

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN**  
**2019-14**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,**  
**gehouden op dinsdag 9 juli 2019 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 25 juni 2019
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 Leidsche Rijn Centrum – ‘Zuidpunt’ [Leidsche Rijn Centrum]
  - D2 Gelderlantlaan 1[Westraven]
  - D3 Verlengde Houtrakgracht ten noorden van 598 [Parkwijk]
  - D4 Henriëttedreef [Overvecht]
  - D5 Gageldijk 165-167 (Rijksmonument) [Overvecht]
  - D6 Dickensplaats [Halve Maan]
  - D7 Kovelaarstraat [Abstede]
  - D8 Opzoomerstraat [Zuilen]
  - D9 Dorpeldijk 2 [Vleuten]
- E Nagekomen plannen
  - E1 Achter Sint Pieter 200 (Rijksmonument) [Binnenstad]
  - E2 Rooseveltlaan / Trumanlaan / Marshallaan [Kanaleneiland]
  - E3 Daalsesingel 71 [Stationsgebied]
  - E4 Oudkerkhof 48 [Binnenstad]
  - E5 Lange Viestraat 2 B t/m G en Oudegracht 85 t/m 85E [Binnenstad]
  - E6 St.-Laurensdreef 40 [Overvecht]
  - E7 Atoomweg, Kernweg en Reactorweg [Lage Weide]
  - E8 Achter St.-Pieter 4 en nevenadres Achter St.-Pieter (Rijksmonument) [Binnenstad]
- F Overige bouwplannen
  - Plannen met preadvies, lijst d.d. 04/07 2019
- G Rondvraag en sluiting

## **A Ingekomen stukken en mededelingen**

In verband met de komende vakantieperiode vervalt de vergadering van 23 juli a.s.

## **B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 25 juni 2019**

De notulen van 25/06 2019 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

## **C Algemeen**

## **D Bouwplannen**

### **D1 Leidsche Rijn Centrum – ‘Zuidpunt’ [Leidsche Rijn Centrum]**

(Ont) *Voorlopig ontwerp 430 woningen en commerciële voorzieningen*

Aanvraag : Mitros / Portaal / Wonam

Ontwerp : Jo Coenen architects & urbanists / NWA / Dam & Partners Architecten

(zie notulen 11/12 2018)

De driehoekige ruimte tussen de Graauwaartsingel en de Centruboulevard is opgedeeld in drie bouwblokken, bestaande uit verschillende ‘bouwstenen’ ontworpen door drie architectenbureaus. Alle blokken hebben de klassieke opbouw met plint, middendeel en kroon, uitgezonderd het blok op de punt met een terugliggende dakverdieping.

#### *Conclusie*

De commissie spreekt van zorgvuldige plannen met een duidelijke samenhang. De gekozen opdeling plint – tussenbouw – beëindiging draagt bij aan de stedenbouwkundige opzet. Bij een aantal blokken bestaat zorg over de levendigheid van de plint: het wonen bevindt zich op verdieping, slapen op de begane grond. Bij de blokken C en G is de architectonische uitwerking van de opbouwen nog niet overtuigend; een subtielere relatie met de tussenbouw is gewenst. Bij blok A is qua architectuurtalen en gevelindeling meer afstemming nodig tussen opbouw en onderbouw. Bij dit blok wordt tevens de woonuitstraling enigszins gemist. De spanning op de hoek van blok K kan opgevoerd worden. De blokken van NWA bevatten veel herhaling, meer variatie is voorstelbaar. Aandacht verdienen de afwerking van de onderzijden van de balkons, het wegwerken van de regenpijpen en de momenten waar de zijgevels elkaar raken.

Graag ziet de commissie de duurzaamheidsambities in beeld gebracht. Ook wordt om de inrichting van de buitenruimtes, inclusief op de parkeerdekken gevraagd. De commissie gaat er vanuit dat de ambities voor de naar buiten gerichte gevels ook gerealiseerd worden aan de binnengevels.

De definitieve ontwerpen worden tegemoet gezien.

### **D2 Gelderlantlaan 1 [Westraven]**

(St) *Voorlopig ontwerp Busstalling Westraven*

Aanvraag : Aannemingsbedrijf Van der Ven

Ontwerp : Royal HaskoningDHV

(zie notulen 16/04 en 25/06 2019)

Architect Spierings heeft de hoeveelheid gevelmaterialen van de busstalling teruggebracht tot één type metallic sandwichpaneel in combinatie met grijze kozijnen. Het begroeide hekwerk aan de oostzijde is vervangen door een haag.

#### *Conclusie*

De commissie is teleurgesteld over de zeer beperkte duurzaamheidsambities in de architectuur en de inrichting; alleen op demontabel en hergebruik is ingezet met een schrijnend gebrek aan groeninrichting.

Het ontwerp voor het gebouw is verbeterd, maar het blijft een utilitaire doos waar de ‘huid’/‘deken’ nog onvoldoende kracht heeft om er architectuur van te maken. Het Beeldkwaliteitsplan stelt als thema een allesomvattend kader: een ‘deken’ die over de architectuur heen vouwt, maar dit komt nog onvoldoende tot zijn recht. Er blijft nog sprake van alzijdigheid, de installaties zijn niet meegenomen, de dikte van de ‘deken’ is niet uniform, bij de sheddaken dient een keuze gemaakt te worden, etc. Ten aanzien van de snedes wordt geadviseerd deze niet door te trekken tot het maaiveld. Een groen dak wordt gewaardeerd maar hoeft niet zichtbaar te zijn om het concept waar te kunnen maken. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

**D3 Verlengde Houtrakgracht ten noorden van 598 [Parkwijk]**

(R) *Definitief ontwerp voor de nieuwbouw van een vrouwenopvangcentrum (zorgwoningen en kantoren)*

Aanvraag : Moviera

Ontwerp : Wiegerinck architectuur en stedenbouw

(zie notulen 05/03 en 11/06 2019)

Architect Loeters toont de bemonstering van de rode steen die voor beide gebouwen zal worden toegepast. De blindnissen op de kopgevel zijn vervangen door vensters. De raamverdeling van het linker gebouw loopt door in het tussenlid.

*Conclusie*

De commissie is positief over de laatste aanpassingen, die leiden tot een geslaagd ontwerp, goed passend in deze context. Hierbij wordt geduid op de meer open begane grond, het raam als accent, de zichtbaarheid van de functies in de gevels, de dakoplossing met de zonnepanelen, etc.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

**D4 Henriëttedreef [Overvecht]**

(O) *Aangepast voorlopig ontwerp woongebouw (Inside Out Project)*

Aanvraag : Bo-Ex

Ontwerp : Mex architects

(zie notulen 15/05 en 11/12 2018)

Op de flat wordt een ongeveer tweeverdiepingshoge dakopbouw voorgesteld ten behoeve van zonnepanelen, op de kopse kanten geknikt. De balkons worden 30cm verlengd met lichtgewicht beton, waarbij de zijwangen worden vervangen door zetwerk. Architect Stedehouder stelt vierkante vlakjes pv-cellen voor op de glazen balustrades. De kopgevels van de flat zijn bekleed met zwarte sandwichpanelen met zwarte matte zonnepanelen. De dakopbouw wordt met dezelfde panelen bekleed.

*Conclusie*

De commissie meent dat bij dit experiment extra zorgvuldig gekeken moet worden naar de architectonische uitstraling in relatie tot de kwaliteit van de stad. In dat kader is zij niet overtuigd van de getoonde duurzaamheidsoplossingen. De herkenbaarheid van vulling – drager – toevoegingen zijn door elkaar heen gaan lopen ten koste van de oorspronkelijke architectuur. Door de panelen op de zijkanten wordt het effect van steunmuren ondermijnd. De balkons komen los van het gebouw door de vormgeving van plaatmateriaal en zetwerk. De opbouw is onderdeel van het gebouw geworden in plaats van een toevoeging en oogt zeer dominant.

Voor de renovatie en verduurzaming van de naoorlogse woningbouw ligt een grote opgave, waarbij de historische context qua architectonische opzet, uitwerking, ordes en gelaagdheid uitgangspunt dient te zijn. In onderhavig voorstel neemt de techniek de overhand en verwordt een noest gebouw een glimmende doos. Geadviseerd wordt om de oorspronkelijke architectuur meer te respecteren en eerder in technische toevoegingen te denken. Hierbij wordt opgemerkt de materialisatie goed te doordenken en uit te werken vanwege de trendsetterfunctie voor meerdere naoorlogse hoogbouwprojecten.

Voorgesteld wordt om voor een module een proef te maken, te testen op locatie.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

**D5 Gageldijk 165-167 (Rijksmonument) [Overvecht]**

**19-01151**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren, uitbreiden en verbouwen van fort De Gagel ten dienste van café-restaurant en bezoekerscentrum*

Aanvraag : Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven (Utrechtse Vastgoed Organisatie)

Ontwerp : H en E Architecten

Fort De Gagel werd rond 1820 aangelegd als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het complex wordt getransformeerd tot een bezoekerscentrum en een restaurant. De hoofdingang komt in een nieuw glazen volume dat het wachthuis met de kazerne verbindt. In de bocht van de Gageldijk stelt architect Van Rosmalen een nieuwe toegangsbrug voor, met in het verlengde een doorsnijding in het glooiende fort-landschap als toegang tot het terras aan de achterzijde. Het talud aan de noordoostzijde wordt uitgehold om ruimte te maken voor het restaurant en de keuken. In de aarden wal wordt een groot rechthoekig venster gemaakt met daarin een stalen doos die toegang geeft tot het terras.

### *Conclusie*

De commissie heeft geen bezwaar tegen het uitbreiden van het fort, maar meent dat er sprake is van te programmatische en pragmatische ingrepen. Conceptuele daadkracht in het voorstel gemist: de forten van de (Nieuwe) Hollandse Waterlinie zijn bijzondere objecten die om bijzondere, conceptueel sterke ingrepen vragen; de voorgestelde ingrepen overtuigen niet als extra toe te voegen nieuwe 'laag'. Daarnaast wordt de nodige verfijning gemist in de grote ingrepen, zoals bij de aansluitingen van het tussenlid op de ontlastingsbogen. De ingreep in het talud is erg dominant en er zou eerder sprake moeten zijn van een toevoeging aan het landschap. Tevens wordt opgemerkt dat het verleggen van de entree niet strookt met de oorspronkelijke opzet van het fort; ook deze wijziging ontkent het fort in het landschap. De historiserende brug wordt qua vormtaal en ligging niet begrepen. De terreininrichting geeft een adres aan de bunkers, terwijl deze als strooigoed in het landschap moeten liggen.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht, de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

### **D6 Dickensplaats [Halve Maan]**

(O) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw 24 woningen en 24 appartementen*

Aanvraag : Mitros

Ontwerp : LEVS architecten

De bergingen tussen de wederopbouwflats in het noordelijk deel van de Halve Maan worden gesloopt en vervangen door vier tweelaagse woningrijen en een vijf-laags appartementengebouw aan de zijde van de sportvelden. Het appartementengebouw heeft een verbrede galerij met doorlopende vloerbanden. Architect Van Stigt stelt voor het gehele complex een beige-rode gesinterde steen voor, met uitzondering van een donkerdere plint voor de hoogbouw. Reliëfs in het metselwerk dragen bij aan de samenhang van het complex. De woningen hebben een gemetselde tuinmuur.

### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor de gemaakte analyse en de vertaling daarvan. De nieuwbouw past goed in deze wijk. Gesuggereerd wordt om ook horizontaal metselwerk toe te voegen aan de voorzijde van het appartementengebouw. Tevens wordt geadviseerd eerste orde bomen toe te voegen aan de terreininrichting en hagen te planten in plaats van te begroeien hekwerken.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

### **D7 Kovelaaarstraat [Abstede]**

(St) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw 7 woningen*

Aanvraag : Altro Projects 1

Ontwerp : Croonenburo5

In het verlengde van de Kovelaaarstraat, naast de begraafplaats Kovelswade, worden twee symmetrische twee-onder-een kapwoningen voorgesteld. De blokken liggen rug aan rug, met aan de westzijde een pad naar drie schuin geplaatste geschakelde woningen aan de Oosterspoorbaan. Architect Veenstra stelt voor deze drielaagse woningen op te trekken met dezelfde lichte steen als de noordelijke blokken.

### *Conclusie*

De commissie heeft grote bezwaren ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet. De relatie met de Kovelaaarstraat is onvoldoende, maar met name het doorbreken van de groene scheg, aansluitend aan de groener ingerichte Oosterspoorbaan, stuit op grote bezwaren. De plaatselijke woonkwaliteit weegt niet op tegen het aantasten van de stedelijke groene scheg.

Ten aanzien van de architectuur wordt geadviseerd deze minder als complex te benaderen maar als losse korrels in dit gebied. Dit kan door de individuele woning meer te benadrukken met het enigszins verschuiven ten opzichte van elkaar, verschillende kleuroepassingen, etc. De overgangen van de private woningen naar de publieke ruimte vragen meer aandacht. Er is zorg over de aansluitingen aan de openbare ruimte, met name aan de parkeerplaats en de spoorbaan – deze komt hard aan op de bestrating (mogelijk met hagen oplosbaar). De lichte kleur van de baksteen is hier niet passend: de nabije omgeving is gevarieerd maar overwegend roodbruine baksteen, hierop aansluiten ligt voor de hand. Ook is een lichte kleur meer toegeëigend aan de follies op de laatnegentiende-eeuwse begraafplaatsen.

De commissie heeft waardering voor het doorlopen participatietraject, maar meent in haar onafhankelijke adviesrol dat zij op basis van de stedenbouwkundige inpassing negatief moet adviseren met name vanwege de aantasting van de groene scheg.

**D8 Opzoomerstraat [Zuilen]**

(O) *Voorlopig ontwerp vervangende nieuwbouw Jules Verneschool*

Aanvraag : Stichting Primair Onderwijs Utrecht

Ontwerp : Koning Ellis architecten

(zie notulen 29/05, 26/06 2018 en 11/06 2019)

Architect Ellis heeft de gevel waarbij de lijnen in het gemetselde raster liggen verder uitgewerkt, inclusief bemonstering. Het horizontale metselwerk krijgt een rode voeg en de verticale stenen een lichtgrijze voeg. De aluminium gevel van de sporthal is voorzien van een onregelmatige verticale ribbel.

*Conclusie*

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige uitwerking met geslaagde aanpassingen. De toevoeging van de geglazuurde steen maakt de gevel wat rijker en lossier. De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien, waarbij ook om inzage van de groene terreininrichting wordt gevraagd.

**D9 Dorpeldijk 2 [Vleuten]**

**IA 19-10567**

(R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een bedrijfswoning*

Ontwerp : Architectenbureau Van den Hoeven

(zie notulen 28/05 en 25/06 2019)

Architect Knijff heeft de kopgevel van het voorste gestucte bouwdeel voorzien van een breed venster tot aan de nok. Het achterste bouwdeel krijgt een houten gevelbekleding. In de rieten dakvlakken komen plat afgedekte dakkapellen. Op diverse plaatsen zijn houten elementen aangebracht, zo ook op de kolommen van de uitbouw aan de westzijde. Er is afgezien van een onderkeldering buiten het bouwvlak.

*Conclusie*

De commissie kan zich een villa in een landelijke context voorstellen, maar dan dienen er consequente keuzes gemaakt te worden. In het huidige ontwerp wringt nog het een en ander, zoals de combinatie riet en aluminium. Een moderne villa met ambachtelijke materialen zoals riet is mogelijk, maar dan dienen deze 'moderner' ingezet te worden. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

**E Nagekomen plannen**

**E1 Achter Sint Pieter 200 (Rijksmonument) [Binnenstad]**

(B) *Voorlopig ontwerp voor het renoveren en uitbreiden van een universiteitscomplex*

Aanvraag : Universiteit Utrecht

Ontwerp : JHK / Verlaan & Bouwstra architecten

(zie notulen 05/03, 14/05 en 25/06 2019)

Door af te zien van de spreekkamers op de verdiepingen, is het mogelijk geworden de gevel naar achteren te verplaatsen en een transparanter entreegebied te realiseren.

*Conclusie*

De commissie meent dat de voorgestelde aanpassing tot verbetering heeft geleid en ziet de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

**E2 Rooseveltlaan / Trumanlaan / Marshallaan [Kanaleneiland]**

**19-09568**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van 120 flatwoningen*

Aanvraag : Mitros

Ontwerp : ONB

(zie notulen 31/10 2017 en 11/06 2019)

De stijlen in de plint worden op de gevels van de bergingen doorgezet met een vlakinvulling van grijze hoogglans beplating. De bergingen op het achterterrein zijn opnieuw gerangschikt om bestaande bomen te sparen.

*Conclusie*

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, begeleid door het verzoek de bergingen aan de achterzijde te herpositioneren in relatie tot de openbare ruimte.

**E3 Daalsesingel 71 [Stationsgebied]**

(Ont) *Voorlopig ontwerp renovatie plint*

Aanvraag : ASR

Ontwerp : Bakers Architecten

(zie notulen 25/06 2019)

De horizontale belijning uit de betonpanelen van de kopgevel wordt overgenomen in de nieuwe gevelbeplating aan de straatzijde, met een verspringend verticaal ritme. De glazen uitbouwen in de plint hebben een steiler dakvlak gekregen.

*Conclusie*

De commissie meent dat het ontwerp is verbeterd en ziet de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

**E4 Oudkerkhof 48 [Binnenstad]**

**19-15153**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsruimte naar drie woningen*

Ontwerp: A3 architecten

(zie notulen 11/06 2019)

De lichte verticale stijlen zijn aangezet en de horizontale regels en raaminvullingen zijn om zo min mogelijk op te vallen terugliggend geplaatst in een donkere kleur.

*Conclusie*

De commissie handhaaft haar eerdere negatieve advies en vraagt wederom om eenzelfde zorgvuldige bejegening als het oorspronkelijk ontwerp. De karakteristieke etalagewerking van anderhalve bouwlaag dient behouden te blijven, inclusief de schaalsprong, die door bewoning verloren gaat.

**E5 Lange Viestraat 2 B t/m G en Oudegracht 85 t/m 85E**

**14-02650**

(B) [Binnenstad]

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een winkel/kantoorgebouw en het vernieuwen van de gevels (revisie)*

Ontwerp: ZZDP

Om technische en financiële redenen wordt voorgesteld om een deel van de gevel in aluminium uit te voeren in plaats van staal.

*Conclusie*

De commissie hecht aan de oorspronkelijke stalen gevelinvulling waar deze zich in het zicht bevindt. De ambitie en kwaliteit uit de oorspronkelijke aanvraag werd en wordt onderschreven, die door de gedeeltelijke toepassing van aluminium zal afnemen. Met het revisievoorstel wordt niet ingestemd.

**E6 St.-Laurensdreef 40 [Overvecht]**

**19-11154**

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

Ontwerp: J.C. Wienbelt

De hal wordt vervangen door een verhoogde loods opgebouwd uit licht gegolfde sandwichpanelen. De gevel van het kantoor op de hoek wordt gemetseld en voorzien van een luifel.

*Conclusie*

Aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.

**E7 Atoomweg, Kernweg en Reactorweg [Lage Weide]**

**19-14569**

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

Ontwerp: BenW architecten

(zie notulen 05/03 2019)

Ten opzichte van het eerder getoonde voorstel is het aantal structuren in de sandwichpanelen verminderd van vier naar twee typen. De ramen zijn verkleind en voorzien van een kader.

*Conclusie*

Het voorlopig ontwerp had meer architectonische ambitie dan de ingediende aanvraag. Gezien de ligging en de omvang is het wenselijk deze ambitie te herintroduceren. Aanvraag omgevingsvergunning wordt voornamelijk aangehouden.

**E8** **Achter St.-Pieter 4 en nevenadres Achter St.-Pieter** (Rijksmonument) **19-13016**  
(B) [Binnenstad]

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning*

Ontwerp : Lukas de Jong architectuur

Het houten raam met roedenverdeling in de achtergevel wordt vervangen door een tuindeur van gelijke breedte.

*Conclusie*

Het doorbreken van de oorspronkelijke opzet van de drie ramen betekent een aantasting van de monumentwaarde, met name in relatie tot het interieur. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**F** **Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 04/07 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 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 06 augustus 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