

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 28 mei, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

Verslag

1. Zonneweide Ockhuizen te Haarzuilen

CvB / 0000683

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een zonneveld

Aanvraag : Windunie

Ontwerp : Windunie

Toelichting : mw. Hoekstra (Windunie)

Aanwezig : Marije Arah, Arjen Spijkerman en Maarten Mesman (gemeente Utrecht)

(zie notulen 18/04 2023 en 02/04 2024)

Gespreksverslag

In de presentatie wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het initiatief (2019) en worden de uitgangspunten voor het zonneveld nader toegelicht. Ook worden de maatregelen toegelicht ten behoeve van het verbeteren van de bodemkwaliteit. Er is een variant ontwikkeld die gebaseerd is op relevant onderzoek door TNO en WUR. Met de toepassing van semi-transparante panelen, spleten van 2 cm en minimaal 50 cm ruimte tussen de tafels kan worden voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden. Het ontwerp heeft dan het predicaat 'veilig' m.b.t. het verbeteren van de bodemkwaliteit. Daarnaast is er nog kritisch gekeken naar het ontwerp. De lange lijnen van de sloten worden zoveel mogelijk gevolgd (geen rafelranden langs de slootkanten). Voor de kopse zijden zijn ordeningsprincipes vastgelegd. Ook wordt ingegaan op de inrichting van het landschap met bosschages en gebiedseigen beplanting. Dit alles is vertaald in 'Randvoorwaarden voor marktuitvraag'. Ook wordt een voorstel gedaan voor het hergebruik van de zonnepanelen (over 30 jaar).

De commissie reageert als volgt

- De commissie is blij met de wijzigingen die zijn aangebracht. Het legplan is verbeterd, de bijbehorende bouwwerken zijn landschappelijk ingepast en het voorstel voor de panelen geeft betere garanties voor het bodemleven. Met het gepresenteerde voorstel wordt in voldoende mate aan de kwalitatieve eisen van het IPVE voldaan. Er is nu een voldoende waarborg dat er niet een onnodig verstorend zonneveld komt en ook dat er over 30 jaar een terrein vrijkomt met een voldoende goede bodemkwaliteit dat kan worden overgedragen aan Natuurmonumenten.
- Met het voorstel is een goede balans bereikt tussen enerzijds het koesteren/beschermen van de belangrijkste cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied (irt het beschermde dorpsgezicht) en anderzijds de ambities van de gemeente Utrecht om haar erfgoed 'te benutten' voor hedendaagse opgaven, in dit geval recreatie en zoveel mogelijk opwekking van duurzame energie binnen de eigen gemeentegrenzen.
- Inhoudelijk adviseert de commissie in de randvoorwaarden op te nemen dat het laagste punt van de panelen altijd aan de slootzijde komt. Ook wordt aangeraden de doelstelling te beschrijven dat de bijbehorende bouwwerken zo min mogelijk contrast geven met de groene

context (liever grijs/groen dan wit). Het is positief dat er geen hekwerken rondom het terrein worden aangebracht. Een poort in een groene kleurstelling is denkbaar en het is positief dat de bestaande stelconplaten worden vervangen door een halfverharding.

RX Mission: Voldoet onder voorwaarde

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

- Het uiteindelijke plan voldoet aan de 'Randvoorwaarden voor de marktuitvraag' en dat dit goed wordt vastgelegd.
- Gedurende de termijn er sprake is van 'monitoring' en toezicht op een correcte uitvoering van het 'beheerplan'.
- Het exacte beplantingsplan nog ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeentelijke ecoloog/bioloog (mengsels, plant- en boomsoorten en maat aanplant).

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 : Eric Emmen (gemeente Utrecht), Hans Vlaardingbroek (adviseur restauratie)
(zie notulen 15/03 2024)

Gespreksverslag

Mevrouw De Jong geeft een toelichting op het voorlopig ontwerp (halverwege DO). Puntsgewijs wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen uit de vorige vergadering. M.b.t. de sloop van de panden op het adres Achter Sint Pieter 23-25 is er een vervolgstudie gedaan. Meerdere scenario's zijn onderzocht (behoud casco, behoud gevels/casco, behoud gevels). De conclusie is dat grotere werkgroepuimtes (die noodzakelijk zijn) niet goed inpasbaar zijn in het bestaande gebouw. De kolommen en de beperkte vrije hoogte hebben een negatieve invloed op het beoogde gebruik. Met een ruimtelijke onderbouwing heeft de Universiteit van Utrecht de argumentatie voor sloop en vervangende nieuwbouw geleverd. De monumentale kelders blijven behouden.

Voor de nieuwbouw wordt een ten opzichte van het vorige voorstel aangepast volume in drie bouwlagen voorgesteld (binnen het bestemmingsplan). Het programma is verkleind en hierdoor kan één bouwlaag minder worden gebouwd. Het volume voegt zich hierdoor beter in de straatwand (lagere goothoogte). In de architectonische uitwerking van de gevels is meer rust aangebracht. Het onderzoek naar gevelstenen, verbanden en kleuren is nog in volle gang. Het is de bedoeling zowel het voor- als het achterdakvlak te voorzien van geïntegreerde zonnepanelen (als leien in het dakvlak).

In de orangerie c.q. het paviljoen zijn veel bogen achterwege gelaten. Per plek is bekeken of een boog nodig is en met de bogen wordt de route gemarkeerd.

In de tuin worden alle bomen gehandhaafd en bij de entree wordt de Taxus vervangen door een kleinere boom. De architect ziet de tuinpoorten als verwelkomend gebaar. Het ontwerp voor de tuin en de laad- en loszone zijn verder nog in studie. Besloten is de ramen in de voorgevel van 22-24 niet te verlagen en nader kleur historisch onderzoek voor de monumenten volgt nog.

De commissie reageert als volgt

Sloop en nieuwbouw

De commissie voegt zich naar de conclusie van de architect en de onderbouwing vanuit de Universiteit. De sloop is op basis hiervan voor de commissie voldoende onderbouwd. Het nieuwe bouwvolume betekent een verbetering. Het volume voegt zich veel beter in de straatwand. Ook de voorgestelde verfijning in de gevel is meer in samenhang met de context.

In de verdere uitwerking adviseert de commissie:

- *De kopgevel en de kap te versterken.*
In de directe omgeving zijn steile zadeldaken gebruikelijk (soms asymmetrisch). Het dakenlandschap vormt een ruimtelijke kwaliteit op zichzelf. Als teruggerepen wordt op de omgeving is een pultdak passender in de totaalcompositie. Het huidige beeld oogt afgeknot en de kopgevel vergt nadere studie en een aanpassing. De architect geeft aan dat zicht op de Dom en de Pieterskerk doorslaggevend geweest zijn in de keuze voor de voorgestelde nokhoogte. De commissie adviseert binnen het bestemmingsplan de mogelijkheden te onderzoeken voor een kopgevel en/of kapvorm die passend is in deze context. De kapvorm kan ook helpen het gebouw meer expressie te geven. Het gaat om een zadeldak of iets anders dat op een vergelijkbare natuurlijke manier in de omgeving past.
- *De gevelcompositie te versterken.*
De functies die zich achter de gevel bevinden mogen zichtbaar zijn in de gevels (trappenhuis etc.). Het programma biedt meer aanleiding om in de gevel verbijzonderingen aan te brengen. De verschillende ruimtelijke elementen in het gebouw geven aanleiding om incidenteel grotere of bredere ramen te maken. Al te veel gesloten geveldelen worden ontraden. Voor de achtergevel wordt aangeraden de dakopeningen conform de voorzijde vorm te geven. Dit komt de samenhang in het gebouw ten goede. Ook wordt geadviseerd de lift verder uit de hoek te plaatsen. De hal lijkt hiervoor mogelijkheden te bieden.
- *Het gevelconcept te verhelderen*
Met de sloop gaat een tijdlaag verloren. In de nieuwbouwoplossing wordt gekozen voor een verwijzing naar de geschiedenis en de omgeving. De commissie vraagt zich hardop af of de nieuwbouw voldoende cachet heeft. Gelet op de bijzondere functie als universiteitsgebouw mag de nieuwe tijdlaag zich zelfbewust presenteren. De architect geeft aan te kiezen voor verbinding en aansluiting op de omgeving. Met nieuwe materialen zal het gebouw zeker herkenbaar zijn. De commissie heeft het gevoel dat het gebouw nog wat te veel op twee gedachten – eigentijds of historiserend – hinkt. Ze raadt aan heldere keuzes te maken.

Orangerie

De commissie heeft eerder gevraagd meer helderheid en rust aan te brengen in het raster. Hoewel er in het nieuwe voorstel minder bogen aanwezig zijn blijven er toch lastige aansluitingen aanwezig. In deze ruimte komt van alles bij elkaar en met verkeersbewegingen en studenten zal er sprake zijn van veel reuring. Om dit reden is de ruimte gebaat bij rust.

De commissie adviseert bijvoorbeeld alleen haaks op de route bogen toe te passen. Ze ziet nog steeds mogelijkheden voor een helderheidslag. De architect benoemt het karakter dat de bogen geven. De orangerie mag een eigen karakter zijn tussen de gebouwen. De commissie geeft aan dat bogen mogelijk zijn, maar dat de helderheid kan worden vergroot. Ook vraagt ze aandacht voor de verhouding tussen interieur en exterieur, een ontwerpthema dat bij de typologie van de orangerie per definitie centraal moet staan.

Tuin en poort

De commissie constateert dat het buitenruimteontwerp nog te veel onderbelicht is. Het gaat om de vraag hoe de buitenruimte te ontwerpen is als onderdeel van de architectuur. De tuin dient net zo zorgvuldig ontworpen te worden als de gevels. De poorten moeten hierin als onderdelen te worden meegenomen. Daarbij is ook essentieel hoe tuin en poorten zich verhouden tot de orangerie. Deze worden vaak in relatie ontworpen. Poort en hek kunnen (en moeten) meer worden dan een gimmick. Het huidige voorstel met de bogen en de losse hekwerken in de bogen is nog niet voldragen.

Het stallen van de fietsen in de tuin is een zeer belangrijk aandachtspunt. Het blijft de vraag of de fietsen elders gestald kunnen worden. Ze adviseert de gemeente om mee te denken in het vinden van een overkoepelende oplossing voor het stallen van de fietsen.

De commissie ziet in de doorwerking dat veel onderdelen op hun plek beginnen te vallen. Anderzijds is er op de genoemde punten nog een ontwerpslag nodig. Er is vertrouwen in het vervolg.

3. Eykmanlaan 191 - 429

CvB

Vooroverleg voor de renovatie en verduurzaming van twee appartementengebouwen

Aanvraag : BAM Wonen

Ontwerp : A&E Architecten

Toelichting : architecten Hommen en Rutgers

Aanwezig : dhr. Harmeling (BAM)

Gespreksverslag

Het vooroverleg betreft de vernieuwing en verduurzaming van de twee gebouwen aan de Eykmanlaan 191 – 429. De gevel vertoont zeer veel gebreken en ook in de woningen zijn veel klachten vanwege de grote hoeveelheid koudebruggen. Het metselwerk is in zo'n slechte staat, dat traditioneel gevelherstel en renovatie niet mogelijk zijn. De gebouwen dateren uit 1956 en bevinden zich binnen beleidsniveau 'respect'. De gevels worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met minerale steenstrips. Het materiaalmonster (lichtgeel met nuance) wordt getoond. In de belijning van de gevel is meer verticaliteit aangebracht (met staand metselwerkverband). De kozijnen worden voorzien van antracietkleurige screens en aan de balkons zijn uitvalschermen voorzien (antraciet).

De commissie reageert als volgt

- De verduurzaming van de complexen en de renovatie worden uiteraard toegejuicht. Aanpak van de complexen is gewenst en noodzakelijk.
- De manier waarop dit wordt voorgesteld roept echter nog vragen en bedenkingen op. De commissie waardeert de ambitie om dichtbij het oorspronkelijke c.q. bestaande beeld te blijven, maar vindt wel dat dit dan ook zo goed mogelijk moet gebeuren. Ze raadt aan de gebouwen te respecteren in hun 'kloekheid' en de bestaande structuur zo min mogelijk te doorbreken. Extra verfijning door middel van bijvoorbeeld een staand metselwerkverband is niet noodzakelijk. Het gaat er vooral om dat de koudebruggen worden voorkomen en dat zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan bestaande kwaliteiten en karakteristieken (egaal metselwerk en een heldere ritmiek).
- De commissie is niet overtuigd van de toepassing van minerale steenstrips. De argumenten vóór de toepassing van deze strips zijn bekend (licht in gewicht, geen dilataties, behoud huidige draagconstructie, geen bakproces, etc). Dat zijn positieve kanten van het product. Er zijn echter ook negatieve kanten. De problemen komen over een paar jaar (na oplevering) en dan is het maar de vraag of dit de meest duurzame keuze was. Er zijn voorbeelden bekend waarbij de strips scheuren en daarnaast heeft het product 'gebogen hoeken'. Dit gaat anders werken dan de bestaande situatie en dat vraagt om een ontwerpoplossing. De commissie raadt aan de materialisering en de kleurstelling te heroverwegen (een meer egale keramische steenstrip heeft haar voorkeur). De commissie wijst er ook op dat de huidige raamdorpelstenen meer kwaliteit hebben dan de voorgestelde aluminium lekdorpel.
- Met betrekking tot de zonweringen adviseert de commissie het kleurgebruik te verzachten (Ral 7039?) en de uitvalschermen alleen als optie aan te bieden. Deze hebben veel impact op het gevelbeeld en doen afbreuk aan de balkons.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

4. Laan van Verzetsstrijders

CvB / VON-23-6541

De Nieuwe Defensie [Merwedekanaalzone], ontwerp toren 1

Aanvraag : BPD

Ontwerp : Cross-architecten

Toelichting : architect Blom

Aanwezig : Karin van der Weele, Bob Guldemond (BPD)

(zie verslag 31/10 en 12/12 2023 en 05/03 en 16/04 2024)

De architect en de ontwikkelaar zijn in de vergadering aanwezig en gaan puntsgewijs in op de eerdere vragen en opmerkingen. Het betreft een informele sessie (in klein comité) voorafgaande aan de vergunningaanvraag.

De commissie reageert als volgt

- De verhoogde dakrand onttrekt installaties en de liftopbouw voldoende aan het zicht.
- De detaillering van de toren is consistent. De diepe negge van 200 mm is in het gehele raster aanwezig. Met de toepassing van 3 mm dik aluminium zetwerk met gezette hoeken zal een 'strak' gevelbeeld ontstaan. Gelet op de daglichtvereisten zijn de kleinste ramen wat vergroot. Er wordt gekozen voor zichtbare raamkaders in de toren. De beglazing van de balustrades zit ook in een kader. Er is eenheid tussen het kader van het balkonhek en de kozijnen. De balustrades hebben overal optisch dezelfde hoogte en worden incidenteel vanwege geluidsvereisten verhoogd (de verhoging heeft geen kader).
- De commissie adviseert een aanvullende studie te doen voor de plafonds van de balkons, die beeldbepalend zullen zijn. De commissie maakt zich met name bij de open hoekbalkons zorgen over het huidige voorstel. Zoals eerder aangegeven verwacht de commissie bij deze balkons en de onderzijde van de overbouw een hoogwaardige afwerking. De architect geeft aan een buitenkamer te willen maken met een zo hoog mogelijk plafond. De commissie geeft in overweging meer contrast aan te brengen tussen de glanzende schil en de loggia. Het effect van de binnenkamer kan zo worden versterkt. Ze verzoekt daarnaast de visuele impact van de voorgestelde akoestische panelen beter in beeld te brengen en daarbij ook alternatieven te overwegen (bijvoorbeeld geperforeerde stalen beplating). Ook verlichtingsarmaturen speelt hierin een rol. Het huidige voorstel wordt gezien als een optelsom van materialen, vlakken en lijnen (aluminium, beton, en de houtvezelcementplaat).
- In het gemetselde haakgebouw worden de kozijnen weggedetailleerd. De abstractie van de sneden in de gevel wordt hierdoor versterkt. Binnen dit uitgangspunt adviseert de commissie geen zichtbare metalen lateien toe te passen. Dat de stalen dragers door de schaduwwerking niet zichtbaar zijn vindt de commissie een overtuigend argument.
- De verhouding in het paviljoen is verbeterd doordat de glasstrook hoger is geworden.
- Bij de trap en de ingang naar de fietsenstalling adviseert de commissie meer rust en samenhang aan te brengen (het huidige beeld oogt rommelig en gefragmenteerd). Besproken wordt de toegang naar de voorgevel van het haakgebouw te verplaatsen. Temeer omdat de fietsenstalling vanuit het trottoir bij de linkerpui ook zichtbaar is. De trap kan dan als eenduidig element worden uitgewerkt met aan weerszijden ruimte voor structureel groen. Het hekwerk bovenaan de trap zou zo onopvallend mogelijk vormgegeven moeten worden als behorend bij de trap (relatie met het strekmetalen paviljoen is juist niet gewenst).

Nagekomen plan

Vredenburg 14 (Gemeentelijk monument)

CvB/ 4650

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en vergroten van een hotel

C1: Het nieuwe kleurvoorstel is akkoord (kleurnummer?).

C2: De commissie kan zich niet vinden in het aangepaste voorstel. Het gaat om de vertanding tussen bestaand en nieuw. De nu voorgestelde radicale grens is te hard. De commissie adviseert de koppen in te pakken met het materiaal van de voor- en zijgevel. Het gaat om een 'omarming'. Ze verwijst naar het eerdere advies om meer samenhang aan te brengen in de zijgevels. Koppen bijvoorbeeld doormetselen in gele steen (boekensteunen). Daarbinnen is dan het andere materiaal aan de binnengevel goed denkbaar.

Bij de kozijnen in de achtergevel is het nu niet goed zichtbaar wat bestaand is en wat nieuw. Dit is verwarrend. Bij de volgende bespreking wil de commissie graag inzicht in bestaand (oorspronkelijk) en nieuw.

C3: Het voorstel betekent een verbetering. Er is meer verfijning en dat is positief. De commissie ziet de detaillering en uitwerking tegemoet. De toepassing van aluminium roept vanuit duurzaamheidsperspectief vragen op (maar is wel denkbaar).

Kleurvoorstel kozijnen:

De commissie spreekt de voorkeur uit voor 'kleur zwart wit als historisch'. De cremekleur is in de bestaande bebouwing niet nodig (of gewenst). De nieuwe bouwlagen mogen daarin juist afwijken.

De commissie vraagt aandacht voor de terreinindeling en voor de inrichting van het dak (zijn er zonnepanelen en blijven installaties uit het zicht?).

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 03/06/2024, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-adviesing 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 3 juni 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld