

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 7 maart 2023 (online)

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), J. Crepon (lid), H. van Dijk, W. Galema, N. Huitema, M. Schenk, C. van der Venne, E. Vlaswinkel, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

#### **Bouwplannen**

#### **1 Nieuw-Buurland (Statenliedenbuurt, Tuindorp) VON-23-03446**

(O/St) Vooroverleg sloop-nieuwbouwproject (280 woningen) bestaande uit 3-5 laagse bebouwing rondom hoven en een hoogteaccent van totaal 10 lagen

Aanvraag : Woonin

Ontwerp : Next

(zie notulen CWM d.d. 0702 2023)

De heer Bleeker (NEXT) geeft een toelichting op het gewijzigde ontwerp en licht de aanpassingen toe die n.a.v. de vorige sessie zijn aangebracht. Het bestemmingsplan biedt het stedenbouwkundige en planologische kader en om die reden is de hoofdopzet van het volume niet gewijzigd. Binnen dat kader is er gewerkt aan het versterken van de samenhang in het gebouw (metselwerk als basis zowel in de boven- als de onderbouw). Daarnaast zijn de stalen toevoegingen achterwege te gelaten en is de alzijdigheid versterkt (o.a. bloemkozijnen in de noordgevel).

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

Er is waardering voor de stappen die zijn gezet. Er is meer samenhang in het gebouw en het gebouw voegt zich op het niveau van materialen, kleuren, details goed in de omgeving. Het gebouw oogt rustiger en toont een aantal slimme vondsten. Ook is het positief dat de stalen frames niet worden toegepast en de bloemkozijnen in de noordgevel geven het gebouw meer richting en cachet.

Naast deze waardering heeft de commissie nog steeds grote moeite met de stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet. Het is een lastige opgave het stedenbouwkundige probleem met architectonische middelen op te lossen. Het gebouw oogt topzwaar, de onderbouw oogt gedrukt. De verhoudingen wringen en een overkraging van meer dan 4 meter aan één zijde helpt niet om de onderbouw met de bovenbouw te vervlechten. Er is geen sprake van subtiele overgangen.

Voor de vervolgstappen adviseert ze:

- Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan het maximale te doen om de het volume meer te modelleren. Het gaat dan volgens de commissie om *één volume, één sculptuur en twee gezichten*. De suggestie wordt gegeven om het gebouw in twee of drie stappen te vertrapen naar de westzijde. Ook kan de 5<sup>e</sup> verdieping als overgangslaag worden vormgegeven. Het terugbrengen van de overkraging is ook een optie, al is verschuiven naar de oostzijde vermoedelijk planologisch complex. De onderzijde van de overkraging vraagt aandacht in de architectonische uitwerking en voorkomen moet worden dat de bovenbouw optisch door de onderbouw 'zakt'.
- Er zijn daarnaast middelen voor handen om de *dubbele oriëntatie* op te voeren waardoor de alzijdigheid wordt vergroot. Er lijkt planologische ruimte te zijn om ook een overkraging aan de noordzijde in te zetten. In de architectonische uitwerking ziet de commissie nog mogelijkheden de noordgevel meer betekenis te geven (bv. accentueren van de fietsentree, balkons niet onder de overkraging maar aan de noordzijde). Dit vergt nog nader onderzoek.
- Bij een volgende sessie wil de commissie graag meer informatie over de uitwerking van de daken, het gebruik en de vergroening daarvan. Het landschapsplan voor de

buitenruimte wordt tegemoet gezien (aandacht overgangen en relatie binnen/buiten). Ook de duurzaamheidsaspecten kunnen dan aan bod komen.

Afsluitend concludeert de commissie dat er flinke stappen zijn gezet, maar dat er op een meer conceptuele manier een variantenstudie nodig is voor het modelleren van de hoofdmassa.

**2** **Kaap Hoordreef 24-36** [Overvecht] **OM-23-02914**  
(O) Pre-advies Omgevingstafel voor het transformeren van een kantoorpand

Aanvraag : KUDO Vastgoed

Ontwerp : OPL architecten

**Aanhouden**

De aanvraag betreft het transformeren van een kantoorpand naar woondoeleinden. Het betreft hier een zogenaamd 'Preadvies Omgevingstafel' om de wenselijkheid van werken naar wonen af te wegen. De commissie waardeert dat in dit stadium de component 'Ruimtelijke kwaliteit' al wordt meegenomen in de afweging.

De commissie is van mening dat de transformatie naar woondoeleinden in principe goed voorstelbaar is. Woningen zijn nodig en het hergebruik wordt gewaardeerd. Behoud van zo veel mogelijk bestaand materiaal is vanuit duurzaamheidsoptiek een pré. Of medewerking verleend kan worden aan de woonfunctie is vooral een planologische kwestie en ook het advies van de woonadviseurs is leidend in de opgave.

Als het gaat om ruimtelijke kwaliteit adviseert de commissie de consequenties van het beoogde gewijzigde gebruik goed te inventariseren en in beeld te brengen.

Dit gaat over:

- *De relatie tussen de beoogde woningen en de inrichting van de ruimte rondom het gebouw.*  
In de huidige situatie is er sprake van een fors parkeerterrein. Het is de vraag of de parkeerdruk gelijk is aan de bestaande situatie en of er een herinrichting van het terrein mogelijk is. Het wonen op het parkeerterrein oogt niet aantrekkelijk. Er wordt een visie verwacht op de inrichting van de ruimte rondom het gebouw. In deze visie wordt ook aandacht gevraagd voor het fietsparkeren, de noodzakelijke bergingen etc.
- *De architectonische identiteit van het beoogde woongebouw.*  
Met betrekking tot de architectonische uitwerking constateert de commissie dat twee van de vijf blokken al zijn herbestemd. Beide blokken zijn op een andere manier uitgevoerd (er zijn dus twee trendsetters). Bij het meest noordelijke blok (nr. 38-50) is de oorspronkelijke architectuur gerespecteerd (horizontale gelaagdheid in donkere banden). Het tweede blok vanuit de zuidzijde bezien (nummers 52-64) toont een baksteenarchitectuur met Franse balkons, raamkaders en een spel met twee kleuren metselwerk (de suggestie van de horizontale zwarte banden).

De commissie mist een visie op de transformatie op een groter schaalniveau. De oorspronkelijke reeks van vijf identieke kantoren vormde de overgang van de woonwijk naar de groene hoofdstructuur. De betekenis van deze overgangszone wijzigt aanzienlijk met de transformatie naar woondoeleinden.

De commissie verzoekt daarom een zogenaamd '*transformatiekader*' te maken waaraan ze de bouwinitiatieven kan toetsen. Het is immers de vraag of in de toekomst alle vijf de blokjes getransformeerd zullen worden. Het voorstel roept nu vooral veel vragen op. Is nummer 38/50 te zien als een eenmalig incident, is variatie het uitgangspunt of is juist het behoud van zoveel mogelijk samenhang gewenst? Als dat laatste het geval is zou het gebouw op nummer 24-36 in ieder geval meer moeten aansluiten op de uitvoering van 38/50. In een metselwerkuitvoering zullen de blokjes meer bij de woonwijk gaan horen. Het is dan van belang dat de ritmiek van de blokken past bij de structuur van de stempelbebouwing in de woonwijk.

De commissie ziet een stedenbouwkundige/landschappelijke studie en nadere onderbouwing van de architectonische uitgangspunten tegemoet.

### **3 Beethovenplein 2 (Gemeentelijk monument) [Oog in Al]**

(B) Vooroverleg over het plaatsen van zonnepanelen op de Johan de Wittschool

Aanvraag : Johan de Wittschool

Ontwerp : -

De aanvraag betreft het voorstel van het schoolbestuur van de Johan de Wittschool om de daken van het schoolgebouw te voorzien van zonnepanelen. De school is sinds oktober 2019 beschermd als gemeentelijk monument. Het voorstel betreft 66 zwarte panelen op dakvlakken die gedekt zijn met rode dakpannen, de panelen zijn zichtbaar vanuit de omringende openbare ruimte.

De commissie wordt om haar reactie gevraagd door de afdeling Erfgoed. Ze constateert ten eerste dat in de beide documenten verschillende legplannen zijn opgenomen (66 panelen in het ene doc en 70 panelen in het andere doc. Daarnaast staat in de "Scan Zonne-energie 2018" van December 2018 onder het kopje 'Salderen' dat een optimaal aantal op deze locatie 40 panelen is (gezien de jaarlijkse besparing).

De commissie is van mening dat een beperkt aantal zwarte panelen op dit monument voorstelbaar is.

Ze overweegt hierbij dat:

- In de woonstraten die grenzen aan het schoolgebouw er veelvuldig zwarte panelen zijn toegepast (zwarte panelen zijn niet wezensvreemd in de wijk). In de directe omgeving heeft het merendeel van de woningen geen beschermde status. Er kunnen dus vergunningvrij panelen worden aangebracht.
- De betekenis van het monument voor de buurt aan de pleinzijde (noordgevel) het meest zwaarwegend is. De zuidgevel is gericht naar het schoolplein (te beschouwen als achterzijde) en de oost- en westzijde worden deels aan het zicht onttrokken door hoog opgaand groen.
- Er toezeggingen zijn gedaan t.a.v. de verduurzaming, voorafgaande aan de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument.
- De extra investering van €25.000,- voor de aanschaf van rode panelen niet in verhouding staat tot de aanschaf van zwarte panelen (de commissie vindt het interessant kennis te nemen van de offerte).

De commissie adviseert:

- Het aantal panelen zoveel als mogelijk te reduceren.
- Uit te gaan van rechthoekige vlakken, los van hoekkepers en nokvorsten.
- De exacte maatvoering/inpassing nader te bestuderen. Deze luistert nauw. Op basis van het schema lijkt er links en rechts voldoende ruimte voor 16 tot 20 panelen.
- Een dubbele band panelen in het zuidelijke dakvlak (een rij boven de dakkapellen) heeft in beginsel niet de voorkeur. Als echter aangetoond kan worden dat de rij boven de dakkapellen slechts nauwelijks zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en als daardoor de zijdakvlakken meer vrijgespeeld kunnen worden, dan is plaatsing boven de dakkapellen een overweging waard.

De commissie ziet een inpassingsplan ter beoordeling tegemoet. Zodra er sprake blijft van een 'ondergeschikte toevoeging' (waarbij de kap de hoofdrol behoudt) acht zij de komst van zwarte panelen denkbaar. Er kan dan in dit incidentele geval worden afgeweken van de beleidsregels op grond van artikel 9.

### **4 Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 09/03 2023, zijn met een preadvies van de secretaris aan de commissie voorgelegd. De preadvisering 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 pre-adviezen geaccordeerd.

## 5 **Rondvraag en sluiting**

Na afloop van de zitting hebben de leden terug gekeken op de afgelopen periode en hun bevindingen over het reilen en zeilen van de commissie besproken. Hieruit zijn een aantal actiepunten naar voren gekomen die het bureau CWM op zal pakken.

De volgende commissievergadering vindt plaats op 21 maart 2023.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

C. van Barneveld

Per 1 juli 2004 wordt de welstandsadvisering verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria zoals geformuleerd in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht d.d. 24 juni 2004).

**(O)** = open **(R)** = respect **(B)** = behoud **(St)** = stimulans **(Ont)** = ontwikkelingsgebied

- Open : Verandering en handhaving zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur.
- Respect : Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd.
- Behoud : Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.
- Stimulans : Het gebied vraagt vanwege zijn bijzondere of markante karakter extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld.

Indien van toepassing, zijn de aanvragen getoetst aan de (welstands)criteria, zoals geformuleerd in de welstandsnota. De lijsten zijn ter inzage op Bureau Commissie Welstand en Monumenten en in te zien via de website <http://www.welstandutrecht.nl>.