

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 1 oktober 2024, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), A. Mulder, L. Sebregts, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, Jana Crepon, 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

- Er is een locatiebezoek met de monumentleden en medewerkers van de afdeling Erfgoed op het adres Drift 1. Het gaat hierbij ook om visievorming t.a.v. de aanpak van monumenten (verduurzaming, restauratie).
- Met betrekking tot aanvragen om zogenaamde 'Omgevingsoverleggen' wordt afgesproken dat deze alleen geagendeerd worden als er inzicht is in de haalbaarheid/wenselijkheid van de plannen. Als er 'veel seinen op groen' staan is er een basis voor een gesprek met de commissie. In die gevallen zullen architecten worden uitgenodigd om plannen toe te lichten. Ook kan de commissie informeel om haar standpunt worden gevraagd (door het secretariaat).

Verslag

1. Griffioenlaan 2

CvB / 0022274

Aanvraag omgevingsoverleg over het vergroten van een kantoorgebouw

Aanvraag : Rijksvastgoedbedrijf

Ontwerp : Cepezed

Toelichting : architect Bosch

Aanwezig : architect Van den Heuvel

Gespreksverslag

De architecten geven een toelichting op het masterplan voor de aanpak van het rijkskantoor van Rijkswaterstaat op Westraven. De architect gaat in op de context, het ontwerp en de duurzaamheidsambities. Het gebouw is in 1970 gebouwd, in 2007 gerenoveerd en uitgebreid en zal op basis van het masterplan worden gerevitaliseerd. Ingegaan wordt op de kwaliteiten (licht, lucht, detailniveau en losmaakbaarheid van de constructie) en de knelpunten (sfeer/identiteit, interne verbindingen c.q. lange looproutes). In de doorontwikkeling wordt een representatieve, uitnodigende en efficiënte werklocatie geambieerd. Concreet wordt de buitenruimte aan de zijde van het Amsterdamrijnkanaal ingevuld met een restaurant en twee lagere paviljoens. De paviljoens steken buiten de bouwgrens en worden gebouwd met biobased materialen. De resterende binnentuinen worden vergroend en de relatie binnen-buiten wordt versterkt. Het entreegebied wordt vergroot en de harde knip tussen oost en west wordt verwijderd. Verkeersgebieden worden verblijfsgebieden.

De commissie reageert als volgt:

De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet en onderschrijft de ambities. De aanpak is zorgvuldig en de ingrepen zijn goed gemotiveerd. De paviljoens zijn goed denkbaar in de plint. Op conceptueel niveau is het enerzijds jammer dat de lange strook met de kenmerkende ongenaakbaarheid wordt opgeknipt. Anderzijds is de gewenste kleinschaligheid zeker begrijpelijk. Met het verplaatsen van gevelementen en delen van de constructie bewijst het gebouw haar circulariteit (losmaakbaarheid).

De invulling met biobased materialen is passend in de duurzaamheidsvisie. De binnenruimten worden in het voorstel meer intieme binnentuinen. Op die manier zullen deze beter gaan functioneren.

Bij de verdere uitwerking adviseert de commissie:

De paviljoens verder te verbijzonderen

In de uitstraling van de paviljoens zijn volgens de commissie nog mogelijkheden onbenut. Het is goed dat de paviljoens in relatie tot de plint zijn ontworpen, maar het is voor de commissie de vraag of ze nu voldoende bijzonder zijn. Dit is nog een ontwerpogave in de uitwerking. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de vormgeving van de luifel. Is de zwarte band nodig en hoe is het plafond afgewerkt (relatie binnen/buiten?). Samenhang met het grotere geheel is wenselijk, maar tegelijkertijd wordt voldoende verbijzondering verwacht, bijvoorbeeld door het expliciet maken van de voorgestelde toepassing van hout.

In relatie hiermee worden kritische vragen gesteld over de omvang en de plaatsing van de luchtbehandelingskasten. De paviljoens worden bewust laag gehouden om licht en lucht te brengen in de binnentuinen en om een verbinding te leggen. Met de LBK's worden deze uitgangspunten ontkracht. De commissie adviseert hiervoor alternatieven te onderzoeken.

Het gebruik van de paviljoens te optimaliseren

De commissie betreurt ten eerste dat de paviljoens niet toegankelijk zijn vanuit de waterkant. Een directe verbinding met het 'rondje Stadseiland' zou toegevoegde waarde hebben. Als er een openbare functie kan worden toegevoegd (wellicht in het linker bouwdeel en wellicht uitsluitend buiten kantooruren openbaar) heeft dat ook een meerwaarde. De commissie begrijpt de complexiteit hiervan in het kader van de beveiligingsvereisten.

In samenhang hiermee adviseert de commissie te onderzoeken of de daken beloopbaar gemaakt kunnen worden. Als een trap vanuit de binnentuin kan worden toegevoegd die eindigt op een balkon dat over het water uitkijkt zal de gebruikswaarde van het paviljoen enorm kunnen toenemen. Op die manier wordt meer verbinding gelegd zonder dat dit impact heeft op de beveiliging van de toegangen tot het gebouw.

Afsluitend is de commissie enthousiast over de duurzaamheidsambities, het bouwsysteem, het hergebruik en de toename van het gebruiksgemak in het gebouw.

2. Regentesselaan 70

CvB / 0004571

Aanvraag omgevingsoverleg over het renoveren en verduurzamen van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht Gemeente Utrecht

Ontwerp : Braaksma en Roos Architectenbureau

Toelichting : architect Houben

(zie notulen 25/6 2024)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op de volumestudies en de wijzigingen die in het ontwerp zijn aangebracht. Het nadere onderzoek heeft niet geleid tot een rigoureuus andere aanpak. Het is niet gewenst om de bestaande speelruimte weg te nemen of de structuur van het gebouw grootschalig te wijzigen.

Binnen het oorspronkelijke concept wordt een extra laag aangebracht aan de rechterzijde (lager dan voorheen en uitgevoerd in keramische gevelelementen met een zelfde uitstraling als de dakpannen). De dakkapel is wat verder naar achter verplaatst en ingekort zodat er aan de linkerzijde meer dakvlak resteert. De visie voor de aanpak van de kozijnen wordt toegelicht. Rond de installaties wordt een scherm aangebracht van keramische latten.

De commissie reageert als volgt:

- *Opbouw*
De commissie blijft het jammer vinden dat er niet gekozen wordt voor een meer rigoureuze aanpak waarbij bebouwing aan de rechterzijde wordt opgeschoond en er een helder nieuw volume kan worden toegevoegd. Dat gezegd hebbend constateert ze ook dat het nieuwe voorstel voor de opbouw van het trappenhuis een stap voorwaarts is. De gevel oogt evenwichtiger doordat er nu meer aandacht ligt op de schoorsteen en de topgevel. De opbouw gaat beter op in het daklandschap door het voorgestelde kleur – en materiaalgebruik. De commissie mist echter een zeker *raffinement* in de architectonische uitwerking. Ze heeft nu ook geen inzicht in de overhoekse werking van de opbouw. Ze acht het voorstel zonder raam beter dan het voorstel met raam. Ze ziet wel mogelijkheden om een verticale glasstrook in de ronding aan te brengen (eventueel achter lamellen). Op die manier ontstaat meer samenhang (vervloechting) tussen bestaand en nieuw. Er ligt een opgave het echt interessant te maken.
- *Dakkapel*
De commissie is er niet van overtuigd dat de dakkapel zo groot moet zijn. Daarnaast merkt ze op dat deze qua kleurstelling niet passend is bij het gebouw. Kenmerkend in de Tuinwijk zijn de karakteristieke witte horizontale lijnen. De commissie adviseert meer aan te sluiten op de uitstraling van de traditionele dakkapellen en de hoogte te reduceren. Het gaat hierbij om het aanbrengen van een goede balans. De opbouw is te lezen als een ‘stoere ingreep in de geest van het dak’ en de dakkapel moet leesbaar worden in de geest van de oorspronkelijke bebouwing. Het huidige voorstel is niet akkoord.
- *Kozijnen*
De commissie adviseert de oorspronkelijke kozijnindeling te handhaven. Ze ziet niet in waarom dit niet zou kunnen. Ze kan zich niet vinden in de argumentatie om de roedenverdeling achterwege te laten.
- *Installaties*
De werking van het scherm om de installaties is niet goed inzichtelijk. De commissie verzoekt dit beter in beeld te brengen. De toevoeging van een scherm wordt gezien als denkbaar middel om de installaties uit beeld te houden. Het is daarbij een opgave de installaties zo compact mogelijk te houden en de impact van deze ingreep zoveel als mogelijk te beperken.
- *Buitenruimte*
In de inrichting van de buitenruimte worden nog kansen gezien om deze meer te vergroenen (nu lijkt er alleen sprake van groen aan de randen). De commissie raadt aan een tuinarchitect te betrekken. Ze vraagt aandacht voor het groen inpakken van het fietsparkeren, de hekwerken (hagen in een Tuinwijk) en de natuurinclusiviteit.

De commissie heeft geen uitspraak gedaan over planologische/stedenbouwkundige aspecten. Het is een advies in het kader van een Omgevingstafel. Ze raadt aan de aanwijzingen ter harte nemen en grotere stappen zetten in de aanpak van de ontwerpogave.

3. 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 en Copijn

Toelichting : architect Van Yperen (DP6 Architecten) en landschapsarchitect Ketner (Copijn)

(zie notulen 15/03, 28/05 en 03/09 2024)

Gespreksverslag

De landschapsarchitecten van Copijn geven een toelichting op het ontwerp voor de buitenruimte van het Anna Maria van Schuurmangebouw. De opgave is te komen tot een passende inrichting voor

inpassing van het gewenste programma voor logistiek en fietsparkeren. Het fietsparkeren vindt deels ondergronds en deels bovengronds plaats. Er zijn 240 á 250 fietsparkeerplaatsen nodig. De helft daarvan is ondergronds (dubbellaags onder het atriumgebouw). Het gebruik van de bestaande monumentale kelders voor het stallen van fietsen is onderzocht maar deze zijn slecht bereikbaar en onbruikbaar qua indeling (verhokt en daardoor (sociaal) onveilig) en beperkt qua hoogte. Het dieper uitgraven van deze kelders is vanuit monumentenoptiek en vanuit archeologische optiek niet wenselijk.

De uitgangspunten voor de buitenruimte worden toegelicht (o.a. aandacht voor historie van de plek, rekening houden met archeologische waarden en het behouden of verplaatsen van waardevolle bomen en de bestaande bossfeer (sfeer Arboretum)). De modellenstudie wordt toegelicht en vervolgens wordt het voorkeursmodel getoond. In dit model worden de beuk en de jeneverbes verplant naar buiten het gebied, het groen aan de randen blijft bewaard en er wordt een centrale plek gecreëerd voor twee nieuwe bomen met daar omheen ruimte voor het stallen van fietsen. Bij de conciërgewoning wordt een droge bostuin aangelegd. De architecten onderschrijven de bestaande kwaliteiten van deze historische tuin.

De commissie reageert als volgt:

- Ze constateert dat de opgave de kavel overstijgt. Er zou op gemeentelijk niveau op een meer integrale manier nagedacht moeten worden over het fietsparkeren in de binnenstad en het gebrek aan fietsenstallingen. De eis het fietsparkeren op eigen terrein op te lossen heeft voor deze tuin, een van de weinige resterende groene plekken in de binnenstad, grote consequenties. Fietsparkeren ten koste van de tuin zou het allerlaatste redmiddel moeten zijn. De architecten geven aan dat het inderdaad pijn doet, maar dat er veel studies gedaan zijn en dat er geen betere alternatieven beschikbaar zijn. Ook wordt aangegeven dat het fietsparkeren in de straat voor omwonenden niet acceptabel is en dat de druk op de binnenstad groot is. De commissie doet de oproep aan de gemeente en UU om over de grenzen van het plangebied heen te kijken.
- De commissie vraagt of de beuk überhaupt op deze locatie bewaard kan blijven vanwege de plaatsing van de bouwkraan. Aangegeven wordt dat de groeiruimte voor de beuk beperkt is en dat er concurrentie is met andere bomen. Het plaatsen van de kraan op straat is in theorie mogelijk, maar stuit op andere knelpunten.
- Voortbordurend op het voorkeursmodel heeft de commissie vragen over de hekwerken en de openbaarheid van het voorterrein. Ze betwijfelt daarnaast of de ondergrondse stallingsruimte gebruikt wordt door de studenten. De UU zal fietscoaches inzetten om dit te reguleren (voorkomen dat tuinruimte helemaal wordt vol gezet met fietsen; ook buiten de rekken).
- Bij de verdere uitwerking (als deze richting een gegeven is...) vraagt de commissie aandacht voor de waterbergingsopgave (het creëren van nattere condities) en de uitwisseling tussen de twee tuinen (verbinding voor dieren). Ook geeft ze de suggestie om verplaatsbare fietsenrekken toe te passen zodat dubbelgebruik van de ruimte mogelijk is (zoals bijvoorbeeld een boekenmarktje in het weekend).

Concluderend stelt de commissie dat het doodzonde is om de historisch gegroeide tuin te transformeren naar fietsparkeerplaats. Zoals gezegd heeft ze twijfels dat dit binnen de gestelde kaders op te lossen is.

Als het echter echt moet, dan is dit plan binnen de opgave, op zichzelf te snappen en te waarderen.

Balkonbeglazing

De commissie wordt om haar visie gevraagd over het aanbrengen van balkonbeglazing in beheersituaties (in nieuwbouw is het een ontwerpogave).

De commissie reageert als volgt:

Het beglazen van balkons kan een forse impact hebben op de architectuur, volumewerking, open/dichtverhouding en is daarom niet zonder meer toegestaan.

Het beglazen van balkons bij nieuwe gebouwen, die onder architectuur tot stand zijn gekomen, dient afgestemd te worden met de oorspronkelijke architect (auteursrecht). Ook is het nodig dat er inzicht is in het standpunt van de VVE m.b.t. de toegevoegde beglazing. Collectieve belangen wegen mee in de afweging. Een collectieve aanpak biedt doorgaans meer mogelijkheden dan een individuele aanpak.

De commissie merkt op dat in nieuwe situaties de ontwerpende architecten zich rekenschap moeten geven van de gebruiksmogelijkheden van balkons en van bewonerswensen. Het is zeer begrijpelijk dat bewoners (uit de wind) van hun balkon willen genieten.

Algemene ontwerpuitgangspunten:

- Bij inpandige balkons c.q. loggia's is beglazing denkbaar mits: deze terugliggend (achter bestaande balustrades of aan de achterzijde van de neggen bij gemetselde rasters) wordt aangebracht, deze profielloos en beweegbaar is en er conform eerder verleende vergunningen wordt gebouwd (trendzetters moeten worden gevolgd).
- Het beglazen van uitkragende balkons is in beginsel niet wenselijk. Het beglazen van uitkragende balkons heeft een te grote impact op het gevelbeeld. Architectonische kenmerken en bijzonderheden dienen te worden gerespecteerd. In deze situaties is het wellicht mogelijk om beglazing tot bijvoorbeeld de hoogte van de balustrade aan te brengen. Dit biedt meer comfort en de impact op het gevelbeeld is dan beperkt.
- Wanneer om moverende redenen een uitzondering wordt gemaakt de regel dat uitkragende balkons niet worden beglaasd gelden voor de uitvoering dezelfde randvoorwaarden als bij inpandige balkons.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 1 oktober 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 7 oktober 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld