

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 26 november 2024, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- o 10 december 2024 is de laatste vergadering dit jaar. De vergadering van 24 december vervalt. De eerste vergadering in het nieuwe jaar is op 7 januari 2025.
- o In het eerste deel van de vergadering vindt de jaarlijkse evaluatie plaats. De bevindingen zullen worden opgenomen in het jaarverslag van de commissie. Medio maar 2025 wordt het jaarverslag aangeboden aan college en raad.

1. BKP Papendorp Taats

CvB

Vooroverleg over het beeldkwaliteitsplan Papendorp Noord- de Taats

Toelichting : Désiree de Jonge

Toelichting : Toon van Nuland (projectleider gemeente Utrecht)

Mevrouw de Jonge (supervisor Papendorp) en de heer Van Nuland (projectleider) zijn in de vergadering aanwezig om het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de woningbouw in Papendorp Noord met de commissie te bespreken.

Het document wordt nog aangevuld met ambities en randvoorwaarden voor de mobiliteitshub en er is ook nog ruimte om opmerkingen van de commissie te verwerken. Het is de bedoeling het BKP half december in routing te brengen (voor de zomer van '25 in de gemeenteraad).

De commissie reageert als volgt:

- Ze kan zich vinden in de hoofdopzet. Het betreft een gedegen BKP dat een bruikbaar handvat biedt in de begeleiding en toetsing van bouwplannen. De commissie geeft een aantal aanbevelingen voor de afronding van het document.
- Met betrekking tot de materialisatie en de gewenste sfeer c.q. uitstraling raadt de commissie aan vanuit de doelstelling te redeneren. Er wordt bewust gekozen een woonomgeving te creëren met 'warmte' en een 'woongevoel'. Die doelstelling wordt omarmd en baksteen is daartoe een beproefd materiaal. Maar de commissie raadt aan ook ruimte te bieden voor bijvoorbeeld hout. Biobased materialen zijn nu omschreven als kers op de taart, maar in de toekomst zijn biobased materialen de norm. Er moet ruimte blijven voor het experiment.
- Dit raakt ook de vraag hoe Papendorp wordt gezien (stedelijk, buitenstedelijk, nieuw centrum etc.). Aangegeven wordt dat Papendorp een 'eiland' is tussen de snelwegen en het kanaal en dat er rekening gehouden moet worden met de uitstraling van de bestaande kantoorbebouwing in het gebied. De commissie raadt aan doelen te omschrijven en ook een zekere vrijheid te bieden. Het is een 'eiland' en het gebied mag zich onderscheiden (*dat kan ook juist het visitekaartje zijn...*).
- Het doel om gevarieerde stadsblokken te maken is goed. Het steeds zoeken naar de menselijke schaal is een goed streven. Dat kan op meerdere manieren (parcelleren, materiaal – en kleurwisselingen, door te werken met verschillende architecturen,

bijvoorbeeld door te werken met verschillende architecten etc.). De verdeling van de blokken blijft ook aan de binnenzijde zichtbaar.

- Met betrekking tot de tenders roept de commissie op om 'kwaliteit' en grote rol te geven in de beoordeling en dat zowel in het kaliber van de beoordelaars als in het gewicht van de puntentelling tot uitdrukking te laten komen. Het is bovendien belangrijk onderwerpen als duurzaamheid (circulariteit) en groen (landschapsplan en natuur-inclusiviteit) te adresseren in de tenders. Bijzondere en/of innovatieve ontwerpen kunnen Papendorp verder op de kaart zetten.
- Bij de binnenhoven wordt de suggestie gedaan om voldoende helder in het document weer te geven wat de groene kamers precies zijn. In het huidige voorstel lijkt er om de groene kamers heen veel verharding aanwezig. Door in de plankaart te werken met verschillende groentinten blijkt dat de ruimte om deze kamers heen natuurlijk ook groen mag zijn. Er is zoveel mogelijk substantieel groen gewenst (uitgangspunt). Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan wordt aandacht gevraagd voor de komst van bomen van de eerste orde in de volle grond (dat borgen). Grotere bomen bieden beschutting, privacy, vergroening en een aangenaam microklimaat. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het windklimaat, bijvoorbeeld door ook in de zijstraten voldoende bomen te planten. Het wordt gewaardeerd dat de hoven poorten hebben. Dit is gunstig voor de kruipende dieren.
- De duurzaamheidsparagraaf is nog minimaal. Aangegeven wordt dat er in de tenders verwezen wordt naar ander gemeentelijk beleid en dat een tender daar ook op wordt beoordeeld. De commissie geeft in overweging hoofduitgangspunten uit de andere beleidsstukken op te nemen.

