

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 15 oktober 2024, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: G. Bosch (schriftelijk gereageerd)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Er is een locatiebezoek met de monumentleden en medewerkers van de afdeling Erfgoed op het adres Janskerkhof 26. Het gaat hierbij om visievorming t.a.v. het voorgenomen hergebruik.
- Het jaarverslag 2023 ('jaarverslag light') is naar de raad verzonden.
- De stedenbouwisie ligt ter inzage. De leden worden geïnformeerd over de samenvatting, de nieuwsbrief van Aorta en de artikelen in de pers die over het onderwerp zijn verschenen.
- In samenwerking met de afdeling Erfgoed wordt er gewerkt aan een manier om kleinere plannen, waarbij alleen monumentenaspecten spelen, onder mandaat te behandelen ('subcommissie erfgoed').

1. Thomas à Kempisplantsoen

RT

Voorlopig ontwerp voor 200 nieuwbouwwoningen (2^e vooroverleg)

Aanvraag : Mitros en Portaal

Ontwerp : M3H

Toelichting : Marc Reniers

Aanwezig : Marc Reniers

(zie notulen 01/11 2022)

Gespreksverslag

Het plan kent een lange voorgeschiedenis en het bestemmingsplan voor de twee nieuwe woongebouwen is inmiddels onherroepelijk. Op stedenbouwkundig niveau wordt een stuk weg verwijderd, daardoor ontstaat er een grote parkruimte waarin twee solitaire gebouwen worden geplaatst. Met de afgeronde zijden worden doorzichten gecreëerd. De architect gaat in op de wijzigingen die na de vorige behandeling zijn aangebracht. Ook wordt de bemonstering van de gevelstenen getoond. Met een beperkt kleur- en materiaalschema, baksteen, reliëf, metalen randen en balkons wordt een compositie gemaakt. Enerzijds is er samenhang tussen de beide gebouwen, anderzijds hebben gevels een eigen uitdrukking

De binnentuinen zijn verder uitgewerkt. De tuin van het zuidblok staat in de volle grond. De noordelijke binnentuin is verhoogd en het groen komt in cirkelvormige ophogingen te staan. Het ontwerp van de buitenruimte is niet gewijzigd.

De commissie reageert als volgt

De commissie ziet een goed doorontwikkeld en zorgvuldig gedetailleerd plan voor deze sociale woningbouwopgave. De opmerkingen zijn op detailniveau, wat een goed teken is.

- De ramen in de ronde hoeken maken nu een knik, maar de commissie vraagt zich af of een recht raam niet beter, eenvoudiger zou zijn. De negges in de renders lijken minder diep te zijn geworden. De commissie dringt aan om de oorspronkelijke neggediepte te behouden.
- De dakranden ogen vrij zwaar. Aangegeven wordt dat dit komt door het uit beeld houden van installaties. De commissie geeft in overweging wat verfijning/textuur aan te brengen (wellicht volstaat de segmentering door de gevelelementen).
- De commissie betreurt dat de binnentuinen niet zijn verbonden met de buitenruimte en zo een doorgaand biotoop vormen. Voor kruipende dieren zou dat toegevoegde waarde hebben.
De aluminium opstanden in de noordelijke binnentuin isoleren op een vergelijkbare manier ongewenst de groene cirkels in plaats van ze te verbinden. Als het groen meer 'uit kan vloeien' zal een natuurlijker beeld ontstaan. Om de binnentuinen verder te vergroenen kan verticaal groen toegepast worden.
- Er zijn zorgen over de privacy van de woningen aan de straatzijde. Op plaatsen kan het groen tot de gevel worden doorgezet om zo een buffer te vormen. Zeker daar waar slaap – of woonkamers direct grenzen aan de openbare ruimte.
De commissie ziet bij de aanvraag graag een uitgewerkt inrichtingsplan ter beoordeling tegemoet.

Het is duidelijk dat het een plan is waarbij veel factoren en rol hebben gespeeld. De commissie spreekt de complimenten uit voor het behaalde resultaat en ziet de aanvraag om vergunning tegemoet.

2. Veilingstraat, Bo-Rent locatie [Dichterswijk]

RT

2^e vooroverleg ontwikkeling Bo-rent locatie

Aanvraag : Ten Brinke

Ontwerp : KOW

Toelichting : architect Broek

Aanwezig : Frank van den Doel en Matthijs Bergacker – Ten Brinke, Sebastiaan Jansen en Sjoerd Broek – KOW

(zie notulen 04/10 2022)

Gespreksverslag

Het plan is tweeënehalf jaar geleden voor het laatst in de commissie gepresenteerd. Inmiddels is het bestemmingsplan in procedure en de stedenbouwkundige geeft aan dat het plan stedenbouwkundig akkoord is. De architect licht de uitgangspunten en de wijzigingen ten opzichte van vorige keer toe. Er worden twee typen gevels geïntroduceerd. Type A met grote vensters en type B met smalle openingen. De toren onderscheidt zich van de onderbouw door aan de zuidwest- en noordoostzijde grote vensters toe te passen, terwijl het basement hier smalle openingen heeft. In de andere twee gevels wordt dit principe omgedraaid. De taps toelopende balkons in de toren bevinden zich enkel bij geveltype A. Bij de onderbouw worden de balkons aan alle straatzijden toegepast. De zuidoostgevel ligt in een rij van vier blokken. Het meest zuidelijke blok hiervan heeft een regelmatig raster en dat wordt in het basement herhaald om zo een boekensteun voor de totale rij te vormen. Aan de zijde van de Croeselaan is de diagonale lijn in de bebouwing vervangen door een trapsgewijze volumeopbouw.

De commissie reageert als volgt

- De wijziging naar een trapsgewijze volumeopbouw aan de zijde van de Croeselaan komt het plan ten goede. Dit is een aanzienlijke verbetering t.o.v. het eerdere voorstel.
- De relatie tussen de toren en het basement mist nog de helderheid waarnaar wordt gestreefd. Het is onvoldoende duidelijk of het uitgangspunt een toren op een basement is, of dat de toren op de grond staat. Het onderscheid tussen de toren en de onderbouw is

hiervoor te klein. De toren ligt in hetzelfde vlak als de onderbouw en de balkons worden doorgezet, wat het onderscheid verkleint. De commissie verzoekt de architect de helderheid in de relatie tussen toren en basement te vergroten.

- In het basement overspannen de balkons twee smalle ramen, wat oneigenlijk is in dit ontwerp. De toepassing van loggia's in deze gevel van de onderbouw kan een uitkomst hiervoor bieden. Dit sluit aan bij het meest zuidelijke bouwblok, waardoor het boekensteun principe consequent wordt doorgezet. Een andere mogelijkheid is om de balkons van het basement een gemetselde borstwering te geven. Op die manier doen de balkons mee met de hoofdmassa en zal de toren zich meer onderscheiden.
- De commissie ziet geen aanleiding voor taps toelopende balkonplaten. Een rechte variant past beter bij de orthogonale opzet van het gebouw. De balkons zouden meer massa moeten hebben.
- In de toren overspannen de grote gaten in de gevel een woningscheidende wand, die met een paneel wordt dichtgezet. Een gemetselde penant ligt meer voor de hand ter plaatse van de woningscheiding. In de detaillering zal een voorziening voor zonwering opgenomen dienen te worden.
- De commissie ziet geen aanleiding voor het toepassen van een lichtband in de dakrand.
- De daken van de laagbouw zullen goed zichtbaar zijn vanuit omringende woningen en zal de nodige aandacht verdienen (installaties). De toepassing van een groen dak lijkt hier goed op zijn plaats.
- Het ontwerp van de buitenruimte blijft nog achter op de rest van het plan. De commissie ziet de uitwerking hiervan tegemoet, waarbij het gebouw aan de levendigheid van de buitenruimte bij dient te dragen (aandachtspunt zijn de bergingen in het binnengebied). Het is positief dat de spanten van het bestaande gebouw in liggende vorm worden teruggebracht in de openbare ruimte.

Samenvattend is de commissie van mening dat het gebouw nog wat te generiek is voor deze locatie. Met de voorgestelde architectonische uitwerking ontstaat een zekere strengheid. Het zal het plan ten goede komen als er meer plastiek en levendigheid kan worden aangebracht. Dat gezegd hebbend is het te waarderen dat hier 100% sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Erfgoed mandaatplannen

L. Sebregts, A. Mulder en R. Visser (uitvoerend secretaris)

3. Eghlaan 6a

RV

Aanvraag omgevingsvergunning

Aanvraag : Uitbreiding KDV

Ontwerp : Rijkswaardig Advies

De aanvraag betreft de uitbreiding van een kinderdagverblijf in een varkensschuur. De varkensschuur is in 1912 gebouwd. De bouwmassa bestaat uit een één laags gebouw op een rechthoekige plattegrond met zolder onder een zadeldak. Het gebouw is een relevant onderdeel van het gehele, monumentale ensemble met boerderij en erf. Aan de linkerzijde van de schuur is in 1993 een volume toegevoegd.

Op dit moment zijn op de begane grond van de varkensschuur de groepsruimten van het kinderdagverblijf gehuisvest. In de voorgestelde plannen blijven de groepsruimten op de begane grond, maar wordt de zolder geschikt gemaakt als kantoorfunctie. Er worden 2 opties voorgesteld:

Optie B: Bij optie B verdwijnt het in 1993 aangebouwde volume. Aan het volume van de varkensschuur wordt op de begane grond, tegen de westgevel, een lang blokvormig volume gebouwd. Op de verdieping wordt het dak doorbroken door een even lang blokvormig volume eindigend bij de dakgoot. De westgevel van de varkensschuur krijgt daardoor een ander aanzicht, als een gebouw bestaand uit twee lagen, trapsgewijs geordend en met een plat dak.

Optie C: Ook bij optie C verdwijnt het bestaande aangebouwde volume uit 1993, maar hiervoor in de plaats komt een nieuw volume, dat wat groter en ruimer is dan het bestaande. Op het dak aan de westzijde komen twee stroken langgerekte dakkapellen.

Advies: aanhouden

In het bouwhistorisch rapport wordt hoge monumentale waarde toegekend aan de bouwmassa van de schuur. Bij beide opties wordt de bouwmassa in belangrijke mate aangetast. Van de twee opties is optie C de optie die het gebouw het minst aantast. De commissie vindt deze optie voorstelbaar als de dakkapellen worden vervangen door dakramen, zodat de bouwmassa intact blijft. Of eventueel in plaats van de grote, blokvormige dakkapellen te kiezen voor kleinere dakkapellen met een dakkapelvorm die beter past bij het schuur-/boerderijtype. Een suggestie van de commissie is om bij ruimtegebrek het ernaast gelegen bijgebouw groter te maken. Met name in de lengte zijn hiervoor mogelijkheden.

De commissie vindt de ingediende stukken te summier. De tekeningen zijn nog erg schematisch, materialisatie en detaillering ontbreken in de aangeleverde stukken. De commissie kan met deze aangeleverde stukken geen goed advies uitbrengen. Ze verzoekt de ontbrekende stukken nog aan te leveren.

4. Abstederdijk 32a

RV

Vooroverleg

Aanvraag : Zonwering aan de buitenzijde

De voorgevel van het gebouw aan de Abstederdijk 32 bestaat uit drie delen: een hoger middendeel met een driehoekige topgevel en aan weerszijden hiervan twee zijdelen met een rechte gevelbeëindiging.

Het middengedeelte is ook weer in drie delen verdeeld met een vooruitspringend entreegedeelte. Aan weerszijden van het entreegedeelte bevindt zich op elke verdieping 1 hoog raam (in totaal: 4 x 1 = 4 ramen). Boven de entree bevindt zich ook nog een raam met een gebogen bovendorpel. De zijdelen zijn eenvoudiger ingedeeld. Hier bevinden zich op de begane grond en op de verdieping drie aan elkaar geschakelde hoge ramen (in totaal: 4 x 3 = 12 ramen)

De VVE van het pand aan de Abstederdijk 32a zoekt een gezamenlijke oplossing voor de zonwering aan de buitenzijde. Het voorstel van de aanvrager is om buitenzonwering te plaatsen tussen de dagkanten van de kozijnopeningen in de vorm van screens.

Advies: te herzien

De ramen in de voorgevel hebben een getoogde bovendorpel met een getoogde latei. Het plaatsen van de zonwerende screens in de dagkanten vindt de commissie geen goede oplossing. Met de gesloten aluminium zonweringkasten aan de bovenzijde van de opening, verdwijnt de subtiele getoogde vorm van de ramen. Het plaatsen van zonwering boven elk afzonderlijk raam op het metselwerk vindt de commissie ook geen goede oplossing. De vele zonweringkasten boven elk raam, zullen afbreuk doen aan de compositie van de voorgevel.

De commissie heeft wel een voorstel voor de drievoudige ramen in de twee zijdelen van de voorgevel. In de compositie van de voorgevel zijn de ramen in de twee zijdelen op elke verdieping geschakeld door middel van een natuurstenen latei aan de bovenzijde. In lijn met de compositie kan de commissie zich één lang uitvalscherm voorstellen boven de drie geschakelde ramen. Met een zo slank mogelijke omkasting en in een kleur die een relatie aangaat met de gevel.

De commissie ziet graag een vervolgstudie tegemoet, ook naar de kleuren van de constructie en het doek.

5. Royaards van de Hamkade 20

RV

Vooroverleg

Aanvraag : isoleren van glas-in-lood ramen

De Noorderkerk aan de Royaards van de Hamkade 20 is een kruiskerk met vier gelijke kruisarmen gebouwd in 1922. De kerk is van architectuurhistorisch belang vanwege het exterieur en het interieur in Art Deco stijl. De wens is om de glas-in-lood ramen te isoleren. Vanwege het slechte houtwerk van de ramen zijn voorzetrampen aan de binnenzijde niet mogelijk. Het plan is nu om het houtwerk vanuit de buitenzijde te herstellen en nieuw dubbel glas-in-lood te plaatsen.

Advies: aanhouden

Het huidige glas-in-lood is van kathedraal glas en niet hoog gewaardeerd. De commissie staat dan ook niet negatief ten opzichte van het vervangen van het glas. Maar het dubbele glaspakket moet dan wel passen in de sponning. Het staat en valt met een goede detaillering. Omdat de details nog ontbreken kan de commissie nog geen concreet advies uitbrengen over het plan. Voor een beoordeling van de commissie dienen de details van de pui nog te worden aangeleverd.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 15 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 21 oktober 2024

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld