

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2019-22**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 12 november 2019 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

Afwezig : P. van Assche (voorzitter)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 29 oktober 2019
- C Algemeen
- C1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan Wisselspoor deelgebied 2-4
- D Bouwplannen
- D1 Perronlaan o.a. [Cartesiusdriehoek]
- D2 Oudlaan 7 [Lauwerecht]
- D3 Ockhuizerweg 35 en 39 / Rijndijk [Haarzuilens]
- D4 Daelwijcklaan 3 [Schaakbuurt]
- D5 Henriëttedreef [Overvecht]
- E Nagekomen plannen
- E1 Zaagmolenkade 38bs [Tuinwijk-Oost]
- E2 Gelderlantlaan [Westraven]
- E3 Tractieweg (Werkspoorfabriek) [Cartesiusweg]
- E4 Neude 11 [Binnenstad]
- E5 Flevolanderstraat 4 [Veemarkt]
- E6 Burchtpromenade 44 [Vleuterweide]
- F Overige bouwplannen
- F Plannen met preadvies, lijst d.d. 07/11 2019
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 29 oktober 2019

De notulen van 29/10 2019 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

C1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan Wisselspoor deelgebied 2-4

Vaststelling als kader voor de toekomstige toetsing van de stedenbouwkundige verkaveling, de diverse bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte

De commissie stelt het voorgestelde kader vast als toekomstig toetsingsdocument, dat als bijlage wordt gekoppeld aan het 'Ontwikkelkader Wisselspoor deelgebied 2-4.

D Bouwplannen

D1 Cartesiusdriehoek tussen de Perronlaan en CAB-Rondom (Perronlaan) 19-03362

(O) [Cartesiusdriehoek]

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 242 woningen

Aanvraag : Keystone

Ontwerp : OPL

(zie notulen 20/02, 20/03 en 12/06 2018)

Ten opzichte van de eerdere planpresentatie is de aanvraag verder uitgewerkt, waarbij de voorstellen voor de architectuur nagenoeg gelijk zijn gebleven. Architect Lüger werkt de gevels af met minerale steenstrips die bij de hoeken worden omgezet. Voor de terreininrichting en het beplantingsplan is een voorstel bijgevoegd.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de uitwerking, waarbij wel wordt opgemerkt dat het jammer is dat de suggestie van steen wordt opgelost met steenstrips. Bij de uitwerking wordt het van groot belang geacht dat de prefab-wijze van bouwen niet zichtbaar is, o.a. bij de steenstripaansluitingen op de hoeken. Voor het afgeronde hoekblok wordt het verschuiven van plantenbakken en borstweringen niet als een verbetering beschouwd vanwege een te onrustig beeld, ook in relatie tot de overige blokken. De balans tussen de blokken is verder goed. De variatie onderling kan enigszins opgevoerd worden door de detailleringen van de blokken verschillend uit te voeren, zoals de kozijnen.

Een heroverweging wordt gevraagd voor de dakopbouw op parkblok 1. Bij de parkblokken moet gewaakt worden voor een te massieve uitstraling in relatie tot de materiaalkeuze.

Nadere informatie wordt gevraagd over de luchtbruggen, met bijbehorend verlichtingsplan. De hemelwaterafvoeren moeten beter in de ontwerpen ingepast worden.

In het toekomstige inrichtingsplan aan de westzijde vraagt de aanlanding van de parkblokken om een andere oplossing dan getoond. Het voorstel voor de buitenruimte van de binnenhof met het beplantingsplan wordt gewaardeerd, maar ook hier is de overgang naar het maaiveld punt van aandacht. Het gevelgroen is in principe overwogen voorgesteld, behalve bij parkblok 2 is het ontwerp niet goed inzichtelijk. Gevelgroen moet realistisch zijn en een gekoppeld worden aan een beheerplan.

De aanpassingen worden afgewacht, de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

D2 Oudlaan 7 [Lauwerecht]

19-27270

(O)

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een complex met 28 zorgwoningen

Aanvraag : Stichting De Forensische Zorgspecialisten

Ontwerp : OPL

In de ruimte tussen gebouw De Waag en gebouw De Wierde komt een vierlaags complex met zorgwoningen. Het gebouw krijgt een eigen uitstraling door de toepassing van composietpanelen gecombineerd met te begroeiende geveldelen. Architect Lenssen stelt als omlijsting een antraciet kader van vezelcementplaten voor.

Conclusie

De commissie kan zich de keuze om deze tussenbouw onderscheidend te laten zijn voorstellen, waarbij het verschil nog opgevoerd kan worden in bijvoorbeeld de hoogte en diepte. Het antraciete kader wordt niet begrepen en oogt als een thema teveel; een genuanceerdere gebouwaansluiting ligt voor de hand.

Voor de groene gevels wordt om meer informatie gevraagd ten aanzien van realisme en haalbaarheid, waarbij ook een beheerplan nodig is. Het voorgestelde hekwerk op De Waag kan meegenomen worden in een verdere vergroening van deze zijde.

De aansluiting op het maaiveld vraagt om een passende oplossing in relatie tot de herinrichting van de straat en de vereiste privacy van de doelgroep.

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

D3 Ockhuizerweg 35 en 39 / Rijndijk achter 2 [Haarzuilens]

(B) *Voorlopig ontwerp voor de bouw van 16 woningen op drie locaties*

Aanvraag : MBB Ontwikkeling

Ontwerp : ONB

(zie notulen 30/04 2019)

Architect Zwart heeft de loggia's in de boerderij aan de Ockhuizerweg verkleind en de dakramen in het andere dakvlak herverdeeld. De grijze bestrating van de parkeerplaats rechts van de toegang is doorgezet tot voor blok C. Op het centrale erf zijn in de bestrating parkeerplaatsen gemarkeerd. De woningen aan de Rijndijk zijn vrijer op de kavel geplaatst en de drie woningen hebben een gelijke uitstraling gekregen.

Conclusie

De commissie heeft geen opmerkingen meer met betrekking tot de architectuur van de woningen aan de Ockhuizerweg 35 en de aanpassingen aan de boerderij.

Zij constateert echter het grote belang van de inrichting en de verkaveling in het Beschermd Stadsgezicht en meent dat de voorgestelde inrichting nog onvoldoende passend is in deze context. De referentie naar een boerenerf is gewenst, waarbij de suggestie van collectiviteit zou moeten worden gewekt in plaats van verkaveling.

Parkeervakken op het erf zijn ongewenst, de oplossing dient gevonden te worden in de informele karakteristiek van de context. De hagen zouden meer kunnen aansluiten op het lijnenspel van het erf en op het landschap met zijn polderstructuur. Bij Ockhuizerweg 39 is dat goed opgelost.

Bij de Rijndijk zou de inrichting sterker moeten aansluiten op of het polderlandschap of Parkbos De Haar. De keuze voor de positie van de woningen is onduidelijk, waarbij geadviseerd wordt bij de nieuwe setting ook de garages te betrekken. De doorgevoerde versobering heeft geleid tot een verbetering van de architectuur.

Een definitief ontwerp wordt tegemoet gezien.

D4 Daelwijcklaan 3 [Schaakbuurt]

(O) *Voorlopig ontwerp 5 nieuw te bouwen woningen*

Aanvraag : Dudova

Ontwerp : IRVA

De kapel uit begin jaren 60 wordt gesloopt en vervangen door een blok van vijf tweelaagse woningen met zadeldak. Het uitkragende dak wordt voorzien van een verholven goot en volledig bekleed met pv-cellen. De entrees bevinden zich aan de Daelwijcklaan en zijn gemarkeerd met een betonnen luifel. De achtertuinen aan het binnenterrein worden begrensd door bergingen. Architect Lamens stelt voor de openbare ruimte hierachter in te vullen met een buurttuin.

Conclusie

De commissie spreekt zich negatief uit over het ingediende voorstel. De kans om de kapel te herbestemmen is niet benut en de potentie van het achterterrein is niet meegenomen in de planontwikkeling. De voorgestelde woningen zijn onuitgesproken en voegen geen meerwaarde toe aan de omgeving. De ambitie nul-op-de-meter wordt niet benut, zowel architectonisch als programmatisch. Het sociale vraagstuk, de duurzaamheidsambities en het bestaande bijzondere karakter van de locatie worden genegeerd. Er gaat openbaar groen verloren en er wordt onvoldoende gereageerd op omgevingsfactoren zoals de gesloten zijgevel tegenover een voorzijde van de naastliggende woning.

De commissie adviseert een nieuw ontwerpproces te starten op basis van een meer integrale aanpak met meer ambitie.

- D5 Henriëttedreef [Overvecht] 19-29875**
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een woongebouw*
Aanvraag : Bo-Ex
Ontwerp : Mex architects
(zie notulen 15/05 en 11/12 2018, 09/07 en 29/10 2019)
Architect Stedehouder heeft de zijwang van het balkon nagenoeg op gelijke hoogte ontworpen als de naastliggende borstwering. Het glas van de balustrade heeft dezelfde hoogte behouden. De kopse kanten van de dakopbouw zijn teruggelegd ten opzichte van de gevel en geopend.
Conclusie
De commissie meent dat er sprake is van een verbetering van het gevelbeeld aan de straatzijde. Nadere detaillering wordt afgewacht, waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor de detaillering en uitwerking van het verlengen van de balkons. De gevel aan de parkzijde dient nog in beeld gebracht te worden om te betrekken bij het advies. De eerder gemaakte opmerkingen over de dakopbouw blijven gehandhaafd. De te zware, te hoge, te aanwezige bekroning doet geen recht aan het gebouw en de omgeving, en vormt een ongewenst precedent. Er is te weinig sprake van ontwerpambitie. De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden in afwachting van nadere details, de uitwerking van de gevel aan de parkzijde en een mogelijke alternatieve oplossing voor de gewenste dakinstallaties.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Zaagmolenkade 38bs [Tuinwijk-Oost] IA-19-32082**
(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een bijzondere bouwlaag op een bovenwoning*
Ontwerp : Troost & Rutjes Architecten
Op het drielaagse bouwblok wordt een doorgaande mansardekap tot de hoek voorgesteld. De indicatieaanvraag betreft de eerste opbouw in deze rij.
Conclusie
De commissie is van mening dat een mansardekap op dit type bouwblok, bij deze architectuur, atypisch is. Een setback, geclusterd per blok, ligt meer voor de hand. De indicatieaanvraag wordt voorzien van een negatief advies.
- E2 Gelderlantlaan [Westraven] 18-34660**
(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een groothandelsgebouw met winkel, kantoor en ondergeschikte horeca*
Aanvraag : BRE Gelderlant bv
Ontwerp : Mies architectuur
(zie notulen 08/01, 22/01 en 05/02 2019)
Voor de dichte wand ter plaatse van de knik in de vliesgevel wordt een sandwich microribbeplating voorgesteld in de kleur mintgroen.
Conclusie
De commissie is van mening dat de bijzonderheid van het gevelvlak - prominent, bij de entree - niet wordt benut in de materiaalkeuze. Er wordt alleen een verbijzondering in kleur voorgesteld. Het vlak is in het gevelbeeld erg aanwezig en verdient meer dan alleen een opvallende kleur. De commissie wacht een alternatief voorstel voor deze wand af.
- E3 Tractieweg (Werkspoorfabriek) [Cartesiusweg] 19-24807**
(B) *Aanvraag voor het gewijzigd uitvoeren van een verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw*
Aanvraag : Erfgoed Werkspoor Utrecht bv
Ontwerp : Zecc Architecten
Op de dakrand van de langsgevel worden de letters 'werkspoorfabriek' aangevraagd, welke reeds geplaatst zijn. Daarnaast wordt belettering op de gevel voor een ondernemer voorgesteld en voor de werkplaatsen haakse signing naast de toegangen.
Conclusie
De commissie is niet overtuigd van het reclamevoorstel. Bij de haakse signing ontbreekt een bijzonder concept, passend bij de industriële architectuur. De benaming op de gevel is relatief groot. De letters 'werkspoorfabriek' zijn ongewenst: de naamsaanduiding 'Werkspoor-kathedraal' dient uniek te blijven op het iconische gebouw.

De commissie gaat niet akkoord met signingsvoorstellen en wacht een doordacht reclameplan, specifiek afgestemd op het bijzondere complex, af.

E4 Neude 11 [Binnenstad] 19-32461
(B) *Aanvraag voor het wijzigen van de eerder verleende vergunning voor de verbouw van het postkantoor, de wijziging betreft de gevelbekleding en de corridor*

Aanvraag : ASR

Ontwerp : Studio C architecten

De keramische vinnen aan de zij- en achtergevel van de uitbouw worden vervangen door vlakke keramische elementen. De achterzijde wordt grotendeels bekleed met geprofileerde aluminium elementen.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een achteruitgang ten opzichte van het aanvankelijk ingediende voorstel, niet passend bij de ambitie van de aanpak voor het complex. De aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

E5 Flevolanderstraat 4 [Veemarkt]

(R) *Voorlopig ontwerp dakopbouw*

Ontwerp : Strand.nl

Op de drielaagse woning komt een antraciete zinken dakopbouw, die aan de voorzijde uitkraagt. Door middel van een knip wordt de opbouw losgehouden van de onderbouw.

Conclusie

De commissie kan zich een dergelijke dakopbouw voorstellen mits deze het gevelvlak volgt en niet overkraagt.

E6 Burchtpromenade 44 [Vleuterweide] 19-35043

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van wegschuifbare balkonbeglazing bij een appartement*

Ontwerp : Metalura bv

Aan de rand van de uitkragende balkons, achter de metalen balustrade, komt een overhoekse glazen schuifwand.

Conclusie

De commissie is van mening dat deze balkonbeglazing bij een uitkragend en transparant balkon ongewenst is. Het gevelbeeld zal erdoor worden aangetast vanwege het wijzigen van de open beleving van de balkons door de glazen invulling.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 07/11 2019, 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 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.

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 26 november 2019.

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