Er is een spannend blok in wording. De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet.

2. Vredenburg 8

RT / GU-Z2024-0030746

Aanvraag Omgevingsoverleg voor het wijzigen van de voorgevel

Ontwerp : Heyligers Architects

Toelichting : architect Glissenaar

Conclusie: Niet akkoord

De gevel is ontworpen door Gerrit Rietveld, de meest bekende Utrechtse architect, voor het pand waar hij zelf zo'n 20 jaar op de bovenste verdieping heeft gewoond. Het is een van zijn meest herkenbare gevels. Het was destijds een innoverende vorm van omgang met reclame en licht in de gevel. De façade heeft veel architectonische en historische betekenis en is veelvuldig gepubliceerd. Ondanks dat er nog maar weinig historisch materiaal aanwezig is in de gevel, zou het volledig verloren gaan van deze historische laag een enorm verlies voor de stad Utrecht betekenen. Het geeft een gezicht en een verhaal aan de stad. De commissie stemt daarom niet in met het voorstel om deze historie volledig weg te poetsen. Vernieuwing is mogelijk, maar met oog voor de gelaagde betekenis van de gevel. Voor het overige wordt verwezen naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De architect vraagt de commissie of het mogelijk is om de gevel, die in de jaren 30 van een bioscoop was, volledig qua uitstraling te veranderen en vernieuwen. De eigenaar wenst meer daglichttoetreding en de huidige gevel is bouwfysisch op zijn einde. Er is nog weinig historisch materiaal in de gevel aanwezig. Er worden meerdere varianten getoond. Het door de opdrachtgever gewenste voorstel bestaat uit een rode keramische rastergevel met een dubbelhoge plint.

De commissie reageert als volgt:

- De locatie is gelegen binnen het rijks beschermde stadsgezicht en valt onder toetsingsniveau 'behoud'. Dat betekent dat het cultuurhistorisch aspect wordt meegewogen en dat ook de afdeling Erfgoed een stem heeft.

- De huidige gevel toont differentiatie. De gevel van 1950 is niet meer, maar bij de ingreep in 2000 is duidelijk voortgeborduurd op de oorspronkelijke gevel. Dat is zichtbaar in de huidige gevel. Het nieuwe voorstel is een ontkenning van de oorspronkelijke gevel. Het is de commissie niet duidelijk waarom het nodig is om dit zo 'hard' in te zetten. Waarom moet de gevel zich zo radicaal afkeren van de geschiedenis van de plek? Ze wijst erop dat er gevoelens zijn bij gebouwen van deze architect en ook dat er juist unieke kansen liggen.
- Gezien de ruime diepte van het kavel zijn er andere mogelijkheden om meer daglicht in het pand te brengen ('lichthoven?').

Het pand is een sprekend voorbeeld van moderne architectuur waarin geëxperimenteerd wordt met licht en reclame. De commissie kan zich niet vinden in de sloop van de bestaande gevel en in het voorstel voor de nieuwe invulling. De ontwerpen hebben op zichzelf wel kwaliteit, maar zijn niet passend in deze bijzondere situatie. De commissie adviseert meer terug te grijpen naar de oorspronkelijke situatie en roept op om iets bijzonders te doen met het gebouw. Het plein kan wel wat karakter gebruiken.

3. C. van Maasdijkstraat 33

CvB / GU-Z2024-0023206

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een schoolgebouw

Aanvraag : Stichting Protestants Christelijk Onderwijs te Utrecht

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

Toelichting : architect Petersma

Conclusie: Te herzien

Hoewel het een mooie opgave betreft kan de commissie zich niet vinden in het aangepaste voorstel met betrekking tot de overgang tussen bestaand en nieuw en met betrekking tot de allure van het entreevolume c.q. de zichtbaarheid van de entree. Ze adviseert het ontwerp op deze onderdelen te herzien. Daarbij is het van belang de helderheid terug te brengen. Dat is een kernkwaliteit van het plan. De gevelopeningen aan de zijde van de Van Meelstraat en de aanbouwen op één hoogte zijn een verbetering. De commissie verwijst voor haar volledige reactie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De heer Petersma is in de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouw van het monumentale schoolgebouw. Er is eerder een vooroverleg geweest en ook Stedenbouw en Erfgoed hebben al gereageerd op het voorstel. De opgave betreft het opschonen van de latere aanbouwen en het terugbrengen van de monumentale gevels in de oorspronkelijke staat. De monumenten worden beschouwd als het beginpunt voor het nieuwe ontwerp. Daarnaast ligt er een opgave de buitenruimten te vergroenen (het ontwerp hiervoor volgt in een later stadium).

Naar aanleiding van de vorige bespreking en een bezuinigingsopgave zijn er wijzigingen in het plan aangebracht. De glazen kap boven de 'bypass' is vervangen door een dak met een serie lichtkoepels. Daarnaast zijn de aanbouwen op één hoogte gebracht en zijn de gevels naar de Van Meelstraat voorzien van grote vensters. Er is een studie gedaan naar materiaalgebruik en kleurstelling (analogie of contrast). Voorgesteld wordt met een lange gele gevelsteen te werken. Er wordt gekozen voor zo min mogelijk contrast tussen bestaand en nieuw.

De commissie reageert als volgt:

- De leesbaarheid en zuiverheid van de ingreep staan voorop. De commissie constateert dat het wegvallen van de lichtstraat een tegenslag is voor het verwezenlijken van het concept. De oorspronkelijke lichtstraat was een sterk element. Het huidige voorstel staat nu te ver af van de oorspronkelijke uitgangspunten. Bestaand en nieuw groeien te veel aan elkaar vast en het effect van een blik op de lucht valt nu nagenoeg weg. De commissie adviseert de zuiverheid op conceptueel niveau terug te brengen in het plan. Het gaat hier om een los,

nieuw element dat de verbindende schakel vormt. Ook gaat het om de subtiliteit van de aansluitingen ('sneede met bruggetjes?'). De commissie geeft in overweging een horizontale glasstrook toe te passen en de leidingen los te laten oversteken (geen massa onder het dak). Er zijn nog kansen onbenut in het versterken van de geleding tussen oud en nieuw.

- De commissie blijft haar bedenkingen houden bij de zichtbaarheid van de entree. Ze adviseert te onderzoeken wat het effect is als het gehele volume op één hoogte komt te liggen met de rest van de nieuwbouw. De nieuwe toevoegingen zijn dan helder en afleesbaar.
- De commissie kan zich vinden in het gepresenteerde steenmonster (formaat en kleur). De aansluiting op het bestaande is dan subtiel en door de kozijnen anders uit te voeren (qua kleur en profiel) is er voldoende onderscheid. Een extra argument is dat de gymzaal ook uit een andere tijd stamt en deze ook in gele baksteen is uitgevoerd. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het metselwerkverband. Verticale snedes zijn bedacht op het blokverband en passen niet bij een klezorenverband. Het blokverband heeft in de optiek van de commissie toegevoegde waarde. De grote verwantschap van de nieuwe materialen met de bestaande versterkt de behoefte aan een conceptueel heel heldere ingreep.

Bij de vervolgstappen wordt aangeraden en landschapsarchitect te betrekken. Er liggen veel kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het is positief dat scholieren aangeven dat groen gewenst is. De vervlechting tussen binnen en buiten zal toegevoegde waarde hebben voor de totale beleving van de school (aandachtspunten zijn routing, natuur- inclusiviteit).

4. Veilingstraat, Bo-Rent locatie

RT

Vooroverleg ontwikkeling Bo-rent locatie

Aanvraag : Ten Brinke

Ontwerp : KOW

Toelichting : architecten Van Wijngaarden en Broek

Aanwezig : Frank van den Doel (Ten Brinke Vastgoedontwikkeling) en Matthijs Bergacker (Ten Brinke, onder voorbehoud)

(zie notulen 04/10 2022 en 15/10 2024)

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Het plan is sterk verbeterd en het is een mooie alzijdige toren op een heldere plint geworden. De reacties van de commissie op de architectuur zijn nog op detailniveau, wat een goed teken is. Hiervoor verwijst ze naar het onderstaande gespreksverslag.

Gespreksverslag

De architect geeft aan dat het concept voor het onderscheid tussen de toren en de onderbouw is gewijzigd. De toren en de plint krijgen een licht afwijkend geveltype. De toren is rondom voorzien van geveltype B, dat zich kenmerkt door brede gevelopeningen en rechte betonnen balkons. Het basement heeft geveltype A, dat minder brede gevelopeningen heeft, maar breed genoeg om de balkons met metselwerk rand in op te nemen. In deze gevelopeningen wordt verticaal geprofileerde aluminium beplating opgenomen. In het ontwerp voor het aangrenzende terrein hebben de groene scheggen geen opstaande randen. Het dak van het basement wordt voorzien van een groendak, wellicht in combinatie met enige pv-panelen. De meeste pv-panelen komen op het dak van de toren komen.

Voor de verdere uitwerking adviseert de commissie:

- Bij de aansluiting van de toren met de laagbouw dient zowel de horizontale band als de kolom zonder verspringing door te lopen. Dit luistert nauw in de detaillering.
- De rechte balkons passen beter bij de architectuur dan de taps toelopende versie. De randen van de balkons verdienen nog een verfijnslag, zoals een verjonging. Aandacht wordt gevraagd voor het behoud van de kwaliteit van de onderzijde van de balkons.

- De gevels van de laagbouw aan de noordzijde zijn niet heel goed afleesbaar in de renders, maar de indruk ontstaat dat ze erg gesloten zijn. De architect wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende open gevels rondom. Zeker daar waar het om woonfuncties gaat. Privacy issues zijn ook op een architectonische manier op te lossen.
- Het is positief dat de groenvlakken geen barrière rondom hebben voor lokale fauna. De beplanting op de groendaken dient een positieve bijdrage aan de biodiversiteit te leveren. De pv-panelen dienen hierbij zoveel mogelijk op het dak van de toren te komen, om de groendaken hiervan te ontzien. Het definitieve landschapsonwerp wordt tegemoet gezien.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning ziet de commissie graag materiaal- en kleurmonsters ter beoordeling tegemoet. De kwaliteit van de geprofileerde beplating luistert nauw.

Nagekomen plannen

5. Cartesius deelgebied 09

RT / 23-05548

Wijziging vergunde situatie

Projectbeschrijving

Er wordt een zevental wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie voorgesteld. Wijziging 1 betreft een kozijnwijziging. Wijziging 2 het vervangen van de rechte vluchtrappen voor spiltrappen en het afsluitbaar maken hiervan met een stalen hekwerk. Wijziging 3 is een kozijnwijziging in de plint. Wijziging 4 betreft een voorstel voor de reclamevoering. Bij wijziging 5 wordt het vurenhout aan de binnengevels vervangen door vezelcement geveldelen. Wijziging 6 betreft het verlagen van de dakrand van bouwdeel B met ongeveer 60 cm. Bij wijziging 7 worden gevelroosters boven de puien in de plint toegevoegd.

Het supervisieteam heeft aangegeven dat het niet akkoord is met het verlagen van de dakrand, omdat dit ten koste gaat van het onderscheid tussen de korrels.

Puntsgewijs het advies van de commissie

- Wijzigingen 1, 3, 4 en 7 zijn akkoord.
- Wijziging 2: De spiltrap is duidelijk zichtbaar en de wijziging betekent een verarming van het beeld. De spiltrappen zijn onvoldoende integraal ontworpen en zijn niet akkoord. Het dichtzetten ter plaatse van de galerijen kan op een hoogwaardigere manier worden gedaan zoals met glas.
- Wijziging 5: Dit is zowel qua beeld als qua duurzaamheid een achteruitgang, waarmee de commissie niet instemt.
- Wijziging 7: De commissie volgt het negatieve advies van de supervisor op. Het onderscheid tussen de bouwdelen is al niet heel groot en wordt met de ingreep ongewenst nog verder verkleind. De commissie geeft in overweging de dakvloer hoger te leggen zodat er geen extra constructie nodig is om de verhoogde rand te borgen.

6. Catharijnesingel 64

RT / GU-Z2024-0020708

Aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 appartementen in een bestaand kantoorgebouw

Projectbeschrijving

De gevel van de oudbouw aan de Catharijnesingel zijn ongewijzigd. In een latere fase wordt de tweelaagse bebouwing met kap aan de Nicolaas Beetsstraat 2A wellicht opgetopt met twee lagen. Dit ontwerp zit nu in de vergunningsaanvraagtekeningen, maar vormt geen deel van de aanvraag.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De gevels van de oudbouw zijn ongewijzigd en daarmee vanuit welstandsoptiek akkoord. Het betreft geen monument. Indien de optopping op de Nicolaas Beetsstraat 2A in de toekomst wordt aangevraagd, dan geeft de commissie alvast mee dat hier rekening gehouden dient te worden met de belendingen. De optopping dient dan verder teruggelegd te worden, zodat de rijk gedecoreerde goot van nummer 2 niet wordt aangetast en dat de eerste rij ramen van de oudbouw aan de Catharijnesingel in het zicht blijven. Ze acht de toevoeging van 1 bouwlaag denkbaar. De commissie vindt het belangrijk dat onderscheid tussen het hoofdgebouw en de zijvleugel aanwezig blijft. Dat vraagt om een geleding in de massa-opbouw.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 26 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 2 december 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld