

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 25 juni, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Vooroverleg en mededelingen

- o De vergaderingen in de zomerperiode gaan in principe door (afhankelijk van planaanbod en van bezetting). Leden worden verzocht hun vakantie door te geven aan het secretariaat.

Verslag

1. Lange Jansstraat 3

RT / 0010291

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren van een kantoorgebouw

Aanvraag : Opportuniteit vastgoed

Ontwerp : OPL Architecten

Toelichting : architect Hilhorst

(zie verslag 14/05 2024)

Gespreksverslag

De architect geeft aan dat de aluminium borstweringen zijn vervangen door keramische elementen. De verticale stroken van de elementen hebben een verschillende dikte, textuur en er worden twee kleisoorten gebruikt voor een verschil in kleur, die bij beide gelijk is. Er is bemonstering van twee varianten met een verschillende diepte getoond. De gevel wordt tot de tweede verdieping ongeveer 25cm opgedikt en hier zal een sprong ontstaan. De onderzijde van de elementen worden met een aluminium profiel afgedekt.

Ter plaatse van de bestaande balkons is de gevel wat teruggelegd om zo ondiepe balkons te vormen en de dieptewerking in de gevel deels te behouden. De natuurstenen band boven de plint wordt voorzien van nieuw natuursteen met een vergelijkbare uitstraling tot de boekenwinkel op de hoek. Deze doet niet mee en hier zal de bestaande steen in het zicht blijven.

De commissie reageert als volgt:

Voldoet onder voorwaarden

De commissie complimenteert de architect met het gewijzigde voorstel. Het is een grote kwaliteitsverbetering en past beter in de historische context. De aanvraag voldoet onder de voorwaarden dat de onderstaande gevraagde wijzigingen nog ter controle worden aangeboden aan het secretariaat.

Puntsgewijs reageert de commissie op het voorstel.

- Het materiaal heeft een hoogwaardige uitstraling, maar de gekozen combinatie van kleuren geeft een wat te druk beeld. Om het beeld rustiger te maken adviseert de commissie om uit te gaan van 1 kleisoort. De kleur is nu te geel en een grijs-gele kleurstelling zou zich beter in de omgeving voegen. Het reliëf in de twee monsters heeft een zeer uiteenlopende diepte. De een is wat de commissie betreft te diep en de ander te ondiep. Een tussenvorm zou beter zijn. De commissie ziet een nieuwe bemonstering tegemoet, in combinatie met de kleur van de kozijnen.

- De commissie kijkt uit naar de details, vooral van de onderafwerking van de elementen en de afdekking van de sprong bij de tweede verdiepingsvloer.
- Het wordt afgeraden om slechts een deel van de hardstenen band boven de plint te vernieuwen met de Jura hardsteen. De commissie raadt aan om het gesprek met de andere eigenaar te heropenen, zodat de gehele band kan worden vernieuwd. Als dit niet succesvol is dan ziet de commissie het schoonmaken en zoeten van de bestaande steen als een betere oplossing dan deels vernieuwen. Een duidelijke zichtbare knip is niet gewenst. Wellicht is ook de toepassing van een goed gelijkende nieuwe Muschelkalksteen een optie.
- De commissie verzoekt de architect te onderzoeken of de dakopbouwen beter op elkaar afgestemd kunnen worden.
- De voorgestelde reclame boven de pui is nu te veel. Een aangepast en gereduceerd voorstel kan met het secretariaat worden besproken.

2. C. van Maasdijkstraat 33, De Kleine Vliegenier (Gemeentelijk monument)

CvB

Vooroverleg voor de aanpassing van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting PCOU Willibrord

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Toelichting : architect Petersma

(zie verslag 20/02 2024)

Gespreksverslag

De heer Petersma is in de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op de verbouw van het monumentale schoolgebouw. Er is eerder een vooroverleg geweest en ook Stedenbouw en Erfgoed hebben al gereageerd op het voorstel. De opgave betreft het opschonen van de latere aanbouwen en het terugbrengen van de monumentale gevels in de oorspronkelijke staat. Daarnaast ligt er een opgave de buitenruimten te vergroenen. Op conceptueel niveau wordt een nieuwe glazen gang toegevoegd (los van het monument) met daaraan nieuwe aanbouwen voor algemene functies. De opgave betreft het brengen van overzicht in het gebouw en het vergroten van de sfeer (licht, lucht, ruimte).

De commissie reageert als volgt:

- Het plattegrondschematische met de 3 kleuren voor de verschillende bouwdelen is helder en op conceptueel niveau ligt er een goede basis. Er liggen mooie kansen om twee eigenzinnige gebouwen op een goede manier met elkaar te verbinden.
- De uitwerking roept echter nog vragen en bedenkingen op. Het is de vraag hoe de ingrepen even sterk als de oorspronkelijke gebouwen kunnen worden uitgewerkt. De commissie adviseert het schema zo helder mogelijk uit te werken. Het huidige beeld aan de zijde van de C. van Maasdijkstraat oogt nog onvoldoende passend door de verschillende hoogten in de aanbouwen, door de geslotenheid, door de kleurkeuze van het metselwerk en indirect ook door de keuze voor metselwerk, die anderzijds ook begrijpelijk is.
- De commissie adviseert de twee linker uitbouwen even hoog te maken en ze raadt aan de gevels meer te openen. De verschillende raamtypen in de oorspronkelijke bebouwing bieden hiervoor goede aanknopingspunten. Het betreft een alzijdig gebouw en zeker in het hart van het gebouw wordt meer relatie met de omgeving aangeraden en verwacht. De teamruimte oogt erg gesloten naar het plein toe.
- De kleurkeuze van het metselwerk is in de optiek van de commissie niet de best haalbare. Harmonie met het monument (rust en samenhang) is een goed uitgangspunt, maar wat meer expressie en contrast kunnen de leesbaarheid van de toevoeging vergroten. De commissie adviseert een aanvullende kleur- en materiaalstudie te doen.
- De commissie kan zich vinden in de positie van de entree, maar het is bij deze positie essentieel dat in het landschapsplan de routing naar de entree wordt benadrukt. Ze raadt aan een landschapsarchitect te betrekken. Het landschap kan bijdragen aan de

leesbaarheid van het gebouw. Het is positief dat hekwerken verdwijnen. Bijgebouwen moeten worden geïntegreerd in de architectuur of in het integrale inrichtingsplan (als onderdeel van de pleininrichting). Verrommeling van de buitenruimte moet worden voorkomen en het plaatsen van bijgebouwen is een integrale ontwerppoging.

De verduurzaming van de school door de opwek van duurzame energie is positief. Het is daarbij een opgave om de installaties en PV-panelen zoveel mogelijk uit het zicht te houden. De architect onderschrijft dit uitgangspunt. De commissie betreurt dat de gymzaal niet kan worden gebruikt voor de plaatsing van panelen om daardoor het monument te ontlasten. Het vergroenen van daken is ook een overweging waard.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Ze heeft geen uitspraak gedaan over planologische (procedurele) aspecten. Aangeraden wordt om voor de ingrepen in het monument (en de aanpak daarvan) de afdeling Erfgoed aangehaakt te houden.

3. Eykmanlaan

RT

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), Marlies Vocking (Assetmanager Amvest), Roy Wilcke (adviseur Amvest)

Gespreksverslag

In het aangepaste ontwerp zijn de verschillende metselwerkverbanden achterwege gelaten om dicht bij het oorspronkelijke ontwerp te blijven. De bestaande steen is in minerale vorm nagemaakt en bemonstering is getoond. De positieve eigenschappen van de minerale strips zijn toegelicht, tezamen met de hoekoplossing ter plaatse van de negge, waarbij de steen de hoek om wordt gezet. De kozijnen worden allemaal van screens voorzien waarbij de bewoners tevens de mogelijkheid krijgen om voor een uitvalscherf te kiezen die op de gevel zal worden gemonteerd.

De commissie reageert als volgt:

De commissie is blij met de wijzigingen waarbij het bestaande beeld beter behouden blijft. De voordelen van de steenstrips zijn uitvoerig uitgelegd, maar de commissie ziet hierin wel een groot risico in de uitvoering. Puntsgewijs reageert ze als volgt.

- De brede groenstrook voor de bouwwerken langs de Eykmanlaan blijft volledig onbenut en de commissie ziet dit als een enorme gemiste kans. Hier liggen mogelijkheden om de mensen een privé-buitenruimte te geven en een attractieve groene zone voor de stad te maken. De commissie adviseert om met de gemeente in gesprek te gaan om de mogelijkheden voor ontwikkeling te bespreken.
- In principe is het voorstel voor het gebruik van minerale steenstrips akkoord. Het materiaal heeft veel voordelen, maar de commissie heeft wel grote zorgen over de details bij de uitvoering ervan. Problemen als de ongewenste spleet bij dilataties waarbij de dunne achterconstructie zichtbaar is dienen overtuigend opgelost te worden. Ook dienen de stenen tot onder maaiveldniveau door te lopen en hier niet boven te zweven. Verder is de zone direct boven het maaiveld erg kwetsbaar voor beschadigingen en de commissie vraagt om hiervoor met een toekomstbestendige oplossing te komen. De commissie raadt de architect aan om bij een referentieproject (bijvoorbeeld de Cartesiusdriehoek) langs te gaan om een goed beeld van de risico's te krijgen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning ziet de commissie de oplossingen voor genoemde problemen op detailniveau tegemoet.

- De uitvalschermen dienen binnen de negge bevestigd te worden, ook ter plaatse van de balkons en niet direct aan de buitenzijde, wat het strakke gevelbeeld verstoort. Een voorstel voor de kleurstelling wordt tegemoetgezien.

4. Regentesselaan 70

RV / 0004571

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en verduurzamen van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Braaksma en Roos Architectenbureau

Toelichting : architect Houben

Aanwezig : Eelko Bemener (PCOU Willibrord)

Gespreksverslag

De aanvraag betreft de uitbreiding van basisschool de Regenboog aan de Regentesselaan. De school, gebouwd in 1936, is in de loop van de jaren steeds verder uitgebreid. Met de voorgenomen verbouwing moet er weer een heldere structuur komen en moet het gebouw qua gebruik en klimaat passen binnen de huidige eisen. Het uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp is zoveel mogelijk bestaande elementen te behouden en om de waardevolle elementen die verloren zijn gegaan in te vullen met nieuwe elementen, ontworpen in de geest van het bestaande gebouw. Hergebruik en uitbreiding hebben de voorkeur boven sloop en nieuwbouw.

De hal, lift en het trappenhuis krijgen een belangrijke plek in deze nieuwe structuur. Voor het nieuwe trappenhuis met lift is op het bestaande cilindervormige trappenhuis een grote glazen opbouw bedacht. Het glazen volume rekt zich vanuit het cilindervormig trappenhuis uit over het dak naar het leerplein en vormt daarmee een langgerekte dakkapel. Aan de achterzijde van de school vindt een optopping plaats. Op het dak van de uitbouw met de personeelskamer komt een 2,5 meter hoog scherm/hekwerk waarachter zich de installaties bevinden. Verder blijft de achtergevel grotendeels intact, maar de kozijnen worden vervangen door nieuwe kozijnen met een andere indeling.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie begrijpt en volgt het negatieve advies van stedenbouw. De bebouwingsopzet van twee bouwlagen met een schuine kapverdieping is karakteristiek voor dit gebouw (en voor veel andere gebouwen in Tuindorp). Het verhogen van de voorgevel bij het cilindervormig trappenhuis en de introductie van een hoge en lange dakkapel doen afbreuk aan de karakteristiek van het pand en halen de bestaande compositie uit het gebouw.
- Het voorstel betreft een opstapeling van deeloplossingen. En met alle deeloplossingen opgeteld wordt de kwaliteit van het bestaande gebouw teveel geweld aangedaan. De karakteristiek van een bakstenen gebouw met een hoge kap wordt geheel overstemd door de toevoegingen en het gebouw raakt hierdoor uit verhouding.
- Door het plaatsen van een 2,5 meter hoog hekwerk met daarachter de installaties op de twee-laagse uitbouw aan de achterzijde van het gebouw, wordt het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw vertroebeld.
- De commissie begrijpt niet wat er de reden van is om de indeling van de nieuwe kozijnen zo te laten afwijken van de bestaande/oorspronkelijke kozijnen.
- Ze mist een analyse van het bestaande gebouw dat aan de basis zou moeten liggen van het ontwerp. Wat is het karakter van dit gebouw? Wat wil je behouden en wat kan eventueel weg, zonder dat het gebouw haar karakter verliest? En hoe kan je het karakter van het gebouw versterken?
- De commissie ziet ook kansen aan de achterzijde en eventueel aan de zijkant van het schoolgebouw. Op die plekken is de huidige situatie rommelig door de vele verbouwingen. Ze geeft aan dat het goed zou zijn om hier meer helderheid te maken met de duidelijke nieuwe ingrepen. Binnen dit kader zou het ook beter zijn als de trap en lift aan de achterzijde worden opgelost. De kap aan de voorzijde kan dan zoveel mogelijk intact worden gelaten.

De commissie begrijpt dat deze reactie niet de uitkomst is waarop werd gehoopt. Ze ziet echter wel mogelijkheden om het bestaande gebouw te transformeren. In haar optiek bieden verbouw en hergebruik betere kansen dan sloop en nieuwbouw. Het is ook mogelijk om te kiezen voor een geconcentreerde 'rigoureuze' ingreep, in plaats van verschillende kleinere ingrepen die zich aanpassen aan het gebouw. Met een eenduidige rigoureuze ingreep op precies de goede plek zou zelfs meer respect voor het gebouw kunnen worden getoond.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

5. Neude 31

CvB/ 0003884

Aanvraag omgevingsoverleg voor het transformeren van appartementen naar een hotel

Aanvraag : Le Journal B.V.

Ontwerp : Irva

Toelichting : architect Lamens

Aanwezig : architect Tjon a Hen

De architect is in de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het plan. Het betreft hier een aanvraag voor een zogenaamde 'Omgevingstafel'. Dat betekent dat de gemeente de wenselijkheid en de haalbaarheid onderzoekt en de reactie van de commissie wordt daarin meegenomen. Ook de andere afdelingen (bestemmingsplan, stedenbouw, economische zaken brengen advies uit).

De opgave is het toevoegen van kappen op de panden 31, 32&33 en het toevoegen van appartementen (geen hotelkamers). Nummer 34 blijft ongewijzigd en nummer 31 krijgt een nieuwe klassieke pui op de begane grondlaag (conform oorspronkelijk ontwerp). Er is sprake van een historiserende architectuur (32&33, onderbouwing op basis van archiefstukken). Ook is er een studie naar de korrelgrootte (opknippen van panden of bundelen). De inpandige ontsluiting is nog in studie (bundeling van trappenhuisen en daardoor koppeling van panden).

De commissie reageert als volgt:

- De commissie heeft geen moeite met de historiserende ingrepen al geeft ze aan dat ook een meer eigentijdse twist denkbaar is. Voor de commissie is het ook niet uitgesloten dat er een kap mogelijk is op de bestaande bebouwing (pand 32&33). Ze hecht waarde aan het behoud van het tijdsbeeld van de jaren 50. Ze zou het liefst de gevel behouden en de uitdaging meegeven een passende kap te ontwerpen. De architect geeft aan dat juist op het Neude een klassieke aanpak toegevoegde waarde kan hebben en dat het behoud van de huidige gevel niet de voorkeur heeft van de opdrachtgever. Erfgoed geeft aan dat de panden geen beschermde status hebben. De commissie vindt het opdelen van pand 32 in ieder geval niet nodig (de appartementen beslaan de gehele breedte en dat mag zichtbaar zijn in de gevel).
- Het zou een gemiste kans betekenen als de plinten niet gelijktijdig aangepakt worden. Er wordt nu veel moeite gestoken in de pandsgewijze opzet op de etages en het is daardoor essentieel dat panden ook individueel landen op het maaiveld. Er zijn meerdere manieren om hierin een verbetering aan te brengen (t.o.v. de huidige situatie).
- De nieuwe pui op nummer 31 is zeer welkom.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 1 juli 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.

Vanwege de overgang naar het nieuwe vergunningensysteem (RX Mission) is het nog niet mogelijk om per vergadering een rapportage van de kleinere bouwplannen uit te draaien. Maandelijks wordt een rapportage aangeleverd door de leverancier. De bouwlijst van 1 juli bevat daarom de adviezen van de vergaderingen van 11 en 25 juni 2024.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 1 juli 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld