

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-22**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 11 december 2018 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, B. van Santen (vakgroep Erfgoed), M. Bracht (afdeling Stedenbouw), 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. 27 november 2018
- C Algemeen
- C1 Vaststelling Beeldregieplan ParkWest / Europaweg
- D Bouwplannen
- D1 Leidsche Rijn Centrum – ‘Zuidpunt’ [Leidsche Rijn Centrum]
- D2 Henriëttedreef [Overvecht]
- D3 Reactorweg 47a [Lage Weide]
- D4 Kasteellaan 1 (Rijksmonument) [Haarzuilens]
- D5 Bentheimerstraat 29 [Veemarkt]
- E Nagekomen plannen
- E1 Akkrumerraklaan 131 [Langerak]
- E2 Naxosdreef 1-95 [Overvecht]
- E3 Amsterdamsestraatweg 142-144 [Noordwest]
- E4 Lemelerberg 19 [Lunetten]
- E5 Zevenwouden 272 [Lunetten]
- E6 Catharijnesteeg 2 [Binnenstad]
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 10/12 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 27 november 2018

De notulen van 27/11 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

C1 Vaststelling Beeldregieplan ParkWest / Europaweg

De commissie stelt het Beeldregieplan ParkWest / Europaweg vast als toekomstig toetsingskader.

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

Architect Lucassen geeft nadere informatie over de stedenbouwkundige opzet van Leidsche Rijn Centrum en meer specifiek over de Zuidpunt in de zuidwesthoek van het plangebied. Hier komen in aansluiting op het Kernwinkelgebied drie gesloten bouwblokken. Het terrein ligt tussen de Grauwaartsingel en de Centruboulevard en heeft een spitse driehoekige vorm. De winkelpromenade wordt tussen de blokken doorgezet, zij het voor een ander type ondernemers. Langs de singel krijgen de gebouwen een grotere maat en op de zuidelijke hoek wordt van een hoogteaccent uitgegaan.

De bouwblokken worden opgedeeld in verschillende ‘bouwstenen’, die door drie architectenbureaus worden ontworpen. Deze opdeling zal ook aan de binnenkant afleesbaar worden. Architect Dam geeft aan dat onder de binnentuinen op het verhoogde maaiveld half verdiept parkeren wordt ondergebracht. Langs de Luxemburgpromenade komen in de plint woonfuncties en commerciële functies, die ook op de belangrijke hoeken zijn voorzien. Iedere ‘bouwsteen’ krijgt zijn eigen entree. De architectuur kenmerkt zich door een klassieke opbouw met een plint, een middendeel en een kroon.

Conclusie

De commissie stelt de uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige opzet en de architectonische voorwaarden op prijs. Bij een volgende planbespreking wordt gevraagd om de aangrenzende context ook meer in beeld te brengen, waaronder de beëindigingen van de bouwblokken plus de materialen en kleuren. De gepresenteerde ontwerpen zijn nog schetsmatig, maar geven voldoende aanleiding om een aantal aandachtspunten te formuleren:

- * openheid van de plinten op maaiveldniveau is cruciaal;
- * vanwege de stedenbouwkundige opzet dient continuïteit gewaarborgd te worden qua setbacks, overstekken etc.;
- * de rijkdom in materialisering en detaillering van Leidsche Rijn Centrum Kern dient voortgezet te worden in Leidsche Rijn Centrum ‘Zuidpunt’; finesses als diepte en reliëfwerking zijn nog niet afleesbaar;
- * de buitenruimtes bij de kleinere wooneenheden verdienen zorg;
- * de afleesbaarheid van de verschillende blokken aan de achterzijde is gewenst;
- * de accentuering van het blok op de punt oogt als onvoldoende markant, zowel als hoekaccent als in de geleiding met plint, bouwmassa en beëindiging;
- * de hoogte van de begane grond knijpt op een aantal plekken bij oplopend maaiveld;
- * de inrichting van het toegankelijke parkeerdek dient vormgegeven te worden;
- * de duurzaamheidsambities dienen in beeld gebracht te worden.

De nader uitgewerkte plannen worden tegemoet gezien.

D2 Henriëttedreef [Overvecht]

(O) *Aangepast voorlopig ontwerp renovatie woongebouw (Inside Out Project) naar aanleiding van metingen en ervaringen met de modelwoning*

Aanvraag: Bo-Ex

Ontwerp: Mex architects

(zie notulen 15/05 2018)

De proefwoning is voorzien van zwarte zonnepanelen op de kopgevel en matte lichtere panelen op de borstweringen. De borstweringspanelen zullen uiteindelijk uit één element bestaan. Architect Stedehouder geeft aan dat, gezien de tegenvallende prestaties, de

windturbine op het dak vervalt. Hiervoor in de plaats komt een drielaagse stalen opbouw, bedekt met zonnepanelen. De lichte borstweringen worden doorgezet in de toegevoegde travee aan de zijkant. Er wordt nog onderzocht of deze zijbeuk ten behoeve van de installaties kan komen te vervallen. De balkons krijgen een grijze, glazen balustrade.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de ambities en stelt het op prijs meegenomen te worden in de te maken keuzes. Het energieneutraal maken van een wederopbouwflat betreft een interessant experiment, maar niet ten koste van alles. Het gebouw mag geen optelsom van technische maatregelen worden. Om de uitwerking voor navolging in aanmerking te laten komen, dient er vanwege het grootstedelijk karakter sprake te zijn van hoogwaardig ontworpen duurzaamheidsingrepen, die de oorspronkelijke architectuur herkenbaar laat zijn en respecteert. De commissie is hier echter bij onderhavige voorstellen nog niet van overtuigd.

De matte zonnepanelen op de borstweringen worden in principe als positief ervaren, maar door de ontstane dikte komt de markante horizontale belijning in het geding en overheersen de borstweringen het beeld door te diepe neggen. Het karakter van de oorspronkelijke architectuur dient bij alle ingrepen uitgangspunt te zijn waarbij aansluitingen, zetwerk, etc. extra aandacht vereisen – details en uitwerking gaan het beeld bepalen. De glazen balustrades op de balkons contrasteren te weinig met de zonnepanelen, spijlen hekwerken hebben de voorkeur om het gebouw een minder verglaasde uitstraling te laten hebben.

De eerder gepresenteerde windturbine op het dak betrof een technische toevoeging aan het gebouw. De gepresenteerde verhoogde dakrand voor de zonnepanelen vormt echter een geheel met de onderliggende massa en vraagt om een andere aanpak. De oorspronkelijke dakrand dient gerespecteerd te worden, met erboven een toevoeging met een eigen vormgeving of als een element in lijn met het architectonische karakter van het gebouw. De aanbouw aan één zijde heeft niet de voorkeur gezien symmetrische opzet van de flats, maar in ieder geval is het wenselijk een dergelijke toevoeging een meer zelfstandig karakter te geven.

De commissie ziet de nadere ontwikkelingen tegemoet.

D3 Reactorweg 47a [Lage Weide]

18-32328

(O)

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en vergroten van een pand ten behoeve van kantoor- en laboratoriumruimten

Aanvraag: FF2- Opportunityfonds APF I

Ontwerp: Hollandse Nieuwe Concepts & Design

Het tweelaagse langgerekte kantoorgebouw kenmerkt zich door de horizontale banden van geprofileerd beton. In het midden van de hoofdgevel wordt de lengte doorkruist door een verhoogd entreevolume van geëmailleerd glas. Op de kopgevels komt dit verhoogde volume in kleinere vorm terug. Architect Van der Hulst stelt voor om het volume aan de oostzijde te verlengen, waarbij de betonnen banden worden doorgezet. De toegang wordt transparanter gemaakt en gemarkeerd met een kader op de verdieping. Op het betonnen deel komt over de gehele lengte een afwijkend vormgegeven houten opbouw.

Conclusie

De commissie heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde uitbreidingen, maar is niet overtuigd van de gemaakte keuzes. Het oorspronkelijke gebouw heeft architectonische kwaliteit, waarbij grofweg sprake is van twee thema's. In het gepresenteerde ontwerp wordt een derde thema toegevoegd in de vormgeving van de dakopbouwen. Overwogen kan worden de drie thema's meer naar elkaar toe te trekken. Door de opbouwen in een setback te plaatsen wordt het gebouw afleesbaarder en 'drukken' deze minder op de onderbouw. De indeling van de raamstroken met de kleine uitzetramen overtuigt niet. Daarnaast wordt de commissie graag geïnformeerd over de verdere uitwerking zoals de aansluitingen. Van de oorspronkelijke alzijdigheid kan afgeweken worden, maar hoe dan ook dient een sterke kop aan A2-zijde gepresenteerd te worden en vraagt het entreegebouw om goede kopgevels.

De commissie houdt de aanvraag omgevingsvergunning aan in afwachting van een scherper en overtuigender ontwerp.

Over het reclamevoorstel wordt in dit stadium niet geadviseerd.

Voor de planbespreking van agendapunt D4 treedt commissielid Van Dijk terug uit de commissie.

D4 Kasteellaan 1 (Rijksmonument) [Haarzuilens]

(B) *Voorlopig ontwerp brandwerende doorgang Kasteel De Haar*

Aanvraag: Stichting Kasteel De Haar

Ontwerp: Verlaan en Bouwstra architecten

(zie notulen 27/11 2018)

Architect Van Dijk heeft de alternatieven om aan de brandveiligheidseisen te voldoen inzichtelijk gemaakt en licht de keuze voor de brandwerende deur op de beletage toe. Voor deze deur is een houten alternatief voorgesteld van eiken kraaldelen aan beide zijden.

Conclusie

De commissie meent dat een houten deur een passender antwoord is op de brandveiligheidseisen voor deze doorgang. Met abstracte, maar verfijnde details kan het voorstel voor deze reversibele, houten deur rekenen op een positief advies.

D5 Bentheimerstraat 29 [Veemarkt]

(Ont) *Voorlopig ontwerp voor een dakopbouw en dakterras op een woning*

Ontwerp: Architectenburo J. Boogerd

(zie notulen 21/8 en 27/11 2018)

Architect Boogerd stelt voor het doorlopende kader van vezelcementplaat te maken, met een overstekverbinding in de horizontale hoeken. De terugliggende vlakken zijn bekleed met donkere verticale latten. Het venster aan de zuidzijde bestaat uit één glasplaat en het kader wordt ter hoogte van het venster onderbroken.

Conclusie

De commissie heeft bij eerdere planbesprekingen aangegeven dat er een kwalitatief hoogwaardig ontwerp voor deze opgave noodzakelijk is. De opbouw moet recht doen aan de positie in de wijk en de architectuur van de woning: of in de vorm van een voortzetting van het hoofdvolume of een bijzonder zelfstandig element. De architect heeft gekozen voor de laatste ontwerprichting, maar is er wederom niet in geslaagd een overtuigend ontwerp te presenteren. Ten opzichte van de eerdere voorstellen is ook nu de gevraagde scherpte, verfijning en eenduidigheid niet herkenbaar. De architect wordt dringend geadviseerd zijn eerdere concept en denkrichtingen geheel te verlaten. Geprobeerd moet worden vanuit een geheel nieuwe insteek deze ontwerpogave op te pakken.

E Nagekomen plannen

E1 Akkrumerraklaan 131 [Langerak]

(R) *Voorlopig ontwerp uitbreiding mfa Voorn*

Ontwerp: BB/A

Aan de westzijde van de school wordt de uitbreiding voorgesteld in hout. De verbindingsbrug met het hoofdgebouw wordt meegenomen in dezelfde houten bekleding. Aan de oostzijde worden de entrees aangepast.

Conclusie

Over de voorgestelde uitbreiding wordt positief geadviseerd. Gevraagd wordt om dezelfde geraffineerdheid ook door te voeren in de aanpassingen van de entrees.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

E2 Amsterdamsestraatweg 142-144 [Noordwest]

18-31157

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van twee woon/winkelpanden en het verbouwen naar 5 appartementen door het splitsen van een woning en het transformeren van een winkel*

Ontwerp: IRVA

De twee panden worden vergroot en opgesplitst in zeven wooneenheden. De hardstenen plint wordt doorgezet onder beide panden, gescheiden door een regenpijp. Het metselwerk van het rechterpand op de verdieping blijft behouden en het linkerdeel wordt wit gestuct. Om aan voldoende woonoppervlak te komen zijn twee erkers toegevoegd. De dakopbouw van beide panden is afgewerkt met antraciet aluminium.

Conclusie

De commissie adviseert negatief over de aanvraag omgevingsvergunning. Er is hier sprake van 'Stimulans' (welstandsnota) en bij verbouwingen wordt om een grotere kwaliteitsimpuls gevraagd. Het wordt betreurd dat het kleine, karakteristieke pand wordt uitgebreid, maar deze mogelijkheid wordt ruimtelijk geboden.

Er is echter duidelijk sprake van twee verschillende panden uit heel andere tijden, die frontaal goed zichtbaar zijn vanuit de tegenovergelegen zijstraat van de Amsterdamsestraatweg. De panden dienen zelfstandig architectonisch uitgewerkt en ontwikkeld te worden, met name ook in plint en setback.

De voorgestelde erkers worden als niet passend bij beide architectuurstijlen beschouwd.

E3 Lemelerberg 19 [Lunetten] 18-29548

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten van de bouwlaag op de tweede verdieping*

Ontwerp: n.v.t.

Op de gemetselde hoekwoning komt een dakuitbreiding van keraliet in de kleur cremewit. De vensters liggen in lijn met de ramen van de onderbouw.

Conclusie

De commissie is van mening dat, in vergelijking met eerder gerealiseerde dakuitbreidingen voor deze woningen, de vergroting om net meer vormgeving en architectonische kwaliteit vraagt ter verbijzondering van de hoek. Door de gekozen gevelbekleding, kleurkeuze en sobere herhaling van de raamopeningen, mist een subtiele vorm van architectonische expressie. De lichte kleurstelling wordt afgeraden; een minder opvallende kleur en een minder uitgesproken kleurcontrast is hier wenselijk. Daarnaast wordt een vorm van gevelbeëindiging (bijvoorbeeld een rand in het metselwerk) gesuggereerd en een heroverweging van het gevelmateriaal.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden in afwachting van een aangepast ontwerp.

E4 Zevenwouden 272 [Lunetten] 18-37620

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een entree van een appartementencomplex*

Ontwerp: : Klomp architecten

De glazen erker met afgeschuind dak wordt verwijderd en op de gemetselde borstwering komt een nieuwe opbouw met plat dak. De borstwering wordt doorbroken om plaats te maken voor de nieuwe postbussen. De zijwanden worden opgemetseld.

Conclusie

De commissie ervaart de glazen erker als een karakteristiek element bij deze architectuur en op deze plek. Zij adviseert de hoofdvorm met glazen dak en zijwanden te behouden, waarbij het denkbaar de postbussen lager te plaatsen ten koste van de borstwering.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, een aangepast voorstel wordt afgewacht.

E5 Catharijnesteeg 2 [Binnenstad] 17-06148

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen, veranderen en vergroten van een werkplaats met woonruimte*

Ontwerp: : Jan Bakkers architecten

(zie notulen 10/01 2017)

De raamverdeling en de verdeling van de dakkapellen is gewijzigd en de metalen balustrades worden vervangen door een glazen variant. Het sierhekwerk en de houten lamellen op de begane grond komen te vervallen.

Conclusie

De commissie is van mening dat ten opzichte van het eerder goedgekeurde ontwerp, deze revisie leidt tot een verschraling van het gevelbeeld. Het eerder aanwezige raffinement wordt gemist, waarbij geduid wordt op de aanpak van de plint, de doorvalbeveiliging en de gevelindeling.

De commissie kan niet instemmen met de voorgestelde wijzigingen.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 10/12 2018, 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 8 januari 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