

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN 2020-19

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 29 september 2020 (on line)

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

Afwezig: H. van Dijk (lid), B. van Santen (vakgroep Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 september 2020
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Cartesiusdriehoek [Cartesiusdriehoek]
 - D2 Kovelaaarstraat [Abstede]
 - D3 Bielsstraat 3 [Bedrijvengebied Cartesiusweg]
 - D4 Biltstraat 86-88 [Wittevrouwen]
 - D5 Jagerskade [Loevenhoutsedijk]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Moreelsepark [Stationsgebied]
 - E2 Nolenslaan 33a [Tuinwijk]
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 24/09 2020
- 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.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 september 2020

De notulen van 15/09 2020 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Cartesiusdriehoek [Cartesiusdriehoek]

(Ont) *Voorlopig ontwerp Solitair*

Aanvraag : Keystone Vastgoed

Ontwerp : Zecc architecten

(zie notulen 15 oktober 2019)

De geleding van de buitengevel heeft architect Kellerhuis gewijzigd van horizontaal naar verticaal. In de ruimte voor de dubbelhoge entree staat in het midden van de trap de nutsruimte. Ter ondersteuning van de bovenliggende constructie is een eenlaags vakwerkspant toegevoegd. Het overstek van de betonconstructie op de begane grond is verkleind. De balkons zijn voorzien van gaas. Rondom het woongebouw wordt een voetpad gelegd, dat verbreed is ter plaatse van de commerciële ruimten. Voor de vergroening van de binnengevels wordt klimop aangeplant bij de verticale stalen kolommen.

Conclusie

Hoewel de relatie met het CAB-gebouw nog niet getoetst kan worden, complimenteert de commissie de architecten met het mooie en goed doordachte ontwerp met een eigen identiteit. Zij vraagt echter om nog een ontwerpslag te maken in de entreezone. De overgang tussen gebouw (binnen) en doorgang (buiten) kan duidelijker. Er worden kansen gezien deze zone te verhelderen door bijvoorbeeld de traforuimte en/of de kleurstellingen en/of het vakwerk anders voor te stellen. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de afwerking van de onderzijde van de laagste balkons, de belettering en de verlichtingsarmaturen.

Met betrekking tot de buitenruimte wordt de hoop uitgesproken dat de inrichting van een dusdanige kwaliteit is, dat die leidend zal worden voor de inrichting van de rest van het gebied. Hierbij wordt geadviseerd om het voetpad rond het gebouw zo smal mogelijk te houden en de bestrating consequent door te laten lopen over het terrein. Voor de beplanting aan de binnenzijde wordt geadviseerd een expert erbij te betrekken.

De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

D2 Kovelaarstraat [Abstede]

20-11557

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 woningen en 17 parkeerplaatsen en het vellen van 15 bomen*

Aanvraag : De Kovelaarstraat Bouw

Ontwerp : Lamers en Visser Bouwmanagement en bouwtechniek

(zie notulen 09/07 2019)

Architect Van Cammen heeft gekozen voor een donkerrode steen. Onder de dakrand komen groeven in het metselwerk ter beëindiging van de gevel. De woningblokken aan de Kovelaarstraatzijde zijn gespiegeld van elkaar en worden verbonden door middel van centraal gelegen houten bergingen. Aan de spoorzijde liggen de gevels in hetzelfde vlak, met een terugliggende tweede verdieping bij de linker twee woningen.

De tuinen worden afgescheiden van de straat door hagen, de hoogte wordt nog bepaald in overleg met de bewoners.

Conclusie

De commissie beperkt zich in haar advies tot de architectuur; over de stedenbouwkundige opzet is bij eerdere planbesprekingen negatief geadviseerd, maar het College heeft dit advies niet overgenomen.

Ten aanzien van de architectuur is reeds opgemerkt dat de leesbaarheid van de eenheden opgevoerd moet worden, maar hier is nog onvoldoende antwoord op gegeven. Ook de architectonische kwaliteit van de gevels aan de spoorzijde kan verbeterd worden, evenals de bergingen die te matig zijn vormgegeven. Dit in tegenstelling tot de detaillering (bijvoorbeeld bij de entrees) en steenkeuze die gewaardeerd worden. Geadviseerd wordt nog een plint toe te voegen en de hemelwaterafvoeren beter te integreren.

Groene daken worden in het project gemist. Tevens wordt geconstateerd dat het binnengebied relatief verhard wordt ingericht, wat genuanceerd kan worden door de toevoeging van extra bomen. Het principe van hagen, privaatrechtelijk vastgelegd, wordt onderschreven. Lage hagen hebben het risico dat deze om privacyredenen op termijn onvoldoende functioneren.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, de gevraagde aanpassingen worden afgewacht.

D3 Bielsstraat 3 [Bedrijfsgebied Cartesiusweg] 20-08480

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een incidentenbestrijdingspost*

Aanvraag : ProRail

Ontwerp : Gortemaker Algra Feenstra

(zie notulen 15/09 2020)

Architect Saariste informeert de commissie dat de schanskorfwand is verlaagd tot drie meter. De houten wandelementen reiken niet meer tot het maaiveld, maar komen tot de bovenkant van de schanskorf.

Conclusie

De commissie meent dat de architect erin geslaagd is om het onderscheid tussen gebouw en wand op te voeren. Dit kan nog versterkt worden door het gebouw achter de schanskorf te plaatsen en de uitragende wandelementen erop te laten rusten. Tevens wordt gesuggereerd om de beëindiging van de dakrand op de kopse kanten anders op te lossen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de (aansluit)details nader getoetst. De aanvraag wordt tegemoet gezien.

