht is nog meer transparantie mogelijk door recht te doen aan de oorspronkelijke vlakverdeling in de openingen. In aansluiting hierop heeft ze moeite met de brandwanden en ze raadt aan de uitvoering daarvan nader te onderzoeken. Het streven naar transparantie wringt enigszins met de opdeling in zones met veel daglicht en zones met minder daglicht.
- Bij de verdere uitwerking van de puien in de plintlaag wordt aangeraden inzicht te geven in de oorspronkelijke puien en de kleurstelling, materialisering, profilering daarvan (via bouwhistorisch onderzoek). De commissie volgt de denkrichting, maar de verdere uitwerking vraagt nog om verfijning. Daarnaast vragen praktische aspecten zoals zonwering (ter voorkoming van opwarming) om doordachte geïntegreerde oplossingen.
- Bij de vervolgstappen wordt aangeraden een plan te maken voor de reclamevoering. Bij meerdere gebruikers is het essentieel dat hiervoor afspraken (kaders) worden vastgelegd. Wellicht kunnen de reclame-uitingen worden geïntegreerd in de nieuwe puien of worden gekoppeld aan de architectonische uitdrukking van de nieuwe puien.
- In de Foyer wordt aandacht gevraagd voor de positie en de vormgeving van de trap naar de kelder. Aandachtspunt is rust in het entreegebied (tochtluizen, balie, schermen etc.). Is de positie van de trap goed gekozen? De commissie geeft in overweging, in aansluiting op de andere (speelsere) trappen deze trap ook vrijer in de ruimte te plaatsen en de trap vrijer vorm te geven. De trappen moeten juweeltjes worden binnen het geheel.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Er ligt een goede basis voor de uitwerking richting de vergunningaanvraag.

## **2. Zonneweide Ockhuizen te Haarzuilen**

**CvB / 0683**

*Vooroverleg over de gebiedsontwikkeling Ockhuizen*

Aanvraag : Windunie

Ontwerp : Windunie

Toelichting : mw. Hoekstra en dhr. Spijkerman (Windunie)

(zie notulen 18/04 2023)

## ***RX.Mission***

Te herzien

De commissie betwijfelt ten eerste of aan de uitgangspunten van het IPvE wordt voldaan m.b.t. het verbeteren van het bodemleven en de aansluiting op het cultuurhistorische landschap (aantal panelen (maximalisatie) en legpatroon in relatie tot het kenmerkende slotenpatroon). Ze raadt aan, voorafgaande aan de marktuitvraag, randvoorwaarden op te stellen en deze met de commissie te bespreken. Het uitgangspunt om de invulling en uitwerking vrij te laten aan de markt stelt niet gerust. Het gaat hier om een enorm zonneveld dat een enorme impact op het landschap zal hebben. Het betreft hier een locatie in het rijksbeschermd dorpsgezicht en het is evident dat een overtuigend inpassings- en landschapsplan noodzakelijk is. Voor haar volledige reactie verwijst de commissie naar het gespreksverslag.

## ***Gespreksverslag***

In de vergadering aanwezig zijn aanwezig mevrouw Hoekstra en de heer Spijkerman van Windunie. Mevrouw Hoekstra geeft een toelichting op de opgave voor het realiseren van het zonneveld Ockhuizen. Het zonneveld is onderdeel van Gebiedsontwikkeling Ockhuizen waarin ruimte is voor de ontwikkeling van natuur, meer mogelijkheden voor recreatie en de opwekking van duurzame energie. De vergunningaanvraag spitst zich toe op de realisatie van het zonneveld. Het bruto oppervlakte is 42,7 ha en bevat de volgende onderdelen: zonnepanelen in een oost-west-opstelling onder ooghoogte (35-40 hectare), drie clusters met noodzakelijke bijbehorende bouwwerken (10 transformatoren, een inkoopstation en een schakeltuin) en ruimte voor de natuur. Het uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing is het behoud van de bestaande sloten en het behoud van lange zichtlijnen. Ook worden er twee nieuwe watergangen gegraven (in het noordoosten en zuiden). Daarnaast worden er twee landschappelijke zones gerealiseerd met een breedte van 12 meter, bestaande uit plas dras, ruigte, bloemrijk gras. De exacte inpassing van de zonnepanelen is nog niet bekend. Rondom de gebouwen worden groene rasters beoogd zodat gebouwen op termijn opgaan in het groen. Het is de bedoeling na 30 jaar de grond over te dragen naar Natuurmonumenten.

## **De commissie reageert als volgt**

- De commissie maakt zich, vanuit het oogpunt van omgevingskwaliteit, ernstige zorgen over dit plan. Op basis van de huidige stukken en informatie kan ze geen positief advies uitbrengen. Er zijn nog te veel onderdelen niet concreet. Het gaat dan over het type paneel (lichtdoorlatendheid), de uitstraling/kleurstelling van de draagconstructie onder de panelen, de noodzakelijke afstand tussen de panelen i.k.v. beheer en onderhoud, de uitvoering en kleurstelling van de gebouwen etc. Op basis van de beelden die in de presentatie zijn opgenomen is niet duidelijk wat de bedoeling is. De commissie betwijfelt of er voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals die in paragraaf 5.3.3. van het IPvE zijn vastgelegd. Het gaat dan met name om de realisatie van een kruidenrijk grasland onder en rond de panelen en de levenskansen daarvan (licht en water). Ook wordt betwijfeld of met deze invulling het uitgangspunt de bodem te verbeteren wordt waargemaakt. Ze verzoekt dit nader te onderzoeken en aan te tonen.
- In het kader van de marktuitvraag wordt aangegeven dat het type paneel (biobased en lichtdoorlatend?) nog niet is vastgelegd. De commissie adviseert juist om zelf de randvoorwaarden op te stellen en die te bespreken met de commissie. Dit vormt dan de basis voor de verdere uitwerking en de komende ontwerp-opgave. De marktuitvraag is geen vrijbrief, maar een resultaatverplichting. Ook worden uitspraken verwacht over het hergebruik van de panelen, een eventuele boete als blijkt dat de bodemgesteldheid niet verbeterd etc.
- In paragraaf 5.3.1. zijn eisen vanuit het oogpunt van cultuurhistorie opgenomen. De commissie is van mening dat niet aan de eisen wordt voldaan. Het slotenpatroon is de essentie van de verkavelingsstructuur. Het gaat hierbij om lange continue lijnen. Het

legpatroon met de vertanding is in dit kader niet passend. Waarom is deze opstelling gekozen? Het moet gaan om lange stroken langs de sloot en dit moet ook in het legpatroon tot uiting komen. De sloten zouden veel meer een centrale plek moeten vormen in de opgave met meer ruimte langs de oevers en ruimte voor de aanplant van oeverbeplanting.

- Bij een vervolgesprek wil de commissie graag kennisnemen van het beplantingsplan en ze nodigt de landschapsarchitect uit. Het is nu, op conceptueel niveau, niet duidelijk wat de bedoeling is. Moet de beplanting het zicht op de panelen wegnemen, hoe verhoudt zich de oeverbegroeiing tot de inpassing van de panelen?

De commissie omarmt de duurzaamheidsambities en wil vanuit haar rol graag meedenken op welke manier de gestelde ambities kunnen worden waargemaakt. Ze wijst erop dat werkgroep Zon niet de taken van de commissie waarneemt en ze adviseert de gemeente de businesscase te toetsen.

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 08/04/2024, 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**

Aansluitend aan de vergadering vindt de excursie met de oud-leden plaats. Achtereenvolgens worden bezocht het Stiltecentrum Hoog Catharijne, het Catharijneconvent, de Universiteit Utrecht (Achter Sint Pieter), de Domtoren en het Mart van Schijndelhuis.

Aldus vastgesteld 8 april 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld