

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN**  
**2019-08**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,**  
**gehouden op dinsdag 16 april 2019 in het Stadskantoor te Utrecht**

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), M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 02 april 2019
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 Biltstraat 6-8 [Wittevrouwen]
  - D2 Leidseweg 93a [Welgelegen]
  - D3 Gelderlantlaan 1 [Westraven]
  - D4 Hamersplantsoen 3 en 4 [Rotsoord]
- E Nagekomen plannen
  - E1 Croeselaan 387 bis [Dichterswijk]
  - E2 Kanaalweg nabij Balijelaan (Wilheminaerf) [Merwedekanaalzone]
  - E3 Schoonebeekstraat 15, 17, 19 en 21 [Veemarkt]
  - E4 Lange Nieuwstraat 119 [Binnenstad]
  - E5 Roelantdreef 1-3 [Overvecht]
  - E6 Bolstraat 28 [Oudwijk]
  - E7 Wolter Heukelslaan 74 (Gemeentelijk monument) [Oudwijk]
- F Overige bouwplannen
  - Plannen met preadvies, lijst d.d. 11/04 2019
- G Rondvraag en sluiting

**A** Ingekomen stukken en mededelingen

De secretaris deelt mede dat op 11 april 2019 de Monumenten- en Welstandscommissie 's-Hertogenbosch een negatief advies heeft verstrekt over de aanvraag omgevingsvergunning Pieter Saenredamstraat 17 (zie notulen 0503 2019).

**B** Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 02 april 2019

De notulen van 02/04 2019 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C** Algemeen

**D** Bouwplannen

**D1** **Biltstraat 6-8** [Wittevrouwen]

**19-09993**

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de pui van een horecagelegenheid*

Aanvraag : n.v.t.

Ontwerp : Architectenbureau Vogel

De glazen puien aan weerszijden van de portiek zijn verwijderd en vervangen door een drie- en vierdelig kozijn. In de aanvraag zijn deze weergegeven als vaste delen, maar in de huidige situatie is een aantal kozijnen in gebruik als openslaande deur. De borstwering aan de straatzijde is ten opzichte van de vergunde pui uit de jaren'60 verlaagd en er is een opstapje toegevoegd.

*Conclusie*

De commissie is van mening dat de aanpassingen van de jaren'60-pui hebben geleid tot een aantasting van de uitstraling en ze doen geen recht aan de geschiedenis van het pand. De door de opdrachtgever getoonde puien zijn onvergelijkbaar.

De jaren'60-pui ging uit van etalages aan de straat met een portiek om de bezoekers naar de entree te begeleiden. Door de (te openen) kozijnen is zowel dit uitgangspunt als het integrale ontwerp verloren gegaan. De geplaatste nieuwe kozijnen zijn van hoogwaardig materiaal, maar wat betreft detaillering onvoldoende ontworpen om goed aan te sluiten op de overgebleven kaders van de jaren'60-pui. Ook de relatie tussen de onder- en bovenbouw is verstoord ten koste van het gevelbeeld. Foto's van de actuele situatie geven aan dat de puien aan weerszijden in verschillende kleuren zijn uitgevoerd: hierdoor is het integrale ontwerp voor de begane grondlaag nog verder verloren gegaan. De Biltstraat is een prominente route en verdient bij vernieuwingen een kwaliteitsslag.

De gerealiseerde wijzigingen aan deze pui betekenen een achteruitgang van de architectuur met een negatief effect op de omgeving. De commissie voorziet de aanvraag omgevingsvergunning van een negatief advies.

**D2** **Leidseweg 93a** [Welgelegen]

**17-01783**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een verdieping op een kantoorgebouw*

Aanvraag : Wildschut bv

Ontwerp : Silo architecten

(zie notulen 30/06 2015 en 29/11 2016)

Op het rechthoekige, tweelaagse kantoorgebouw stelt architect Portier een terugliggende dakopbouw met luifel voor. Onder de luifel komt een horizontale strook vensters op een doorgaande borstwering. Voorstel is om de bestaande onderbouw te stucen.

*Conclusie*

De commissie meent dat het bestaande pand een basale kwaliteit heeft door de heldere opbouw en de bijpassende uitwerking met o.a. het metselwerk, de grote vensters, de luifel. Dit pretentieloze basisuitgangspunt moet ook gelden voor de opbouw. Afhankelijk van de uitwerking is een luifelrand denkbaar - de voorgestelde luifel drukt echter het volume, terwijl dit door de vrije positie van het gebouw onlogisch is. Geadviseerd wordt om de opbouw als een eenduidig alzijdig element te ontwerpen, verfijnd vormgegeven qua materialisering en detaillering.

De commissie raadt het stucen van het metselwerk af vanwege én het behoud van het oorspronkelijke karakter én om het contrast onder- en opbouw als vanzelfsprekend op te voeren. Zij verzoekt om de onderbouw te herstellen.

Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

### **D3 Gelderlantlaan 1 [Westraven]**

(St) *Conceptbeeldkwaliteitsplan busstalling Westraven*

Aanvraag : Provincie Utrecht

Ontwerp : advies- en ingenieursbureau Witteveen+Bos

Architect Marsman presenteert het beeldkwaliteitsplan dat in het kader van de aanbesteding als concept al is uitgegeven. Het merendeel van het terrein is bestemd voor infrastructuur zoals wegen en opstelplaatsen voor de bussen. Dit leidt tot een verhard terrein, groeninrichting ontbreekt. De (dubbele) toegang tot het terrein voor de busstalling is gelegen aan de Griffioenlaan, langs de bestaande watergang.

In een zone in de noordoosthoek komt het gebouw, onderverdeeld in verschillende volumes voor onder meer een wasstraat, werkplaatsen en een kantoor. De volumes verschuiven en verschillen in hoogte ten opzichte van elkaar. Voor de bekleding wordt een schil met verticale belijning door naden of voegen voorgeschreven en transparante kopgevels.

Vanuit de afdeling Stedenbouw is aangegeven dat het plangebied minimaal voorzien dient te worden van een groene omzoming.

#### *Conclusie*

De commissie onderschrijft de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen, maar vindt het onverstandig dat de bespreking na verspreiding plaatsvindt. Zij acht het raadzaam eerder betrokken te zijn en ziet een risico voor tegenstijdige adviezen.

Geconstateerd wordt dat het plan geschreven is op het gebouw, dat er weinig duurzaamheidsambities worden getoond en dat de openbare ruimte er te karig afkomt. Groeninrichting en materiaalkeuzes voor het terrein zijn cruciaal voor deze bijzondere locatie; het plangebied moet zorgvuldig ingebed worden vanwege de landschappelijke en ecologische waarden en de unieke ligging. De dubbele toegang met het naastgelegen distributiecentrum wordt benoemd als een gemiste kans vanwege overbodige extra verharding.

De richtlijnen voor het gebouw worden onderschreven. De massaopbouw is goed voorstelbaar, maar in plaats van een optelsom van gebouwdelen mag het ook een gebouw/gebaar worden. De installaties op het dak moeten als integraal onderdeel van de architectuur worden benoemd.

De commissie wacht de voorstellen af.

### **D4 Hamersplantsoen 3 en 4 [Rotsoord]**

(St) *Voorlopig ontwerp voor het bouwen van 2 woningen*

Ontwerp : architectenburo Guido Bakker bv

(zie notulen 05/03 2019)

De sandwichplaat van de gevel, waarvan bemonstering aanwezig, wordt op het dak doorgezet. Het zuidelijke dakvlak wordt bekleed met zonnepanelen. De goot en de luifel bij de entree zijn achterwege gelaten. Architect Bakker heeft de dakrand van het tussenvolume naar achteren geplaatst, zodat het volume lager oogt.

#### *Conclusie*

Bij de eerdere planbespreking heeft de commissie aangegeven of een industrieel gerelateerd ontwerp te maken of archetypische woningen voor deze bijzondere plek aan het kanaal te ontwikkelen. In het voorliggende ontwerp is de architect er niet in geslaagd deze keuze duidelijk door te werken in zowel vorm als materialisering. Er is sprake van standaardvolumes met standaarddetails, terwijl deze plek om meer ambitie vraagt waaronder een doorontwikkeling van de details. De detailuitwerking dient te passen bij de gekozen typologie, wat kan leiden tot of meer eenvoud of veel rijker – technisch én esthetisch. De wijze waarop de zonnepanelen in de beplating worden voorgesteld is niet mogelijk.

De stedenbouwkundige geboden ruimte voor twee volumes wordt betreurd, maar als voldongen feit geaccepteerd. Helaas zijn deze in de uitwerking verworpen tot twee halletjes in woonhuistypologie, of twee appartementenblokken vermomd als woonhuis. In ieder geval zal door het verlagen van de goot en door het verschillen van goothoogten het gebouw minder zwaar gaan ogen en bijzonderder worden qua volumewerking. Een andere goothoogte is ook logischer in de industriële referentie.

De commissie wacht een herziend voorstel af, zowel typologisch als qua uitwerking.

## **E Nagekomen plannen**

### **E1 Croeselaan 387 bis [Dichterswijk] 19-08929**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op een woning*

Ontwerp : Arco architecten

Op de drielaagse horizontaal gelede bebouwing uit de jaren '30 komt een dakopbouw, waarbij de zijwangen en het boeideel een houten kader vormen.

#### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor het ontwerp, maar als oplossing voor deze locatie ziet zij bezwaren. De dakopbouw moet gaan dienen als trendsetter op dit woningbouwblok. Hierbij is het wenselijk dat er een bindend element in het ontwerp zit dat op termijn zorgt voor een eenduidig beeld. Een duidelijk horizontale beëindiging – een vorm van herhaling van de horizontale belijning in de plint – zou daar een antwoord op kunnen zijn. Ook dient de dakopbouw minimaal een meter te worden teruggeplaatst van de voorgevel. Voor de invulling van de dakopbouw wordt gesuggereerd te kiezen voor een transparante uitwerking, of afgestemd op de gevelopeningen in het hoofdvolume. Hout is te kwetsbaar om herhaald te worden voor toekomstige dakopbouwen. Voor de wachtgevels wordt de kleur van de baksteen geadviseerd. De commissie verzoekt bij een aangepast voorstel schetsmatig toekomstige dakopbouwen in te tekenen, inclusief de hoekligging, om een toekomstig beeld te krijgen. Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

### **E2 Kanaalweg nabij Balijelaan (Wilhemina) [Merwedekanaalzone] 19-08378**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 49 appartementen*

Aanvraag : KondorWessels Projecten

Ontwerp : Dok architecten / Vollmer&Partners

(zie notulen 02/12 2014 en 13/11 2018)

Het platte dak achter de sheddaken van de oostvleugel wordt bekleed met zonnepanelen. De witte stalen beplating op het centrale hogere bouwdeel wordt uitgevoerd met verticale puntprofielen.

#### *Conclusie*

Bij de eerdere planbespreking heeft de commissie geadviseerd de daken aan de achterzijde door te zetten. Ook is gevraagd om een voorstel voor de plaatsing van zonnepanelen. Deze laatste ontbreekt, gesuggereerd wordt de panelen te combineren met de door te zetten daken. Een armoedige achterzijde wordt gevreesd, zichtbaar vanuit de omringende bebouwing. De voorgestelde witte beplating is akkoord. De commissie houdt de aanvraag vooralsnog aan.

### **E3 Schoonebeekstraat 15, 17, 19 en 21 [Veemarkt] 19-07055**

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw op 4 woningen*

Aanvraag : C. van Deelen Vastgoed Beheer

Ontwerp : KCW 75 Bouwkundig Teken- en Ontwerpbureau

Op het blok van vier woningen komt een dakopbouw met verspringende voorgevel, afgewerkt met horizontale aluminium banen.

#### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor het ontwerp. Zij heeft echter nog een aantal opmerkingen. De horizontale belijning in de gevels lijkt op de rendering niet altijd op eenzelfde afstand aangebracht, dit is wel wenselijk. Verzocht wordt om de raampjes aan de voorzijde te heroverwegen in maatvoering of achterwege te laten. Voor de balustrade wordt geadviseerd om een spijlen hekwerk toe te passen; de voorgestelde balustrade heeft teveel volumewerking en een hekwerk sluit beter aan de op architectuur.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vooralsnog aangehouden. Het Bureau CWM wordt gevraagd op basis van het gegeven advies de aanvraag verder te begeleiden.

### **E4 Lange Nieuwstraat 119 [Binnenstad] 18-08895**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe klimaatinstallatie in een psychiatrische instelling*

Aanvraag : Stichting Altrecht

Ontwerp : Strukton

Op beide bouwdeelen komen installaties op het dak.

### *Conclusie*

De commissie meent dat de installaties ernstig afbreuk doen aan de bijzondere architectuur en het beschermd stadsgezicht. De installaties lijken puur pragmatisch gepositioneerd te zijn zonder rekening te houden met architectuur en omgeving. De diverse elementen dienen geclusterd geplaatst te worden en omhuld te worden door een zorgvuldig vormgegeven, op het gebouw afgestemde, omkasting. De zichtbaarheid dient verder ingeperkt te worden. De aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**E5 Roelantdreef 1-3 [Overvecht] 18-41453**  
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een winkel na sloop bestaande bebouwing*

Aanvraag : Lidl Nederland

Ontwerp : Stoks architecten bv

De supermarktgevel aan de buitenzijde van het winkelcentrum wordt gemetseld voorgesteld en voorzien van reclame.

### *Conclusie*

De commissie beschouwt het als een gemiste kans dat de sloop- nieuwbouw niet leidt tot een levendige plint aan de buitenzijde van het winkelcentrum. Gezien de functie supermarkt is die geslotenheid onontkoombaar, maar dat vereist wel een kwaliteitsverbetering van de gesloten gevels. Gesuggereerd wordt om 'te spelen' met het metselwerk door er reliëf in aan te brengen, waarbij gedacht kan worden aan patronen, blindnissen, bijzonder metselwerk etc. Een monster van de toe te passen baksteen dient aangeleverd te worden. De reclame-uitingen moeten mee-ontworpen worden, waarbij als uitgangspunt dient deze terughoudender vorm te geven en te plaatsen dan in het huidige voorstel. De lichtbakken zijn te groot, de billboards dienen zich te beperken tot een exemplaar per gevel. Het is niet toegestaan de billboards te voorzien van digitale reclame en het vermelden van merknamen of verwijzingen naar internetsites is niet toegestaan, wel kunnen producten getoond worden.

Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**E6 Bolstraat 28 [Dichterwijk] 19-05480**  
(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de indeling en gevels ten behoeve van het transformeren van een fietsenwerkplaats naar een woning*

Ontwerp : Viwi

Tussen de garagedeur en de opgang naar de tweede verdieping wordt een deur in de gestucte gevel toegevoegd.

### *Conclusie*

De commissie constateert dat hier sprake is van een gaaf en evenwichtig vormgegeven jaren'50 pand. De plaatsing van de deur is respectloos in relatie tot de bestaande architectuur. De gevelcompositie dient gehandhaafd te blijven door de bestaande opening van de voormalige garagedeuren om te vormen tot entree en zo het oorspronkelijk gebruik van het pand zichtbaar te houden. De aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**E7 Wolter Heukelslaan 74 (Gemeentelijk monument) [Oudwijk] 19-10805**  
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een reclame-uiting*

Aanvraag : Gresnigt & Van Kippersluis

Op de eerste verdieping van het monumentale pand is nabij de hoek een banier geplaatst.

### *Conclusie*

De geplaatste reclamebanier voldoet niet aan het gemeentelijke reclamebeleid. Zowel plaatsing op de eerste verdieping als overhoeks is niet toegestaan. Daarnaast is er sprake van een gemeentelijk monument waar ondergeschiktheid en zorgvuldige plaatsing cruciaal is. Door de hogere plaatsing nabij de hoek en de omvang van de banier is van ondergeschiktheid geen sprake en wordt het monumentale gevelbeeld aangetast.

De aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

## **F Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 11/04 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](http://www.welstandutrecht.nl).

#### **G Rondvraag en sluiting**

De volgende commissievergadering vindt plaats op 30 april 2019.

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