

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

**Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 7 januari 2025, in het Stadskantoor kamer V30.**

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

**Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten**

### Verslag

#### Vooroverleg en mededelingen

- De voorzitter heet iedereen welkom bij de eerste vergadering in het nieuwe jaar en spreekt de beste wensen uit.
- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.

#### 1. Gildenkwartier

**CvB**

*Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Gildenkwartier*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : BiermanHenket en Copijn

Aanwezig : Janneke Bierman, Jorg de Bie, Nadja Znamenskaya en overige betrokkenen.  
(zie notulen 11/06 2024)

#### **Gespreksverslag**

Met de transformatie aanpak wordt het bestaande betonnen casco geheel hergebruikt. De bestaande gevel wordt gestript en vervangen voor een volledig nieuwe duurzame gevel, waarbij de vergrote gevelopeningen meer daglicht toelaten. De karakteristieke horizontale geleding van het bestaande gebouw blijft behouden en wordt versterkt. De bestaande en nieuwe daken worden vergroend en kunnen worden gebruikt als buitenruimtes en tuinen. Het nieuwe centrale atrium en de dakpaviljoens worden gemaakt met een zichtbare houtconstructie, met dakconstructies in een ingenieus 'molenwiekprincipe'. Vanuit deze paviljoens is er uitzicht over de stad. Het uitgangspunt is een toekomstbestendig gebouw met excellente energieprestatie en duurzaam materiaalgebruik. Voor de inrichting van de daken is het uitgangspunt een omsloten bostuin te creëren met een golvend landschap in een doorlopende varentapijt.

#### **De commissie reageert als volgt:**

Ze geeft de complimenten voor de aanpak. Op veel vlakken is het een voorbeeldig plan. Het is heel positief dat dit gebouw weer een bestemming krijgt en de aanpak is heel goed. De bebouwing heeft geen monumentale status, maar in de renovatieaanpak zijn de gebouwen wel als zodanig behandeld. De aanpak is duurzaam en het karakter van het complex blijft behouden. Ook de vervlechting tussen het groen en de architectuur is goed gekozen.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende aanbevelingen en opmerkingen.*

- De commissie betwijfelt of de verbijzondering van het metselwerk nodig is. De bestaande bebouwing is robuust en zakelijk. Een dergelijke verbijzondering sluit daar niet optimaal bij aan. De commissie verwacht dat er met de toevoeging van het groen en het herstel van de gevels al voldoende ingrediënten zijn om te komen tot een heel sterk plan. De karakteristieke 8-hoeken hebben de hoofdrol.

- Bij de verdere uitwerking van het groen wordt aandacht gevraagd voor een groene verbinding tussen het maaiveld en de dakbiotoop. Wellicht kan met verticaal groen (bij het tussenlid) een relatie worden gemaakt zodat ook kruipende dieren hun weg naar het dak weten te vinden. Ook wordt aangeraden de nieuwe natuur te monitoren.
- De samenwerking tussen architectuur en groen werkt goed. Opgemerkt wordt dat er veel diagonale lijnen in het inrichtingsvoorstel aanwezig zijn. Dit roept de vraag op of de inrichting hoort bij de architectuur of dat het een organisch 'tegenontwerp' kan zijn. In de uitwerking kan hierin nog nét een scherpere keuze gemaakt worden.
- De commissie ziet graag de gevelstudies met daarin de buitenzonwering tegemoet. Ze volgt de argumentatie voor het verlagen van de borstweringen. De horizontale banden blijven in voldoende mate behouden en het heeft vanuit de beleving van gebruikers toegevoegde waarde om de daglichtopbrengst te vergroten.
- De optopping met de 'molenwiek' is een mooie aanvulling op het '8-hoek verhaal'. Ook de voorgestelde materialisatie spreekt bijzonder aan. Bij de verdere architectonische/bouwkundige uitwerking wordt aandacht gevraagd voor alle aansluitingen op knooppunten.

De commissie ziet de verdere uitwerking met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

## 2. Rabo

**CvB / VON-23-39602**

*Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Rabo Master terrein, aanzet uitwerking beeldkwaliteit*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Team-V

Toelichting : Greetje de Jager (Gemeente Utrecht) en Irene Horvers (Team-V)

(zie notulen 12/12 2023 en 17/09 2024)

### **Gespreksverslag**

In de vergadering wordt het 'Concept Stedenbouwkundig plan' gepresenteerd. Het plan moet nog worden vastgesteld door het college en de bespreking dient als voorbereiding op de behandeling van een verdere uitwerking in de volgende vergadering. Het standpunt van de commissie m.b.t. de aanpassingen, de hoogten en de setbacks is gewenst.

In het aangepaste plan is één stramien van toren B en een half stramien van de plint gehaald. De binnenruimte krijgt hierdoor meer ruimte. Er wordt nog gestudeerd op de doorzichten en de inrichting. Het optoppen van gebouw Zilver is onderzocht maar blijkt niet mogelijk zonder zware hulpconstructie. Uitgangspunten zijn het behoud van het gebouw en transformatie daarvan door dicht bij de oorspronkelijke bouwstructuur te blijven. De hoogte van de gebouwen is bestudeerd en in de context geplaatst. De bebouwing vormt de schakel van het Stationsgebied naar de Dichterswijk en er is een ruimtelijke relatie met het Kruisvaartkwartier en het Beurskwartier. Zowel voor de kantoorstorens als de woongebouwen wordt er gestreefd naar houtbouw. Hierdoor neemt de hoogte van de gebouwen toe. De promenade vormt de verbinding met het Forum. Voor de promenade wordt er een tijdelijke en een toekomstige situatie getoond. Het uitgangspunt is om in beide situaties een aantrekkelijke route te maken die goed geprogrammeerd wordt (levendige plinten). De binnentuin is in beide situaties semi- openbaar.

Voor de beeldkwaliteit van de gebouwen wordt één ensemble, één samenhangend geheel, met een warme uitstraling voorgesteld. Er wordt gezocht naar een verbindend medium (kleur- en materiaalgebruik) maar er moet tegelijkertijd voldoende architectonische vrijheid zijn.

Voor de kantoren wordt een zakelijke uitstraling nagestreefd en de randbebouwing vormt de overgang naar de woonbebouwing en heeft een wat zachtere uitstraling. Er wordt veel groen

toegepast, zowel in de gevels als op de daken (identiteit Rabobank 'growing a better world together').

***De commissie reageert als volgt:***

Er zijn goede stappen gemaakt. De ruimte van de binnenhof is verbeterd en het streven om in hout te bouwen wordt gewaardeerd. De relatief beperkte hoogtetoeename is volgens de commissie goed denkbaar en het bouwen in hout heeft vanuit duurzaamheidsoogpunt nadrukkelijk de voorkeur. Het is dan wel van belang dat het bouwen in hout als voorwaarde aan de voorgestelde hoogte wordt gekoppeld. Het ook belangrijk dat er voldoende hoogteverschil blijft tussen gebouw B en FH.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende op- en aanmerkingen:*

- De commissie kan zich vinden in de voorgestelde volumeopbouw van de gebouwen, behoudens de voorgestelde plintuitbouw bij gebouw Zilver. Op dit punt adviseert ze nader te onderzoeken of de uitbreiding nodig is. De commissie vindt het niet nodig dat met de uitbouw een continue wand in één lijn wordt gecreëerd. Ze raadt aan de ruimte naar de trap zo open mogelijk te houden. Een meanderende gevellijn en de komst van een 'ontvangstplek' zijn voor de commissie belangrijker dan aansluiting op de plint van het bestaande Rabobankgebouw. Er is op deze plek sprake van een andere hiërarchie.
- Met betrekking tot de hoofdvorm van gebouw FH vindt de commissie het niet nodig om op de voorgestelde plek in het gebouw een (minimale) setback te maken. Aansluiting op de hoogte van FL is niet nodig. Een setback aan de zijde van de binnentuin zou meer kunnen opleveren en kan bijdragen aan een betere menselijke maat in de beleving van de binnentuin. Een setback aan de zijde van de Kruisvaartkade zou eveneens meer kunnen opleveren als het gebouw op die manier de looproute langs de kade kan begeleiden en introduceren. Ook is een setback op bijvoorbeeld de hoogte van Ondaatje of een hoogte van de Kruisvaartkade denkbaar om relaties te leggen.
- Op conceptueel niveau ziet de commissie kansen om de uitgangspunten verder aan te scherpen. Het verhaal tussen het werkgebied en de woonenclave is nog niet helemaal helder. De commissie wijst op het verwantschap tussen de haakgebouw en de gebouwen FH en FL. Het is goed dat de woongebouwen een iets andere uitstraling krijgen dan de kantoorgebouwen (een 'zachte' overgang naar Dichterswijk is gewenst). In de optiek van de commissie horen de lichtblauwe en de donkerblauw getekende plandelen bij elkaar. Ze vraagt zich ook af of het nodig is om vrij rigide aan het grid vast te houden. Het is in de optiek van de commissie niet nodig dit op te leggen. En een grid is nog geen waarborg voor samenhang. In maquette is duidelijk zichtbaar dat het wel samen kan werken ook als ze wat meer verschillend zijn. Samenhang is uiteraard wel écht gewenst.
- M.b.t. de promenade heeft de commissie zorgen over de tijdelijke situatie. Ze verzoekt naar mogelijkheden te zoeken om te borgen dat die tijdelijke situatie ook echt tijdelijk is. De toekomstige routes spreken aan waarbij het activeren van de routes en de plinten veel aandacht vergt. Ook de zijde van de busbaan roept vragen op.
- De commissie adviseert de zijde van de Kruisvaartkade nader te bestuderen en goed in beeld te brengen. Het gaat hierbij over het profiel, de kade, de overgang tussen privé en openbaar en de routing. Het is nu niet goed inzichtelijk hoe dit gaat werken.

Ter afsluiting raadt de commissie aan om voor Ondaatje (geen onderdeel van dit plan) ook goed te letten op de toegangen (ook vanuit de dekzijde) en bij de doorsteek aan de zijde van de Jan Foreeststraat is het belangrijk dat de gebouwen ook de hoek om gaan.

### 3. Weerdsluis

CvB

*Vooroverleg voor het inrichting van omgeving Weerdsluis*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : Charlotte van der Wouden (Gemeente Utrecht)

Aanwezig : Marieke Flear en Cees Rampart (gemeente Utrecht)

#### **Gespreksverslag**

Het betreft een schetsontwerp voor de herinrichting en de verbetering van de omgevingskwaliteit van het knooppunt van de Weerdsluis. Het project speelt zich af rond de kruising van waterwegen: de Oudegracht die overgaat in het begin van de rivier De Vecht, ter plaatse van de Weerdsluis, en de kruisende Stadsbuitengracht. Deze van oorsprong 16e eeuwse sluis ligt midden in voorstad Bemuurde Weerd uit de 13e eeuw. Aan de binnenstadskant van de Stadsbuitengracht was hier ook de noordelijke toegang tot de stad gesitueerd. Het gedeelte van de singel dat in de jaren '60 werd gedempt, ten gunste van autowegen die uiteindelijk niet tot stand kwamen, werd begin deze eeuw weer open gegraven.

In de eerste fase zijn verbeteringen voorzien van de omgevingskwaliteit op de Nieuwekade en de Bemuurde Weerd Oostzijde. De singelstructuur wordt verder vergroend (er is nu een overmaat aan verharding op de Nieuwekade). Door het wegprofiel te versmallen ontstaat de mogelijkheid om veel groen toe te voegen en de verblijfskwaliteit te verhogen. De voorgestelde herinrichting van de Bemuurde Weerd Oostzijde leidt tot opheffing van parkeerplaatsen. Daardoor ontstaat meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De relatie tussen straat en water wordt verbeterd. Het rijksmonument Weerdsluis blijft ongewijzigd. De erfgoeddeskundigen van de gemeente hebben een positieve grondhouding t.a.v. het voorstel voor de herinrichting.

#### **De commissie reageert als volgt:**

Het betreft een belangrijke plek in de 'watermachine' van de stad en de commissie kan zich vinden in het voorstel. Vanuit ruimtelijk oogpunt betreft het een logisch verhaal. Door meer groen toe te voegen en de straten anders in te richten zal de verblijfskwaliteit toenemen. Vanuit erfgoed-oogpunt is het voorstel verwantwoord. De Nieuwekade met kademuren en begeleidende woonbebouwing dateren uit de jaren '80 en vertegenwoordigen (nog) geen monumentwaarde. De historische singelstructuur wordt op in het voorstel op een logische manier aangevuld. De commissie heeft geen uitspraak gedaan over de mobiliteitsaspecten.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende aanbevelingen en opmerkingen.*

- Het profiel oogt (op delen) nog vrij ruim. Een visuele versmalling wordt aangeraden.
- De praktische aspecten van de fasering roepen vragen op. Bij de uitvoering van fase 2 mag er geen schade ontstaan aan het uitgevoerde werk van fase 1.
- De commissie pleit voor zo min mogelijk hekken (het hekwerk aan de zuidzijde is 25 jaar oud en heeft geen monumentwaarde). Het is belangrijk het sluizencomplex zo volledig mogelijk in beeld te brengen en groen tegen hekken aan doet afbreuk. Ook wordt meegegeven dat het lopen pal aan de waterkant aantrekkelijk is. Wellicht is er ruimte te creëren aan de waterkant.
- De toepassing van gebakken materialen is passend in het gebied. De commissie raadt wel aan om goed nader te onderzoeken of de veiligheid voor voetgangers voldoende geborgd is. Ook vraagt ze zich af of aangesloten zou moeten worden bij de driedeling zoals die aan de Oudegracht wordt voorgesteld. Aangegeven wordt dat voetgangers over de gehele breedte mogen lopen en dat dit de voorstad betreft die ruimtelijk niet hoort bij de oude stad. Uiteraard moet de veiligheid van voetgangers en bewoners worden bewaakt.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet en geeft nog aan dat de komst van geveltuintjes wordt gewaardeerd.

#### 4. Griffioenlaan 2

RT / 0022274

*Aanvraag omgevingsoverleg over het vergroten van een kantoorgebouw*

Aanvraag : Rijksvastgoedbedrijf

Ontwerp : Cepezed

Toelichting : architect Jaap Bosch

Aanwezig : architect Peter van den Heuvel en overige betrokkenen.

(zie notulen 01/10 2024)

#### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarden**

Met de heroverweging van de positie van de luchtbehandelingskast is deze vanaf de straat uit het zicht gekomen en heeft het plan aan overtuigingskracht gewonnen. De semi-transparante zwarte banden aan de voorzijde sluiten goed aan bij het hoofdgebouw, waardoor de tussenvolumes zich nu passend in het geheel voegen. De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet en brengt een positief advies uit onder de voorwaarde dat de nadere uitwerking ter beoordeling wordt voorgelegd (onder mandaat). De commissie voor haar volledige reactie naar het gespreksverslag.

#### **Gespreksverslag**

De architect informeert de commissie dat de luchtbehandelingskast op het dak van het tussenlid naar achteren is geschoven en zoveel mogelijk in het volume is gedrukt, om de impact vanaf de oever te beperken. Aan de binnenzijde is deze met een rvs-rooster afgewerkt. De binnentuin is vergroend en het groene dak vormt een corridor voor insecten naar de oever. De luifels van de uitstekende tussenvolumes zijn achterwege gelaten en vervangen door zwarte semi-transparante banden.

#### **De commissie reageert als volgt:**

De aanpassingen zijn positief ontvangen. Alles in het plan lijkt nu op zijn plek te vallen.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende op- en aanmerkingen.*

- Het rvs rooster aan de binnenzijde trekt nu veel aandacht. Wellicht iets te veel en kan deze meer aansluiting vinden bij de kleurstelling van de gebouwarchitectuur.
- De ecologische waarde van de binnentuin kan nog worden versterkt door deze meer te vergoeden en het groen niet te verhogen. Om het dak als groencorridor te laten functioneren is een betere verbinding nodig door bijvoorbeeld klimop of hoge beplanting aan de gevels.
- Dat de tussenvolumes aan de oeverzijde iets naar voren springen doorbreekt de lange vlakke gevel en is wat de commissie betreft zeer gewenst.
- In de nabije toekomst vormt de kade onderdeel van het Rondje Stadseiland. Het gebouw en de plint zouden hieraan een positieve bijdrage moeten leveren.

#### 5. Reitdiepstraat

CvB

*Vooroverleg sloop naoorlogse appartementen en nieuwbouw 119 appartementen en 35 eengezinswoningen*

Ontwerp : Klunder Architecten

Toelichting : Sander Flach, Klunder Architecten

Aanwezig : Maria Hoogendijk (gemeente Utrecht)

(zie notulen 29/10 2024)

#### **Gespreksverslag**

De stedenbouwkundige geeft aan dat de voorgestelde bouwvolumes passen binnen het concept omgevingsplan. De rooilijnen sluiten goed aan op de omgeving. De balkons aan het tussenstraatje én het plantsoen zijn voor een klein deel in het volume geschoven. Deze balkons steken echter nog wel meer uit (1,5m) ten opzichte van de 0,6m in de bouwvelop.

Deze maat staat dus nog open in het concept omgevingsplan. Dit heeft een directe relatie met architectonisch uitwerking van blok als totaal. Om die reden wordt het bouwplan nu geagendeerd.

De architect gaat in op de bebouwing in de directe omgeving en toont een historische analyse en de kenmerken van de bestaande appartementen. Vervolgens wordt het ontwerp toegelicht. Het plan bestaat uit een gesloten bouwblok met appartementen (blok A) en grondgebonden eengezins woningen in aansluiting op het bestaande stratenpatroon (de blokken B,C en D). Voor alle gebouwen wordt een roodbruine gevelsteen voorgesteld. Vervolgens wordt het inrichtingsplan gepresenteerd. Het uitgangspunt is zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en nieuwe (voedselrijke) bomen toe te voegen. In de parkinrichting wordt een 'knipoog naar het verleden' voorzien, naast een collectieve plek en een wadi. Met betrekking tot de duurzaamheidsambities wordt het energieprotocol gevolgd en wordt er gestreefd naar een MPG van 0,5.

***De commissie reageert als volgt:***

Ze kan zich vinden in de voorgestelde bouwvlakken en bouwhoogten. Het stedenbouwkundig plan is qua hoofdopzet passend op deze plek. Er ontstaat een mooie groene ruimte die bijdraagt aan de stad en waaraan het ook prettig is om te wonen. De commissie snapt de uitdaging om, met beperkte middelen, 100% sociale woningbouw te maken. Dat neemt echter niet weg dat ze van mening is dat er meer uit de opgave te halen is. Ze kan zich nog niet vinden in verschillende onderdelen van het ontwerp. Ze verwijst naar haar op- en aanmerkingen.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende op- en aanmerkingen.*

- De commissie heeft ernstige bedenkingen bij de woonkwaliteit van de woningen op de begane grond in blok A. Bewoners kijken feitelijk op de dichte muur van de parkeergarage en de tussenruimte is beperkt. Er zijn meerdere manieren om hier meer woonkwaliteit te genereren. Bijvoorbeeld door de garage te verlagen (of iets verdiept aan te brengen), door de garage deels open te werken zodat er bijvoorbeeld twee eerstelijns bomen in de volle grond geplaatst kunnen worden, door het dak toegankelijk te maken zodat het toegevoegde waarde heeft voor de bewoners, door wellicht met een ander woningtype te werken (stadswoning over twee lagen en begane grond 100% bebouwen). De binnenruimte in blok A vraagt om een ingrijpende heroverweging. De commissie raadt aan dit nader te onderzoeken.
- De commissie adviseert de kleurkeuze te heroverwegen. De voorgestelde steen is erg intens van kleur. Het is volgens de commissie niet nodig dat alle gebouwen in dezelfde kleur worden uitgevoerd (meer diversiteit is welkom). Het appartementengebouw en de woningen hebben in ruimtelijke/typologische zin niets met elkaar te maken. De rode steen voor de grondgebonden woningen is denkbaar, maar voor het appartementengebouw wordt aangeraden de steenkleur te heroverwegen (een gele, warme, steen conform de bestaande situatie is volgens de commissie een goede denkrichting).
- De commissie heeft grote moeite met de balkons aan de pleinzijde. Ze kan zich niet vinden in het voorstel. Als deze balkons niet verder naar binnen kunnen dan is er een ontwerpslag nodig in de uitstraling. De balkons bepalen het gevelbeeld en er is meer nodig dan een 'standaard balkon'. Eerder is al aangegeven dat de balkons een onlosmakelijk onderdeel moeten vormen van de architectuur (zodra ze niet verder naar binnen geschoven kunnen worden).
- De commissie raadt aan de dakrand van het grote appartementengebouw te heroverwegen. Het huidige voorstel is een minieme afgeleide van de dakrand in de bestaande bebouwing

(deze was rondom en voorzien van fraaie klossen). Aangeraden wordt de dakrandbeëindiging meer betekenis te geven (relatie met het metselwerk of rondom lopen).

- De commissie verzoekt om kleine 'oneffenheden', zoals de plaatselijke verhoging in de dakrand ter plaatse van de entree van het kleine appartementengebouw, of de aan de kopgevel van de grondgebonden woningen vastgebouwde bergingen, te vermijden. Het plan heeft baat bij zo groot mogelijke helderheid.
- De commissie ondersteunt de uitgangspunten van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, maar ze is van mening dat de uitgangspunten in de uitwerking te veel verloren zijn gegaan. Verschillende routes lopen niet goed door, de voorgestelde soorten roepen vragen op en het wonen pal aan het trottoir geeft privacy-issues. Het gebruik van de Delftse stoep luistert nauw. Aangeraden wordt dit te onderzoeken vanuit de gebruiker en het moet zodanig ontworpen worden dat het goed gebruikt gaat worden. Ook adviseert de commissie het gevelgroen meer mee te laten doen met de architectuur (nu erg klein en gefragmenteerd).

Afsluitend wordt het nastreven van een MPG van 0,5 gewaardeerd. Ze commissie ziet meerdere mogelijkheden om met verbeteringen het plan in zijn geheel naar een hoger niveau te tillen. Ze ziet de vervolgstappen ter bespreking tegemoet.

## 6. Europalaan-Lanslaan

RT

*Vooroverleg voor het bouwen van een school, een sporthal en (sociale) woningen bij de dorpsentree van Vleuten*

Aanvraag : Jongerius Invest

Ontwerp : Courage Architecten

Toelichting : Rob Ilbrink (Courage)

Aanwezig : Joost Jongerius, Sjoerd Jongerius, Casper Duchhart (Envastgoed), Jan Laurens van der Horst (Courage) en Maria Hoogendijk (Gemeente Utrecht)

### **Gespreksverslag**

De bestaande tweelaagse bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een appartementengebouw met 99 appartementen op een halfverdiepte parkeergarage. De parkeergarage steekt niet meer naar voren, maar komt volledig onder de bebouwing. Het concept bestaat uit twee hoofdvolumes met een vergelijkbare materialisatie, maar met een afwijkende gevelindeling. Het zevenlaagse linkerdeel bevat 35 sociale huurwoningen en kenmerkt zich door een verticale gevelindeling. Deze is middels een donker tussenlid gescheiden van het vijf-laagse rechterdeel met optopping dat een horizontale geleiding heeft en koopwoningen bevat. Aan de achterzijde komt een galerijontsluiting met aan de uiteinden een vluchttrap. Hier is op de eerste laag een parkeerdek gepland en aan de linkerkant een collectieve daktuin.

### **De commissie reageert als volgt:**

Aan de zijde van de Europalaan is het getoonde beeld in grote lijnen helder en overtuigend, waarvoor de complimenten. Het is een mooi plan in wording en aan de Europalaan is deze schaal passend. De helderheid van de voorzijde wordt echter nog gemist in de vormgeving aan de achterzijde. De helderheid van het schema moet aan de westzijde en aan de kopgevel ook worden waargemaakt. De commissie geeft hiervoor verschillende suggesties.

*Voor de verdere uitwerking heeft de commissie de volgende op- en aanmerkingen.*

- Het concept van twee volumes (liggend en staand), gescheiden door een knip, is aan de achterzijde (westzijde) niet herkenbaar vanwege de doorlopende (maar verspringende) galerijen. Wellicht maken de galerijen onderdeel uit van het verbindende tussenlid? Of kunnen ze toch onderdeel worden van de twee hoofdmassa's? Er moet worden gezocht naar een ontwerp oplossing op een conceptueel niveau.

- Het gebouw gaat nog niet goed de hoek om (kopgevel rechts). Met het doorzetten van de wanden van de kopgevels over het begin van de achtergevel ontstaat een vertroebeld beeld. Het resulteert in een op zichzelf staande wand die op een willekeurig moment eindigt. De commissie adviseert om de massaopbouw hier helderder en eenduidiger te maken (conform het gepresenteerde heldere schema).
- De dakopbouw domineert in de kopgevel te veel en het zou het beeld ten goede komen als deze verder terugliggend kan worden aangebracht (setback). De materialisatie van de opbouw roept eveneens bedenkingen op. Dit onderdeel vergt nog studie en bewijslast. Dit geldt ook voor de vezelcementplaat in de plint, die erg kwetsbaar is.
- De commissie vraagt de architect om de positie van de balkons van het linkerdeel te heroverwegen. De scheiding met het tussenlid is minder duidelijk door de doorlopende glasvlakken. Gesuggereerd wordt om voor verspringende (alternerende) balkons te kiezen zodat dit beter bij het rechterdeel aansluit en ten goede komt aan de daklichttoetreding. Aan de onderzijde verdient het gebouw een heldere beëindiging.
- Het parkeren op het dek gaat ten koste van de woonkwaliteit van de aangrenzende woningen en de beleving van het dek. Met het verminderen van het aantal parkeerplaatsen en het toevoegen van een meer groene inrichting kan dit worden verbeterd.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

## **Erfgoedplannen** (L. Sebregts, A. Mulder en R. Visser (uitvoerend secretaris), ruimte S03)

### **1. Aanwijzing Oorsprongpark 1**

Toelichting : Cas Nagtzaam

Aanwezig : Bettina van Santen, Cas Nagtzaam

De eigenaar van het pand aan Oorsprongpark 1 heeft aan de gemeente gevraagd om dit object aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand vormt het hoekpand van een blokje rijtjeswoningen uit 1876-1877 aan het Oorsprongpark, gelegen aan de zijde van de Monseigneur van de Weteringstraat. De overige woningen in het blok, waarmee het pand een ensemble vormt, zijn beschermd als rijksmonument. Bij deze aanwijzing lijkt het pand aan Oorsprongpark 1 om onduidelijke redenen te zijn 'vergeten'. De gemeente heeft een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het object cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt.

#### **Advies: Voldoet**

De commissie heeft kennisgenomen van het bouwhistorisch onderzoek en onderschrijft de daarin genoemde cultuurhistorische waarden. Het onderzoek is voldoende onderbouwd om te kunnen beoordelen of het object beschermingswaardig is. De commissie adviseert om het object aan te wijzen als gemeentelijk monument.

### **2. Oudegracht 168 en 168BS**

*Het verbouwen naar 6 appartementen en een commerciële ruimte*

Toelichting : Bettina van Santen

Aanwezig : Bettina van Santen, Cas Nagtzaam

De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van de voormalige elektronicazaak met bovenwoning tot zes appartementen met een horecazaak op de begane grond. Het pand heeft een middeleeuwse oorsprong en kent belangrijke renovaties in de 17de, 19de en 20ste eeuw. Het pand is een Rijksmonument.



## ***De commissie reageert als volgt:***

### **Werkkelder**

De werkkelder in het achterhuis dateert uit de 15<sup>de</sup> eeuw en is van hoge monumentale waarde. De commissie adviseert om de doorbraken in de achtergevel van de werkkelder en de doorbraak ten behoeve van de trasparring in het dak/plafond van de werkkelder, niet te maken. Dit heeft te veel impact op de hoog monumentale werkkelder en op de achtergevel aan de binnenplaats. Vanuit het oogpunt van functionaliteit lijken de in de kelder gesitueerde slaapkamers ook weinig daglicht te krijgen vanuit de koekoek.

### **Achtergevel naar binnenplaats**

De achtergevel en de indeling met de drie 6-ruits schuiframen dateert uit ca. 1850. De gehele achtergevel heeft een hoge monumentale waarde. De commissie vindt dat in het voorgestelde plan de achtergevel te veel wijzigt ten opzichte van de huidige monumentale gevel uit 1850. Dat komt met name door de toegangen die moeten worden gecreëerd voor de buitenruimten en de aan te brengen balkons. Daarnaast vindt de commissie dat het verlengen van de kozijnen op de eerste verdieping tot aan de gemetselde bogen een historisch oneigenlijk beeld geeft. In de bouwhistorische verkenning worden de monumentale waarden helder aangegeven. De commissie adviseert om de bouwhistorische verkenning als leidraad te gebruiken voor het ontwerp en in de keuzes die in het ontwerp worden gemaakt hiernaar terug te koppelen.

### **Installaties**

De commissie vraagt zich af wat voor installaties er nog in/op het pand komen. Komt er centrale verwarming in of stadsverwarming? Daarnaast vraagt de commissie zich af hoe het zit met de luchtbehandelingskast en luchtkoker voor de horecafunctie. De commissie adviseert om dit in een vroeg stadium al mee te ontwerpen en ziet dat graag terug in de aangepaste tekeningen. Bij voorkeur worden hier bestaande schachten voor gebruikt.

### **Dak**

De kapconstructie van het voorhuis bezit een hoge positieve monumentwaarde. In het voorgestelde plan worden in de kap grote dakkapellen en loggia's gemaakt ten behoeve van daglicht en buitenruimten voor de daaronder gelegen woningen (woning A, D, E). De commissie vindt dat het dak met de loggia's en de grote dakkapellen te veel wordt aangetast en stemt niet in het met realiseren van een dakkapel met dichte delen en het toepassen van draaikiepramen. Ze adviseert om de ingrepen in het dak ook als een ontwerpogave te zien, het dak als een vijfde gevel en daarbij rekening te houden met de hoge monumentale waarde van de kapconstructie.

### **Details van het dak**

Voor het isoleren van het dak worden van bovenaf, bovenop de bestaande sporen, renovatie dak elementen aangebracht. Dit wordt aan de buitenzijde weer bedekt met de bestaande dakpannen. Bouwkundige details hiervan ontbreken in de aangeleverde stukken. Deze details dienen ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

### **Daglicht woning D**

De woonkeuken van woning D heeft alleen daglicht via een vide bij de trap. Daarvoor is in het dak een grote dakkapel gemaakt. Een grote ingreep in de monumentale kap, dat voor de woonkeuken alleen indirect daglicht oplevert via een trapgat. De commissie vraagt de architect om hier een andere keuze te maken, die meer in lijn is met de monumentale waarden.

### **Voorzetwanden**

Ter isolatie van de gevel worden achter de bestaande gevels hsb-voorzetwanden toegepast met 120mm minerale wol. In de aangeleverde stukken ontbreekt echter een bouwfysische onderbouwing

van de opbouw van de wanden. Deze dient ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

### **Rookkanalen**

In het achterhuis bevindt zich tegen de achtergevel een rookkanaal. Deze is van hoge monumentale waarde en dateert op de zolderverdieping uit de 17<sup>de</sup> eeuw. In de voorgestelde plannen wordt het gehele rookkanaal op alle verdiepingen verwijderd. De commissie begrijpt niet waarom het rookkanaal dat als hoog monumentaal is gewaardeerd eruit moet.

### **Kleuren gevels**

Voor de kleuren in de gevels wordt de situatie uit ca.1900 als uitgangspunt gehanteerd. De keuze hiervoor moet worden onderbouwd, de commissie adviseert om voor de onderbouwing een kleuronderzoek te laten maken.

### **Advies: Te herzien**

De commissie is er positief over dat het pand een nieuw leven gaat krijgen. Maar met het voorstel dat er nu ligt worden er te veel ingrepen en doorbraken gemaakt in het pand, wat ten koste gaat van de monumentale waarde. Dat is men name het geval in de achtergevel, het dak en de werfkelders. Deze ingrepen zijn nu vooral ingegeven vanuit functionaliteit en wooncomfort, niet vanuit de monumentwaarde. De commissie adviseert om bij de keuze voor de ingrepen de bouwhistorische verkenning als leidraad te gebruiken. Daarnaast vraagt de commissie zich af of het programma niet te veel is voor het pand. Het advies is dan ook om dit te onderzoeken. Met minder programma zou het plan wat meer in balans zijn in relatie tot de ingrepen. De commissie ziet een aangepast voorstel ter beoordeling tegemoet.

De afdeling erfgoed wil graag betrokken worden bij het onderstaande:

- De herstelwerkzaamheden dienen in overleg met de afdeling erfgoed te worden uitgevoerd. Denk aan proefvlak kalkvoeg (voor- en achtergevel), zandsteenherstel, technische houdbaarheid topgevel.
- De afdeling erfgoed verzoekt om deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13<sup>e</sup> -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.

### **3. Biltsestraatweg 78**

*Houten huisje in 'de verboden kringen'. Fundering herstellen, vloer vervangen en woning isoleren.*

Toelichting : Cas Nagtzaam

Aanwezig : Bettina van Santen, Cas Nagtzaam

Het plan betreft het verduurzamen en funderingsherstel van de woning aan de Biltsestraatweg 78. Het houten woonhuis is gebouwd rond 1860 en gelegen binnen de voormalige Verboden Kringen van het Fort op de Biltstraat. Het pand is een Rijksmonument. De bestaande gemetselde fundering functioneert niet meer goed, om verzakking van het huis te voorkomen is funderingsherstel nodig. Daarvoor moet de bestaande monumentale houten vloer worden vervangen door een betonvloer. Het pand wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, zodat de houten bekleding intact blijft. Voorzetbeglazing bij de ramen is reeds aanwezig.

### **Advies: Voldoet**

De commissie is akkoord met het voorstel. De uitwerking van het voorstel en de details zijn zorgvuldig.

### **Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 7 januari 2025, 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 13 januari 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld