

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Agenda van de Commissie Omgevingskwaliteit, te houden op dinsdag 17 oktober 2024, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig : C. van Barneveld (secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Agenda

1. Overvecht Centrum Masterplan (besloten)

RV

Informatiesessie over de stand van zaken m.b.t. het Masterplan Overvecht Centrum

Toelichting : Olga van der Linden (gemeente Utrecht)

(zie notulen 25/06 2024)

Gespreksverslag

Op 25 juni 2024 is het Masterplan Overvecht Centrum besproken in de commissievergadering. De commissie gaf toen aan in een vervolgesprek verder te willen doorpraten over de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en over de vraag of de uitgangspunten een bruikbaar kader bieden voor de toetsing. In de huidige vergadering wordt het Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum besproken. Voor het sturen en bewaken van de kwaliteit bij het proces wordt een kwaliteitsteam samengesteld. Het kwaliteitsteam zal worden samengesteld met experts op het gebied van stedenbouw, landschap, architectuur en een afvaardiging van de Commissie Omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er bewakers van onder andere de functionele kwaliteit en het sociaal-maatschappelijk domein. Dit wordt ingevuld door bijvoorbeeld een sociale architect of iemand die meekijkt met betrekking tot de identiteit van de wijk.

De gebouwen worden gevormd door een stedelijke laag en een bovenbouw. De plint vormt een belangrijk onderdeel van de stedelijke laag. De plint maakt onderdeel uit van de stedelijke laag, maar vormt daarvan tegelijkertijd een verbijzondering. De stedelijke laag is voldoende terughoudend in zijn uitstraling. Voor de bovenbouw mag expressiever zijn. Hier wordt meer diversiteit in uitstraling gezocht, als weerspiegeling van de diversiteit van de bewoners in de wijk.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie vindt de functie en het doel van 'de bewakers van de functionele kwaliteit en het sociaal-maatschappelijk domein' wat vaag en vraagt deze functie duidelijker te omschrijven. Deze personen moeten voldoende 'gereedschap' hebben bij de beoordeling door het kwaliteitsteam.
- De voorgestelde diversiteit in uitstraling van de torens kan aantrekkelijk worden, maar het risico bestaat dat dit doorslaat en er een te onrustig beeld of een kakofonie van kleuren ontstaat. Het doel is vooral om samenhang te creëren. Ugesproken kleuren zijn denkbaar, mits deze doelstelling wordt bereikt.
- In het BPK wordt sterk ingezet op samenhang in de plint, maar de commissie kan zich ook meer diversiteit in de plint voorstellen die reageert op de menselijke maat. Voorop staat dat de plint overall een positieve bijdrage levert aan de openbare ruimte, door overall een goede aansluiting met de buitenruimte te bieden. Bij voorkeur gebeurt dit door middel van transparantie en levendige programmering.
- De commissie geeft als suggestie om per blok de architect te vragen een voor het blok geldend thema te bedenken, waarop het ontwerp wordt gebaseerd. Dit thema behandelt onder andere de vraag hoe er wordt aangesloten bij de architectuur van Overvecht en hoe bijvoorbeeld de gevraagde diversiteit tot uiting komt om tot een verhalende en expliciete architectuur te komen. De getoonde referenties in het BPK komen niet uit Overvecht, en daarmee bestaat het risico dat de architectuur te weinig aansluiting bij de wijk krijgt.

- In het vervolgproces zal een ontwikkelende partij op een andere manier naar de plannen kijken dan enkel vanuit beeldkwaliteit. Het BKP is inspirerend, maar de commissie adviseert om duidelijkere, meer afdwingbare criteria op te stellen in het BKP, zodat het kwaliteitsteam de middelen heeft de beoogde beeldkwaliteit ook in de loop van het proces te kunnen behouden.
- De commissie adviseert om de menselijke maat van de binnenhoven beter te benadrukken in het BKP. De binnentuinen dienen rijk van groen voorzien te worden en de gestelde enkele eerste orde boom per binnentuin lijkt hiervoor niet toereikend te zijn.
- De kwaliteit van het dakenlandschap van vooral de laagbouw is door de grote zichtbaarheid vanuit de torens van belang. De commissie stelt voor in het kader van de visie 'Geen dak onbenut' om criteria op te stellen voor het benutten van de daken met bijvoorbeeld groen. Ook dient het beperken van storende installaties op de daken hierin meegenomen te worden.
- Bij de selectie van de materialen dient duurzaamheid altijd een belangrijk criteria te zijn.

2. Rabo

RT / VON-23-39602

Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Rabo/Matserterrein

Aanvraag : gemeente Utrecht

Ontwerp : Team V

Toelichting : Greetje de Jager (gemeente Utrecht) en architect Irène Horvers (Team V)

(zie notulen 12/12 2023)

Gespreksverslag

In samenwerking met Team V wordt het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het Rabo/Matserterrein opgesteld. Tegelijkertijd met het SP wordt het SO uitgewerkt. Het SPvE ligt momenteel bij de gemeenteraad ter goedkeuring.

De (semipublieke) plint van de Rabobank wordt op het Matserterrein doorgetrokken en verbonden met het bestaande Rabocomplex middels een (bestaande) loopbrug. Op deze plint komen vier torens (drie nieuwe en het bestaande Zilvergebouw). Daartussen komt een openbare route via het opgehoogde binnenterrein naar het forum. De toren in het midden en de torens langs de Forumroute krijgen een kantoorfunctie. De oostelijke toren zal, evenals de woningrij aan de Jan van Foreeststraat, een woonfunctie krijgen. De binnenhof aan de zuidoostzijde, waar zowel kantoren als woningen aan grenzen, wordt is semi-publiek. De middelste toren is opgetild boven deze hof. Het Zilvergebouw wordt getransformeerd en behoudt zijn kantoorfunctie.

De naastliggende kavels vormen per kavel een samenhangend ensemble en het is de bedoeling dat deze ontwikkeling ook als zodanig ontworpen wordt. Het woonproject Ondaatje wordt hierin meegenomen. Het plan vormt de verbindende schakel tussen de hoog-stedelijke kavels ten noorden de Dichterswijk ten zuiden. Deze grote overgang wordt binnen het Rabo/Matserterrein vormgegeven. Daartoe neemt de hoogte van de torens van noord naar zuid af om aan te sluiten op de schaal van de aangrenzende woon bebouwing en moet ook in de architectonische uitwerking (en materialisering) een soepele overgang worden bereikt.

De commissie reageert als volgt:

De commissie heeft eerder kennisgenomen van de ontwikkelingen op het gebied, maar er sindsdien veel gebeurd. Eigenlijk te veel om in een zitting te behandelen. De commissie werkt daarom van grof naar fijn en maakt het voorbehoud dat onderdelen van het plan waarop nu niet wordt gereageerd daarom niet per se akkoord zijn maar in een later stadium nog aan de orde kunnen komen.

De commissie heeft serieuze zorgen over een aantal aspecten van het plan. De 'verbindende schakelwerking' van de kavel (tussen Rabo ten noorden en woningen ten zuiden is nog onvoldoende herkenbaar in het plan. Het doorzetten van het Forum is een centraal thema in het ontwerp, maar het is onzeker of het er daadwerkelijk komt. Dit kan serieuze nadelige gevolgen hebben voor de daadwerkelijke openbaarheid van de openbare ruimte en een ongewenste achterkantsituatie creëren. Ook zijn er zorgen over de levendigheid van de plint en de aansluiting met het maaiveld.