D4 Biltstraat 86-88 [Wittevrouwen]

(St/R) *Vooroverleg vernieuwen gevels boven plinten*

Aanvraag : BUN Projectontwikkeling

Ontwerp : BA32 adviseurs en architecten

De plintwijziging van beide panden is reeds vergund. Vanwege de staat van de bovenbouw is besloten deze door sloop – nieuwbouw te vervangen op basis van historische beelden. Architect Lemstra geeft hiervoor twee mogelijkheden. In de eerste variant wordt de erker van het linkerpand verwijderd en de gevel beëindigd met een kroonlijst. Het rechterpand krijgt een symmetrische driedeling en wordt voorzien van een topgevel. In de tweede optie wordt het linkerpand iets verlaagd en het rechterpand blijft dicht bij de oorspronkelijke asymmetrische opzet maar met een meer symmetrische gevelindeling.

Conclusie

De commissie heeft een voorkeur voor de asymmetrische gevelopzet voor huisnummer 88, mede in relatie tot de pui en de variatie in de gevelwand, maar is nog niet overtuigd van de uitwerking binnen deze asymmetrie. Geadviseerd wordt om meer de oorspronkelijke gevelindeling en -uitwerking als uitgangspunt te nemen (open-dichtverhoudingen, asymmetrie, etc.). Voor beide panden zijn de materialen en detailleringen cruciaal, waarbij de toepassing van kunststof als niet passend wordt gezien. De ambachtelijkheid moet zowel uit het gevelontwerp als uit de uitwerking afleesbaar zijn. Het is stedenbouwkundig van belang dat beide panden hun individualiteit behouden, wat een zelfstandige ontwerpbenadering per pand vereist. Aandacht wordt gevraagd voor de zijgevel van nummer 88 die in het zicht komt. Een uitgewerkt voorstel wordt afgewacht.

D5 Jagerskade [Loevenhoutsedijk]

(St) *Voorlopig ontwerp 67 woningen*

Aanvraag : De Goede Holding bv

Ontwerp : Lukas de Jong Architectuur

De niet monumentale bouwdelen langs de Vecht worden gesloopt. Op het achterterrein komen drie appartementengebouwen van verschillende hoogte op een halfverdiepte parkeergarage. De gemetselde blokken, die zich kenmerken door de vierkante ramen, worden aan de achterzijde ontsloten. Aan de parkzijde hebben het linker- en rechterblok balkons. Het middelste bouwdeel kenmerkt zich door een gebouwhoog omkaderd venster van gekantelde glasvlakken die de weerspiegeling van de Vecht uitbeelden.

Conclusie

De commissie vindt de hoofdopzet van het plan goed, waarbij de oorspronkelijke kavelstructuur wordt gevolgd en afstand tot de monumenten wordt gehouden. Echter, de locatie heeft een enorme potentie die niet tot uitdrukking komt in de architectuur. Deze wordt als schraal en pragmatisch betiteld, onvoldoende voor deze plek. Er is sprake van een strenge, stedelijke architectuur met kleine ramen die zich onvoldoende richt op de setting, zoals balkons tussen de gebouwen in plaats van een oriëntatie op groen of water. De verbijzondering in de middelste woontoren beperkt zich tot de gevel, met erachter slaapkamers, en wordt architectonisch als niet geëgend voor deze plek ervaren. De woonkwaliteit kan qua plattegronden verbeterd worden door deze specifiek af te stemmen op de situering, wat tevens zal bijdragen aan bijzonderdere architectuur. Daarnaast verwacht de commissie een integrale benadering: de groene setting, in combinatie met de monumenten, een passende oplossing voor het fietsparkeren, de aanlanding van de gebouwen, de relatie met de gebouwen aan de Loevenhoutsedijk etc. Hierbij dient ook de omgang met de monumenten, na sloop van de nieuwere bouwdelen, inzichtelijk te worden. De commissie heeft grote bezwaren tegen het voorlopig ontwerp en wacht een herziend voorstel af.

E Nagekomen plannen

E1 Moreelsepark [Stationsgebied]

(Ont) *Voorstel ventilatieopeningen plint Hoog Catharijne*

Aanvraag : Klepière

Ontwerp : Stir architects

Vanwege de wens voor ventilatie bij een aantal gebruikers van de plint, wordt een vensterbreed rooster voorgesteld op de plaats van het gekantelde natuursteen.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een passende en goed geïntegreerde oplossing.

E2 Nolenslaan 33a [Tuinwijk]

20-26066

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en een gedeelte nieuwbouw van een school*

Aanvraag : Stichting PCOU

Ontwerp : Brique architecten

(zie notulen 09/06, 23/06 en 21/07 2020)

In de aanvraag omgevingsvergunning is het nieuwbouvvolume niet verlaagd zoals geadviseerd om diverse uitvoeringstechnische redenen.

Conclusie

De commissie is van mening dat de oplossing met een verkenning tussen bestaand en nieuw denkbaar is, maar dan wel aan beide zijden gelijk. Een gecentreerde plaatsing van de nooduitgang in de zijgevel heeft de voorkeur en de nooddeur dient goed vormgegeven te worden.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, mits aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 24/09 2020, 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](http://www.welstandutrecht.nl).

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 13 oktober 2020.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

M. van der Wiel

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