

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-19**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 16 oktober 2018 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden I. Bos, H. van Dijk, W. Galema, 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. Grosfeld (lid)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 02 oktober 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Burgemeester Fockema Andrealaan / Burgemeester ter Pelkwijklaan [Oost]
 - D2 Catharijnesingel 38-46, 47 [Stationsgebied]
 - D3 nabij Reactorweg t.h.v. nr. 27 [Lage Weide]
 - D4 Prof. Sjollemalaan 46 [Tuindorp]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Zwarte Woud 211 [Lunetten]
 - E2 Marelaan 27 [De Meern]
 - E3 Pieterskerkhof 15 BSA [Binnenstad]
 - E4 Hooft Graaflandstraat 2A [Hoograven]
 - E5 NPD Utrecht kavel 1 (Brailledreef / NPD-strook) [Overvecht]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 11/10 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 02 oktober 2018

De notulen van 02/10 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Burgemeester Fockema Andrealaan / Burgemeester ter Pelkwijklaan [Oost]

(Ont) Voorlopig ontwerp voor de nieuwbouw van 232 startersappartementen, fietswerkplaats, café, restaurant, kantoor en gemeenschappelijke ruimtes (Kwekerij fase 2)

Aanvraag: Jebber

Ontwerp: Arons en Gelauff architecten

Het voormalige KPN-terrein is bestemd voor de huisvesting van studenten en starters in verschillende gebouwen. De eerste fase met studentenwoningen is inmiddels in aanbouw. Het voornemen is om het terrein van alle zijden toegankelijk te maken en een levendig binnengebied te creëren. In fase 2 worden 232 startersappartementen ontwikkeld, verdeeld over 6 zeshoekige torens. De torens zijn 29,5 tot 38,5 meter hoog. De twee westelijke torens verbindt architect Gelauff met een 4,5 meter hoge plint, waarin een fietswerkplaats, een techniek-, stalling- en commerciële ruimte komt. De drie oostelijke torens worden verbonden door een 7,5 meter hoge plint met een fietsenstalling, horeca-, kantoor- en techniekvulling. De positie van de noordelijke toren met horeca in de plint is nog niet exact gedefinieerd. De dragende zijden van de torens krijgen een relatief dichte gevel met Franse balkons. De niet-dragende gevels worden ingevuld met een trapeziumvormig raampatroon omkaderd met geperforeerde metalen beplating, die wordt doorgezet in de penanten van de plint. Voor de afwerking zijn verschillende soorten beplating getoond, maar er is nog geen definitieve keuze gemaakt.

Conclusie

De commissie constateert dat het gepresenteerde plan rijk oogt, maar op onderdelen nog niet uitgekristalliseerd is. Ten aanzien van de mogelijke materialisering bestaat er zorg over de mate van expressiviteit in combinatie met het gevelpatroon. Ook wordt gesuggereerd om bij de argumentatie voor de materiaalkeuze meer onderzoek te doen naar en meer aansluiting te zoeken op de omgeving.

Voor de keuze van de precieze setting van de torens pleit de commissie voor meer variatie (draaiing torens ten opzichte van het maaiveld) en onderling hoogteverschil.

De beleving van de openbare ruimte baart nog wel zorgen. De beoogde doorwaadbaarheid van het terrein is positief. De hoogte van de plinten en de functieverdeling in de plinten gaan echter ten koste van een goede beleving en het gewenste intensieve gebruik van de openbare ruimte. Het idee van ontmoeting op het maaiveld wordt van harte ondersteund, maar dat moet wel maximaal gefaciliteerd worden en men moet er toe worden uitgenodigd. Een groene inrichting en het gebruik van het verhoogde maaiveld wordt van groot belang geacht, waaraan een andere, minder openbare identiteit kan worden gegeven. De inrichting van maaiveld en verhoogd maaiveld dienen een directe (en eventueel functionele) relatie met elkaar aan te gaan, bij voorkeur door dezelfde ontwerper vormgegeven. De hoogte van de plint mag variëren: hoger ter articulatie bij de torens en lagere tussenleden.

In het voorstel wordt een plintwand gepresenteerd als schijngevel. Dit is ongewenst. Ook bij dit blok moet uitgegaan worden van een plint met bruikbaar verhoogd maaiveld. De zichtbaar maken en het gebruik van de bunker in de inrichting wordt gewaardeerd, evenals het inbandig fietsparkeren. De commissie heeft geen zeggenschap over mogelijke parkeeroplossingen; mocht er in de toekomst ruimte op het terrein beschikbaar komen voor auto's, dan dient een alternatief gezocht te worden voor het stallen van de fietsen anders dan op het maaiveld.

De commissie complimenteert de architect met voorgestelde woonplattegronden.

Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

D2 Catharijnesingel 38-46, 47 [Stationsgebied]

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie en uitbreiding kantoorgebouw*

Aanvraag: Timeless Investments

Ontwerp: IDEA ontwerp

Het kantoorgebouw aan de Catharijnesingel uit begin jaren '60 wordt verbouwd en uitgebreid. De noordhoek wordt over de eerste vijf lagen opgevuld en voorzien van een rastergevel van beton- of stucwerk, dat wordt doorgezet naar de achterzijde. Architect Priester markeert de nieuwe entree met een dubbelhoge sparing in het raster. Het gevelkunstwerk op de zuidkant blijft behouden. De bovenste lagen van de noordzijde worden als drielaags glazen volume vormgegeven. Op het dak komt een opbouw waarin de techniek wordt opgenomen. Aan de achterzijde wordt naast het trappenhuis een vierlaags glazen volume toegevoegd. De gevel richting zuidkant van het gebouw wordt zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat hersteld.

Conclusie

De commissie heeft veel lof voor de zorgvuldigheid van het ontwerp. Zij waardeert het uitgangspunt om de zichtbare kwaliteiten van het oorspronkelijke gebouw weer te laten spreken, en gaat er vanuit dat de gekozen restauratieve aanpak voor het gehele gebouw wordt gehanteerd, inclusief de uitwerking van de details. Er wordt gesuggereerd om aan de noordzijde de opbouwen meer onderlinge relatie te geven én meer relatie met de onderbouw, zodat meer rust in het gevelbeeld ontstaat. Aandacht wordt gevraagd voor de vervlechting van oud en nieuw; dit geldt voor het hele complex. Vanwege de bijzondere trap aan de achterzijde en in relatie tot de rest van de gevel, wordt gesuggereerd aan de achterzijde de aanbouw een travee te versmallen. In de keuze voor beton of stucwerk voor de nieuwe geveldelen wordt meegegeven dat bij stuc het risico op een armoedigere uitstraling bestaat.

De commissie ziet een nader uitgewerkt ontwerp tegemoet.

D3 nabij Reactorweg t.h.v. nr. 27 [Lage Weide]

18-26865

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een reclamemast (Bijenhôtel)*

Ontwerp: Interbest

(zie notulen 02/10 2018)

De constructie is door middel van een digitaal 3d model inzichtelijk gemaakt. De cortenstalen strips krijgen een diepte van ongeveer 7cm waarbinnen de vlinder- en bijenkasten geplaatst zullen worden.

Conclusie

De commissie kan op basis van de extra geleverde informatie met enthousiasme instemmen met de aanvraag omgevingsvergunning en geeft een positief advies. Wel wordt geadviseerd om de dichte platen in de raat van te voren vast te leggen.

D4 Prof. Sjollemalaan 46 [Tuindorp]

(O) *Voorlopig ontwerp voor het wijzigen en uitbreiden van een bijgebouw bij een woning*

Aanvraag: Fam. Lamers

Ontwerp: architect Van Gendt

Architect Van Gendt stelt voor om de entree en het bijgebouw van de hoekwoning samen te voegen tot één geheel. Het nieuwe volume krijgt een doorgaande geknikte kap van cortenstaal, die aan de linkerzijde wordt doorgezet tot het maaiveld. De vorm van het bestaande zadeldak van het bijgebouw blijft behouden. Via een tochtportaal komt men links het bijgebouw binnen met aan de rechterzijde openslaande tuindeuren.

Conclusie

De commissie is van mening dat een afwijkende vormgeving ten opzichte van het hoofdvolume en de bebouwing in de omgeving hier voorstelbaar is, maar dan dient er sprake te zijn van een excellent ontwerp. Het onderhavige voorstel leidt nog tot een te onrustig beeld o.a. door de wijze van aansluiten op de bestaande aanbouw van de woning. Geadviseerd wordt om de bestaande morfologie over te laten gaan in de nieuwe aanbouw. Tevens vraagt de gekozen materiaaltoepassing voor een strakkere toepassing in de verdere uitwerking, zoals de gepresenteerde referentiebeelden laten zien. Gesuggereerd wordt om de plattegrond aan te passen ten behoeve van meer uitstraling naar de openbare zijde. Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

E Nagekomen plannen

E1 Zwarte Woud 211 [Lunetten]

18-21158

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het deels slopen, verbouwen en uitbreiden van een schoolgebouw (De Passie)*

Aanvraag: Stichting Evangelisch Bijbelgetrouw Onderwijs

Ontwerp: AGS architects

(zie notulen 17/04 en 29/05 2018)

Het stucwerk in de plint is voorzien van een dubbel wapeningsnet en een anti-graffitilaag. De kop- en tussengevels worden bekleed met volkernbeplating met houtprint. De zonwering is geïntegreerd in de gevel. De terreininrichting is verder uitgewerkt met een verhard plein aan de zuidzijde en twee half verharde speelpleinen.

Een oplossing om het terrein beter bereikbaar te maken voor voetgangers wordt in overleg met afdeling Stedenbouw nog afgestemd.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de aanvraag, uitgezonderd de beplating met houtprint. Er dient gekozen te worden voor consistentie in materialisering: of echt hout of een ander edel materiaal.

De terreininrichting wordt als niet overtuigend ervaren als zijnde te hard en te weinig rekening houdend met het gebruik door de doelgroep.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

E2 Marelaan 27 [De Meern]

18-32022

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verduurzamen van een woning door het vernieuwen van gevelbekleding en het wijzigen van de kozijnen)*

Ontwerp: Terstal interieur architectuur

De vrijstaande woning krijgt aan alle zijden een voorzetgevel, afgewerkt met houten lamellen. De dichte geveldelen worden hierdoor ingepakt. Het dak wordt extra geïsoleerd en afgewerkt met leien. De goot wordt afgetimmerd en voorzien van een kraal. Op de plint komen steenstrips.

Conclusie

De commissie staat sympathiek tegenover het verduurzamen van de woning, maar meent dat er een duidelijkere ontwerpkeuze moet worden gemaakt. Indien gekozen wordt voor het geheel inpakken van de woning is een abstractere uitwerking vereist, bijvoorbeeld voor de goot en andere elementen. Andere mogelijke keuze is om de bestaande architectuur meer te volgen door de geleding, indeling en materiaalverschillen herkenbaar te laten zijn. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht, aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

E3 Pieterskerkhof 15 BSA [Binnenstad]

(B) *Vooroverleg voor het bouwen van een dakopbouw op een woning*

Ontwerp: Joe Webb Designs

Naast de bestaande dakopbouw met plat dak worden schetsmatig drie alternatieven voorgesteld met een zadeldak of mansardekap.

Conclusie

De commissie meent dat binnen het bestemmingsplan gezocht dient te worden naar een opbouw die meer een eenheid vormt met de bestaande opbouw op het buurpand. Dit impliceert geen verdubbeling – eerder afgewezen door de afdeling Stedenbouw – maar het zoeken naar een vorm en uitwerking die leiden tot meer samenhang op het dakenlandschap. Getoonde variaties voldoen hier niet aan.

E4 Hoofd Graaflandstraat 2A [Hoograven]

18-27854

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw met 15 woningen*

Aanvraag: Nobleza

Ontwerp: KOW architectuur

(zie notulen 26/06 en 24/07 2018)

Ter plaatse van de slaapkamer aan de achtergevel is het raam vergroot. De kozijnen zijn van kunststof. De middelste woning is vergroot en is gelijk aan naastliggende woningen.

Conclusie

De commissie ontvangt graag nadere informatie over de materialisering en detaillering van de kozijnen in relatie tot het belendende getransformeerde schoolgebouw. De aanvraag omgevingsvergunning wordt vooralsnog aangehouden.

E5 **NPD Utrecht kavel 1 (Brilledreef / NPD-strook)** [Overvecht] **18-20066**
(O) **Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van drie woongebouwen met in totaal 343 huurwoningen, commerciële ruimten en parkeervoorziening**

Aanvraag : AM / BAM

Ontwerp : Paul de Ruiter architects / NL architects

(zie notulen 31/10 2017, 15/05 en 21/08 2018)

In de aanvraag wordt vastgehouden aan de zwarte steenkleur.

Conclusie

Voor de commissie is de zwarte steenkleur geen aanleiding voor een negatief advies. Aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.

F **Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 11/10 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 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 30 oktober 2018.

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