

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 29 oktober 2024, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon (vanaf punt 2), G. Bosch, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)
Afwesig: L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, N. Huitema, Eric Rossen (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege de herfstvakantie is de commissie niet voltallig aanwezig.

1. Overvliet

RT / GU-Z2024-0020285

Aanvraag omgevingsvergunning het bouwen van twee bedrijfsgebouwen

Aanvraag : MBS-holding

Ontwerp : Luijk architecten

Toelichting : architect Luijk

Conclusie: Te herzien

De commissie ziet een zorgvuldig ontworpen gebouw op kavel nummer 14. Het gebouw oogt dynamisch en het overstek is een waardevolle toevoeging. Het hoekgebouw is echter te klein om een volwaardige entree tot het gebied te vormen. Om deze reden stelt de commissie voor om gebouw 13 in kleur – en materiaalgebruik een eenheid met nummer 14 te laten vormen, zodat ze tezamen het entreegebied van het gebied vormen. Voor het overige verwijst ze naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein komt een bedrijfsgebouw en een tandartspraktijk (gebouw 14). De tandartspraktijk bevindt zich op de hoek tegen de HOV-baan. Het bedrijfsverzamelgebouw (gebouw 13) is direct ten noorden hiervan geplaatst aan de centrale as van het gebied. Dit gebouw sluit qua architectuur en materialisatie aan bij de overige bebouwing aan deze zijde van de as. De praktijk staat aan de entree van het gebied en gaat qua beeld en materiaal een relatie aan met het belendende gezondheidscentrum. De kleur van de gemetselde plintlaag is afgestemd op de naastliggende schanskorf. Op de verdieping komt een geprofileerde staalplaat. Door een overkraging te maken aan de westzijde wordt de toegang tot het gebied gemarkeerd en ontstaat voldoende afstand tot het gezondheidscentrum.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie:

- Gebouw nummer 13 in kleur – en materiaalgebruik bij het hoekblok (nummer 14) aan te laten sluiten. Beide gebouwen vormen dan een ensemble met het gezondheidscentrum. Op die manier krijg de entree van het gebied meer betekenis en ontstaat er met de drie gebouwen een overtuigende markering van de entree tot het gebied. Gebouw nummer 14 is goed ontworpen, maar is te kleinschalig om zelfstandig de entree te markeren.
- Voor de tandartspraktijk een lichtere voeg te kiezen en de kozijnen donker te maken. Op die manier zal de relatie met het gezondheidscentrum worden versterkt. De achterzijde blijft qua ontwerp nog wat achter op de kop- en voorgevel. Door ramen geen incidenten te laten zijn, maar op te nemen in een horizontale belijning zal deze aan overtuigingskracht winnen. De

commissie geeft nog ter overweging mee om de entree niet op deze hoek te plaatsen, zodat de lamellen de hoek om kunnen gaan en de bezoekers niet voor de wachtkamer langs hoeven te lopen. Bestickering ten behoeve van privacy van deze ruimtes dient voorkomen te worden.

- Het fietsparkeren te verplaatsen naar de achterzijde van het pand.
De plek van het fietsparkeren gaat ten koste van het beeld op de gevel en het voorplein. Door deze aan de achterkant te plaatsen ontstaat er aan de zuidzijde ruimte voor een groene zone, die als een buffer voor de behandelruimtes zal fungeren (privacy).
- De stroken naast de parkeerplaatsen groen in te richten (opstelplaatsen brandweer).
De groene stroken langs de centrale as kunnen voor de parkeerplaatsen langs getrokken worden, zodat een doorgaande, groene strook ontstaat.

2. Zandweg 190

CvB / GU-Z2024-0017090

Aanvraag omgevingsvergunning het verduurzamen en vergroten van een woonhuis

Aanvraag : In de Betouw

Toelichting : dhr. In de Betouw

(zie notulen 06/08 2024)

Conclusie: Te herzien

De commissie heeft kennisgenomen van de reactie van de aanvrager en geeft een toelichting op haar eerdere advies (waarnaar ze verwijst). Ze constateert dat het huidige ontwerp te afwijkend is voor deze context. Het gaat om de optelsom van afwijkingen (o.a. specifieke kapvorm en specifiek kleur – en materiaalgebruik). Op grond van de Welstandsnota is de toets op niveau ‘respect’ en de Zandweg heeft de aanduiding ‘Historisch lint’ (analysekaart). Op basis van dit kader stelt de commissie dat het ontwerp in strijd is met redelijke eisen van welstand. Over het huidige ontwerp brengt ze, vanuit haar verantwoordelijkheid, een negatief advies uit aan het stadsbestuur. Ze ziet goede mogelijkheden om te komen tot een beter in de context passende woonwerkwooning. Ze verwijst voor de argumentatie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De heer In de Betouw en partner zijn in de vergadering aanwezig en geven een toelichting op de aanvraag. Het plan is eerder in voorontwerp besproken in de commissie op 14 december 2021 en op 6 augustus 2024. De commissie heeft kennisgenomen van de reactiebrief van 26 september 2024 en van de schriftelijke reactie op het stedenbouwkundige advies (eveneens van 26 september 2024). Desgevraagd gaat de heer In de Betouw in op het ontwerp. Het is de bedoeling een deel van de bestaande fundering en een deel van de bestaande constructie te hergebruiken. De kelder wordt verhoogd tot een souterrain en de nieuwe gevels worden opgetrokken met sandwichpanelen (grijs). De intentie is de woning te verduurzamen (60-70% hergebruik van het casco) en de wens is de woonwerkwooning een moderne uitstraling te geven.

De commissie reageert als volgt:

- Ze heeft begrepen dat het huidige ontwerp in strijd is met het bestemmingsplan (het Omgevingsplan). Planologische/ stedenbouwkundige kaders gaan vóór de welstandstoets. Aangeraden wordt om met de afdeling Ruimte de conceptuele uitgangspunten en randvoorwaarden vast te stellen (positie, inhoud, gebruik, goot – en nokhoogte). Eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan/Omgevingsplan moeten goed gemotiveerd kunnen worden. De commissie volgt het negatieve advies vanuit stedenbouw op het huidige ontwerp en ze dringt erop aan met elkaar in gesprek te gaan (stedenbouw en aanvrager).
- Het vergroten, aanhelen en isoleren van de keldervloer is een kostbare onderneming. De constructieve mogelijkheden worden mede bepaald door dit fundament. De commissie stelt vragen over de (constructieve/financiële) haalbaarheid van het plan. Het hergebruik van het bestaande casco wordt uiteraard gewaardeerd, maar het is de vraag of met deze

uitgangspunten het best haalbare resultaat kan worden bereikt. Met een nieuwe kelder ontstaan ook ten aanzien van de inpassing in de omgeving wellicht nieuwe mogelijkheden.

- Ten aanzien van de brief (d.d. 26 september 2024) merkt ze op dat het hier gaat om een lintbebouwing met eengezinswoningen en variatie in maatvoering, architectuur en detaillering. Dat neemt echter niet weg dat er ook sprake is van een zekere rust en samenhang in de bestaande situatie. Woningen zijn verwant aan elkaar door grotendeels traditioneel materiaalgebruik (metselwerk en dakpannen) en natuurlijk kleurgebruik (roodbruin, beige, zandkleur etc.). Kapvormen zijn herkenbaar en de woningen zijn qua massa/volumeopbouw evenwichtig qua opzet. Ze adviseert in dit verband juist onderzoek te doen naar 'dat wat gemeenschappelijk is' c.q. de grote gemene deler en niet naar de incidentele afwijkingen. Er zijn talloze mogelijkheden en middelen voorhanden, ook uitgesproken duurzame, om de woning beter te laten aansluiten op de directe omgeving.

De commissie staat op het standpunt dat een woning rekenschap moet kunnen afleggen naar de context waarin deze zich bevindt. Ze zoekt naar een zekere continuïteit. In haar eerdere advies heeft de commissie suggesties gegeven om het plan een stap verder te brengen. Ze heeft ook aangegeven dat ze bijzondere architectuur niet uitsluit, maar dat deze locatie in beginsel niet vraagt om een sterk accent of om een zeer opvallend gebouw. Ze ziet een nadere studie (bij voorkeur op conceptueel niveau) ter bespreking tegemoet.

3. Groenewoud

CvB

Commissie informeren over kaders, BKP en stedenbouwkundig plan

Aanwezig : Desiree de Jong

Gespreksverslag

Voor de ontwikkeling van Groenewoud/Papendorp wordt de supervisor ondersteund door twee leden van de commissie (landschap en architectuur). De leden worden in kennis gesteld van de vastgestelde kaders (stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan). Plannen worden voorgelegd aan de commissie zodra het kwaliteitsteam de plannen daartoe rijp acht. De eerste bijeenkomst is op 6 december 2024. Na een jaar zal de werking van het kwaliteitsteam worden geëvalueerd..

Op voorhand zijn er de volgende vragen:

- Aangeraden wordt de procesafspraken aan te vullen. Het gaat hierbij over de wijze waarop aanvragen worden ingediend, of en op welk moment er een 'Omgevingsoverleg c.q. Omgevingstafel' wordt aangevraagd, de omvang van de toetsing in de projectgroep (ook duurzaamheid?), de verslaglegging van de vergaderingen etc.
- De commissie (of het kwaliteitsteam) wil graag een toelichting op het plan voor de openbare ruimte. Deze toelichting zal helpen bij de advisering over de verdere uitwerking. Ze vraagt daarbij ook aandacht voor de fasering van de werkzaamheden. Is het bijvoorbeeld al mogelijk om het centrale park aan te leggen zodat bomen al tot wasdom kunnen komen? Ze vraagt op voorhand aandacht voor de biodiversiteit langs de kanaalzone.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 29 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 4 november 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld