

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-10**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 29 mei 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. 15 mei 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Van Bijkershoeklaan 250
 - D2 Eendrachtlaan 10
 - D3 Opzoomerstraat 1
 - D4 Zwarte Woud 211
 - D5 Koningsweg 133d
 - D6 Winklerlaan (Kop op Tuindorp)
- E Nagekomen plannen
 - E1 Leidseweg naast 126
 - E2 Castellumlaan 1
 - E3 Hindersteinlaan 89
 - E4 Den Hamstraat 8
 - E5 Vinkenburgstraat 9-11-13
 - E6 Johannes van Andelstraat 6 BS
 - E7 Maliebaan 41
 - E8 Enghlaan 12
 - E9 Keizerstraat 8
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 24/05 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 29 mei 2018

De notulen van 29/05 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Van Bijkershoeklaan 250

(O) *Voorlopig ontwerp upgrade woonzorgcentrum De Bijkershoek*

Aanvraag : AxionContinu

Ontwerp : Wiegerinck architectuur en stedenbouw

Het woonzorgcentrum De Bijkershoek uit de jaren '70 bestaat uit een negenlaags hoofdgebouw dat door een eenlaags tussenlid verbonden is met een zeslaagse serviceflat. Het tussenlid wordt verwijderd en de vrijgekomen gevelruimte van de hoofdvolumes wordt opgevuld met glazen puien. De gemetselde gevels worden gekeimd, de betonnen vloerbanden transparant geïmpregneerd en de dakrand wordt afgeslankt. De ramen van het hoofdgebouw worden vervangen door verdiepingshoge kunststof puien met schuifdeuren in de kleur beigegrijs. Architect Muijres informeert de commissie dat de variant met een lage borstwering niet wordt toegepast door technische complicaties. De balkons van beide bouwdelen worden voorzien van een spijlenhekwerk. De puien van de serviceflat worden niet vervangen, maar in een gelijke kleur geschilderd.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met het streven om het karakter van het gebouw te behouden. De oorspronkelijke gelaagdheid is van belang, waarbij de horizontale onderverdeling een belangrijke rol speelt. Deze ontbreekt nog bij de balkonafscherming en in de puien. De commissie is niet overtuigd van de technische onhaalbaarheid van een borstwering. In het gevelbeeld is het wenselijk dat er onderscheid is tussen de gesloten en de te openen delen.

Hoewel de commissie in dit geval geen voorstander is van het verven van het metselwerk, meent zij, indien onontkoombaar, dat er zoveel mogelijk reliëf behouden moet worden bijvoorbeeld door een diepe voeg. Voorkomen moet worden dat de gevels als gestuct ogen. Daarnaast kan het contrast tussen de vloerbanden en het metselwerk worden opgevoerd.

Een verder uitgewerkt voorstel wordt afgewacht, inclusief bemonstering.

D2 Eendrachtlaan 10

(O) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw appartementencomplex 'Concorde'*

Aanvraag : Duqer

Ontwerp : Klunder architecten

Het gemetselde appartementencomplex wordt opgedeeld in twee bouwdelen op een halfverdiepte parkeergarage: een zeslaags volume met terugliggende dakopbouw en een zestienlaags deel. De laagbouw omsluit een binnentuin die bereikbaar is vanaf de daktuin tussen beide bouwdelen. Architect Cardinaal licht toe dat in de plint aan drie zijden split-level woningen met dubbelhoge pui komen. Beide bouwdelen hebben een vergelijkbare gevelindeling met doorlopende gevelbanden in combinatie met verdiepingshoge vensters en open balkons op de hoeken. In de gevelopbouw van de hoogbouw komt een knip ter hoogte van de laagbouw, waarvoor een aantal varianten is gepresenteerd.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het ontwerp. De aandacht voor het maaiveld en de overige groene inrichting is zeer positief, maar verplicht ook tot constructieve maatregelen en goede onderhouds- en beheerstechnische afspraken. De keuze voor de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste knip wordt vormgegeven is aan de architect, waarbij een extra variant wordt gesuggereerd met een lichter vormgegeven bovenzijde. Een definitief ontwerp wordt tegemoet gezien.

D3 Opzoomerstraat 1

(O) *Voorlopig ontwerp vervangende nieuwbouw Jules Verneschool*

Aanvraag : Stichting Primair Onderwijs Utrecht

Ontwerp : Konings Ellis architecten

De bestaande school wordt gesloopt en er komt een tweelaags schoolgebouw met sporthal voor terug. Het complex krijgt een harde stedelijke buitenkant en een zachte gevel aan de kant van het binnenplein, met een entree aan de Opzoomerstraat. Architect Ellis bekleedt de buitenzijde met eternit leien en trekt de gevel puntsgewijs op aan de zijde van het Van Beuningenplein. Op de binnengevel komen begroeiende houten latten, waarvan de eerste laag de hoek om gaat en de toegang aan het Van Beuningenplein markeert.

Conclusie

De commissie is van mening dat voor een ontwerp met samengestelde volumes een overtuigend concept ontbreekt. Zij meent dat aan het Van Beuningenplein een sterker front met een duidelijkere entree moet worden gecreëerd. Het omzetten van het hout de hoek om doet afbreuk aan de gewenste, meer formele kopgevel. Daarnaast twijfelt zij aan de beperkte afstemming op de omgeving. De oorspronkelijke gebouwen hebben een duidelijke relatie die met dit voorstel doorbroken wordt. De school neemt wat betreft materialisering afstand van de wijk en is relatief hard met de leien gevelbekleding. Meer afstemming op de schaal van de omgeving en een vriendelijkere uitstraling vanwege de functie is node gewenst.

Het concept van 'gaten in de gevel' wordt onvoldoende doorgewerkt tot op maaiveldniveau. Ook speelt de verhouding open – dicht in de gevel een belangrijke rol in de afstandelijkheid van een gebouw evenals de nuances in de eternit leien.

Een schijngewel voor de installaties wordt negatief ontvangen. De kwaliteit van de bijzondere daklijn kan ingezet worden voor het interieur, bijvoorbeeld met hogere lokalen. Mochten de schuine daken niet realistisch zijn, dan vraagt het gebouw om een andere ingreep om er karakter aan te geven.

Het is wenselijk de groeninrichting aan het binnenplein af te stemmen op de twee andere (toekomstige) scholen.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

D4 Zwarte Woud 211

(R) *Voorlopig ontwerp onderwijsgebouw De Passie*

Aanvraag : Rotsbouw

Ontwerp : AGS architects

(zie notulen 17/04 2018)

Het plein is verkleind en architect Jongen stelt voor om gevelelementen te hergebruiken in de terreininrichting. De vliesgevels van het tussenvolume en de pui ter plaatse van de entree krijgen een houtkleur, in overeenstemming met het interieur. Aan de horizontale vensters in de stucgevel zijn stijlen toegevoegd en de penanten zijn voorgesteld in verschillende groentinten. De vensters rechts van de toegang komen tot het maaiveld. In de vliesgevels worden de zonweringen geïntegreerd, maar bij de horizontale vensters in de gestucte gevels blijven ze in het zicht.

Conclusie

De commissie constateert dat het ontwerp is verbeterd en er een vriendelijker gebouw wordt voorgesteld. Het stucwerk staat niet meer ter discussie, hoewel het als 'hard' wordt ervaren. Een vorm van een plint is wel wenselijk, zowel in relatie tot de strookramen als vanwege de fysieke kwetsbaarheid van stuc. De transparantie van de kop- en tussengevel zou opgevoerd kunnen worden om het contrast te versterken. Een bemonstering van de houtbeplating wordt tegemoet gezien. De zonweringen dienen aan alle zijden geïntegreerd te worden.

De wijze waarop de installaties zijn weggewerkt en het hergebruik van de panelen in de bestrating wordt gewaardeerd.

Ten aanzien van de terreininrichting wordt geadviseerd een landschapontwerper in te schakelen voor een levendiger en groenere omgeving.

Een definitief ontwerp wordt tegemoet gezien.

- D5 Koningsweg 133d** **IA-18-10381**
 (R) *Indicatieaanvraag voor het verbouwen van een woning met bijgebouw*
Ontwerp : A&R10 architectuur en restauratie
 De gemetselde vrijstaande woning wordt door architect Brinks gerenoveerd en aan de achterzijde vergroot. Tussen het wit gekeimde hoofdgebouw en de garage staat een tussenlid dat wordt bekleed met zwart hout. Aan de opgemetselde kopgevels worden tuiten toegevoegd. Een tweelaags houten kader accentueert de toegang en aan de zijgevel wordt een raam toegevoegd ter hoogte van de goot. Aan de achterzijde worden beide lagere volumes verbonden door een pui met luifel op houten kolommen.
Conclusie
 De commissie meent dat de hoofdopzet veelbelovend is, maar in de uitwerking worden teveel middelen ingezet - bijvoorbeeld bij de entree en de veranda. Door de optelsom van ingrepen ontstaat een onrustig beeld, dat afbreuk doet aan de opzet. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.
- D6 Winklerlaan (Kop op Tuindorp)** **18-10806 / 18-09591**
 (O) *Aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 69 appartementen (blok A) en het bouwen van 3 appartementengebouwen met in totaal 172 appartementen (blokken B, C en D)*
Aanvraag : Zenzo maatschappelijk Vastgoed
Ontwerp : DP6
 (zie notulen 03/10 en 12/12 2017)
 Architect De Jong informeert de commissie dat de blokken B, C en D nagenoeg gelijk zijn gebleven. Het inpandige balkon van blok A is aan de buitenzijde geplaatst en de overige balkons zijn komen te vervallen. De grote raamvlakken op de kopgevels zijn vervangen door smallere vensters en de ramen in het midden zijn weggelaten. Op de begane grond komen aan beide zijden trapjes ter ontsluiting van de vluchtwegen.
Conclusie
 De commissie betreurt het verdwijnen van de uitgespaarde balkons bij blok A, wat ten koste gaat van de geambieerde architectonische kwaliteit en van de hoekbeleving naar het groen toe. Ook het toevoegen van de trapjes tast het volume aan. Maar tevens wordt geconstateerd dat beide aanvragen voldoen aan redelijke eisen van welstand en worden voorzien van een positief advies.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Leidseweg naast 126** **IA-18-06668**
 (R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een woning*
Ontwerp : broosdebruijn architecten
 Aan de Leidseweg komt een kubistisch vormgegeven drielaagse nieuwbouwwoning, waarvan de gestucte verdiepingen ten opzichte van elkaar verspringen en aan de linkerzijde zijn uitgelijnd.
Conclusie
 De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het voorstel, maar vraagt om een keuze: of een sterkere monolitische eenheid van drie lagen of juist een sculpturaler volume door duidelijkere verspringingen. Daarnaast vraagt de gevel aan de Leidseweg meer openheid. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.
- E2 Castellumlaan 1** **18-09770**
 (St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 29 appartementen inclusief buitenbergingen en het aanleggen van een parkeerterrein*
Aanvraag : Ten Brinke vastgoedontwikkeling
Ontwerp : Mies architectuur
 (zie notulen 07/03, 18/04 en 02/05 2017)
 Het dakvolume is voorzien van steilere dakvlakken en de dakkapellen zijn vergroot. Aan de galerijzijde is het hellende dak verwijderd en wordt de gevel doorgemetseld tot de dakrand. De ramen op de zijgevels zijn komen te vervallen. De diagonale lijnen in het hekwerk worden op de glazen balustrade afgebeeld.
Conclusie
 De commissie meent dat, ten opzichte van het eerder getoonde ontwerp, het voorstel aan architectonische kwaliteit heeft ingeboet. Dit heeft te maken met de dakhellingen,

waardoor het dak een te zware laag vormt ten opzichte van de onderbouw. Door de samenvoeging en de vergroting van de dakkapellen wordt dit effect versterkt. De aansluiting op de dorpse omgeving is afgenomen, door minder geleding en slechtere schaalafstemming. De glazen balkons met prints doen afbreuk aan het gevelbeeld en missen de gewenste ambachtelijkheid voor deze locatie. De blinde zijgevel keert zich teveel af van deze omgeving.
Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, aanpassingen worden afgewacht.

E3 Hindersteinlaan 89 IA-18-09534

(R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een nieuwe woning*

Ontwerp : Maas architecten

De bestaande woning wordt gesloopt en er komt een nieuwe tweelaagse woning met plat dak voor terug. De woning wordt wit gestuct, de garage wordt afgewerkt met grijskleurig hout.

Conclusie

De commissie kan in deze fase instemmen met de aanvraag. Voor de uitwerking wordt gesuggereerd om het kader afwijkend te materialiseren in de thematiek van de architectuur.

E4 Den Hamstraat 8 IA-18-12384

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

Ontwerp : Corpa

De bestaande woning wordt vervangen door een grotere woning met mansardekap.

Conclusie

De commissie is op hoofdlijnen akkoord met de indicatieaanvraag, mits de dakkapel niet doorgemetseld wordt, maar als los element in het dak wordt geplaatst.

E5 Vinkenburgstraat 9-11-13 18-11614

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van gevels en de kap van een winkel met bovenwoningen*

Ontwerp : Silo architecten

(zie notulen 15/07 2014; 13/01, 19/05 en 2015; 10/01, 21/03 en 14/11 2017)

Het vergunde ontwerp wordt gewijzigd, waarbij de terugliggende dakopbouw wordt vervangen door een kap met centrale loggia en twee dakkapellen. Het verticale gevelement wordt doorgetrokken tot het dak en geaccentueerd met een kap.

Conclusie

De commissie heeft geen bezwaar tegen een kapverdieping, maar wel tegen de loggia en de grote dakkapellen. Het dakvlak moet doorlopend zijn met ondergeschikte dakkapellen. Een loggia is niet toegestaan en de dakkapellen moeten wat betreft vormgeving en maatvoering aangepast worden op de typologie en architectuur van het pand.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, een aangepast voorstel wordt afgewacht.

E6 Johannes van Andelstraat 6 BS 18-12308

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

Ontwerp : Projektserviceburo PSB Design

Op de tweelaags gemetselde woning komt een aangekapte dakopbouw met asymmetrisch geplaatste dakkapel.

Conclusie

De commissie dient de aanvraag te beoordelen op redelijke eisen van welstand, inclusief de haalbaarheid als trendsetter voor dit bouwblok. Dat laatste is wat betreft volumeopbouw het geval, alleen de keuze voor zink niet. Zink is een lastig materiaal om toe te passen op een eerste opbouw waar de latere eventuele dakopbouwen op moeten aansluiten. Tevens wordt de toepassing van zink uit milieuoverwegingen ontmoedigd door de gemeente Utrecht. In hoogte is het van belang dat de nok lager moet zijn dan het hoekvolume, deze marge oogt krap.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden, een aangepast voorstel wordt afgewacht.

- E7 Maliebaan 41** **IA-18-08568**
 (B) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een bijgebouw en het herstellen van de tuinmuur*
Ontwerp : Domstad Architectuur
 (zie notulen 12/12 2017, 06/02 en 15/05 2018)
 Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor de omvang van het voorgestelde bijgebouw.
Conclusie
 De commissie dient binnen de ruimte die het bestemmingsplan biedt, te adviseren, hoewel zij meent dat er sprake is van een omissie in het bestemmingsplan.
 Gezien het open karakter van het bijgebouw, vraagt de kwaliteit van de binnenruimte om een hoogwaardiger afwerking. Deze is te modern en te grof vormgegeven in deze stedelijke, monumentale omgeving; een verfijndere tuinbebouwing is hier gewenst. Het heeft de voorkeur om de kaprichting te draaien om een minder frontale gevel aan de straatzijde te hebben.
 Een aangepast voorstel wordt afgewacht.
- E8 Enghlaan 12** **IA-18-09660**
 (O) *Het bouwen van een nieuwe woning en slopen van de bestaande woning na gereedkomen van nieuwe woning*
Ontwerp : EVE architecten
 Het deel van de bestaande woning wordt vervangen door een tweelaags gemetselde woning met schildkap, aan de noordzijde doorgetrokken tot de eerste verdieping. Aan de overzijde van de toegangsweg komt een eenlaags bijgebouw met geknikt zadeldak.
Conclusie
 Aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.
- E9 Keizerstraat 8** **IA-17-34938**
 (O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van 8 woningen na sloop van de bestaande opstallen*
Ontwerp : Lukas de Jong
 (zie notulen 15/05 2018)
 Het aantal raamtypen is verkleind en de doorgetrokken houten latten voor de ramen zijn uit het ontwerp. Het uitkragende deel aan de noordzijde wordt, gelijk de andere gevels, afgewerkt met hout, met behoud van de vierkante ramen.
Conclusie
 De aanpassingen hebben geleid tot een rustig ontwerp, dat past in zijn omgeving. Bureau CWM wordt verzocht na te gaan of mogelijk - ten behoeve van de woonkwaliteit - aan de noordzijde ramen kunnen worden toegevoegd.
 Aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 24/05 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 lijst is 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 12 juni 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