Puntsgewijs reactie van de commissie:

- De kavel dient een scharnierpunt te vormen tussen de hoogstedelijke noordzijde en de Dichterswijk. De overgang moet in het gebied liggen en niet de Jan van Foreeststraat. In de uitwerking zou deze gradiëntgedachte leidend moeten zijn, maar de conceptuele uitgangspunten van een aflopende volumeopbouw zijn nog niet optimaal herkenbaar in het plan.
- Deels is dit te wijten aan de centrale toren die hiervoor te groot en te hoog lijkt. Ook de wijze waarop dit volume ter plaatse van de binnenhof wordt opgetild doet geforceerd aan. De hoogte van het woongebouw oostpunt zal in onderlinge samenhang met het plan aan de Kruisvaartkade getoond moeten worden om te kunnen beoordelen of dit volume hier passend is. Dit ziet de commissie in een volgende planbehandeling tegemoet.
- Wellicht kan vervangend volume toegevoegd worden in de vorm van een optopping van het Zilvergebouw. Ook in het kader van circulariteit zou de constructie van het Zilver gebouw maximaal benut moeten worden.
- De commissie uit haar zorgen over de levendigheid van de plint en de aansluiting op het maaiveld. Het risico op een kille plint is reëel. De bestaande plint van de Rabo gaat weinig interactie aan met de stedelijke context en oogt erg geprivatiseerd. De zorg is dat de nieuwe Raboplint op dit punt vergelijkbaar zal zijn. Bovendien wordt gevreesd dat de Rabobank zal kiezen voor een centrale entree. Daardoor zal de plint zich op te veel plekken ongewenst afsluiten van de aangrenzende omgeving. Het is essentieel dat dit wordt voorkomen en de commissie ziet een visie over de aansluiting op het maaiveld tegemoet.
- De ruimtelijke kwaliteit van de binnenhof is nog onvoldoende gewaarborgd. Deze oogt in het huidige plan te nauw, doordat de nieuwe kantoortoren erg hoog is en onwenselijk diep de hof in steekt. De voorgestelde overbouw wordt op deze plek een niet passend gebaar geacht. Ook de verbinding met het toekomstige Forum is erg smal.
- De aansluiting van het ensemble (en het Forum) met de nieuwbouw aan de Kruisvaartkade is nog onvoldoende inzichtelijk. De planontwikkeling vormt een verbindende schakel in de stad waarvan de werking nu niet goed te beoordelen is. Er dient een continuïteit van looproutes en van groenstructuren te ontstaan. Doodlopende routes langs het kanaal dienen voorkomen te worden, ook in het geval dat het Forum nog lang op zich laat wachten of zelfs nooit wordt gerealiseerd. Het is van belang dat de commissie in een volgend stadium hierin wordt meegenomen.
- Het plaatsen van de expeditie-entree aan de Van Foreeststraat is zorgwekkend en kan tot overlast voor de omwonenden leiden. De commissie wil meegenomen worden in alternatieven voor deze positie. Indien blijkt dat deze plek de enige mogelijkheid is heeft de commissie alsnog twijfels over de voorgestelde vormgeving tussen twee bouwvolumes in. De commissie suggereert de lage bebouwing over de expeditieingang door te trekken.
- Het is de commissie niet duidelijk welke overwegingen ten grondslag liggen aan de voorgestelde keuze voor gridgevels als overkoepelend thema voor de architectonische uitwerking. Ze wordt in een volgende fase graag meegenomen in de argumentatie hiervoor en hoe de architectonische aansluiting op de Dichterswijk wordt gerealiseerd. Ze geeft op voorhand mee dat de gradiëntgedachte ook in de architectuur leidend zal moeten zijn.
- Het Matserterrein is een samenhangend ensemble en om dit goed te beoordelen is het van belang het ontwerp voor Ondaatje bij een volgende planbehandeling mee te nemen.

3. Rubenslaan 91

RT / 0014550

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van een school

Aanvraag : Stichting Primair Onderwijs Utrecht

Ontwerp : EVA Architecten

Toelichting : architect Baars

(zie notulen 09/07 2024)

Omgevingsoverleg

Het betreft een omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na deze tafel met de aanvrager gedeeld.

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie dat de steenkeuze voor de schooluitbreiding is afgestemd op de oudbouw. Samen met het vergrijsde hout in zigzagvorm wordt een ton-sur-ton palet gevormd. De nieuwbouw wordt zo'n 60cm losgehouden van de oudbouw met een terug liggende knip. Op de materialisatie van het tussenlid wordt nog gestudeerd.

De commissie reageert als volgt:

Voldoet onder voorwaarden

De commissie complimenteert de architect met de gemaakte keuzes. Het plan voegt zich beter in de context en de volumeopbouw is helderder geworden. De commissie geeft nog de volgende punten mee:

- Het kleur- en materialenpalet is sterk verbeterd en voegt zich nu goed bij de oudbouw. De commissie ziet de definitieve materiaalkeuze tegemoet.
- Het loshouden van de oudbouw is het plan ten goede gekomen. De commissie geeft mee dat een waar mogelijk transparante gevel de beleving van de overgang van oud naar nieuw van binnenuit ten goede zal komen.
- De buitenruimte oogt nog erg zakelijk en is te weinig passend en inspirerend bij deze school. De inrichting dient een meerwaarde te hebben voor de school en het Krommerijnpark. De groeninrichting zal hiermee een relatie aan moeten gaan. De huidige plantenkeuze voegt weinig toe aan de biodiversiteit. Een nader uitgewerkt buitenruimteontwerp wordt tegemoetgezien.

4. Janskerkhof 26

RV / 0019979

Aanvraag omgevingsvergunning het aanpassen van de kerk voor onderwijs locatie

Aanvraag : Protestantse Theologische Universiteit (PthU)

Ontwerp : Van Hoogvest Architecten

Toelichting : architect Platenburg

Gespreksverslag

Het plan betreft de herbestemming van de Janskerk. De kerk wordt op dit moment gebruikt als vierplek voor de Janskerkgemeente. Het plan is om hier ook een gedeelte van de Protestants Theologische Universiteit te huisvesten. Het programma voor de PThU bestaat uit collegezalen, studieplekken en voorzieningenruimten. De uitdaging is om zowel een plek te maken voor de PThU als voor de kerkviering van de Jansgemeente. Uitgangspunt voor het ontwerp is het behoud van de centrale assen. Daarbij wordt het kruis: middenschip, transeptarmen, koor, zoveel mogelijk opgehouden. Het functionele programma wordt zoveel mogelijk in de ruimten aan de zijkanten van de kerk geplaatst: de zijbeuken, de kapellen en de vestibule. De drie collegezalen worden als een toren op elkaar gestapeld aan de voorzijde van de kerk aan de westgevel. In de beide zijbeuken komen twee units met studieplekken voorzien van een mezzanine met stilteplekken.

De commissie reageert als volgt:

Te herzien

De commissie waardeert het dat de kerk gebruikt zal blijven worden voor relevante maatschappelijke functies. Maar de commissie heeft moeite met het grote volume in het schip van de kerk en twijfelt of de plaatsing van de nieuwe functies in de kerk de best mogelijke optie is. Puntsgewijs de reactie van de commissie:

- De inpassing van het centrale volume in het schip heeft veel impact op de ruimtelijke beleving van de kerk. De commissie vraagt zich af of het ingepaste volume zo omvangrijk moet zijn en of door een betere roostering met minder collegezalen kan worden volstaan.
- Tevens vraagt de commissie zich af of de huidige ruimte-indeling wel de juiste manier is en of er geen betere alternatieven zijn. De toren met collegezalen verspert het venster aan de westzijde en daarmee de zichtlijn door de kerk. De commissie wenst daarom meegenomen te worden in een studie naar alternatieven. Voor alle ingrepen en volumes moet een argumentatie komen voor de omvang en situering in de kerk. Die argumentatie ontbreekt nu.
- De ingrepen dienen niet groter dan absoluut noodzakelijk ontworpen te worden. Alleen dan wordt het streven naar het optimaal behouden van de ruimtelijkheid waargemaakt. De collegezalen zouden zo compact mogelijk moeten worden ingedeeld en de mezzanines kunnen wellicht lager.
- Een uitgangspunt over het gewenste beeld en de beleving van dit volume wordt momenteel nog gemist. De commissie vindt dat in dit stadium begrijpelijk, maar geeft wel mee dat van noodzakelijke ingrepen niet alleen gevraagd moet worden dat ze zo min mogelijk impact hebben, maar ook dat ze een verrijking vormen van het monument. Dit is een kans om iets waardevols terug te geven aan de kerk, in de vorm van de nieuwe ingreep die het functionele overstijgt.
- De getrapte vloeren in de collegezalen zijn niet logisch gekozen met het oog op een multifunctioneel gebruik. Multifunctioneel gebruik van de gehele kerk moet met het oog op de toekomst een uitgangspunt te zijn bij het ontwerpen van de ingrepen.

5. Adriaan van Ostadelaan 140

RT / 0018972

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van twee bouwlagen op een kantoorpand

Aanvraag : I&S Vasgoed B.V.

Ontwerp : Ben Kraan Architecten

Toelichting : architect Oorschot

Omgevingsoverleg

Het betreft een Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na deze tafel met de aanvrager gedeeld.

Gespreksverslag

Op het bestaande drielaagse kantoorgebouw met half verdiept parkeren wordt een tweelaagse opbouw toegevoegd. Het gehele oppervlak van de bebouwing wordt hiervoor benut, aldus de architect. Er worden twee varianten getoond. De eerste betreft een voortzetting van de bestaande gevelindeling, met een afwijkend materiaal en een terugliggende tussenlaag. De tweede optie contrasteert met de onderbouw door een vrije raamindeling met afgeschuinde negges.

De commissie reageert als volgt:

Te herzien

Het is een plangebied in ontwikkeling, waardoor het in de toekomst mogelijk een meer hoogstedelijk karakter zal krijgen. Met het oog hierop ziet de commissie mogelijkheden tot een hogere optopping, maar hierin zal onder meer het stedenbouwkundig advies leidend zijn, alswel de constructieve mogelijkheden van de onderbouw.

Puntsgewijs de reactie van de commissie:

- Vanuit welstandsoptiek kan de optopping nog worden verhoogd. Dit onder voorbehoud van het advies van andere afdelingen van de gemeente.
- De achterkant is zichtbaar vanaf de Waterlinieweg. Het is hierdoor van belang de opbouw alzijdig te ontwerpen en geen achterzijde te creëren.

- De architectuur van de opbouw is nog onvoldoende overtuigend. De commissie ziet een analyse van de kwaliteiten van de bestaande bouw en de directe omgeving tegemoet, waaruit een logische keuze voor de opbouw kan volgen. Zowel een voortzetting van de bestaande architectuur als een contrast daarmee worden als mogelijk beschouwd. De voorgenomen houtconstructie wordt positief ontvangen. Wellicht komt deze nog beter tot zijn recht door deze van buiten afleesbaar te maken in het ontwerp.
- Aangezien het nog niet goed voorspelbaar is wat de toekomstige ontwikkelingen met het gebied zullen doen is het van belang om de opbouw zo te ontwerpen dat een functiewijziging naar bijvoorbeeld wonen in de toekomst mogelijk is.
- De commissie ziet mogelijkheden om tegelijkertijd met het realiseren van de opbouw het parkeerterrein verder te vergroenen. De plantenkeuze dient een positieve bijdrage aan de biodiversiteit te leveren.
- Een dak met daarop een combinatie van groen en energieopwekking is zeker denkbaar. Hierbij zal ten aanzien van het naastgelegen woongebouw rekening moeten worden gehouden met visuele aantrekkelijkheid en het voorkomen van onwenselijke schittering.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 17 september, 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 plenaire vergadering

Aldus vastgesteld 23 september 2024

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld