

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 30 april, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, G. Bosch, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

#### Vooroverleg en mededelingen

- Erfgoed doet een voorstel voor een vernieuwde werkwijze. Onderdelen zijn de plananalyse en een voorstel voor het betrekken van leden (eventueel onder mandaat). Het voorstel oogt volgens de commissie heel werkbaar en de genummerde plananalyse is zeer welkom (ook voor de verslaglegging).
- Tijdens de vergadering is een toehoorder aanwezig (toekomstig landschapsarchitect).

#### Verslag

##### Drift 1 (Rijksmonument)

**CvB / 4742**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoor naar vier appartementen en een kantooruimte*

##### **Te herzien**

De commissie is van mening dat het op hoofdlijnen een zorgvuldig plan is. Er ligt een gedegen onderzoek en een gedegen aanpak. Dat neemt niet weg dat er nog vragen, opmerkingen en verbeterpunten zijn. De commissie volgt de constatering van de afdeling Erfgoed en ze vult die als volgt aan:

##### *Aanvullen detaillering*

Op veel punten zijn de aansluitingen niet goed te beoordelen. De commissie vraagt aandacht voor alle aansluitdetails van bestaand op nieuw. Dat gaat bijvoorbeeld ook over de achterzetbeglazing (daarbij ook een aanzicht zodat zichtbaar is hoe aangesloten wordt op de bestaande raamindeling). Achterzetbeglazing dient binnen de bestaande kaders te worden aangebracht. Aansluitdetails zijn ook nodig om de impact van de voorzetwanden te kunnen beoordelen (op kozijnen, vensterbanken, plafonds etc.). Voor de ramen in de kopgevel wordt ook een verdere uitwerking (inclusief) detaillering tegemoetgezien.

##### *Voorzetwanden*

De commissie volgt het voorstel van Erfgoed m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van lambrisering. Ze kan zich in beginsel wel vinden in de voorzetwanden behoudens in het geveldeel aan de zijde van de Drift. Het betreft hier een muurvlak met een beperkte omvang (veelal beglazing). De voorzetwanden hebben juist in dit muurvlak een te grote impact op alle aansluitingen. De voorzetwanden bij de overige wanden en in de werfkelders zijn akkoord.

##### *Isoleren vloeren*

Detail 1 wordt ontraden. Het oogt als een te zware ingreep en dit voorstel is vanuit monumentenoptiek niet wenselijk.

In het algemeen geldt het uitgangspunt dat alles 'op riet' behouden blijft. Per plafond moet vervolgens worden nagegaan welke ingreep het best passend is.

Daarbij is ook de plaatsing van leidingen relevant. Wellicht kunnen plafonds iets lager aangebracht worden zodat er minder doorvoeren door de moerbalken nodig zijn. Dit vergt nog een nadere studie. Het is van belang dat bij 1.4.e (appartement 1 C) de balken in het zicht blijven.

#### *Algemeen*

- Het is niet goed inzichtelijk op welke manier de (individuele) installaties worden aangebracht. De commissie verzoekt hierin inzicht te geven (ook in de implicaties van de installaties).
- Het is van belang zorgvuldig met interieurelementen om te springen.
- Het is positief dat de deuren behouden blijven voor het beeld (detaillering luistert nauw).
- De commissie kan zich vinden in de komst van de aluminium glasdeuren in de werfmuur, mits de bestaande deur en de kozijnen behouden blijven. Aandacht wordt gevraagd voor de doorvalbeveiliging en een gelijk beeld tussen de twee geveldelen. De commissie verzoekt om nadere detaillering hiervan.

De commissie raadt Erfgoed aan deze punten met de architect door te nemen. Een aangevuld en deels aangepast plan kan vervolgens onder mandaat met de commissie worden besproken.

#### **Lucasbolwerk 24 (Gemeentelijk monument)**

**CvB**

##### *Voldoet onder voorwaarden*

De commissie vindt de filmpjes en de beelden die dat oplevert spannend en denkbaar. Ook de connectie met de HKU is goed. Het is een aansprekende manier om cultuur 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. Het idee is sympathiek.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:

- *Er geen overlast ontstaat door de projecties en er geen sprake is van (verkapte) reclame.*  
Er moet te allen tijde sprake zijn van een kunstuiting. Deze projecties worden specifiek bij dit unieke gebouw toegestaan. Dit betekent niet dat projecties in het algemeen in Utrecht worden toegestaan.
- *De impact van de beamers op de luifel wordt verkleind.*  
De commissie is er niet van overtuigd dat het huidige voorstel het best haalbare is. De luifel is een horizontaal, slank element en de beamers mogen dit beeld niet aantasten (5 jaar is lang). Met het huidige voorstel is niet tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de commissie. Dit vergt nadere studie naar de omvang van de projectoren, de positie van de projectoren (kan het van binnenuit?), een optimalisatie in de techniek of een aanpassing in de vormgeving van de projectoren (omkasting). Als de positie en de kast een gegeven zijn adviseert de commissie deze te bekleden ('wrappen') met bijvoorbeeld een spiegelend materiaal of een patroon zodat de kasten onderdeel worden van het kunstproject. Er ligt een opgave de kasten zo klein en onopvallend mogelijk te maken, of juist deze zodanig te verbijzonderen dat ze deel uit maken van het kunstproject. De commissie ziet een aanvullend voorstel ter beoordeling tegemoet.

#### **Nieuwegracht 42 (Rijksmonument)**

**CvB**

##### *Te herzien (vooroverleg)*

De aanvraag betreft een hergebruiksvoorstel voor de huiskelder van het rijksmonument Nieuwegracht 42. Het gaat om een forse kelder (11,5 x ruim 6 m, ca. 70 m<sup>2</sup>) overdekt met een tongewelf, daterend uit de middeleeuwen. Vanaf de 17e tot medio 20e eeuw is de kelder, samen met een van de werfkelders die ook bij dit pand horen, in gebruik geweest als wijnopslag/-handel. Gemetselde wijnrekken waarin de vaten konden worden opgeslagen getuigen nog van dit gebruik. Een deel ervan is eerder verwijderd maar in de grote huiskelder zijn deze rekken aan één langswand nog geheel aanwezig (in de huidige vorm daterend uit 1903).

De commissie heeft kennisgenomen van de bouwhistorische notitie en het standpunt van Erfgoed. Ze reageert als volgt:

- Ze kan zich, gelet op de bouwkundige staat van de bestaande vloer, vinden in de komst van een nieuwe geïsoleerde vloer mits in de vloerafwerking zoveel mogelijk het bestaande beeld wordt teruggebracht. Ze doet daarbij de suggestie zoveel mogelijk materiaal te hergebruiken.
- De commissie kan zich niet vinden in het verwijderen van 60% van de wijnrekken aan de langswand. De wijnrekken zijn in een goede staat, hebben een positieve monumentwaarde en het betreft een beeldbepalend en karakteristiek element. De kelder was over de gehele lengte als wijnkelder in gebruik en de wijkrekken zijn uitingen van het historisch gebruik van deze kelder. In de praktijk levert het ook niet heel veel meer ruimte op (gelet op de ronding). De commissie adviseert de wijkrekken integraal te behouden en de nieuwe vloer eronderdoor te werken.

Het heropenen van de dichtgemetselde koekoeken in de langsgevel is uiteraard positief. Ook kan de commissie zich vinden in het verwijderen van enkele onderdelen (binnenwandje, houten steektrapje) en in de voorstellen voor het interieur (toilet, badruimte, beter beloopbare trap). De twee puien tussen de werfkelder en grote kelder zijn passend. De kelder zal door deze ingrepen wel inleveren op historische kwaliteit en karakter (met name door de vervanging van de baksteenvloer door beton), maar dat is gelet op het gewenste gebruik voorstelbaar.

#### **Stadionlaan (Gemeentelijk monument)**

**CvB**

##### *Vooroverleg*

Het voorstel betreft twee hoofdonderdelen:

- Het vervangen van het buitenblad van de achtergevel en delen van de kopgevels (gelijke gevelsteen en isoleren).
- Het vernieuwen van de ramen (houten kozijnen/ramen met draai-kiep vensters).

De ingrepen zijn noodzakelijk gelet op de bouwfouten, de koudebruggen, het gebrek aan isolatie en de staat van kozijnen/ramen.

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet en ze heeft geen principiële bezwaren tegen het vervangen van het metselwerk. Deze materialen zijn nog beschikbaar. De uitwerking en uitvoering luisteren echter nauw. De commissie heeft de volgende bemerkingen:

- Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van het **bestaande beeld**. Dat betreft de keuze voor de gevelsteen (en voegkleur), de specifieke elementen (dakrand conform bestaand, niet zo slank als detail 4), de betonband bij de garages ('betonbeeld' of stucwerk, geen beplating conform detail 1). De commissie adviseert de band niet te verlagen bij de garages. Daar lijkt de isolatie aan de onderzijde niet noodzakelijk.
- Alle aansluit- en overgangsdetails vragen aandacht en nadere studie. Als de gevel verder naar buiten komt heeft dat impact op de aansluiting met de balkons en de hekwerken. Het is van belang dat de plastiek van de gevel intact blijft (let op de diepte van de balkons). Detail 2 is niet akkoord. Dit detail toont een zichtbare stalen geveldrager. Een zelfdragende latei of het ophangen van de latei zijn beide denkbaar. Het gaat erom dat in aansluiting op het bestaande beeld een oplossing wordt gezocht.
- De positie van de knip (overgang van nieuw naar bestaand metselwerk) vraagt nadere studie en dient op een logische plek te worden gelegd waar hij zo min mogelijk zichtbaar is. Het huidige voorstel voor de linker kopgevel is niet akkoord. De knip is nu te prominent zichtbaar vanuit de Waterlinieweg. De knip zou het liefst op hoeken (naast een HWA) gepositioneerd moeten worden zodat het het minst opvalt. De aanpak van hele gevels heeft uiteraard de voorkeur.

Mocht dat in de linker gevel niet mogelijk zijn geeft de commissie in overweging de knip tussen de ramen en de balkons te positioneren (gelijke penantbreedte als rechts van de balkons). Dit kan bouwfysische gevolgen hebben, maar in het gevelbeeld geeft dit een zekere logica.

- In relatie tot de positie van de knip vergt ook de dikte van het pakket nog nadere studie. Een dunnere steen maakt aansluitdetails makkelijker en heeft minder milieu-impact.
- De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de komst van draai-kiep vensters in deze gevels mits voor een passende detaillering wordt gekozen. De details luisteren nauw en dienen ter beoordeling te worden voorgelegd.

Het is dus in principe denkbaar dat er een nieuwe gevel komt. Aandacht wordt gevraagd voor alle aansluitingen, voor de verfijning in het gebouw, voor bemonstering en voor de details. Het bestaande beeld is voor de commissie het uitgangspunt. De commissie verzoekt de positie van de knip in de linker kopgevel in relatie tot de plattegrond inzichtelijk te maken.

### **Fort Hoofddijk**

*Vooroverleg (nagekomen stuk, informele afstemming met Erfgoed).*

De commissie kan zich niet vinden in de komst van de kunststof afdekplank van 23 cm breedte. De afdekplank geeft een te harde inkadering van de waterpartij. Dat geeft een 'te strak en effen' beeld. De commissie hecht aan een zo natuurlijk en robuust mogelijke uitstraling. Ze adviseert dat wat je niet ziet zo duurzaam mogelijk uit te voeren en dat wat je wel ziet zo natuurlijk mogelijk. Ze raadt aan alternatieven te onderzoeken (bijvoorbeeld verdicht bamboe dat op een natuurlijke wijze verkleurd). Het betreft hier Unesco Wereld Erfgoed en het is van belang dat de natuurlijke uitstraling wordt behouden.

### **Minister Talmastraat**

**CvB**

*Vooroverleg*

*De aanvraag betreft een appartementengebouw met een voorzieningenplint.*

Vanuit de afdeling Ruimte wordt het voorstel als voldoende passend gezien en n.a.v. bewonersparticipatie is het bouwplan op onderdelen aangepast.

De commissie kan zich vinden in de stedenbouwkundige- en architectonische hoofdopzet. Het gebouw voegt zich (qua kleurtoon en gevelritmiek) in de reeks van kleinschalige appartementengebouwen die zich reeds bevinden aan de Minister Talmastraat. In de straat wordt een groenstrook aangebracht die van belang is om de verbinding te versterken tussen het Heukelompark en de ontwikkeling bij de Zuilense Vecht.

Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor:

- De bemonstering van materialen en kleuren. Een goede gevelsteen is van groot belang alsmede de verfijning in het metselwerk met diepe neggen en het voorgestelde reliëf c.q. metselwerkverband. Van de opbouw is het niet duidelijk wat het beoogde materiaal is. De commissie adviseert de voorgestelde abstractie te behouden (aandacht voor belijning, blinde bevestiging, eventueel geïntegreerde zonwering etc.).
- De inrichting van de daken (zonnepanelen, sedum etc.?) en de inrichting van de groenstrook in de openbare ruimte (hoe meer bomen hoe beter). Bij de aanvraag dient ook duidelijk te zijn of er installaties op de daken aanwezig zijn (zo onzichtbaar mogelijk).

### **Helling 12-14**

**CvB / 5281**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw*

Te herzien

De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet. Het ontwerp heeft een hoog niveau. Ze heeft echter nog een aantal vragen en opmerkingen.

- In de noordgevel ogen de kolommen nu wel erg zwaar. De commissie adviseert de verhoudingen in de kolommen te optimaliseren (ogen nu wel erg grof).
- In de zuidgevel is er nu inderdaad sprake van een geïntegreerd trappenhuis. Dit is denkbaar, maar de commissie is van mening dat een wat slanker/ranker kopprofiel wat spannender was. Ze adviseert dit nog nader te onderzoeken. Dat kan op meerdere manieren. Bijvoorbeeld door binnen het bestaande kader meer verticaliteit aan te brengen. Of door het trappenhuis ook echt een stapje terug te zetten en deze op een eigen manier te laten landen op het maaiveld. Het huidige voorstel wringt nog enigszins. De hoek met de gesloten, iets terugliggende, vlakken oogt onvoldoende vanzelfsprekend. Ook de verdeling van kolommen oogt op deze plek nog niet optimaal. Meer helderheid is gewenst (met name de kolom om de hoek).
- De techniek op dak dient zo onzichtbaar mogelijk te worden aangebracht. De warmtepompen zijn op deze plek, vanuit een langere zichtlijn, goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De commissie adviseert de positie te heroverwegen. Op de huidige positie is een omkasting vereist (losse elementen koppelen in één grotere omkasting). Ze raadt aan de kasten evenwijdig aan de langzame gevel om ook om die manier de impact te beperken.

## **Landzigt 28**

### *Niet akkoord*

De aanvraag betreft een verbouwingsvoorstel voor het bestaande gebouw van Nefkens. Het gaat om een wijziging in kleur, de introductie van verticale elementen, het vergroten van raamopeningen en in nieuwe naamsaanduidingen.

De commissie acht de zwarte kleurstelling en het voorstel voor de grotere gevelopeningen denkbaar. Ze brengt echter een negatief advies uit over de 5 verticale elementen. Deze elementen verstoren de architectonische- en de stedenbouwkundige opzet van het gebouw. Kenmerkend aan de gebouwen rondom de rotonde is de horizontaliteit. Alle gebouwen hebben een horizontale gevelopzet (met horizontale bandramen) en op die manier ontstaat er samenhang. Het is van belang de horizontaliteit te respecteren en om die reden is de toevoeging van de 5 verticale elementen, vanuit welstandsoptiek, niet akkoord.

Ook op bedrijventerreinen geldt op grond van de Welstandsnota (paragraaf 2.5) dat reclame-elementen het totaalbeeld (architectuurbeeld) niet mogen domineren. In het huidige voorstel is daarvan wel sprake. De combinatie van bedrijfsnaam en merknamen mag niet leiden tot een overdaad aan reclame-elementen en dient bescheiden te blijven ten opzichte van architectuur en omgeving. Om die reden adviseert de commissie het aantal uitingen te reduceren. Ze stemt niet in met de plaatsing op de horizontale band onder de dakrand en ze stemt niet in met het voorstelde aantal uitingen. Ze ziet een aangepast voorstel tegemoet. De signing op de binnengevel is denkbaar mits de uitingen *binnen* de gebouwcontour blijven (dus niet over de dakrand zoals nu wordt voorgesteld).

## **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst (30 april 2024), zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. Vanwege de wijziging van het programma SquitXO naar RXMission heeft het genereren van bouwlijsten langer geduurd dan gebruikelijk. De applicatie voor het maken van rapportages is nog in ontwikkeling. Om toch de adviezen kenbaar te maken is handmatig een overzicht samengesteld. Dit betreft een bestand met adviezen van het eerste kwartaal. Zodra de 'rapportagemodule' in RXMission gereed is zal weer tweewekelijks een bouwlijst worden gepubliceerd.

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 2 mei 2024

De voorzitter (plv.),

De secretaris,

A. Mulder

C. van Barneveld