

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 14 mei, in Teams.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), A. Mulder, G. Cito, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege de vakantieperiode staan er geen grote bouwplannen op de agenda. Om die reden vergadert de commissie in klein comité (subcommissie) in Teams

Verslag

1. Lange Jansstraat 3 en 5, Neude 10, Slachtstraat 12

RT / WABO-22-39644

Wijziging van een omgevingsvergunning. Het gebouw wordt nu herontwikkeld/ gerenoveerd als kantoor.

Aanvraag : Fimek Estate

Ontwerp : OPL architecten

Toelichting : architect Molenaar

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie dat de vergunde transformatie naar woningen wordt gewijzigd en dat in het pand nu de kantoorfunctie blijft behouden. Hierdoor wordt de gevel ingrijpend gewijzigd ten opzichte van vergund. De gevel wordt voorzien van een isolatiepakket waardoor deze 30cm naar buiten komt. De vezelcement borstweringen worden vervangen door grijze aluminium composiet beplating. De zonwering ligt wat naar achteren ten opzichte van deze borstwering (dit is nog in studie) en wordt afgedekt met een plaat in een kleur gelijk aan de donkere aluminium kozijnen. De ventilatierooster worden verwijderd. De loggia in de zijgevel wordt dichtgezet en het accent in de vorm van een gleuf in de borstwering hier blijft behouden. Ook op de eerste verdieping wordt het balkon dichtgezet en wordt het glasoppervlak vergroot (natuurstenen geveldelen worden deels verwijderd).

De commissie reageert als volgt

- Nu het gebouw haar kantoorfunctie behoudt is het uitgangspunt om in de renovatie dichter bij het oorspronkelijke beeld te blijven een goede keuze.
- Op basis van het VO is de commissie echter van mening dat het mogelijk moet zijn om dichter bij de kwaliteit van het oorspronkelijke beeld te blijven dan nu wordt voorgesteld. Ze kan zich nog niet vinden in het huidige voorstel.
- Met de voorgestelde ingrepen verliest het gebouw veel van de oorspronkelijke karakteristiek. Het gaat hierbij om de optelsom van ingrepen. Het dichtzetten van de balkons met een vlakke pui, de vlak getrokken borstweringen, de vermindering in plastic door het verwijderen van de ventilatieroosters en de keuze voor aluminium. Er gaat hierdoor te veel van de oorspronkelijke karakteristiek, rijkdom en plastic in het gevelbeeld verloren.
- De commissie adviseert om meer van de verfijndheid, kwaliteit en bijzonderheden die de huidige gevel bezit te behouden in het nieuwe gevelbeeld (waaronder ook de plastic/balkons op de hoeken). Ze raadt aan meer vanuit de karakteristiek van het bestaande gebouw te renoveren. Het is van belang de rijkdom op detailniveau niet verloren te laten gaan. Ze verzoekt de architect het ontwerp hierop te herzien.
- Het verminderen van het natuursteen op de eerste verdieping ten koste van een vlakke pui wordt betreurd. De natuurstenen band geeft de bovenbouw een heldere aanzet die nu

ontbreekt. Het toevoegen van ramen is ook mogelijk met meer behoud van de natuurstenen plint.

- Aluminium wordt als onvoldoende passend in relatie tot de context en het beschermde stadsgezicht bevonden. Er dienen alternatieven onderzocht te worden die beter op de historische context aansluiten en zich er niet van vervreemden. Keramiek spreekt als materiaal aan. Dat hoeft niet met de verticale belijning van het vorige ontwerp. Er zijn in dit verband veel mogelijkheden.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

2.Nieuwegracht 42 (Rijksmonument)

CvB

Reactie t.a.v. eerder advies van de commissie

Aanvraag : Friso Brandsma

Ontwerp : Yasmine van der Hulst HylkemaErfgoed

Gespreksverslag

De heer Brandsma (eigenaar), mevrouw Van der Hulst (HylkemaErfgoed) en de heer Rampart (Erfgoed) zijn in de vergadering aanwezig met een reactie op het eerdere advies van de commissie. De eigenaar geeft aan dat er met zorg aan het hergebruiksplan gewerkt is, dat het gaat om een forse investering en dat ook oorspronkelijke onderdelen weer in ere hersteld worden (2x koekoek en delen van de oude klinkervloer). In het beeld van de gehele context acht hij het verlies van 5 van de 26 wijnrekken verdedigbaar (de ruimte is ook niet publiek toegankelijk). Daarnaast wijst hij op het belang de ruimte optimaal te kunnen benutten en blokkeren de wanden van de wijnrekken direct daglicht. Er wordt nog gewerkt aan een herstelplan voor de werven.

Mevrouw Van der Hulst geeft aan dat het hier gaat om wijnrekken met een positieve monumentwaarde (geen hoge monumentwaarde), dat de geschiedenis van het pand is ook zonder alle wijnrekken nog goed afleesbaar is en dat de wijnrekken een relatief korte periode hebben dienstgedaan (40 jaar). Ook wordt benadrukt dat het brengen van licht op deze plek zeer wenselijk is.

De heer Rampart geeft aan dat de rekken nog in een goede staat verkeren, dat het nut en de noodzaak van het verwijderen van de 5 rekken niet opwegen tegen het verlies aan monumentwaarden. Erfgoed ziet geen nieuw en doorslaggevend argument.

De commissie reageert als volgt

- De wijnrekken vormen een onlosmakelijk geheel met de wijnkelder. Ze geven structuur aan de ruimte, ze zijn karakteristiek en ze zijn in een goede staat. Ze pleit voor het behoud van de bestaande situatie en ze mist een dwingende noodzaak voor verwijdering. Een 'dwingende noodzaak' is van een andere orde dan een 'dringende wens'.
- Uit de plattegrond blijkt dat de ruimte ook goed te gebruiken is zonder deze 5 wijnrekken in zijn geheel te verwijderen. De rekken frustreren het toekomstig gebruik niet (zijn ook functioneel bruikbaar als opbergruimte). Er is sprake van een prachtige, bruikbare ruimte.
- De commissie erkent de (zekere) belemmering die wordt gevormd door het meest linkse muurtje, pal naast de koekoek. Ze kan zich voorstellen dat dit muurtje wordt verwijderd omdat dat ten goede komt aan ruimte die de koekoek krijgt. Dit komt tegemoet aan de wens om daglicht verder de ruimte in te brengen. Op dit punt ziet ze ruimte. De heer Rampart geeft aan dat dit met de bouwhistoricus afgestemd moet worden. Deze reactie is een tussenstand.

De commissie is blij dat er veel energie gestoken wordt in het behoud en herstel van deze ruimte. Ze begrijpt de teleurstelling, maar hoopt dat die een prettig gebruik van de kelder in de toekomst niet in de weg staat.

3.Drift 1

CvB 0004742

Reactie t.a.v. eerder advies van de commissie

Aanvraag : Ingrid Maaijwee Architectuur & Bouwhistorie

Aanwezig : Simon Corstjens

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie over de stand van zaken. Allereerst is het van belang dat de termijn wordt opgeschort zodat er meer tijd is om e.e.a. ter plekke te bekijken. Daarnaast zijn in de bestaande situatie meer relicten uit vroegere tijden aangetroffen dan werd verwacht. Om de voortgang erin te houden wordt een aantal voorstellen (bijvoorbeeld voorzetwanden Driftzijde) van tekening gehaald. Ook vindt er nog onderzoek plaats met de constructeur (draagkracht balken i.v.m. isolatie en eisen luchtgeluid). Daar waar 'stuc op riet' plafonds aanwezig zijn blijven die bewaard (nieuwe plafonds er onder). M.b.t. de installaties was de commissie bezorgd over de komst van uitpandige voorzieningen (kasten, kanalen). Aangegeven wordt dat daarvan geen sprake is. Vloeren worden verhoogd en leidingwerk wordt over de vloeren versleept. Bestaande schachten worden gebruikt en er komt één doorvoerpunt in de zakgoot.

De commissie reageert als volgt:

- Op basis van nader onderzoek ter plekke (in samenspraak met Erfgoed) zal er een revisieset worden ingediend. Het uitgangspunt om de bestaande situatie meer te behouden is op zichzelf goed denkbaar. Al is het heropenen van oorspronkelijke gevelopeningen uiteraard ook bespreekbaar.
- Zoals in het eerdere verslag al is aangegeven vindt de commissie het op hoofdlijnen een goed en zorgvuldig plan. De vragen en opmerkingen gingen vooral over het detailniveau. Ze staat achter de principes en de uitgangspunten die de architect hanteert.
- De aanvullende tekeningen kunnen onder mandaat worden afgestemd.

4. Janskerkhof 25 (Gemeentelijk monument)

CvB

Bespreking glas plaatsen in dun raamhout met diepe profilering

Aanwezig : Marloes Veringa

De commissie adviseert het bestaande glas te vervangen door vacuümglas (Fineo). Ze raadt ook aan met Renoseal (elastische stoppasta) te werken als vervanger van de traditionele stopverf. Het is nu niet inzichtelijk gemaakt of dit al dan niet past. Ze raadt aan bestaande details en nieuwe details in beeld te brengen (bewijslast). Bij dit raamtype uit deze periode is het vervangen van enkel glas door vacuümglas doorgaans goed mogelijk. Iets uitfrezen van het raamprofiel is bespreekbaar. Opdek glaslatten worden ontraden.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 20/05/2024, 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 20 mei 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld