

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2021-02

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 26 januari 2021 (on line)

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden I. Bos, H. van Dijk, W. Galema, P. Grosfeld, H. Kijne, M. Schenk, M. Bracht (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (vakgroep Erfgoed, agendapunt D3), M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: P. Grosfeld (lid)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 12 januari 2021
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Kanaaldijk [Lage Weide]
 - D2 Nedereindseweg 511 [Rijnenburg]
 - D3.I Neckardreef 40 [Overvecht]
 - D3.II Neckardreef 40 [Overvecht]
 - D4 Adriaan Menninckkwartier 87 [Geuzenwijk]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Haifadreef 2 (1^e fase THEMA-dreven) [Overvecht]
 - E2 Hoek Vondellaan (51, 53A, 53B, 55) en Croeselaan (266, 266A, 268) [Dichterswijk]
 - E3 Hanrathstraat e.o. [Zuilen West]
 - E4 Winthontlaan 8 [Kanaleneiland-Zuid]
 - E5 A.B.C.-straat 5 [Binnenstad]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 21/01 2021
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

*In verband met het coronavirus kan de vergadering niet plaatsvinden in het Stadskantoor. Om te kunnen blijven adviseren en de voortgang van projecten niet te vertragen, is besloten on line te vergaderen. Betrokken architecten worden uitgenodigd deel te nemen aan de vergadering. Om de openbaarheid van de werkwijze van de commissie te garanderen, kunnen belanghebbenden of geïnteresseerden zich als toehoorder vooraf aanmelden bij de secretaris.

* De commissie heeft een brief (Salverda Bouw d.d. 18/01 2021) ontvangen als reactie op de eerdere planbespreking van de aanvraag voor de Hanrathstraat e.o. De kleurstellingen zijn afgestemd met de afdeling Erfgoed, de schoorstenen op de hoeken worden verhoogd en er wordt een extra type voordeur toegepast. Aan de toepassing van kunststof wordt vastgehouden.

De commissie waardeert de zorgvuldigheid waarmee aan de opmerkingen tegemoet is gekomen. De toepassing van kunststof wordt betreurd, met name uit oogpunt van duurzaamheid, maar dat is geen reden de aanvraag omgevingsvergunning aan te houden of te weigeren (zie agendapunt E3).

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 12 januari 2021

De notulen van 12/01 2021 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Kanaaldijk [Lage Weide] 20-37933 / 20-37934

(O) *Aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van drie bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen en het aanleggen van een inrit*

Aanvraag : SCP 29

Ontwerp : Atelier Loos van Vliet / Quadrant4

(zie notulen 22/12 2020 en 12/01 2021)

Aan de kanaalzijde stelt landschapsonwerper Van Vliet een 2 meter hoog doorlopend lichtwerend doek voor dat aan beide kanten wordt begroeid. Op het terrein is door de beperkte ruimte gekozen voor 2^e en 3^e orde bomen en wordt er gekozen voor beplanting ter bevordering van de biodiversiteit.

Architect Bruggeman heeft de betonplint van de bebouwing aan de spoor kant op een hoek omhoog getrokken. De andere hoek van de aluminium gevel is afgerond.

Conclusie

De commissie blijft van mening dat de bebouwing dominant is door de omvang en het ongenaakbare karakter, maar met de voorgestelde groenaanleg wordt dit effect enigszins gereduceerd. De aandacht voor biodiversiteit wordt hierbij gewaardeerd. Geadviseerd wordt om met de groene wanden langs het water aan te sluiten bij de verdere opzet van de verkaveling door deze langs elkaar te laten schieten in plaats van met verspringingen.

Voor de beplanting kan mogelijk nog gekeken worden naar wat hogere plantsoorten en meer bomen. De consequente hoekaanpak wordt als verbetering beschouwd en het beleggen van alle drie de daken met zonnepanelen wordt gewaardeerd.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

D2 Nedereindseweg 511 [Rijnenburg]

(R) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw woning met bijgebouwen*

Ontwerp : M1architectuur

Op het voormalige boerenerf worden door architect Jongepier een schuurwoning en drie bijgebouwen voorgesteld. Het langgerekte hoofdvolume met rieten zadeldak staat haaks op de weg en aan het achterste deel wordt een zinken volume met dwarskap toegevoegd. In de gemetselde kopgevel aan de straatzijde komt een dubbelhoog omkaderd venster. De wagenschuur en paardenschuur krijgen een zadeldak met rode pannen. Het tuinhuisje wordt voorzien van een rieten schilddak.

Conclusie

De commissie kan instemmen met de voorgestelde typologie en de verkaveling. Bij het type langhuisboerderij hoort echter een heldere en leesbare uitbreiding. De vervlechting van de twee aanbouwen is niet passend. Ook de afwijkende dakbedekking vormt te veel

een contrast. Aangegeven wordt dat deze architectuur de toepassing van ambachtelijke materialen vereist: houten kozijnen en geen zink (ook ongewenst vanuit milieu-oogpunt). De voorgevel is niet passend bij een boerderijtype en dient representatiever te worden vormgegeven met meer woonkarakter. De hiërarchie van het voor- en achterhuis, inherent aan dit type boerderij, kan sterker doorgewerkt worden in de architectuur (bijvoorbeeld door de uitbouw naar voren te plaatsen om meer bij het voorhuis te horen). De bijgebouwen dienen onderdeel uit te maken van de erfbouw, in de stijl van het huis. Hiervoor kan de architectonische uitwerking op een aantal punten heroverwogen worden, zoals rode zonnepanelen op rode daken en de toepassing van minder verschillende materialen. De kapvorm van het ateliergebouw is te afwijkend. Aan het karakter van het boeren erf met zijn doorzichten wordt gehecht, maar ook de aansluiting op het profiel van de Nedereindseweg. Het is gewenst de sloot aan de voorzijde zo dicht mogelijk tegen de weg aan te leggen. Aan de gemeente wordt verzocht de laanbebouwing verder aan te planten. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D3.I Neckardreef 40 [Overvecht]

(B) *Definitief ontwerp renovatie en herbestemming watertoren Overvecht*

Aanvraag : de heer Sital

Ontwerp : Ruud Visser architecten

(zie notulen 13/10 2020)

Architect Visser informeert de commissie dat de lichtsleuven naast de steunberen eindigen boven de entreelaag. Voor het koperen dak zijn verschillende alternatieven bestudeerd, maar er is besloten het grote venster aan de zuidzijde van de kap te handhaven. In de richting van het Parkpaviljoen wordt op de begane grond een rond venster voorgesteld. Het programma in het voormalige vat is aangepast, waarbij het buitenvat wordt voorzien van horizontale openingen en het binnenvat van verticale springen, ten behoeve van een betere beleving van het gesloten reservoir.

Conclusie

De commissie is enthousiast over de zorgvuldige aanpak en de slimme en spannende omgang met het reservoir. Gesuggereerd wordt de openingen langs de trappen tussen het binnen- en het buitenvat nog enigszins ten opzichte van elkaar te verdraaien voor meer doorzichten. De ontwerpkeuze voor de verticale vensters wordt onderschreven, maar het ronde venster vraagt om heroverweging wat betreft plaatsing, vorm en omvang: alle ingrepen zijn asymmetrisch en komen voort uit het programma, behalve dit venster. Geadviseerd wordt om ook deze ingreep in de taal van de restauratie vorm te geven. Een nadere uitwerking wordt gevraagd van de extra voorzieningen zoals de traplift, installaties, hekwerken, nooddeur etc.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

D3.II Neckardreef 40 [Overvecht]

(B) *Voorlopig ontwerp Parkpaviljoen*

Aanvraag : de heer Sital

Ontwerp : Ruud Visser architecten

Het vierkante tweelaagse paviljoen wordt voorgesteld met grote kozijnen en ondersteund door verticale en diagonale boomstammen. De hoogste boomstam is bedacht met ooievaarsnest. Architect Visser stelt voor om gebruikte kozijnen toe te passen. Aan de zuidoost zijde wordt een travee ingevuld met een groene gevel.

Conclusie

De commissie waardeert het alzijdige concept, maar meent dat er bij het doorontwerpen keuzes moeten worden gemaakt. Het idee van bomen die een dak dragen of als kolommen tussen de kozijnen staan en het idee van het hergebruik van kozijnen vormen nog te weinig een geheel of een duidelijke keuze ontbreekt. De dakbedekking en de buitenruimte moeten meegenomen worden in het ontwerptraject. Tevens wordt opgemerkt dat een ooievaarsnest meer hoogte vraagt. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

- D4 Adriaan Menninckkwartier 87** [Geuzenwijk]
(O) *Voorlopig ontwerp voor een kas op het dak*
Ontwerp : Mark Mutsaers architectuur & interieur
Op het dak van de tweelaagse hoekwoning stelt architect Mutsaers een slaapgedeelte voor met een plat dak en glazen kassen op de hoek voor de verbouw van eigen producten. De kassen met glazen zadeldak worden in paren naast elkaar gezet en de twee paren staan gedraaid ten opzichte van elkaar. De volumes liggen terug ten opzichte van de onderbouw om bewassing mogelijk te maken. De vrijgekomen ruimte wordt ingevuld met plantenbakken. De stalen luifel is rondom doorgezet.
Conclusie
De commissie waardeert het initiatief en kan zich voorstellen dat vanwege de ligging op de kop, afgeweken wordt van de standaardopbouwen die voor dit project zijn ontworpen. Hierbij dient echter wel gezocht te worden naar meer overeenkomstige architectonische middelen voortkomend uit de bestaande dakopbouwen om een uitzondering te kunnen maken, en tegelijkertijd te waken over het behoud van eenheid in de optoppingen. De aanwezige variatie in de dakopbouwen levert hiervoor aanknopingspunten. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Haifadreef 2 (1^e fase THEMA-dreven)** [Overvecht] **20-43507**
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verduurzamen van 10 woongebouwen*
Aanvraag : Mitros
Ontwerp : Door architecten / Hemubo
(zie notulen 12/05, 13/10 en 08/12 2020)
De aanvraag is verder uitgewerkt conform het definitief ontwerp,
Conclusie
De commissie voorziet de aanvraag omgevingsvergunning van een positief advies.
- E2 Hoek Vondellaan (51, 53A, 53B, 55) en Croeselaan (266, 266A, 268)** **20-39829**
(R) [Dichterswijk]
Aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van woningen, transformeren naar woningen, verkleinen van winkelfunctie en het optoppen van de panden met een “facelift” van de gevel
Aanvraag : KW5 B.V.
Ontwerp : Monk architecten
(zie notulen 18/02 en 01/09 2020)
De aanvraag is ingediend gelijk het eerder goedgekeurde definitief ontwerp.
Conclusie
Conform eerdere advisering stemt de commissie in met de aanvraag omgevingsvergunning, onder voorwaarde dat het gevelgroen aangebracht wordt in wild verband (zonder patronen) en het onderhoudsplan voor meerdere jaren wordt aangegaan.
- E3 Hanrathstraat 3** [Zuilen West] **20-40574**
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van groot onderhoud bij 156 woningen*
Aanvraag : Mitros
Ontwerp : Ter Veld en den Besten ontwerp- en ingenieursbureau / Salverda Bouw
(zie notulen 15/09 2020 en 12/01 2021)
Zie ingekomen stukken en mededelingen.
Conclusie
Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.
- E4 Winthontlaan 8** [Kanaleneiland-Zuid] **20-34207**
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het inrichten van een casino*
Aanvraag: Rinklestore c.v.
Ontwerp: 4Building
(zie notulen 28/11 2017)
In de revisieaanvraag worden de plaats van de perforaties in de gevels gewijzigd ten opzichte van de eerder vergunde aanvraag. Daarnaast zijn er o.a. wijzigingen doorgevoerd

ten aanzien van de dakopbouwen en de positie van de gevelreclame. De oorspronkelijk architect heeft ingestemd met de aanpassingen.

Conclusie

De commissie kan instemmen met de wijzigingen onder een aantal voorwaarden:

*De perforaties dienen op eenzelfde manier te worden uitgewerkt en gedetailleerd als eerder vergund;

*De verhoging van de dakopbouwen voor installaties e.d. mag niet leiden tot een vergrote zichtbaarheid ervan vanaf openbaar gebied;

*De reclame op de gevels is voorstelbaar op de aangewezen posities mits niet groter als eerder vergund;

*Zoals eerder geadviseerd: de kleurverandering en het gebruik van beelden voor het verlichtende effect in de avonduren is onacceptabel. Ter ondersteuning van de architectuur kan alleen een monochrome, niet programmeerbare verlichting gevoerd worden in een warmwitte tint. De verlichting dient onderdeel uit te maken van de architectuur, niet van de functie. De commissie is zich bewust dat bij de eerdere vergunningverlening deze voorwaarde niet is overgenomen door het College van Burgemeester en Wethouders.

E5 **A.B.C.-straat 5 [Binnenstad]** **20-42179**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een verslavingskliniek naar 70 woningen en 34 studentenkamers*

Aanvraag: Stichting Mitros

Ontwerp: MOKA architecten

Het project betreft de transformatie van de voormalige verslavingskliniek Victas naar een gemengd woonprogramma van in totaal 86 appartementen, verdeeld over de 8 woonvolumes. Het oorspronkelijke ontwerp, van architect Jaco D. de Visser, won in 2013 de Rietveldprijs.

De transformatie van het inbouwpakket is grootschalig. Met uitzondering van volume C1 en volume C2, wordt vrijwel de volledige inbouw getransformeerd. In de kelder wordt een fietsenberging en een berging voor de woningen toegevoegd. In het volume aan de straatzijde, bouwdeel A, zijn 16 woningen voorzien. Bouwdelen B1 en B2 worden getransformeerd naar 3-spanners; bouwdelen B3, C3 en C4 krijgen 2 woningen per laag. In het oorspronkelijke plan worden de blokken C1 tot en met C4 en blok B3 ontsloten via een middengang in bouwdeel B2. In het nieuwe ontwerp is deze middengang vervallen. De ingediende aanvraag geeft nog geen inzicht hoe de blokken C tot en met C4 en B3 nu ontsloten worden.

De aanpassingen in de gevel zijn beperkt. Aan de straatzijde krijgt het complex een nieuwe en ruimere entree, met postbussen en een bellentableau. De begane grondgevel wordt voorzien van enkele draaiende delen. In de zuidgevels van B1 en B2 en de oostgevel van B3 en C4 zijn een aantal nieuwe openingen voorzien die in materiaal en detail de bestaande architectuur volgen.

De binnenhoven krijgen een ander karakter doordat er nu veelal woon- en slaapvertrekken aan komen te liggen. In de tekeningen lijkt een zonering aangebracht te worden met heuveltjes.

Conclusie

De commissie betreurt het feit dat het complex al na zo'n korte gebruiksperiode een dergelijke grootschalige transformatie dient te ondergaan. Volumes C1 en C2 worden niet meegenomen in de transformatie, wat de vraag oproept of met een ander woonprogramma niet een groter deel van het complex in de oorspronkelijk toestand behouden kan blijven. Het introduceren van woonprogramma in de bebouwing aan de A.B.C.-straat kan een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit en de beleving van de straat. In het huidige gebruik is de begane grond voor een groot deel gesloten met plakfolie op de ramen. De kans om juist hier voordeuren aan de straat te maken wordt echter niet benut.

Geadviseerd wordt om deze mogelijkheid alsnog te onderzoeken. De zone onder de overstek biedt de mogelijkheid om met geveltuintjes en de eerdere genoemde voordeuren de beleving te versterken en het woonkarakter te benadrukken.

Op de begane grond is aan de rechterzijde van de entree een gemeenschappelijke ruimte voorzien. De commissie adviseert hier om de gemeenschappelijke ruimte in volume B2 op te nemen, grenzend aan de grote patio. De ruimte aan de straat kan dan ingezet worden als woning, waardoor het beoogde aantal woningen behouden blijft. Met de gemeenschappelijk ruimte in B2 kan dan ook in de toegang tot de steeg tussen de B- en

de C-volumes voorzien worden, waardoor de volume C1 tot en met C4 en B3 sterker betrokken worden bij het geheel.

Wat betreft de aanpassingen in de gevels, de nieuwe kozijnen en de toegangsdeuren wordt verzocht exact de oorspronkelijke materialen, steenmaat, voegtype en producten te gebruiken. Tevens wordt geadviseerd om de aansluiting op en de reparatie van metselwerk door middel van proefopstellingen toetsbaar maken.

De toevoeging van de vensteropeningen en de compositie daarvan in de zuidgevel is akkoord. Het is wel de vraag of met deze nieuwe openingen voldoende daglichtkwaliteit in de woningen wordt toegevoegd. Dat is – met name bij de eerste vier bouwlagen – van de volumes B1 en B2 een zorg.

Wat betreft de buitenruimte wordt het ontwerp tegemoet gezien. Vanwege de opbouw van het complex en het belang van de hoven hierin, ziet de commissie de inrichting als een integraal onderdeel van het geheel.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, een aangepast voorstel wordt afgewacht.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 21/01 2021, zijn met een preadvies van de secretaris aan de commissie voorgelegd. De leden van de commissie hebben na een schriftelijke ronde besloten de advisering over te nemen. De preadviesing 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.

Samenvattend:

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>.

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 9 februari 2021.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

M. van der Wiel

Per 1 juli 2004 wordt de welstandsadviesing 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