

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-17**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 18 september 2018 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 4 september 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Soestwetering [De Wetering-Zuid]
 - D2 Haarzicht [Vleuten]
 - D3 Hart van de Meern [De Meern]
 - D4 Lagenoord 4 [Pijlsweerd]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Van Sijpesteijnkade [Stationsgebied]
 - E2 Verenigingstraat 73 [Noordoost]
 - E3 Jutfaseweg 219 [Dichterswijk]
 - E4 Bemuurde Weerd O.Z. 42-43 [Vogelenbuurt]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijsten d.d. 13/09 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 4 september 2018

De notulen van 04/09 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Soestwetering [De Wetering-Zuid]

(R) Voorlopig ontwerp Dura Vermeer Innovation Center

Aanvraag: Dura Vermeer

Ontwerp: Monk architecten

Op de hoek van de Soestwetering en de Hertogswetering komt het Dura Vermeer Innovation Center. Het gebouw is evenwijdig aan de Soestwetering geplaatst met de toegang tot het parkeren aan de Hertogswetering. Op de kop bevindt zich de showroom, gevolgd door een glazen tussenlid met een verbijzonderde entree en aansluitend het hogere kantoorvolume. Architect Schuring geeft aan dat voor de beide kopgebouwen wordt gedacht aan een stalen gevelbekleding. De toegang bevindt zich in een huisvormige volume in het transparante tussenlid, bekleed met houten lamellen. Voor het kantoorvolume bevindt zich een verhoogde stoepzone richting de entree, die de parkeerlaag aan het zicht onttrekt en aansluit op de fietsenstalling aan de zuidzijde van het gebouw.

Voor de afdeling Stedenbouw is de zichtbaarheid van het parkeerterrein vanaf de Hertogswetering een punt van zorg.

Conclusie

De commissie waardeert de stedenbouwkundige conceptuele opzet, waarbij gezocht wordt naar een stoer volume met een sterke identiteit als antwoord op de omgeving. Dit kan echter nog opgevoerd worden: het robuuste en stoere karakter vormt het bindende element, maar het houten huis verzwakt de samenhang. Het tussenlid met huis is te fragiel; de articulatie van de entree zou meer moeten aansluiten op de robuustheid.

De zorg van de afdeling Stedenbouw wordt gedeeld. De zichtlijn vanuit de Hertogswetering vraagt om een stevig front aan die zijde. Daarnaast zou de gevel iets meer geknikt kunnen worden als begeleiding vanaf de Soestwetering naar de Hertogswetering. Tevens verdient het fietsparkeren in combinatie met het lelijke trafostation aandacht.

Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

D2 Haarzicht [Vleuten]

(Ont) Voorlopig ontwerp 64 twee-onder-eenkapwoningen en 11 vrijstaande woningen

Aanvraag: Van Wanrooij Projectontwikkeling

Ontwerp: Inbo architecten / Geesink Weusten architecten

(zie notulen 26/06 2018)

Architect Mathijssen van Inbo heeft de aangekapte dakkapellen voorzien van een plat dak. De witte kozijnen zijn donker gemaakt en de raamopeningen gewijzigd. De tuinen worden begrensd met hagen. Architect Van Dijke van Geesink Weusten architecten heeft de kappen van de garages verlaagd. De zonnepanelen liggen verzonken in het dak en optie-dakkapellen zijn toegevoegd.

Conclusie

De commissie meent dat de wijzigingen hebben geleid tot verbetering bij beide projecten. Voor het project van Inbo architecten wordt geadviseerd het kleurcontrast van de gevels op te voeren door aanpassingen in het voegwerk. De prominente schoorstenen dienen daadwerkelijk ingezet te worden voor alle zichtbare aan- en afvoeren via het dak. Het dubbele erkerraam kan autonomer in de gevel geplaatst worden door een strook metselwerk erboven of door deze aan te kappen. De dakkapel boven de dubbele erker wordt ontraden. Daarnaast wordt opgemerkt de maatvoering voor de optiedakkapellen aan te laten sluiten bij het Utrechts beleid: maximaal 50% van de breedte van het dakvlak. De gehanteerde decoraties dienen als structurele elementen effectief ingezet te worden. De hagen maken een belangrijk onderdeel uit van het totaalbeeld en er wordt op aangedrongen deze bij de bouw aan te planten.

Voor het project van Geesink Weusten architecten wordt bij type D1 aandacht gevraagd voor de raamverdeling. Ook door de topgevel van de risaliet in dit project consequent

boven de goot te plaatsen, wordt als verbetering in de uitwerking gezien. Door de detaillering bij de entrees op te voeren, krijgen deze net meer allure. Tevens wordt bij dit project gewezen op het Utrechtse dakkapellenbeleid: maximaal de helft van de breedte van het dakvlak.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D3 Hart van de Meern [De Meern]

(Ont) *Voorlopig ontwerp circa 80 woningen*

Aanvraag: Bon Groep bv

Ontwerp: SVP – architectuur en stedenbouw

(zie notulen 10/07 2018)

De architectonische vertaling van de eerder getoonde stedenbouwkundige ambitie voor een aantal architectonische typologieën in het plan is sterker uitgewerkt. Voor elke stedenbouwkundige typologie zijn de architectonische uitgangspunten bepaald. Door de ramen met witte luiken te verbinden hebben de tweelaagse woningen aan de parkzijde een verticale component gekregen. De horizontale luifel wordt hierdoor onderbroken en gaan de ramen niet meer de hoek om. De dakkapellen zijn verbreed. Aan het plein komen erkers onder de luifels. In de steeg is de luifel doorgetrokken en heeft architect Mors de verspringende woning op de kop achterwege gelaten. De woningen aan de Castellumlaan zijn versoberd om aan te sluiten bij nabijgelegen bestaande rijwoningen. Het appartementencomplex wordt bij deze planbespreking buiten beschouwing gelaten en in een later stadium aan de commissie voorgelegd.

Conclusie

De commissie spreekt van een sympathiek plan en onderschrijft het streven naar het maken van stedenbouwkundige blokeenheden door de verschillen in architectonische kenmerken. De gekozen kenmerken worden gewaardeerd en begrepen bij de verschillende contexten. Wel zijn er twijfels over het doorwerken van de keuze voor een verticale identiteit bij de parktypologie; dit lijkt tegenstrijdig met de gekozen horizontale identiteit van de wijk. De commissie blijft echter verdeeld over de mate van strengheid waarin de verschillende architectonische typologieën uitgewerkt zijn: hoever gaat de stedenbouwkundige differentiatie en wordt er mogelijk te ver in individuele oplossingen gezocht. Hierdoor bestaat het risico dat er een optelsom van types wordt gecreëerd, wat leidt tot verschraling. Met name op de hoeken, waar de verschillende typen elkaar raken, wordt de verweving uit het eerdere plan gemist. Wel is men unaniem over de geraffineerd doorgevoerde horizontale belijning, die leidend kan zijn voor het hele project. De brede dakkapellen worden te beeldbepalend bevonden en geadviseerd wordt het lokale beleid van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak aan te houden.

De commissie realiseert zich dat zij niet unaniem adviseert. Echter door het voeren van de discussie in aanwezigheid van en met de architect, heeft zij er vertrouwen in dat deze bijdraagt aan het maken van de ontwerpkeuzes.

Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

D4 Lagenoord 4 [Pijlsweerd]

(Ont) *Voorlopig ontwerp dakopbouw*

Ontwerp: Marcel Martensen architect

Op de tweelaagse gemetselde woning aan de Vecht komt een dakopbouw. Architect Martensen heeft de gevel opgedeeld in aluminium kaders met verschillende invullingen, zoals lamellen of ramen. Aan de zijkant ligt de gevel terug. Het is nog niet besloten of dit een balkon wordt of een groen dak. Het overstek van het bestaande boeiboord wordt aan beide gevels aangepast.

Conclusie

De commissie waardeert de zorgvuldigheid van het ontwerp en vindt een dergelijke verhoging op deze locatie goed voorstelbaar. In de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de diepte van de dakrand als onderzijde van de opbouw, waarbij geadviseerd wordt deze als continue element aan beide zijden te benaderen. Ook de doorvalbeveiligingen dienen mee ontworpen te worden.

Een uitgewerkt voorstel wordt tegemoet gezien.

E Nagekomen plannen

E1 Van Sijpesteijnkade [Stationsgebied]

16-23612

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een toren met woningen en winkel - gevel spoorzijde in relatie tot inrichtingsplan*

Aanvraag: Bouwbedrijf Wessels Zeist

Ontwerp: OeverZaaijer

(zie notulen 12/01, 09/02, 05/04 en 23/08 2016)

De commissie heeft zich bij de advisering voor de aanvraag omgevingsvergunning onthouden van een advies voor de gevel aan de spoorzijde in afwachting van het inrichtingsplan.

Conclusie

Geconstateerd wordt dat het inrichtingsplan akkoord is en de voorgestelde gevel hier goed op aansluit. Voorwaarde in het advies wordt bij deze omgezet in een positief advies.

E2 Verenigingstraat 73 [Noordoost]

18-24888

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een aanbouw met kelder aan de achterzijde van een woning*

Ontwerp: Richèl Lubbers architecten

Aan de achterzijde van de eenlaagse arbeiderswoning met kap wordt een uitbouw geplaatst met geknikt dak en aansluitend een gemetselde tuinmuur. Aan de voorzijde komt een nieuwe dakkapel.

Conclusie

De commissie is van mening dat op deze locatie een dergelijk uitgesproken uitbreiding mogelijk is. Aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

E3 Jutfaseweg 219 [Dichterswijk]

18-18812

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een café tot 12 appartementen*

Ontwerp: TBNT

Het bestaande complex, een tweelaagse woning met zadeldak geflankeerd door twee lagere volumes, wordt vergroot voor appartementen. De woning wordt als uitgangspunt genomen en gekopieerd aan weerszijden. In de langsgevels en kopgevel zijn de entrees, aan de achterzijde komt een dakterras aan de achterzijde en aan de voorzijde drie dakkapellen.

Conclusie

De commissie is van mening dat voor de toename van woningbouw op deze locatie een visie ontwikkeld dient te worden. Het huidige voorstel is een pragmatische invulling van woonruimtes, die geen bijdrage levert aan de bestaande architectuur en omgeving. De locatie bevindt zich in een gebied met beleidsniveau 'Stimulans', hetgeen inhoudt dat hier een kans ligt voor kwaliteitsverbetering. Daarvan is in dit voorstel geen sprake. Het verbouwde bestaande pand is kwalitatief niet hoogwaardig en wordt verdrievoudigd. Daarnaast wordt de oorspronkelijke bebouwing ontkend door bijvoorbeeld geen onderscheid tussen bestaand en nieuw, overhoekse plaatsing van deuren is conceptueel vreemd, de achterzijde op een enkele plek wordt gebruikt als voorzijde. Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een negatief advies.

E4 Bemuurde Weerd O.Z. 42-43 [Vogelenbuurt]

18-09768

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 appartementen en een horecaruimte*

Ontwerp : Studio C architecten

(zie notulen 15/05, 26/06, 24/07 en 04/09 2018)

Het Belgisch hardsteen in het risalerende deel van de plint is voorzien van horizontale belijning. De pui is vanaf de borstwering omkaderd met een betonband. De dakkapel is versmald.

Conclusie

De commissie constateert dat het gevelontwerp in het laatste voorstel een coherent geheel is gaan vormen en tevens de architectonische kwaliteit in zich lijkt te hebben behorende bij deze prominente locatie. Bureau CWM wordt gevraagd de aanvraag verder te begeleiden ten aanzien van uitwerking en detaillering. Aanvraag omgevingsvergunning wordt onder dat voorbehoud voorzien van een positief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijsten d.d. 13/09 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](http://www.welstandutrecht.nl).

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 2 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