

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 18 maart 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

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.

1. Janskerkhof 26

CvB / 0019979

Aanvraag omgevingsoverleg voor het aanpassen van de kerk voor onderwijs locatie

Aanvraag : Protestantse Theologische Universiteit (PthU)

Ontwerp : Van Hoogevest Architecten

Toelichting : Margaux Platenburg

Aanwezig : de heren Tatenhove (van Hoogevest), Oosterom (Dudova), mw. Veringa - van Beekveld (Gemeente Utrecht)

(zie verslag 17/09, 15/10, 12/11 2024 en 04/02 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het voorstel en op de aanpassingen die na de vorige bespreking zijn aangebracht. De vestibule is aangepast en de trap is als multifunctioneel meubelstuk ontworpen. M.b.t. de trappen van en naar het dek zijn er twee opties onderzocht. Ook is er een studie gedaan naar de positie van de kolommen. Gestreefd wordt naar een maximale transparantie. Het installatietrace wordt weggewerkt in de omranding van het dek. Er zijn drie scenario's onderzocht voor het positioneren van een (hef)lift om het dek integraal toegankelijk te maken. Ook wordt aangegeven hoe de collegezalen functioneren in het gebruik en waar meubels opgeslagen kunnen worden. Dit om de beleving van de kerk zo optimaal mogelijk te houden.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie spreekt de complimenten uit. Alles valt op zijn plek en de integrale, zeer zorgvuldige, benadering spreekt bijzonder aan. Er is goed ingegaan op eerdere opmerkingen. Het plan heeft een grote ontwikkeling doorgemaakt en de nieuwe collegezalen worden gezien als een 'rank juweeltje in deze prachtige kerk'. De commissie geeft voor de verdere uitwerking nog wat suggesties en ze ziet de vergunningaanvraag tegemoet.

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking

- M.b.t. de wenteltrap heeft de commissie de voorkeur voor variant 2.
- Wellicht is het een mogelijkheid dat de lift wordt gezien in relatie tot de wenteltrap. Ook de optie bij de toiletten wordt als kansrijk gezien. De focus ligt dan op het integreren van de lift op een nieuwe manier. De komst van een lift in de vestibule wordt ontraden.
- De vormgeving van de trap in de vestibule als meubelstuk spreekt aan. De inbouw oogt hierdoor meer ondergeschikt en vrijer in de ruimte. De commissie geeft nog in overweging om de deuren van de collegezalen op de kopse zijden te positioneren. Dan zijn er geen

deuren nodig in de langswanden waardoor de transparantie van de langswanden nog wordt vergroot.

- Voor de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal suggesties en aandachtspunten. Zo wordt in de uitwerking van de cassettes in het plafond aangeraden deze uit te lijnen op de puien en de verplaatsbare wanden. Bij de uitwerking van het hekwerk langs het dek wordt aanbevolen een relatie te leggen met de uitwerking van de wenteltrap. En afsluitend roept de positie van de vouwwand tussen de collegezalen een vraag op over de positionering van de kolommen. Dat de kolommen de bestaande structuur volgen is begrijpelijk. Dit geeft een rustig beeld. Bij de vouwwand wringt dit echter enigszins. Mochten de kolommen op deze plek achterwege gelaten kunnen worden (grotere overspanning met zwaardere liggers) zou dit (nog) meer helderheid kunnen geven. Dit ter overweging.

De commissie ziet de aanvraag om omgevingsvergunning met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

2. Schetsplan voor Natuurgebied Zuilen

CvB

Vooroverleg

Toelichting : Floris van Proosdij (projectleider) en landschapsarchitect Willem Jakobs (gemeente Utrecht) fred,

Aanwezig : Kees Rampart (gemeente Utrecht)

Gespreksverslag

Uit de omgevingsvisie van Utrecht (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040) komt de ambitie voort om met de groei van de stad ook de recreatiemogelijkheden voor haar inwoners mee te laten groeien. Als onderdeel daarvan is er de wens om Natuurgebied Zuilen te ontwikkelen tot een toegankelijker landschap met meer ruimte voor groen (natuur) en recreatie. Het startdocument hiervoor is inmiddels vastgesteld. Randvoorwaarde daarbij is niet alleen het behouden van de aanwezige cultuurhistorische waarden maar ook het vergroten daarvan. De kans die deze ontwikkeling biedt heeft geleid tot diverse maatregelen die de cultuurhistorische waarden van het gebied beter tot hun recht laten komen en voor bezoekers meer beleefbaar maken zoals: herstel zichtlijnen, herstel boomaanplant Grote Boomgaard en deel parkbos, herstel wandelpad langs Vecht, zichtbaar maken van de locatie van de Zuilense Steenoven, herstel akkerbouw op de Hoge Akker (nu raai gras), een nieuwe versie van de verdwenen duiventil, markeren van de Verboden Kringen. De maatregelen t.b.v. het verbeteren van de natuurwaarden en toegankelijkheid/recreatie voegen zich in het karakter van het gebied. Het gewijzigde voorstel is met participatie tot stand gekomen.

De commissie reageert als volgt:

- Ca. de helft van het gebied is beschermd als rijksmonument. Dat is het gedeelte dat direct aansluit op het terrein en de tuinen van Slot Zuilen: de Hoge Akker en Grote Boomgaard met parkbospercelen en rondwandeling eromheen. Daarnaast valt het gehele gebied binnen de grenzen van het UNESCO-werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ingrepen luisteren daarom nauw en het is positief dat er nu intensief contact met belanghebbenden is. De commissie heeft de indruk dat over heel veel aspecten goed is nagedacht.
- De commissie raadt aan wat 'uit te zoomen' en de relatie van dit gebied in het grotere geheel in beeld te brengen (als onderdeel van de Vechtstreek). Op die manier wordt ook inzichtelijk wat de relatie is met de kasteeltuin. In de ontwerpkeuzes die nog volgen is het de vraag of aangesloten wordt op de ontwerptaal van de Kasteeltuin (een voortzetting) of dat gekozen wordt voor een verbijzondering. Voorheen was er alleen een functionele relatie (siertuin versus functioneel landschap). De commissie raadt aan voorzichtig te zijn met de toe te voegen elementen en uit te gaan van terughoudende/eenvoudige elementen. Nieuwe elementen moeten niet overheersend zijn, ook de toren niet.
- Het verdere onderzoek naar het watersysteem (onderzoek gescheiden waterpeil en natuurlijke oevers) wordt nog tegemoet gezien in de vervolgstappen.

Daarnaast wordt aangeraden de ecologische kwaliteit van de randen te versterken. Er is nog winst te behalen in het versterken van de bosjes en de bosrand. Zowel qua beleving als in ecologische waarde.

- Aandacht wordt gevraagd voor de entrees tot het gebied en of er ook bij de zijde van de atletiekbaan een verbeterslag mogelijk is (dit is ook een entree tot het gebied en oogt nu wat rommelig). De commissie raadt aan de onderdoorgang geen al te stedelijke uitstraling te geven. Het viaduct vormt een entree tot het gebied en de onderdoorgang zou zoveel mogelijk moeten aansluiten op de landelijke omgeving. Nu is het een barrière, terwijl het een 'poort' moet worden.

De commissie ziet een verdere uitwerking (inclusief het uitzichtpunt) ter bespreking tegemoet.

3. Rabo

CvB / VON-23-39602

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

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : TeamV en Okra

Toelichting : Irene Horvers (Team-V) en Nefeli Kalanti (Okra)

Aanwezig : Greetje de Jager (Gemeente Utrecht)

(zie verslag 12/12 2023, 17/09 2024, 07/01 en 21/01 2025)

Gespreksverslag

In de vergadering worden de uitgangspunten voor het onderdeel beeldkwaliteit van het 'Concept Stedenbouwkundig plan' gepresenteerd (het plan moet nog worden vastgesteld door het college).

De architect geeft een toelichting. Het Matserterrein wordt ontworpen als een samenhangend geheel. Er wordt gestreefd naar 'eenheid in verscheidenheid in uitstraling' en naar 'verbinding in de architectuur'.

Er worden warme materialen en natuurlijke kleuren beoogd die passen bij de Dichterswijk (baksteen, keramiek, hout). Het gevelconcept is afgestemd op de oriëntatie (noordoosten meer 'zakelijk gezicht' en het zuidwesten gericht op de bewonerswereld). In de architectonische uitwerking is er een gradiënt van wonen naar werken. De gradiënt wordt ook ingezet als schakel tussen hoog en laag. De beeldtaal is een bindend element tussen de zakelijke wereld en de bewonerswereld.

Groen wordt ingezet als verbindend architectonisch en landschappelijk element (principe: groen, tenzij...). Er zullen ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden worden opgenomen voor paviljoen, daklichten en de patio. Uitgangspunt is interactie tussen binnen en buiten. De ondersteunende functies komen aan de zijde van de busbaan. Er wordt een verzorgde uitstraling nagestreefd.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie vindt het nog niet glashelder wat de bedoeling is. Een grid in combinatie met minimale voorschriften rondom materiaal en kleurgebruik is geen waarborg voor een '*spannend en samenhangend ensemble met een eigen karakter*'.
- De commissie vindt de strategie van een 'gradiënt' als principe nog steeds aansprekend. Ook in de derde dimensie is een gradiënt mogelijk (vanuit de plint naar boven). Een dergelijke subtiliteit is zeker welkom en gewenst. Het kleurpalet wordt eveneens onderschreven.
- Het dubbele karakter (c.q. de 'twee gezichten') roept, zeker in combinatie met het gradiënt-concept vragen op. Ze adviseert de bedoeling tussen 'samenhang en verschil' op het grotere schaalniveau beter te visualiseren. Een betere duiding is nodig (in een 3D schema) met daarin aangegeven 'wat bij wat' hoort. Het idee van de twee gezichten biedt nu onvoldoende houvast om de beeldkwaliteit voor het gebied te garanderen. Daarnaast is niet scherp wat er met de twee gezichten wordt bedoeld. Het lijkt in beide gevallen te gaan om een grid. De commissie adviseert dit te heroverwegen.

- De commissie adviseert uitgangspunten te formuleren m.b.t. de aansluiting op de randen, zowel ter plaatse van de Jan van Foreeststraat en de Croeselaan als ter plaatse van de busbaan en de noordoostzijde. Ook Ondaatje en Zilver kunnen daarin niet onbenoemd blijven. De beeldkwaliteit is nu vooral geredeneerd (en gevisualiseerd) vanuit het midden van het plangebied. Niet vanuit de randen en vanuit de aansluiting op de Dichterswijk.
- De commissie waardeert de toepassing van groen in de gevels, maar adviseert om dit meer bindend en gekwantificeerd voor te schrijven.
- De commissie refereert naar haar opmerking in het verslag van 7 januari 2025. De commissie wees op de verwantschap tussen de haakgebouw en de gebouwen FH en FL. Daarnaast gaf ze aan dat het goed zou zijn de woongebouwen een iets andere uitstraling te geven dan de kantoorgebouwen (een 'zachte' overgang naar Dichterswijk is gewenst). Dat kan ook door een uitspraak te doen over de 'open/dicht- verhouding' in de gevels. Deze verhouding speelt een belangrijke rol in het verschil tussen een 'woonhuisuitstraling' en een 'zakelijke uitstraling'. De referentiebeelden op pg 9 (noordoost: Rabo en zuidwest Dichterswijk) tonen in beide gevallen gevels met een grid. Deze beelden stellen niet gerust. De commissie vraagt wat de middelen zijn die ingezet kunnen worden om verschil te maken tussen de woonhuisuitstraling en de zakelijke uitstraling. Ze raadt aan uitspraken te doen over die middelen.

In het algemeen zijn de goede intenties zichtbaar. Het is alleen de vraag of het voldoende toetsbaar is opgeschreven. Veel zaken worden aangestipt, maar de doelen zijn nog onvoldoende concreet (bijvoorbeeld de aanpak van de overbouwingen, de overgangen privé-openbaar, de zoekgebieden etc.). Wellicht is er overlap met het SPvE, maar dat is voor de commissie op dit moment niet voldoende duidelijk. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de toepassing van duurzame, natuurlijke, materialen (waaronder hout). Duurzaamheidsambities zouden een meer gelijkwaardige rol moeten spelen.

Stedenbouwkundig niveau

De commissie houdt haar bedenkingen op het stedenbouwkundig- en landschappelijk niveau betreffende de verbinding van de ontwikkeling *in de tijdelijke situatie* met de omgeving en met de stad. Het plangebied is kwetsbaar in de tijdelijke situatie en bovendien is niet uit te sluiten dat de tijdelijke situatie permanent wordt. Daarom zouden er ook in die tijdelijke situatie, in de optiek van de commissie, verschillende routes en verbindingen mogelijk gemaakt moeten worden. Er ligt een verantwoordelijkheid om dit stadsdeel goed te verbinden met de stad door de routes die er zijn zoveel mogelijk openbaar te maken en deze zo aantrekkelijk mogelijk te maken. De commissie wil hier graag nog een keer over doorpraten.

4. Cab-gebouw [Cartesiusdriehoek]

RT

Voorlopig ontwerp uitbreiding van het CAB-gebouw

Aanvraag : Ballast Nedam Development / MRP Development

Ontwerp : Mecanoo

Toelichting : architect Otto Diesfeldt (Mecanoo)

Aanwezig : Joris van Haften (gemeente Utrecht), Tanja Dubbelaar (CC)

(zie verslag 19/03 en 17/09 2019 en 12/07 en 20/09 2022)

Gespreksverslag

Architect Diesfeldt geeft een toelichting op de visie voor de herontwikkeling van de onderbouw van het Cab-gebouw. De aanvraag om omgevingsvergunning (die op handen is) zal het casco betreffen en niet het interieur. Voor de volledigheid worden de eerste interieurplannen al wel getoond. De plattegrond zal een driedeling kennen, waarbij het middelste deel ruimte geeft aan een food hall en creatieve bedrijvigheid en de verbinding vormt tussen het voorplein en het park. Aan de noordoostzijde komt mogelijk een supermarkt met bijbehorende logistiek en aan de zuidwestzijde

wordt gedacht aan een short-stay hotel met aangrenzend ateliers. De hoeken zijn bestemd voor horeca en sport.

In de gevel worden enkele nieuwe openingen toegevoegd en de sectionaaldeuren worden vervangen door vensters. In de noordoostgevel blijven de sectionaaldeuren ten behoeve van de logistiek zitten en worden 3 extra openingen van hetzelfde formaat gemaakt.

Er is een kleuronderzoek gedaan waaruit blijkt dat de kozijnen mintgroen waren en de sierlijsten, de balustrades en omkadering van de kozijnen van zandsteen kunststeen. De architect stelt voor om deze allen in wit uit te voeren.

Op de omgang met het dak wordt nog gestudeerd. Door toevoeging van het groene dak wordt het gewicht groter en dan kan de huidige constructie niet aan. Een mogelijkheid is om de staalconstructie te versterken door deze te verzwaren. Een tweede optie is om de BIMS platen te vervangen voor Bio composiet platen.

De commissie reageert als volgt (conclusie): te herzien

De visie bevat goede aspecten, maar de commissie heeft op een aantal wezenlijke elementen nog kritische vragen en opmerkingen. In het algemeen stelt ze dat bij de restauratieopgave de monumentwaarden meer gerespecteerd dienen te worden. Ze pleit voor zoveel mogelijk behoud in het exterieur van Van Ravesteyn. Met de komst van de scheidende wanden is het essentieel dat de ruimtelijkheid van de hal zoveel mogelijk beleefbaar blijft. Juist het dak moet verbinding geven. De drie zones ogen als vrij resoluut en de dwarsverbinding is nu ondergeschikt gemaakt. De commissie adviseert te onderzoeken of de kracht van de hal overtuigender en voelbaarder gemaakt kan worden. De zichtbaarheid en rankheid van de staalconstructie en de omgang met de daklichten en elementen spelen hierbij een cruciale rol. Qua kleurstelling en materialisatie dient het ontwerp dichter bij het monument te blijven.

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking.

- De geplande driedeling en de hoge dichte wanden gaat ten koste van de ruimtelijke beleving van de hal en het dak. Dit dient door middel van weldoordachte aansluitingen op het plafond geminimaliseerd te worden, bijvoorbeeld door de toepassingen van doorlopende bovenlichten.
- De dwarsverbinding ter hoogte van as G is nog onvoldoende sterk aanwezig in het plan. Dit heeft te maken met de fysieke scheiding door wanden, de geringe breedte en de galerij op de verdieping bij de short-stay.
- De noordoostzijde vormt de entree naar het gebied. De vele logistieke toegangen aan deze zijde zijn daarom zorgelijk en de commissie twijfelt of het gebouw wel een voldoende passende relatie aangaat met deze belangrijke as. De toegang naar de supermarkt is hierin nog onderbelicht en onvoldoende vormgegeven.
- De commissie is kritisch over het voorstel om de kozijnen, sierlijsten en balustrades wit te maken. Ze ziet hier geen goede reden voor en raadt aan om dichter bij de karakteristiek van het ontwerp van Van Ravesteyn te blijven, zowel in het exterieur als het interieur. Ze adviseert te onderzoeken of het zandsteen schoongemaakt kan worden en om de deuren en kozijnen in de oorspronkelijke groene kleur uit te voeren. Ze ziet graag inzichtelijk gemaakt welke kozijnen er behouden kunnen blijven en welke worden vervangen en op welke wijze.
- De rankheid van de staalconstructie is een essentieel element en dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Als de keuze is om de BIMS platen te vervangen door biocomposiet platen, dan geeft de commissie hier de voorkeur aan boven het opdikken van de staalconstructie. De commissie hecht vanuit duurzaamheidsoptiek aan het biobased alternatief.
- Het groene dak wordt gewaardeerd en zal zeker voor de bovenliggende woningen erg belangrijk zijn.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

5. Isotopenweg 21A

RT / 0036209

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een asfaltcentrale

Aanvraag : Exploitatiemaatschappij ACLW I B.V.

Ontwerp : PTA Midden Nederland

Toelichting : Alwin Anninga en Gerjan Dolman (ALCW)

Gespreksverslag

In 2018 is er een vergunning verleend voor een grote vierkante omhulling van de asfaltcentrale met een hoogte van 45m. Door veranderde regelgeving dient een deel van de installaties buiten het gebouw geplaatst te worden, waardoor het volume kleiner wordt. De hoogte blijft wel gelijk. Het hoge blauwe volume wordt daarmee ranker. De voorgestelde blauwe kleur wordt ontleend aan de reeds aanwezige bebouwing. In de toelichting wordt ook ingegaan op duurzaamheidsaspecten.

De commissie reageert als volgt (conclusie): Voldoet

Dat het gebouw ranker wordt is positief. Dat er niet meer wordt gebouwd dan strikt noodzakelijk is vanuit duurzaamheidsoptiek te waarderen. De blauwe kleur sluit aan op de overige bebouwing van de centrale en vormt daarmee een ensemble. De kenmerkende blauwe kleur is op veel andere gebouwen heel consequent toegepast. Dit wordt daarom als een logische keuze en een goede onderbouwing van de blauwe kleur gezien (binnen beleidsniveau 'open' volgt de commissie dit voorstel). Wel is het van belang dat ook bij dit gebouw alle onderdelen consequent in dezelfde kleur worden uitgevoerd (buitentrappen, schoorstenen etc.). Op die manier kan een samenhangend en bijzonder totaalbeeld ontstaan. Het is dan ook belangrijk dat 'het blauwe totaalbeeld' niet wordt verstoord door het later toevoegen van reclames. Bij een dergelijke aanvraag zal de commissie dan ook geen positief advies geven.

Secretariaatsplannen

1. Amsterdamsestraatweg 454

RT / 0006041

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verwijderen van schoorstenen op het dak van 300 woningen

De aanvrager geeft aan dat de schoorstenen tot lekkages leiden en warmtelekken veroorzaken. Ze vraagt de commissie om aan te geven welke schoorstenen een dusdanige esthetische waarde hebben dat ze behouden dienen te blijven.

Te herzien

De commissie begrijpt de vraag en de bouwtechnische en bouwfysische problemen die schoorstenen met zich meebrengen en ze waardeert dat vooraf afstemming plaatsvindt. Het betreft hier een zeer samenhangende wijk met een bijzondere cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarde. Door de jaren heen is het collectieve beeld goed intact gelaten. Ingrepen dienen zorgvuldig te worden afgewogen. Een deel van de schoorstenen is dusdanig beeldbepalend dat deze behouden dienen te blijven. De commissie ziet in het algemeen dat schoorstenen van kopwoningen of schoorstenen die een verlengde van de gevel vormen (eventueel doorsneden door een goot) als **beeldbepalend** worden aangemerkt. Deze schoorstenen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de architectonische verschijningsvorm. Deze schoorstenen zouden in de optiek van de commissie minimaal behouden moeten blijven. De lage schoorstenen van de tussenwoningen bezitten over het algemeen minder beeldbepalende kwaliteit. Deze schoorstenen geven wel een zeker ritme aan de straatwand (ze brengen schaal en individualiteit aan), maar deze zijn niet beeldbepalend. Indien noodzakelijk kunnen deze schoorstenen verwijderd worden.

2. Isotopenweg

RT / 0005134

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een museumdepot

Voldoet onder voorwaarden

Met het aangepaste ontwerp zijn de opmerkingen van de commissie grotendeels verwerkt. Mede gelet op de eerdere adviezen brengt de commissie een positief advies uit. Er is gekozen voor zwarte panelen in de gesinterde variant, waardoor het volume voldoende schaalloosheid en abstractie krijgt. De vensters zijn uitgelijnd met de breedte van de pv-panelen. Het ontwerp is een abstract volume en dit is gebaat bij een zo abstract mogelijke uitwerking van de vensters. De commissie stelt de voorwaarde dat een mock-up van een detail van de gevel met raam en glas nog ter beoordeling wordt voorgelegd.

Het is essentieel dat een zo hoog mogelijke abstractie aanwezig blijft. Draaiende delen, screens, geleiders etc. zouden niet zichtbaar moeten zijn (moeten geen aandacht gaan trekken). Ook de tint (en spiegeling) van het glas is in dit kader relevant. De commissie vraagt of de screens vereist zijn en of het glas wellicht in hetzelfde vlak als de gevel kan komen te liggen (collegiaal advies).

Erfgoedplannen (G05, 3^e verdieping)

1. Lange Nieuwstraat 52

RV / 0036384

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand tot kinderdagverblijf

De aanvraag betreft het verbouwen van het pand aan de Lange Nieuwstraat 52-52A tot kinderdagverblijf. Het pand dateert uit de 18de-19de eeuw en is een Rijksmonument. Voor het wijzigen van de functie van kantoor naar kinderdagverblijf vindt een aantal ingrepen plaats aan het monument. De commissie adviseert hierbij op de volgende onderdelen:

Nieuwe spiltrap in nummer 52

Op Lange Nieuwstraat 52 wordt op de eerste en tweede verdieping een bestaande trap gesloopt. Deze dateert uit 1970 maar in de 19de eeuw was op deze plek al een trap aanwezig. Op de plek van de gesloopte trap wordt een nieuwe spiltrap geplaatst. Deze is wat groter, waardoor de balklaag iets verstoord raakt. De vergroting van het trapgat dient in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente te worden uitgevoerd, zodanig dat het verlies aan historisch materiaal zo beperkt mogelijk blijft. ***Voldoet onder voorwaarde***

Doorbraak tussen panden 52 en 52A

In het plan wordt een doorbraak gemaakt tussen de panden 52 en 52A op het niveau van de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping. De doorbraak op de begane grond zit op de plek van een eerder dichtgezette doorbraak zodat de aantasting van het materiaal beperkt blijft. De andere twee doorbraken op de verdieping gaan door historisch waardevol metselwerk. Maar gezien de beperkte breedte gaat er maar een beperkte hoeveelheid historisch materiaal verloren. De scheiding van de historische percelen blijft afleesbaar, waardoor de aantasting van de historische structuur beperkt blijft. Er ontstaat bovendien een logische organisatorische opzet in de beide panden. De koppeling van de panden heeft als bijkomend voordeel dat aan de achterzijde een vluchtroute met buitentrapp kan komen te vervallen. Het verhalen van de panden is nog niet ruimtelijk getoetst. De ingreep is vanuit welstand en erfgoed akkoord mits passend in het omgevingsplan.

Voldoet onder voorwaarde

Wijzigingen aan historische interieuronderdelen

De nieuwe indeling tast de ruimtelijke structuur niet aan. De te slopen binnenwanden hebben geen historische waarde. Er is geen werkomschrijving aangeleverd waarin staat wat de omgang is met de historische interieur-onderdelen, zoals de sierplafonds, de schouwen, de binnenwanden en de binnendeuren. Deze werkomschrijving dient nog te worden aangeleverd aan de afdeling Erfgoed van de gemeente. ***Voldoet onder voorwaarde***

2. Oudegracht 168 en 168 bs

RV / 0019902

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen naar 5 appartementen en een commerciële ruimte (horeca)

Aanwezig : Architect D. Briedé (Iris Architecten) en dhr. Sleper (opdrachtgever)

De aanvraag betreft het renoveren van het pand aan de Oudegracht 168 en 168BS en het splitsen van een winkel met bovenwoning tot vijf appartementen met een horecazaak/winkel op de begane grond en in de werfkelder. Het pand is een Rijksmonument. Over de aanvraag is al eerder geadviseerd door de commissie. In het advies wordt ingegaan op het aangepaste voorstel:

Werkelder

De commissie adviseerde om de doorbraken in de achtergevel van de werfkelder en de doorbraak ten behoeve van de trapsparing in het dak/plafond van de werfkelder, niet te maken. In het huidig plan wordt de woning in de werfkelder anders ingedeeld. Daarmee is de voorgestelde doorbraak ten behoeve van de trapsparing uit het vorig plan niet meer nodig. **Voldoet**

In de achtergevel van de werfkelder worden al aanwezige openingen opengemaakt en gebruikt ten behoeve van daglicht voor de woning. Het openmaken van deze doorbraken heeft beperkte gevolgen voor het monument. Vanwege het uitgraven bij de plaats voor de trap lijkt echter een aanvraag voor archeologie nog noodzakelijk. **Voldoet onder voorwaarde**

Achtergevel naar de binnenplaats

In het huidige plan zijn de balkons aangepast. De balkons zijn kleiner en niet meer gedraaid ten opzichte van elkaar. Ze bevinden zich boven elkaar. De ingreep is daarmee passender geworden en begrijpelijk vanuit het oogpunt van gebruik. De toegangen komen op de plek van bestaande gevelopeningen, die iets worden vergroot. Hier gaat enige historische waarde verloren maar dit blijft beperkt omdat de te verwijderen vensters niet hoog monumentaal zijn. **Voldoet**

In het huidig plan wordt op de begane grond nog maar één venster vervangen door openslaande deuren. Dit venster verkeert op dit moment in slechte staat, ingrijpende aanpassing is al nodig. Daarnaast leidt de ingreep tot het weghalen van een stuk gemetselde borstwering. Hoewel er sprake is van enig verlies aan historisch materiaal, is de ingreep vanuit het oogpunt van gebruik begrijpelijk en acceptabel. **Voldoet**

In het huidig plan blijven de vensters op de eerste verdieping als bestaand, maar wordt het (later ingezette) metselwerk in de korfbogen opengemaakt voor daglicht. Hoewel er sprake is van verlies aan historisch materiaal, is de ingreep vanuit het oogpunt van gebruik begrijpelijk en acceptabel.

Voldoet

Installaties

De gewijzigde installaties worden verticaal in een heldere zone versleept en komen bovendaks op een niet zichtbare plek uit. De gevolgen voor het monument blijven hiermee beperkt. De MV-boxen zijn noodzakelijk en leiden niet tot een ernstige aantasting. De raamroosters worden ter plaatse van de wisseldorpels gemaakt en zijn alleen van binnenuit zichtbaar. De gevolgen zijn beperkt. **Voldoet**

Dak

In het huidig plan zijn de loggia's in het dak komen te vervallen en worden in het hoogmonumentale dak op het voorhuis alleen nog dakramen voorgesteld. De achterste kap krijgt wel een aantal dakkapellen, maar gezien de beperktere waarde hiervan en het feit dat deze kap niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, is deze ingreep minder ingrijpend. **Voldoet**

Details van het dak

De details van het nieuw aan te brengen renovatie-dak zijn verstrekt. De isolatie van de kappen heeft beperkte gevolgen als de bestaande dakpannen worden hergebruikt. Dit staat zo op de tekeningen. In de details is te lezen dat de sporen in het zicht blijven. Het is belangrijk een

doorgaande damprem te maken en bij naden deze af te tapen. Anders kan de na-isolatie op termijn leiden tot houtrot. **Voldoet onder voorwaarde**

Voorzetwanden

De bouwfysische onderbouwing van de opbouw van de wanden is verstrekt. De voorzetwanden leiden niet tot een grote aantasting als de bestaande beleglatten en vensterbanken behouden blijven en na aanbrengen van voorzetwanden worden herplaatst. **Voldoet onder voorwaarde**

Rookkanalen

Het rookkanaal tegen de achtergevel in het achterhuis is van hoge monumentale waarde en dateert op de zolderverdieping uit de 17de eeuw. In de huidige tekeningen blijft het rookkanaal op de eerste en tweede verdieping behouden, maar ontbreekt het rookkanaal op de derde verdieping (de zolderverdieping). Misschien dat dit een fout is op de tekening. De commissie adviseert in ieder geval akkoord mits het rookkanaal op de zolderverdieping behouden blijft. **Voldoet onder voorwaarde**

Kleuren gevels

Een kleuronderzoek is nog niet aangeleverd. Aanbevolen wordt dit onderzoek nog te laten uitvoeren en de nieuwe kleuren in het werk af te stemmen met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Aanhouden

Reactie van de commissie ten aanzien van nieuwe onderdelen:

Wijzigen indeling begane grond

De te slopen trappen hebben beperkte historische waarde en de nieuwe trappen kunnen zonder grote gevolgen voor het monument geplaatst worden. De spiltrap aan de achterzijde is hoog monumentaal en het is op de plattegronden niet helemaal duidelijk of deze behouden blijft. De nieuwe indeling op de begane grond is acceptabel als de hoog monumentale spiltrap aan de achterzijde, inclusief balustrade, behouden blijft. **Voldoet onder voorwaarde**

Wijzigen indeling eerste verdieping

De te slopen trap en de nieuwe trap hebben beperkte gevolgen vanwege de vrij beperkte historische waarden van deze onderdelen. De gewijzigde indeling van de achterkamer met de schouw waar een entresol wordt toegevoegd verstoort de ruimte-structuur van deze 19de-eeuwse kamer. Echter, omdat de nieuwe vloer los gehouden wordt van de schouw en mits de kraaldelen van het plafonds deels behouden blijven, is deze ingreep voor het gebruik van de ruimte begrijpelijk. Een overweging is de rand van de entresol recht te trekken (in plaats van een L-vormige plattegrond), zodat op de onderverdieping een vierkante ruimte ontstaat. **Voldoet**

Wijzigen indeling tweede verdieping

De te slopen trap en de nieuwe trap hebben beperkte gevolgen vanwege de vrij beperkte historische waarden van deze onderdelen. De nieuwe indeling van de tweede verdieping is acceptabel als de intacte delen van de 19de-eeuwse indeling, zoals een raam langs de lichtkoker en de alkoof met suite-deuren herbruikt worden in de nieuwe indeling. Dit dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente. **Voldoet onder voorwaarde**

Wijzigen indeling derde verdieping

De nieuwe indeling verstoort het monument niet. De ingrepen die nodig zijn voor het dakterras tasten de monumentale waarden maar beperkt aan omdat dit deel van het dak al eens sterk aangepast is. Met het nieuwe dakterras wordt de oorspronkelijke kapvorm (zadeldak) zichtbaar gemaakt door de spanten visueel door te trekken. Onder voorbehoud van het advies van afdeling stedenbouw:

Voldoet

De commissie adviseert de afdeling Erfgoed te betrekken bij de volgende werkzaamheden:

Gevelherstel

Dit betreft voegvervanging en aanhelen zandsteen. De gevel verkeert in slechte staat. Het gevelherstel dient door een gespecialiseerde restauratieaannemer te worden uitgevoerd. Een en ander in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Herstellen en vernieuwen van diverse gevelopeningen en het plaatsen van vacuümglas
Het plan is om de bestaande historisch waardevolle raamstellen te restaureren en van vacuümglas te voorzien. Plaatselijk gaat naoorlogse glas-in-lood verloren. Op een enkele plek wordt een venster geheel vernieuwd omdat de historische waarde beperkt is of omdat de staat te slecht is. De ingrepen leiden tot een beperkt verlies van historisch materiaal en de bouwkundige staat wordt verbeterd. Het vervangen van delen van historische gevelopeningen dient in het werk te worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Dendrochronologisch onderzoek

De afdeling erfgoed verzoekt om deelname aan dendrochronologisch onderzoek van de middeleeuwse moerbalken, zodat de 13e -eeuwse fase beter gedefinieerd kan worden.

3. Vaartscherijnbrug

RV

Vooroverleg

Aanwezig : Kees Rampart

Het plan betreft het aanbrengen van een muurschildering van 'Slachtofferhulp Nederland' op het brugwachtershuis van de Vaartscherijnbrug. De muurschildering was al eerder zonder vergunning aangebracht op één van de wanden van Station Vaartsche Rijn, maar is inmiddels verwijderd. Het voorstel is om de muurschildering nu aan te brengen op het muurgedeelte onder het raam, van het brugwachtershuis.

De commissie reageert als volgt:

De Vaartscherijnbrug met het brugwachtershuis is in 1931 ontworpen door architect G. van der Gaast in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid. De brug met brugwachtershuis is een gemeentelijk monument. De muurschildering heeft geen enkele relatie met de architectuur van deze brug. Deze zal op deze plek afbreuk doen aan de zorgvuldig ontworpen brug met expressief brugwachtershuis. Ook een plek aan de kade ernaast is volgens de commissie geen goede plek. Er zijn veel plekken in de stad waarbij deze muurschildering meer op zijn plaats is. De commissie adviseert om in overleg met de gemeente een studie te doen naar deze mogelijke plekken voor de muurschildering.

Advies: Voldoet niet

4. Neude

Vooroverleg wijziging lift bibliotheek Neude

Aanwezig : Richard Rodenburg

Het voorstel betreft een studie uitgevoerd door bureau Rijnboutt naar de toegankelijkheid van de bibliotheek aan de Neude. Er zijn 2 opties onderzocht: een hellingbaan en een lift. Uit de studie blijkt dat een hellingbaan veel lengte nodig heeft om op de hoogte te komen van de bibliotheek en veel impact heeft op de monumentale gevel en het monumentale trappenhuis. Door de lengte van de helling is het alleen mogelijk om via de zijingang binnen te komen. De optie met lift heeft dan ook de voorkeur. Hierbij kunnen alle bezoekers via de hoofdingang naar binnen.

In het voorstel van Rijnboutt wordt de lift geplaatst in de ruimte tussen de twee hoofdtrappen. Hier is in de huidige situatie al een (matig functionerende) plateaulift aanwezig. De trapleuningen worden hiervoor iets aangepast. De commissie vindt dit aanvaardbaar en adviseert positief.

Advies: Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in de hoofdpunten en in de uitgangspunten en ze ziet de verdere uitwerking tegemoet.

5. Nieuwegracht 43**RV/ 0007044**

Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en renoveren van een monumentale woning

Aanvraag : Boon – Langelaan (opdrachtgever)

Ontwerp : Hustinx architecten

Toelichting : Jan-Derk Koudijs (Gemeente Utrecht)

De aanvraag betreft de renovatie van het rijksmonument Nieuwegracht 43. Het monumentale pand is in 1975 verbouwd door stadsarchitect Henk Dam. Vóór 1975 had de gevel van het pand vensters met een T-vormige indeling. Na de renovatie kregen de vensters een roede verdeling. Ook aan de binnenzijde is toen veel verbouwd en kregen veel onderdelen van het huis een 'historiserend uiterlijk'.

Het voorstel is om het pand te verduurzamen. Er verandert daarbij niets aan de gevelaanzichten. Wel worden de indelingen van de plattegronden grondig gewijzigd. De aanvrager geeft aan dat daarbij hoofdzakelijk elementen worden gesloopt van 1975 of later, die volgens de aanvrager geen historische waarde hebben.

De commissie reageert als volgt

Het monumentale pand is in 1975 grondig verbouwd en veranderd. Daarbij is een historiserend beeld aangehouden dat voor dit pand geen enkel historische grond lijkt te hebben. De architectuurvisie waarmee het pand is verbouwd heeft ook geen raakvlakken met de architectuurstromingen rond de periode 1975. De commissie is dan ook van mening dat de onderdelen die na 1975 zijn veranderd minimale architectuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

Wel moet er bij de verbouwing rekening worden gehouden met de oudere historische onderdelen, zoals balken, gordingen enz. Het zou goed zijn om vanuit dat standpunt nog een keer naar het interieur te kijken: wat is nu echt van waarde en wat niet? Dit moet worden afgestemd met de afdeling Erfgoed van de gemeente.

Een voorstel is om de houten kozijnen in de voorgevel te voorzien van isolatieglas. Daarbij zal het huidige floatglas van 3mm vervangen worden door vacuümglas van 6mm. De bedoeling is om de glasroeden door te zagen bij de sponning en het vacuümglas als doorgaande glasplaat in het kozijn te plaatsen. De afgezaagde delen van de roeden worden 3mm dunner gemaakt en op de glasplaat gelijmd. De commissie is akkoord met het voorstel omdat het beeld hetzelfde blijft en geen historisch materiaal (van voor 1975) verloren gaat. Over de technische uitvoering zijn wel twijfels omdat het geheel erg fragiel oogt. De commissie adviseert om hiervan een proefje te maken en deze (evt. door middel van foto's) ter beoordeling aan de afdeling Erfgoed van de gemeente voor te leggen.

Advies: Voldoet onder voorwaarde**Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 18 maart 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. 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 24 maart 2025

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld