

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 4 februari 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, 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

- Aansluitend aan de vergadering vindt de jaarlijkse bijeenkomst met de commissie en de kwaliteits- en supervisieteams plaats.
- Een aantal erfgoedplannen wordt in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.

1. Janskerkhof 26

RV / 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 Tatenhove (van Hoogevest), Oosterom (Dudova), Daan Lavies en Mark Vrieling (RCE) en mw. Veringa - van Beekveld (Gemeente Utrecht)

(zie notulen 17/09, 15/10 en 12/11 2024)

Gespreksverslag

De architecten zijn in de vergadering aanwezig om het aangepaste ontwerp toe te lichten. De commissie geeft haar reactie ten dienste van de eerste Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een uitspraak doen over de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan en integraal advies opstellen. Omdat het een relatief complexe en gevoelige opgave betreft is de architect uitgenodigd in de commissie om het plan toe te lichten.

Het oorspronkelijk ontwerp van de tender ging uit van een open bibliotheek van drie lagen tegen de achterzijde van de kerk. Maar tijdens het ontwerp is het programma gewijzigd. Belangrijk onderdeel van het nieuwe programma draait om drie gesloten collegezalen. In het plan dat op 15 oktober is gepresenteerd zijn de drie collegezalen op elkaar gestapeld achter in de kerk op de plek waar in het oorspronkelijk ontwerp de bibliotheek stond. De overige functies werden gesitueerd in de zijbeuken. De commissie vond de op elkaar gestapelde collegezalen achter in de kerk te groot. De toren met collegezalen verspert het venster aan de westzijde en daarmee de zichtlijn door de kerk. Daarnaast is de toren met collegezalen niet logisch wat betreft multifunctioneel gebruik. Een groot gedeelte van de oppervlakte van de toren is namelijk 'afgesloten' verkeersruimte.

Op 12 november werd een heel nieuw plan gepresenteerd, een los volume van één laag in het middenschip. Bestaande uit drie collegezalen onder een verhoogd open dek met studieruimten. De commissie was positief over de gekozen richting. Multifunctioneel gebruik van het programma is uitgangspunt geworden en met de nieuwe ingreep wordt iets teruggegeven aan de kerk; de grote ruimte kan nu ook op andere manieren worden beleefd. In de vergadering wordt een verder uitgewerkt plan gepresenteerd.

Advies: voldoet in principe

De commissie is nog steeds enthousiast over het plan, ze vindt de bescheidenheid van de ingreep nog steeds aansprekend en ze gelooft in de oplossingsrichting. Het tafelconcept is overtuigend en de cassettes zijn een vondst. Het is positief dat het transept en hoogkoor vrij worden gehouden van ingrepen. De ingreep is reversibel, de visuele relaties zijn mooi, de technische complexiteit is beperkt en de milieu impact (vanwege de relatief kleinschalige ingreep) is beperkt. De commissie brengt een integraal advies uit waarin ze ook duurzaamheidsaspecten afweegt. In de verdere uitwerking is het essentieel dat er een heldere en goede verbinding is vanuit de entree naar de kerk. Het beeld van de vestibule is in dit verband nog onvoldoende overtuigend, het gebruik roept nog vragen op en de zuiverheid van het tafelconcept vraagt nog om nadere studie. De commissie verwijst naar haar reacties.

De commissie reageert als volgt

Vestibule

De vestibule verdient nog een verhelderingsslag. De collegezalen bevinden zich tussen de kolommen in het middenschip. Tussen de bestaande vestibule en de collegezalen bevindt zich nog één travee. Het dek loopt hier echter nog overheen en koppelt zich aan het dak van de bestaande vestibule tot één groot dek, van transept tot het venster in de Westgevel. De commissie vindt de ruimte van de nieuwe vestibule, onder het doorlopend dek, nog niet voldoende helder. Verschillende elementen 'klonteren samen'. Het advies is om de 'doos' los te houden van de vestibule en beiden op te vatten als twee los van elkaar staande elementen.

Trap

Met het basismodel worden twee voorstellen gepresenteerd voor de posities van de trappen naar het dek. Het eerste voorstel gaat uit van een brede trap in het midden van de vestibule. Het tweede gaat uit van twee spiltrappen tegenover elkaar, aan de zijanten van de collegezalen.

De commissie heeft (met de architect) de voorkeur voor het eerste voorstel. Met de brede trap in het midden worden zowel de trap als het dek meer onderdeel van de architectonische beleving. Het zou daarbij nog beter zijn als er toch nog een routing zou worden gemaakt over het dek. Bijvoorbeeld door één spiltrap erbij te plaatsen. De commissie adviseert de trappen niet in te bouwen. En extra aandacht te schenken aan de materialisering en detaillering van de trappen. Meer als meubelstukken dan als de standaardtrappen van de rendering. Daarnaast zou het een enorme toegevoegde waarde hebben als de uitsnede in het dek verbonden kan worden met de trap. Op die manier kan één helder en groots gebaar worden gecreëerd dat recht doet aan de entree en aan de kerk.

Transparantie collegezalen

In de renderings worden de collegezalen voorgesteld als open en transparante ruimte met weinig meubels, tassen, jassen, schermen enz. De commissie vraagt zich af of dit een realistisch beeld is. De commissie vraagt zich met betrekking tot de voorgestelde transparantie af of er waarborg kan worden gegeven dat de transparantie ook echt gemaakt kan worden zoals in de renderings voorgesteld. Het plan staat of valt met de transparantie van de collegeruimten.

Kolommen

In het voorgestelde plan staan de nieuwe stalen kolommen van het dek in het hart van de bestaande kolommen van de kerk. De nieuwe constructie volgt daarmee het ritme van de bestaande constructie. De commissie adviseert de architect de positie van de nieuwe kolommen nader te onderzoeken en in beeld te brengen. Als de kolommen in een ander ritme kunnen worden geplaatst blijven de monumentale kolommen meer in het zicht en wordt de zelfstandigheid van de 'tafel' als los element vergroot.

Leidingtracés

Het inpassen van installaties en het verloop van de leidingen is nog een uitdaging. Voor de leidingtracés naar de lokalen zijn twee voorstellen gemaakt: een voorstel met leidingtracé boven het dek als onderdeel van de leuning en een leidingtracé onder het dek. De commissie heeft uiteraard de voorkeur voor een zo min mogelijk zichtbare oplossing (onder/in het dek, midden over de collegezalen, deels in de leuning etc.). Bij een volgende sessie ziet ze graag op dit aspect de verdere uitwerking tegemoet. Ook de oversteek van leidingen vanuit de installatieruimte (aanbouw in het zuidelijke transept) vraagt bijzondere aandacht.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

2. Cartesiusdriehoek Bouwveld 2

RT

Vooroverleg Cartesius Bouwveld 2

Aanvraag : MPR en Ballast Nedam

Ontwerp : De architecten Cie en Buro Sant en Co. (landschap)

Toelichting : Pi de Bruijn

Aanwezig : Maarten Hams en Vladimir Sergeev (Cie), Otto Diesfeldt (Mecanoo), Jozien Timmers en Andrija Matotan (supervisie) (zie notulen 06/08 2024)

Gespreksverslag

De heren Pi de Bruijn, Maarten Harms (beide van de Architecten Cie) en Coos van Ginkel (Buro Sant en Co.) geven een toelichting op het ontwerp voor bouwveld 2 in de gebiedsontwikkeling Cartesius. Bouwblok 2 betreft een 'special' met een hoge dichtheid en heeft overwegend een sociaal programma.

Het is een gesloten bouwblok, opgebouwd uit 7 gebouwen met wisselende hoogten. Er zijn 3 poorten om de buitenwereld en de binnenwereld samen te brengen. Het plan is in augustus eerder in de commissie behandeld en de architect gaat in op de opmerkingen van toen. Om meer samenhang in de bouwdelen te brengen zijn de vensters qua maat en ritmiek op elkaar afgestemd. De balkons zijn wel per bouwblok op verschillende wijze gearticuleerd, om de bouwdelen aan de andere kant van elkaar te onderscheiden. Alle setbacks beginnen op dezelfde hoogte boven de plint. De plint is volledig gemetseld en de bovenbouw is een combinatie van metselwerk en Sto ecoshapes panelen. De steenmonsters worden getoond, waarbij het kleurgebruik wat is verzacht ten opzichte van de vorige presentatie. De parkeergarage is aan de westzijde voorzien van een drielaags groene gevel. Langs de Sligro loopt een pad van 1m breed. Aan deze zijde komen geen balkons, gezien de nabije erfgrans, maar wel loggia's.

De binnentuin is via de poorten openbaar toegankelijk. Op conceptueel niveau is het de intentie een natuurtuin/bostuin te maken met een zo hoog mogelijk ecologische waarde. Er zit een hoogteverschil in de tuin, dat met een luie trap wordt overbrugd. Rondom loopt een pad langs de voortuintjes, dat ter plaatse van de sprong wordt onderbroken. Het lage deel is het meest zonnig en hier komt een speeltuin. Het hoge deel wordt een bostuin. Waar mogelijk worden inheemse plantensoorten gebruikt, maar op hoogte is dit niet altijd goed mogelijk.

De commissie reageert als volgt

De commissie is enthousiast over het rijke plan en de integrale aanpak. Het plan heeft aan kracht gewonnen, mede door het beperken van het aantal toegepaste tools zoals de verspringende beginhoogte van de setbacks. Er is een interessant blok in wording met een enorme hoeveelheid woningen. Het is een knappe prestatie dat het gelukt is om er een 'menselijk blok' van te maken, mede gelet op de enorme complexiteit. Er is waardering voor de aandacht voor de plint en de verfijning in de gevels, wat vertrouwen geeft. De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking.

Architectuur

- Het hoge blok in de noordelijke punt aan het park (Artisjok) moet het beeldmerk van het bouwveld worden. Het getoonde beeld is weliswaar rijk qua materialisering, maar nog onvoldoende overtuigend in zijn architectonische verschijningsvorm. Door de grote hoeveelheid balkons domineren deze de gevel en wordt het beeld diffuus. In het eerder getoonde ontwerp vormden de buitenruimtes onderdeel van het volume, wat een overtuigender beeld gaf. De commissie adviseert de architect het ontwerp van dit blok te heroverwegen. Een meer uitgesproken kop is op deze positie passend en gewenst. De hoek naar park kan meer sculpturaliteit gebruiken.
- Waardering wordt uitgesproken voor de houten bekleding van de balkons aan de onderzijde (Artisjok). Gelet op de overweldigende hoeveelheid balkons vraagt de commissie in het algemeen bijzondere aandacht voor de uitwerking van de balkons (ook de onderzijden van andere balkons).
- De zuidwestgevel staat nog niet goed in verhouding tot de rest van het blok. Dit heeft onder andere te maken met het ontbreken van balkons en een zeker reliëf. De commissie begrijpt de erfgrenssituatie, maar dat is ook het geval met de ramen die er wel komen. Ook de groene gevel is te dicht, waardoor deze zich afsluit van de omgeving, en past qua schaal van de vlakken niet bij de overige bebouwing. Dit geveldeel vraagt nog om een ontwerpslag (binnen de mogelijkheden qua erfgrenzen etc.).
- De commissie krijgt graag meer inzicht in wat er bij de hoogtesprong in de binnentuin aan de zijkanten gebeurt. Ze gaat hierbij uit van een zachte overgang en het zoveel mogelijk voorkomen van een harde wand.
- Het vorige plan had een wat uitgesprokener kleurenpalet. Dit kon op waardering van de commissie rekenen. De commissie geeft de ontwerpers mee ervoor te waken dat het rustigere palet niet al te flets wordt. Het uitgangspunt van de architect dat het een samenhangend geheel moet blijven wordt gedeeld, maar onderdelen mogen nog steeds wel sprekend zijn (de kleurstelling 'Aubergine' uit de vorige versie wordt in dit verband gemist). Licht en donker bestaan bij de gratie van contrast.
- Er zijn twijfels over de sociale veiligheid bij de fietstoegang bij de poort in de oostgevel. Er ontstaat een donkere gang naar beneden en de commissie raadt aan deze niet lager dan absoluut noodzakelijk te maken.

Landschap

- De groenambities in het plan liggen hoog, waarvoor lof. Een goed doordacht onderhoudsplan van dit groen is essentieel om deze hoogwaardige uitstraling te borgen.
- Het verbinden van de binnentuinen met het omliggende groen door middel van de poorten is goed. Op de uiteindelijke tekening zijn deze oversteekplaatsen minder groen geworden dan in de ambities vastlag. De commissie vraagt om deze poorten zo groen mogelijk te maken, en vanuit het perspectief van kleine zoogdieren hiernaar te kijken, om ze daadwerkelijk als corridor voor de biodiversiteit te kunnen laten functioneren.

Duurzaamheid

- Duurzaamheid dient integraal in het plan als aandachtspunt meegenomen te worden. Er zit geen informatie in de presentatie over de duurzaamheidsaspecten van het project. De commissie ziet graag meer informatie tegemoet. Het is wenselijk de milieu impact van materialen waar mogelijk te reduceren.

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

3. Queridostraat 2

CvB / GU-Z2024-0020347

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van twee appartementsgebouwen

Aanvraag : Latei Projectontwikkeling b.v.

Ontwerp : Weusten Liedenbaum Architecten
Toelichting : architect Bart Weusten (Weusten Liedenbaum Architecten)
Aanwezig : Gertjan van den Berg en Antoni Poot (LATEI)

Gespreksverslag

De architect is in de vergadering aanwezig om het ontwerp toe te lichten. De commissie geeft haar reactie ten dienste van de eerste Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een uitspraak doen over de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan en integraal advies opstellen. Omdat het een relatief grote opgave betreft is de architect uitgenodigd in de commissie om het plan toe te lichten.

De opgave betreft de sloop van de beide woongebouwen en de vervangende nieuwbouw. Aan het besluit te slopen ligt een lange voorgeschiedenis ten grondslag (onderzoek, bewonersparticipatie etc.). In de nieuwbouw is aansluiting gezocht bij bestaande karakteristieken en kenmerken van de aanwezige bebouwing. In het ontwerp wordt gestreefd naar ritme en een mate van herhaling, naar differentiatie in de woningen, naar metselwerkbijzonderingen, voordeuren aan de straatzijde en een overhoekse orientatie. De meeste waardevolle bomen kunnen behouden blijven. Aan de achterzijde, bij de galerijen, wordt een zachter beeld nagestreefd (houten gevel, groene daken).

Conclusie: Te herzien

De commissie betreurt de sloop, maar is overtuigd geraakt van de noodzaak. Zij kan zich vinden in de hoofdopzet van het plan en de ondersteunt de aanpak. Er is een mooi en passend plan in wording. Het is positief dat elementen van de oorspronkelijke architectuur terugkomen in het nieuwe ontwerp. De wijziging van portieken naar galerijen vindt ze een begrijpelijke keuze, al liggen er nog opgaven in de verdere uitwerking. Op verschillende onderdelen is nog nadere studie nodig en dient het ontwerp nog te worden herzien.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie vindt de koppeling van de beide gebouwen in ruimtelijke zin nog niet zo sterk. De gemetselde portalen geven een zwaar accent. Ze ogen als belangrijke entrees, maar zijn dat niet. Voor de vervolgstudie geeft de commissie in overweging de blokken te koppelen tot één lange bebouwingsstrook. Er kan dan een onderdoorgang naar het binnengebied gemaakt worden, er is ruimte voor meer woningen en de entrees kunnen goed gepositioneerd worden. De commissie beseft dat dit stedenbouwkundige en planologische consequenties heeft (het is een onderzoekssuggestie). Mocht dit niet mogelijk zijn wordt een ontwerpslag verwacht bij de kopgevels en de achterzijde. Meer licht en lucht lijkt dan een goed uitgangspunt.
- Met nieuwbouw, een galerij aan de westzijde en oriëntatie van de galerij aan de tuinkant wordt meer verblijfskwaliteit verwacht van de galerijen. Hier liggen kansen om met een wat diepere leefgalerij meer ruimte te bieden aan bewoners. Ook kunnen noodtrappenhuizen interessante opgangen worden zodat woningen vanuit meerdere kanten bereikt kunnen worden.
- In de architectonische uitwerking geven de dakkapellen (dakopbouwen) een krachtig ritme. Het ritme klopt echter *nét* niet. De dubbele dakkapel wordt ook bij de entree verwacht. In dit verband wordt ook gevraagd of de entree naar de hoek kan worden verplaatst. Het huidige kopgevelbeeld oogt nog wat troebel. De commissie begrijpt de positie van de schoorsteen niet, ze vindt de driehoeksramen wat atypisch, ze acht de horizontale betonband onnodig (en lastig met de HWA's) en ze zou de opgedikte kopgevels juist ook in de doorgang verwachten.
- In de verdere uitwerking wordt nog aandacht gevraagd voor de duurzaamheidsaspecten. Bij een volgende presentatie is het belangrijk de uitgangspunten en ambities te benoemen. Deze kunnen betrekking hebben op hergebruik van materialen, modulair bouwen, het installatieconcept, de toepassing van circulaire bouwmaterialen etc.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

4. Vaststellen Reglement van Orde

CvB

Op grond van artikel 12 van de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit gemeente Utrecht (in werking per 1 januari 2024) moet de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht een 'Reglement van orde' vaststellen en "dragen burgemeester en wethouders zorg voor bekendmaking van het door de commissie vastgestelde reglement van orde in het gemeenteblad".

De commissie werkt nu een jaar onder de Omgevingswet en heeft nu een goed beeld van de mandaten en de machtigingen die nodig zijn. Het reglement sluit aan bij de werkwijze zoals die in 2024 is ontwikkeld. Het reglement is een uitwerking en invulling van het door de raad vastgestelde kader. De commissie heeft het reglement opgesteld op basis van de evaluatie van de commissie op 26 november 2024 en op basis van het eerdere reglement (Bouwverordening).

De commissie stelt het 'Reglement van orde' vast.

5. Ophalen reacties en vaststellen van Jaarverslag 2023-2024

CvB

In de gemeentelijke verordening is opgenomen dat de commissie jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden uitbrengt aan het college (vormvrij). Vervolgens informeert het college de raad hoe ze is omgegaan met de adviezen van de commissie (overeenkomstig de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit). De commissie zal voortaan **tweejaarlijks** een uitgebreide verslaglegging doen van haar werkzaamheden met daarin inzicht in de samenstelling van de commissie, een reactie op beleidsmatige ontwikkelingen (Omgevingswet, Welstandsnota), de samenwerking met Kwaliteitsteams in gebiedsontwikkelingen, bijzondere bouwplannen en trends. Verslaglegging over langere tijd past beter bij de realisatietijd van bouwplannen: tweejaarlijks zijn ontwikkelingen en daaropvolgende aanbevelingen vanuit de commissie beter te observeren en te beschrijven dan jaarlijks. Dit gecombineerde verslag over 2023 en 2024 zal in het eerste kwartaal van 2025 aangeboden worden aan college en raad.

In het tussenjaar zal de commissie inzicht blijven geven over het aantal adviezen en vergaderingen (planbehandelingen) van de commissie en de manier waarop het college is omgegaan met de adviezen ('Jaarverslag beknopt').

Het jaarverslag is inhoudelijk compleet en wordt door de commissie vastgesteld. Het jaarverslag zal nog worden vormgegeven met foto's en impressies van de behandelde bouwplannen. Het vormgegeven jaarverslag wordt aan het college en raad aangeboden.

Erfgoedplannen (Leon, Alenca, Bettina en Ruud in ruimte V36)

Oudegracht 298

RV / GU-Z2024-0035629

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verduurzamen, renoveren en vergroten van de kapverdieping van de woning

Aanvraag : Hamann

Ontwerp : Architect J. Roothart bi.

De aanvraag betreft het verduurzamen, renoveren van de woning en het vergroten van de kapverdieping van de woning aan de Oudegracht 298. De commissie heeft kennisgenomen van de plananalyse van erfgoed (C. Nagtzaam) en gaat daarin mee.

De commissie adviseert het ontwerp te herzien en reageert inhoudelijk als volgt:

Aanbrengen nieuwe trap naar de kapverdieping

Er wordt een bestaande trap gesloopt naar de kapverdieping en een nieuwe minder steile trap aangebracht op een andere plek. Om de grotere trapsparing mogelijk te maken moet een extra 17de-eeuwse vloerbalk worden doorgehaald. Daarbij gaat enig historisch materiaal verloren. Bij het verplaatsen van de trap is het belangrijk de aantasting van het historisch materiaal zo beperkt mogelijk te houden. De commissie adviseert om de uitkomende balken te hergebruiken voor de nieuwe raveelbalk.

Isoleren voorgevel met voorzetwanden

De voorgevel wordt geïsoleerd met voorzetwanden aan de binnenzijde. Voor de voorzetwanden zijn twee varianten ingediend. Het voorstel waarbij de historische afwerkingen (beleglatten, sierlijsten en vensterbanken) uit het zicht verdwijnen tast de historische uitstraling aan en daarmee kunnen de beleglatten niet meer worden uitgenomen voor onderhoud aan de raamgewichten.

De commissie adviseert om de andere variant toe te passen, waarbij de historische afwerking niet uit het zicht verdwijnt. Deze heeft minder gevolgen voor de historische uitstraling en is daarmee acceptabel.

Aanbrengen ventilatieroosters in bestaande ramen

In alle historische vensters in de voorgevel komen raamventilatieroosters. Hoewel de noodzaak voor ventilatie aanwezig is, zeker omdat er aan de achterzijde geen buitenruimte is, leiden de roosters in het voorstel tot een vrij grote verstoring van het historische beeld, met name bij de schuifvensters. De commissie adviseert om de roosters bij de schuifvensters ter plaatse van de wisseldorpels aan te brengen. Dat kan door de roosters aan de binnenzijde op de bovendorpel van het onderraam aan te brengen en de gaten schuin door te boren naar buiten naar de onderzijde van de tussendorpel. Zo kan een rooster aan de buitenzijde achterwege blijven. Wellicht is het realiseren van ventilatietoever via de kap ook mogelijk bij de bovenste schuifvensters.

Secretariaatsplannen

1. Rijndijk 11

RT / GU-Z2024-0032289

Aanvraag omgevingsoverleg voor het bouwen van 18 recreatiewoningen

Het betreft de bouw van 18 recreatiewoningen ten behoeve van stadlandbouw en/of volkstuintjes en de aanleg van een vijver. Het plan ligt in het schootsveld van Lunet II en net buiten de contouren van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies en het Rijksmonument. Het gebied is wel attentiezone van het werelderfgoed.

Advies: aanhouden

De commissie neemt alvorens te adviseren graag kennis van hoe de huisjes gebruikt gaan worden. Zijn het verblijfsplekken voor de mensen, of zijn de huisjes enkel ter ondersteuning van moestuintjes? Dat laatste heeft haar voorkeur en dit heeft gevolgen voor de inpassing. Ook is het niet duidelijk wat de invulling tussen de kavels is. Op voorhand geeft de commissie mee dat het ontwerp zo ondergeschikt mogelijk dient te zijn aan het omringende landschap. De huisjes dienen van hout of glas te zijn en zo beperkt mogelijk in hoogte, aantal en oppervlak. De erfafscheidingen dienen te geschieden door middel van lage hagen in verband met de zichtlijnen van het schootsveld. De vijver is niet passend in deze omgeving, waar alle waterlijnen recht en doorgaand zijn (sloten en kanalen om de forten) en een historische betekenis hebben. De paden dienen onverhard te zijn. De commissie ziet aanvullende informatie en een aanvullende studie ter beoordeling tegemoet.

Aanhouden

De wederopbouwflat bevindt zich in Tuindorp-Oost met beleidsniveau Respect. Dit betekent dat essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Er is geen sprake van een monument, maar de aanpak moet wel passend zijn bij de typologie en de karakteristiek.

De commissie ziet in het huidige voorstel een achteruitgang in de beeldkwaliteit van de invulling. Het opvullen van de nissen bij de entrees aan de achterzijde vervlakt het beeld. Maar de leden begrijpen de wens van de bewoners, die bij de huidige diepe entree een wat onveilig gevoel hebben. Dat legt wel een verantwoordelijkheid bij de behandeling van de gevelinvulling, die geen verdere verarming dient te zijn van het beeld. Daar is naar mening van de commissie wel sprake van. Ze reageert als volgt:

- Het valt op dat de tussendorpel hoger is aangebracht dan de positie in de oorspronkelijke situatie. De verhouding tussen paneel en glas wijzigt hierdoor. De commissie adviseert het bestaande maatsysteem van de puien over te nemen.
- In de huidige situatie is de stijl tussen de deur en de pui slanker uitgevoerd dan in de nieuwe situatie. De verdubbeling van de stijlen wringt met de oorspronkelijke slankheid, kenmerkend voor de flats.
- De komst van extra stijlen in de borstwering is kennelijk nodig om het gewicht van de triple beglazing te dragen. De opdeling van de borstwering is echter wezenlijk anders dan de huidige situatie en is ongewenst. De commissie verzoekt de aanvrager om te onderzoeken hoe de beplating van de borstwering voor deze stijlen langs kan lopen.
- In principe is het beleid zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen. Indien deze toch toegepast worden dan dienen ze voorzien te zijn van een verdiept profiel en een blokverbinding in de hoeken. De commissie spreekt de voorkeur uit voor houten kozijnen. Deze zijn duurzamer en gezien de bescherming die de balkons bieden goed beschermd tegen weersinvloeden en goed te onderhouden.

Neude 31A: Voldoet in principe**CvB/GU-Z2024-0003884**

De commissie geeft haar reactie ten dienste van de Omgevingstafel. De gemeente zal vervolgens een uitspraak doen over de haalbaarheid en wenselijkheid van het plan en een integraal advies opstellen.

Het nieuwe beeld met de gewijzigde kapvorm oogt wat zachter en wat bescheidener en is daardoor eveneens passend binnen het rijks beschermde gezicht. Anderzijds geeft de nieuwe kapvorm wat ruimteverlies aan de achterzijde en is daarnaast technisch complexer. Voor de commissie zijn beide kapvormen c.q. voorstellen denkbaar. Ze ziet daarnaast een aanzienlijke verbetering in de plintlaag. Gebouwen staan meer op zichzelf en hebben een eigen kwaliteit. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de variatie in de uitvoering van de kappen (ook een gebouw met oranje pannen).

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 4 februari 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 10 februari 2025

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld