

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 12 november 2024, in het Stads kantoor, ruimte V33 op de 6^e verdieping

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

Afwezig: J. Crepon, Eric Rossen

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- 10 december is de laatste vergadering van het jaar (23 december vervalt).
- Volgend jaar blijft het vergaderritme gelijk (dinsdagochtend in de even weken, start op 7 januari).
- Bij onderwerp 1 en 2 is Esther Vlaswinkel plaatsvervangend voorzitter.
- Onderwerp 3 is toegevoegd t.a.v. de gepubliceerde agenda (informatief vooroverleg).
- In verband met het jaarverslag van de commissie over 2023 en 2024 start de vergadering van 26 november met het ophalen van ervaringen en bevindingen (besloten deel van de vergadering). Vanaf circa 11.00uur start de reguliere vergadering (agenda via website).

1. Omgevingsvisie Science Park

CvB

Vooroverleg

Ontwerp : n.v.t.
Toelichting : Mattijs van 't Hoff (gemeente Utrecht)
Aanwezig : mw. Leunie van Zwieten (UU)

Gespreksverslag

De heer Van 't Hoff is in de vergadering aanwezig om de commissie te informeren over de visie en over aankomende planontwikkelingen. In het Utrecht Science Park (v/h De Uithof) werken gemeente en USP-partners aan een gezond, duurzaam en aantrekkelijk Science Park om te wonen, verblijven en werken. In de Omgevingsvisie USP zijn ambities en uitgangspunten hiertoe bepaald (vastgesteld 2022). Ingegaan wordt op de historie van het gebied. Van landgoederenzone naar de oprichting van het Universiteitsterrein en het ziekenhuis (1960-1988) tot het stedenbouwkundigplan van OMA (1988-1999). Vervolgens wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van het Utrecht Science park van 2000 tot nu. Momenteel wordt er, samen met de stakeholders, gewerkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. Het Science park wordt gekenmerkt door een verzameling van bijzondere gebouwen en bijzondere elementen, (jonge) monumenten en ruimte voor groen. Er is veel gelaagdheid (zowel functioneel als architectonisch).

De opgaven zijn:

- De verdere ontwikkeling van het Science park naar een levendig kenniscentrum met gemengde functies (waaronder leren, wonen, recreëren). Overdag is het druk op de campus, maar in de avonden is het rustig. Er is geen bruisend stadsleven en studenten vragen om meer voorzieningen.
- Het toevoegen van nieuw programma. Om dat te bereiken worden bestaande parkeervelden bebouwd en bestaande bebouwingsclusters worden verdicht. Parkeerterreinen worden vrijgespeeld door het parkeren te voorzien in 'parkeerhubs'. Sommige gebouwen worden

gerenoveerd, sommige worden gesloopt. Er wordt voortgebouwd op het concept van 'clusters in het landschap'.

- Het versterken van de verbinding tussen de stad en USP. De uitgangspunten zijn 'groen, leefbaar en bereikbaar'. Het raamwerk geeft op hoofdlijnen de structuur aan voor het groene netwerk.

Om deze ambities waar te maken is een nieuw Omgevingsplan nodig (verschillende initiatieven passen niet in het huidige bestemmingsplan). Er wordt gewerkt aan verschillende gebiedsvisies voor verschillende deelgebieden.

De commissie reageert als volgt:

- Het is interessant hierin meegenomen te worden en goed dat er op dit schaalniveau aan een visie wordt gewerkt. Bijzondere aandacht vraagt het borgen van de maatschappelijke component. Het gebied kende van oorsprong geen bewoners en de leefbaarheid moet een belangrijk onderdeel van het plan vormen. Aangegeven wordt dat het wel in de ambitie ligt om meer voorzieningen toe te voegen (maar daarvoor zijn dan ook meer gebruikers nodig). De commissie is van mening dat het positief is dat hier een nieuw stuk stad gemaakt wordt, maar dat daar wel een diversiteit aan functies bij hoort. Het is daarbij logisch de voorzieningen te clusteren langs de belangrijkste routes. De zone voor woningen (circa 4000) aan de zuidzijde is goed gepositioneerd.
- Om het nieuwe stuk stad goed te laten functioneren zijn er uiteraard goede verbindingen nodig (tram, fiets, auto, voetganger). Het blijft van belang daarop te blijven inzetten (ook goed OV in het weekend).
- Met betrekking tot de gebiedsvisies merkt de commissie op dat de samenhang zit in de openbare ruimte. Die vormt de specie tussen alle projecten. Het is in het (nog te maken) Omgevingskwaliteitsplan (OKP) niet nodig om met al te veel regels strakke kaders te formuleren. Er is veel diversiteit in de verschillende gebouwen en het is beter om te investeren in goede architecten. Hoofduitgangspunten volstaan (hoogwaardig, bijzonder, hoog detailniveau, mooi verouderen, levendige plinten, doordachte overgangen tussen bestaand en nieuw etc.).
- Over de kwaliteitsborging in de toekomst wil de commissie graag in een later stadium van gedachten wisselen. Voorlopig kunnen de plannen in de gehele commissie besproken worden. Voor de eigen kwaliteitsborging staat het de Universiteit uiteraard vrij een supervisor te betrekken.
- De Universiteit heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid en circulariteit. Aangeraden wordt om dit ook op te nemen in het OKP of in het Omgevingsplan. In dit kader adviseert de commissie zoveel mogelijk materialen te hergebruiken (oogsten).

De commissie ziet de vervolgstappen en de verfijningsslagen graag tegemoet. Ze raadt aan wat meer hiërarchie aan te brengen in de verschillende kwaliteiten en de plekken waar de programma's landen. Dat geldt ook voor de openbare ruimte. Via de verschillende deelgebieden kan meer duiding worden aangebracht.

2. Project SL2 UU

CvB

Vooroverleg voor de renovatie van het SL2 gebouw van de UU, Sorbonnelaan 2 op het USP

Aanvraag : UU

Ontwerp : Newjoy Concepts

Toelichting : Pieter Walraad (Newjoy Concepts)

Aanwezig : dhr. Bosveld en mw. Leunie van Zwieten (UU)

Gespreksverslag

Mevrouw Van Zwieten geeft een toelichting op de opgave voor de renovatie van gebouw SL2. Gebouw SL2 en Ornstein worden gerenoveerd en gereedgemaakt om gebruikers van het

Kruytgebouw te huisvesten ('schuifoperatie'). Zodra het Kruytgebouw leeg is wordt dit gestript en aangepakt. Het is de bedoeling dat SL2 en Ornstein als zogenaamde 'transitiegebouwen' voor circa 15 jaar behouden blijven. De heer Walraad licht de aanpak van de renovatie toe. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk hergebruiken van materialen (interieur). In het exterieur worden kozijnen vervangen, is men voornemens de gevels te keimen in een donkere kleurstelling en worden later aangebrachte elementen verwijderd. Zodra het frame verwijderd is komt het spiegelende doosje weer volledig in het zicht. Het gebouw wordt teruggebracht naar zijn essentie (plint, romp, kroon). Met de donkere kleurstelling wordt beoogd aansluiting te zoeken bij de wat modernere gebouwen. Het gebouw vormt een ensemble met Ornstein en ook de entree van het gebouw wordt aangepast.

De commissie reageert als volgt:

- De duurzame aanpak spreekt aan (verduurzaming en herontwikkeling). De uitgangspunten hiervoor zijn goed gekozen. De proeftuin voor de klimaatadaptieve panelen is interessant, maar roept de vraag op of de positie hiervoor op de gevels van mangaansteen hiervoor goed gekozen is (ook gelet op bezonning)
- Het donker keimen van de gevels doet afbreuk aan het karakter van het gebouw en wordt daarom ontraden. De commissie is bang dat het gebouw erg somber zal gaan ogen zodra het zwart gemaakt wordt. Daarnaast worden details 'weggeschilderd' en dat zou zonde zijn (betonnen banden etc.). Als het grindbeton wordt schoongemaakt en wordt gehydrofobeerd kan het er weer jaren tegenaan. Het grindbeton is een tijdsbeeld, heeft tactiliteit (nuance) en beleeft momenteel een 'revival'. Ook is samenhang met Ornstein en met het mangaankleurige metselwerk gewenst. Nu er geen technische noodzaak is vraagt de commissie, ook vanuit cultuurhistorisch perspectief, om de keuze voor keimwerk te heroverwegen.
Voor het vervangen van de kozijnen is er een noodzaak (nu geen geïsoleerd profiel en asbest). De commissie adviseert de keuze voor de nieuwe houten kozijnen en de afwerking daarvan nog goed te bestuderen. Een blank houten afwerking is risicovol in het onderhoud. Hoe langer de kozijnen mee kunnen (wellicht ook na de 15 jaar) hoe beter.
- De inrichting van de ruimte tussen de gebouwen en de routing naar de entrees vraagt nog aandacht in de uitwerking. Ze benadrukt dat het positief is dat er een nieuwe en zichtbare entree is voorgesteld. De commissie ziet het voorstel tegemoet.

Alle andere voorstellen betekenen een verbetering van de situatie. Het gebouw oogt krachtiger als later aangebrachte elementen worden verwijderd. Daarbij merkt de commissie nog op dat het frame van de zonweringen bij Ornstein juist heel verfijnd en bijzonder is. In haar optiek is dat behoudenswaardig. De commissie adviseert voor deze tijdelijke situatie om niets meer te doen dan noodzakelijk en juist te investeren op onderdelen die er toe doen (zoals andere beglazing die ook te hergebruiken is).

3. Trindeborch transformatie

CvB

Informatiesessie over de stand van zaken m.b.t. het de transformatie van Trindeborch

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Elephant Architecten

Toelichting : Menno Kooistra en Mans Kolmans (Elephant Architecten)

Aanwezig : Greetje de Jager (gemeente Utrecht)

(zie notulen 11/06 en 15/10 2024)

Gespreksverslag

De heer Kooistra geeft een inleiding op de opgave. Het gaat hier om een transformatie (renovatie en optopping drie lagen) en om hergebruik (bestaande structuur behouden). De ambitie is een Paris Proof gebouw dat voldoet aan de hoogste duurzaamheidseisen. Het is de bedoeling de constructie van het gebouw leesbaar te maken. Uitgangspunten zijn horizontaliteit, eerlijke architectuur en de toevoeging van een hedendaagse lichte kroon (waarschijnlijk) in hout. Op conceptueel niveau is er

sprake van een plint, een middendeel en een kroon. De kroon start waar Catharijneborch eindigt. De overgang tussen de beide gebouwen is nog in studie. In materiaal – en kleurgebruik is er verwantschap. Het voorgestelde volume past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan (onthefing wordt overwogen). Greetje de Jager is in de vergadering aanwezig en geeft aan zich op hoofdlijnen te kunnen vinden in het voorstel. Stedenbouw is blij met de renovatie en de aanpak van het pand.

De commissie reageert als volgt:

- Ze kan zich vinden in de voorgestelde 'bouwenveloppe' en in het standpunt van stedenbouw. De analyse die ten grondslag ligt aan het voorstel is zorgvuldig. De keuze voor een dubbelhoge plint, een middenbouw en een kroon is helder en passend.
- De belangrijkste aandachtspunten vanuit stedenbouwkundige optiek zijn de volumeopbouw en de positie van de kroon ten aanzien van de linker belending (zuidzijde). Het huidige voorstel is op dit punt nog niet overtuigend. Voorkomen moet worden dat nu iets gemaakt wordt wat een optopping bij de burens onmogelijk maakt. Wellicht moet de opbouw hier 1 stramen terug om aansluitproblemen in de toekomst op een overtuigende wijze te voorkomen. De commissie ziet goede mogelijkheden voor een (beperkte) asymmetrische volumeopbouw van de kroon. Het huidige beeld (pg. 46) spreekt in die zin aan.
- De uitgangspunten voor de architectonische uitwerking worden gedeeld. De nieuwe openheid naar de Catharijnesingel betekent winst in het beeld. De keuzes die gemaakt worden in de daklijnen, de belijning van de borstweringen zijn goed. De gebouwen blijven op die manier voldoende bij elkaar horen, terwijl de verschillende tijdlagen zichtbaar worden. De horizontale randen steken wat voorbij de rooilijn (de glaslijn ligt in de oude en in de nieuwe situatie op dezelfde plek).
- De gehele uitwerking van de kroon luistert nauw. Zowel in materialisering, kleurstelling als in de setbacks, het overhoekse beeld en de aansluiting op het linker buurpand. De kroon hoeft qua kleur niet 1:1 aan te sluiten bij het middendeel. Er mag sprake zijn van een zeker contrast. Ook de inpassing van installaties moet goed worden onderzocht (bij voorkeur inpandig). De daklaag is de 'vijfde gevel' en voorkomen moet worden dat installaties prominent in het zicht komen.
- De uitwerking van de plint vraagt nog bijzondere aandacht. Dat gaat over de posities van de entrees, de hoogte t.o.v. het maaiveld, de spiegeling van het glas en de vergroening.
- Het vergroenen van daken en randen wordt uiteraard gewaardeerd. In de uitwerking is het belangrijk dat het groen voldoende robuust is (snippergroen is niet toekomstbestendig).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet. Er ligt een goede basis voor de verdere uitwerking.

4. Janskerkof 26

RT / GU-Z2024-0019979

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanpassen van het kerk voor onderwijs locatie

Aanvraag : Protestantse Theologische Universiteit (PthU)

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

Toelichting : Margaux Platenburg

Aanwezig : de heren C.P. Boele en M. van der Tak (PThU) en de heer Oosterom (Dudova)
(zie notulen 17/09 en 15/10 2024)

Gespreksverslag

In de vergadering wordt een studie gepresenteerd voor een eenlaags volume in het schip van de kerk. Eerdere modellen passeren met voor- en nadelen nog de revue. Het in de vorige vergadering gepresenteerde model met een hoog volume tegen de westgevel komt in de studie niet als beste naar voren. Het benodigde programma is te groot waardoor het grote raam in de westgevel achter het volume verdwijnt en daarmee de visuele relatie van de as: schip – viering – koor.

In het nieuwe voorstel komen er drie collegezalen in het middenschip onder een verhoogd dek. Op het verhoogde dek is plaats voor studieruimte, bibliotheek of andere open functies. De collegezalen kunnen groter of kleiner worden gemaakt en zijn als ze niet worden gebruikt open. De openingen van de collegezalen corresponderen met de kolommen van de kerk, waardoor ze (wanneer de zalen niet in gebruik zijn) vrij doorloopbaar worden. De wand van de achterste collegezaal richting het koor is volledig te openen waardoor het een groot venster wordt met uitzicht op het koor. Daarnaast is de geopende ruimte ook te gebruiken als onderdeel van de dienst. De nieuwe entree van de kerk is een afgesloten ruimte die aan de linker- en rechterzijde toegang geeft tot de zijbeuken. In het midden van de entreerimte bevindt zich een brede trap die toegang geeft tot het dek.

De commissie reageert als volgt:

De commissie geeft complimenten aan de architecten voor de gekozen richting (en het 'omdenken'). Het voorgestelde plan biedt een alternatief dat naadloos past in de *doelstelling* van het transitiekader. De visuele relatie van de assen schip – viering – transeptarmen blijft behouden. Het multifunctioneel gebruik van het programma is uitgangspunt geworden in het nieuwe plan. Maar er is nu ook een ontwerp dat het functionele overstijgt, waarbij het grote open volume van de kerk door één ingreep op een nieuwe manier wordt beleefd. De verschillende onderdelen vallen nu goed op hun plek. Daarnaast is de inbouw reversibel en daardoor worden er geen monumentwaarden aangetast (het vorige meerlaagse voorstel had in die zin meer technische consequenties en meer impact op het monument). De verdere uitwerking luistert echter zeer nauw en de lat ligt hoog (*'het moet een parel worden'*). Op dat niveau is er nog studie en nader onderzoek nodig.

Voor de verdere uitwerking adviseert ze:

- De opening in het dek te vergroten.
Het heeft toegevoegde waarde als de opening van de trap naar het dek bij de entree groter wordt gemaakt (meer een vide dan een smal trappgat), zodat je bij het binnenkomen al iets meer zicht hebt op de hele kerk. Het maximaliseren van zichtlijnen is essentieel.
- De architectonische uitwerking van het nieuwe volume nader te bestuderen.
Het voorgestelde volume is nu nog wit en abstract, want nog een 'work in progress'. Op conceptueel niveau zijn heldere keuzes nodig. Is de inbouw maximaal transparant, is er sprake van een meubel of is er sprake van een 'vervreemdend element' (bv. bij de kerk in Veere)? Het nieuwe volume zou in de optiek van de commissie in ieder geval niet moeten aansluiten bij de bestaande kleuren en materialen van de kerk. Het zou beter zijn als het volume een apart element vormt in de ruimte, dat qua materialen en detaillering een zeker contrast vormt. De commissie verwijst naar de abstractie van de referentie op blz. 71 (rechts onder). Zuivere lijnen en zuivere details zijn essentieel.
- De commissie vraagt daarbij extra aandacht voor de balustrades. De voorgestelde dichte balustrades komen de ruimtelijkheid van het volume in de kerk niet ten goede. Ook de positie van de trappen roept vragen op. De trappen nemen een groot deel van het zicht weg vanuit de zaal op het koor. Kunnen deze trappen elders worden geplaatst? Hoe meer zichtrelaties, hoe beter.

De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.

5. Nijverheidsweg 16

RT / GU-Z2024-0019442

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw

Aanvraag : Lingotto

Ontwerp : Buro Werda en M. Architects

Toelichting : Carl Warmerdam (Buro Werda) en M. Glas (M. Architects)

Aanwezig : en M. Breg (Lingotto)

Conclusie: Te herzien

De commissie is blij dat er ruimte wordt geboden aan kleine creatieve bedrijven, die zo in het gebied aanwezig kunnen blijven. Het interieur van het ontwerp is overtuigend en de toepassing van houtbouw wordt gewaardeerd. Deze overtuigingskracht wordt echter in het exterieur gemist. De commissie is van mening dat het ontwerp niet voldoet aan de criteria van de welstandsnota (punt 8 en 9 onder beleidsniveau 'Open'). Voor verdere toelichting verwijst ze naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De architect geeft aan dat de stedenbouwkundige opzet van Campus Werkspoor bestaat uit losse objecten in het groen. Er wordt een op zichzelf staand gebouw gepresenteerd, die in zijn verschijningsvorm refereert aan het industriële karakter van de omgeving. De hoofdingang bevindt zich aan de noordzijde, maar de grotere ruimtes op de begane grond zijn rondom toegankelijk. Op de verdiepingen bevinden zich de ateliers. De vormentaal van de gevel is ontleend aan de bestaande elektriciteitsfabriek. Polycarbonaat panelen lopen voor de geprofileerde staalplaten langs en geven het geheel een verticaal karakter. Tussen de panelen komen Franse balkons met een verzicht stalen balustrade. De houten kolommen worden aan de buitenzijde afgewerkt met vezelcementplaat om de duurzaamheid van de houtconstructie te waarborgen.

De commissie reageert als volgt:

- De uitwerking van de gevels overtuigd de commissie niet. Dit zit hem onder andere in de gekozen verticaliteit, waarbij de referentie naar het elektriciteitsgebouw als een onvoldoende motivatie wordt gezien. Door de vele materialen en lijnen is het ontwerp minder eenduidig dan andere nieuwe gebouwen in het gebied, die hun kracht aan eenvoud ontleen. Er gebeurt te veel in de gevel om de link te kunnen leggen met de gepresenteerde referenties.
- Het gebouw mist een zekere stoerheid/robuustheid qua materialisatie die passend is bij een industrieel terrein. De materialen zijn dun (veel zetwerk, vezelcementplaten, polycarbonaat) en geven het geheel een tijdelijke uitstraling.
- Dat de houtbouwambitie niet tot uiting komt in het exterieur is een gemiste kans. De commissie begrijpt dat het hout verduurzaamd wordt met het bekleden ervan. Maar bij de eerdere ontwikkelingen Houtwerk I en II is het wel gelukt om toch de houtconstructie beter waarneembaar te maken en ziet mogelijkheden om dat in dit project ook te bereiken (bijvoorbeeld met houten lamellen?).
- De positie van de hoofdentree reageert niet op de toekomstige as ten oosten van het plan. Deze as zal de toegang vormen naar een te realiseren actieve kade aan het kanaal. Dit zou dan ook de hoofdoriëntatie van het gebouw moeten zijn, zodat deze bijdraagt aan de dynamiek van de campus.
- De commissie ziet graag dat de installaties in beeld gebracht worden en zo veel mogelijk uit het zicht worden gehouden.
- Vanuit duurzaamheidsoptiek wordt de toepassing van de houtconstructie toegejuicht. De gevelmaterialen hebben echter een grote milieu-impact en de commissie heeft de voorkeur voor materialen die de tand des tijds beter kunnen doorstaan. Daarnaast zullen de grote hoeveelheid (semi-)transparante materialen (vermoedelijk) voor een ongewenste warmtelast zorgen.

De commissie ziet goede mogelijkheden om te komen tot een krachtiger en beter passend gebouw op deze locatie. Via het secretariaat zal contact opgenomen worden met de casemanager om na te gaan of er nog proceduretijd resteert.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 12 november 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 preadviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 18 november 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld