

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-09**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 15 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. 17 april 2018
- C Algemeen
 - C1 Kruisvaartkwartier
 - C2 Locomotiefstraat
- D Bouwplannen
 - D1 Brailledreef 2
 - D2 Brailledreef (NPD-strook)
 - D3 Henriëttedreef 125
 - D4 Petristraat 2-16 / H. van Tussenbroeklaan 1-15
 - D5 Haarzicht
 - D6 Keizerstraat 8
 - D7 Bemuurde Weerd O.Z. 5
- E Nagekomen plannen
 - E1 Maliebaan 41
 - E2 Rümkelaan 2-126
 - E3 Lucasbolwerk 24
 - E4 Oudkerkhof 32
 - E5 Bemuurde Weerd O.Z. 42-43
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 09/05 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 17 april 2018

De notulen van 17/04 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

C1 Kruisvaartkwartier

(Ont) *Beeldkwaliteitsplan*

Op hoofdlijnen adviseert de commissie om de regels/eisen en de ambities duidelijker te duiden. De positie van het Parkgebouw en de omgang van het groen voor het kopgebouw dienen aangescherpt te worden, vanwege het belang voor de totale ontwikkeling van het gebied. De groenambities moeten eenduidiger en realistischer worden opgenomen. Verdere detailopmerkingen worden door Bureau CWM verzameld en doorgezet.

C2 Locomotiefstraat

(Ont) *Beeldkwaliteitsplan onderdoorgang*

Ontwerp: Delva Landscape Architects

De commissie vraagt betere garanties voor de aansluiting van de voorgestelde kroonlijst op de geluidsschermen, ook voor de langere termijn. Een zorgvuldige bouwkundige aansluiting van beide elementen moet verankerd worden in het document. Een minder klassieke maar abstractere vormgeving van de kroonlijst, heeft meer kans van slagen om deze goede aansluitingen te bewerkstelligen.

De onderdoorgang zelf wordt relatief laag bevonden en door de wand evenwijdig aan het spoor te leggen ontstaat een langere onderdoorgang dan nodig. Een onderdoorgang met schuine, begeleidende hoeken is wat betreft beleving en gebruik aangenamer. Voor de aankleding van de onderdoorgang worden relatief veel middelen ingezet, meer rust is wenselijk. De commissie mist duidelijke antigraffiti-maatregelen, terwijl graffiti op deze locatie een groot risico vormt voor zowel de onderdoorgang, als de wanden evenwijdig aan het spoor met de kroonlijst. De faunapassage wordt belangrijk geacht.

D Bouwplannen

D1 Brailledreef 2

18-10920

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw (Poortgebouw) ten behoeve van de RWZI*

Aanvraag : Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Ontwerp : SVP Architectuur en Stedenbouw

Architect Steeghs licht toe dat het terrein van de rioolwaterzuivering wordt heringericht met een nieuw entreegebouw. Het gebouw staat in de groenzone om het terrein en is geplaatst op een verhoging van cortenstaal, dat terugkomt in de terreininrichting. De toegangspoort in het tweelaagse gemetselde volume wordt afgesloten door een verdiepinghoog hekwerk van geperforeerd cortenstaal. De gevel bestaat uit een kollommenstructuur, waartussen de openheid van de gevel varieert naargelang de achterliggende functie, en wordt beëindigd met een gemetselde randbalk. De binnenwand ter plaatse van de entreerimte heeft een houten afwerking.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het ontwerp en geeft slechts enkele suggesties. Zo zou de zichtbare houten wand in het interieur voorstelbaar zijn in baksteen als een 'tweede ritme'. De begroeiing op de bassins wordt nu als halfhoog schort voorgesteld: of over de totale hoogte doortrekken of niet uitvoeren – het utilitaire karakter mag gezien worden. Vanwege de kwaliteit van het landschap en de stoerheid van gebouwen en voorzieningen, is het behoud van de bomen van belang. Het corten stalen podium aan de Brailledreef heeft het sterke gebouw niet per se nodig. Overwogen kan worden de hekhoogte te verlagen ten behoeve van de dramatiek van de opening.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

D2 Brailledreef (NPD-strook)

(O) *Definitief ontwerp voor drie appartementencomplexen voor ca. 350 woningen*

Aanvraag : AM / BAM

Ontwerp : Paul de Ruiter architects / NL architects

(zie notulen 31/10 2017)

Architect Möller geeft aan dat de eventspace van blok 1b door een tweelaagse schuifdeur volledig geopend kan worden. De gemeenschappelijke woonkamer boven deze toegang is komen te vervallen en daarmee ook de brede gevelopening. De tweedelige vensters zijn vervangen door hogere vensters met een driedeling. Er is afgezien van het verticale metselwerk in de borstweringen. De blokken 1a en 1c zijn nagenoeg gelijk gebleven. Architect Bakker licht aan de hand van materiaalmonsters toe dat blok 1a een zwarte steen in Vlaams verband krijgt met uitstekende koppen. Blok 1b wordt afgewerkt met een groenkleurige steen in halfsteensverband en blok 1c krijgt een lichtgrijze steen zonder stootvoeg. Aan de binnengevels wordt geprofileerde aluminium beplating voorgesteld die op de achterconstructie wordt geschroefd.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het zorgvuldig ontwikkelde plan. Ten opzichte van de eerdere bespreking wordt geconstateerd dat blok 1b krachtiger en rustiger is geworden. Het is jammer dat de open, vriendelijker ogende horecahoeken hier zijn vervallen. Blok 1a wordt als te donker beschouwd: nuance mist en sluit onvoldoende aan op de twee andere blokken. De bevestiging van de voorgestelde profielplaat verdient aandacht om niet armoedig over te komen.

Ten aanzien van de inrichting van de binnenhoven is het van belang om met de constructie rekening te houden om het beoogde groene karakter te waarborgen. De inrichting van de binnenhoven kan vanzelfsprekend niet bepaald worden zonder afstemming op de doelgroepen.

Voor de verdere uitwerking van zowel architectuur (materialisering) als de inrichting van het terrein is samenwerking en afstemming met het belendende project van TeamV noodzakelijk. De aanvragen omgevingsvergunning worden tegemoet gezien.

D3 Henriëttedreef 125

18-12216

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een gedeelte van een woongebouw (proefwoning)*

Aanvraag : Bo-Ex

Ontwerp : Mex architects

(zie notulen 12/12 2017)

Voordat de gehele flat wordt gerenoveerd, met het streven het woongebouw energieleverend te maken, wordt eerst een proefwoning opgezet om de technische en esthetische mogelijkheden te bestuderen. Architect Stedehouder informeert de commissie dat de huidige proefwindturbine op het dak wordt vervangen door een ander type. De balkons blijven behouden en krijgen glazen balustrades bekleed met donkergrijze pv-cellen. Op de voorgevel worden donkergrijze matte zonnepanelen onzichtbaar bevestigd, in dezelfde kleurstelling als de passtukken. Op de achtergevel komen matzwarte zonnepanelen met een crèmewit frame.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een spannend voorbeeldproject. Het betreft tegelijkertijd een technisch en esthetisch experiment.

De herkenbaarheid van de gevels en het behoud van de balkons hebben geleid tot een beter gevelbeeld. De kleurkeuzen zijn van belang, waarbij gestreefd moet worden naar een alzijdig beeld. De huidige voorstelling van grijstinten lijkt te flets te worden. Een zwarte zijde is niet wenselijk; de energietest moet wat dat betreft resulteren in de keuze voor de nieuwe gevelbekleding. Geadviseerd wordt kleurcontrasten in de kozijnen, zoals veelal in de oorspronkelijke architectuur werd toegepast, te overwegen. Elementen uit de oorspronkelijke architectuur kunnen op meerdere fronten inspireren om de nieuwe technieken vorm te geven.

De panelen op de balkons zullen beeldbepalend zijn, een goede detaillering is van belang. De combinatie van panelen en passtukken is voor een eenduidig beeld risicovol. De windturbines als losse machines op het gebouw worden onderschreven.

De commissie is benieuwd naar de uiteindelijke samenhang ten behoeve van het architectonisch beeld.

D4 Petristraat 2-16 / H. van Tussenbroeklaan 1-15**18-12468**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van het kozijnen en het isoleren van het dak van 16 woningen*

Aanvraag : Stichting Mitro

Ontwerp : Mex architects

De twee rijen duplexwoningen achter de Mattheüskerk worden gerenoveerd om de woningen energiezuiniger te maken en de verouderde kozijnen te vervangen. Slanke kunststof kozijnen, in een kleurstelling afgestemd op de tegenoverliggende woningen, vervangen de brede houten profielen. De daken worden ongeveer 16cm verhoogd, met hergebruik van de pannen. De hoge schoorstenen op de kopgevels worden om veiligheidsredenen verlaagd. Op tekening staat dat de tussenliggende schoorstenen worden geïsoleerd en bekleed met aluminium, maar architect Stedehouder licht toe dat hiervan is afgezien.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige aanpak, maar adviseert op een aantal aspecten meer rekening te houden met de oorspronkelijke architectuur. De schoorstenen op de koppen maken én onderdeel uit van de karakteristiek van de architectuur én leggen een relatie met de nabijgelegen kerk. Afknotten wordt niet wenselijk geacht. Het wordt gewaardeerd dat het baksteen van de overige schoorstenen op het dak behouden blijft. Zowel de houten profilering als de kleurstelling kunnen in de uitwerking van de kunststof kozijnen meer benaderd worden richting oorspronkelijk. De voorgestelde kozijnen en de gebruikte referentie zijn voor deze architectuur niet passend. Ook de toepassing van standaardwit en standgroen doet afbreuk aan de uniciteit van dit blok. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D5 Haarzicht

(Ont) *Voorlopig ontwerp rijwoningen*

Aanvraag : AM

Ontwerp : architectenbureau Van Manen

(zie notulen 20/03 2018)

De basisvariant is komen te vervallen en alle negen rijtjes bestaan uit de tweelaagse plusvariant met kap. Aan de torenelementen heeft architect De Blanken twee of vier penanten toegevoegd in combinatie met siermetselwerk en gemetselde kroon. Bij het ankerpunt zijn de torens uitgevoerd in lichtgrijs metselwerk.

Conclusie

De commissie is van mening dat het voorstel sterk is verbeterd met rijke details en goed aansluit op het dorpse karakter volgens het Beeldregieplan. De doorgevoerde types zouden meer gemengd kunnen worden. Het afwijkende lichtere metselwerk bij het ankerpunt wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dienen de kopgevels hier voorzien te worden van meer ramen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D6 Keizerstraat 8**IA-17-34938**

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van 8 woningen na sloop van de bestaande opstallen*

Ontwerp : Lukas de Jong

Architect De Jong heeft het ontwerp heroverwogen en een concept bedacht waarbij het volume uit de aarde omhoog komt. Dit vertaalt zich in een kubistisch volume met een groen dak en gevels bekleed met houten latten. Deze latten hangen deels voor de gevelopeningen die in verschillende breedtes en hoogtes zijn toegepast. De uitkraging aan de achterzijde is bekleed met grijze kunststofbeplating en voorzien van vierkante vensters.

Conclusie

De commissie herkent het concept niet in de uitwerking. De locatie vraagt om een hoogwaardig vormgegeven architectuur passend bij de locatie in de stad. In het huidige voorstel is de beoogde thematiek niet herkenbaar en wordt er gebruik gemaakt van teveel middelen. Een vereenvoudiging en een verfijning die recht doen aan ambachtelijkheid en de locatie kunnen leiden tot de gewenste architectuur. Het programma is niet heel bewonersvriendelijk (een zijde daglicht, 8 meter diep en 3 meter breed) maar de architectonische uitwerking kan het woongenot veraangenamen.

D7 Bemuurde Weerd O.Z. 5**18-09765**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar vier appartementen*

Ontwerp : Lukas de Jong

Het eenlaagse bedrijfsgebouw wordt vervangen door een drielaags appartementengebouw, vormgegeven in historiserende stijl. Het gemetselde bouwwerk met mansardekap en gedecoreerde dakkapel heeft drie gevelopeningen per verdieping met in het midden een Frans balkon. Aan de linkerkant beëindigt architect De Jong de gemetselde gevel met een zinken regenpijp, waarachter de gevel wordt gestuct. De versierde daklijst loopt door tot deze hemelwaterafvoer. Aan de rechterkant wordt de gevel op het eigen perceel beëindigd en begint de gevel van het naastliggende pand.

Conclusie

De commissie constateert dat historiserende architectuur op deze locatie mogelijk is, maar wel passend in maat en schaal. De gevelverhoudingen zijn binnen de architectuur en ten opzichte van de omgeving niet kloppend. Geadviseerd wordt het voorstel te heroverwegen met een abstractere geveluitwerking met juiste verhoudingen. Ook dient het pand op zichzelf te staan in aansluiting op de belendende pannen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vooralsnog aangehouden, in afwachting van een gewijzigd voorstel.

E Nagekomen plannen**E1 Maliebaan 41****IA-18-08568**

(B) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een bijgebouw en het herstellen van de tuinmuur*

Ontwerp : Domstad Architectuur

(zie notulen 06/02 2018)

Het gesloopte deel van de tuinmuur wordt ingevuld met een vier meter brede metalen poort met aan weerszijden twee gemetselde kolommen, waarnaast een tuinmuur wordt gemetseld ter hoogte van de oorspronkelijke muur. Het sierbeton op de gemetselde muur wordt niet herhaald. Recht achter de poort komt een overkapping met zadeldak met een nokhoogte van 4.5m, afgewerkt met pannen.

Conclusie

De commissie heeft op verzoek van de afdeling Juridische Zaken in februari j.l. een advies gegeven over het herstel van de gedeeltelijke gesloopte tuinmuur. Daaraan voldoet dit voorstel niet: het eindbeeld dient meer overeen te komen met de oorspronkelijke tuinmuur om daarmee beter aan te sluiten op de historische omgeving (beschermde stadsgezicht en een gebied met beleidsniveau 'Behoud'). Hiertoe dient het draaiende deel bescheidener te zijn en in breedte en in hoogte aan te sluiten op het totale hoogte van de tuinmuur. Bij het optrekken van de muur moet de hoogte van de oorspronkelijke tuinmuur aangehouden worden door deze of op te metselen of aansluiten op het sierbeton.

De overkapping wordt als niet passend geacht in deze historische omgeving. Daarnaast gaat de kap de concurrentie aan met de belendende bebouwing. Een plat afgedekt bijgebouw is voorstelbaar.

De indicatieaanvraag wordt aangehouden.

E2 Rümkelaan 2-126

(O) *Voorstel vervangen balustraden appartementengebouw*

Aanvraag : Hoen Vastgoedbeheer

Er wordt voorgesteld de balustraden met metalen geprofileerde beplating, die voor de balkonrand doorloopt, te vervangen door een glazen balustrade met staanders bevestigd bovenop de balkonplaat.

Conclusie

De commissie acht de vervanging van de balustrades voorstelbaar mits de horizontale gelaagdheid van de oorspronkelijke architectuur behouden blijft en de ingreep van architectonisch hoge kwaliteit is.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

- E3 Lucasbolwerk 24** **18-11620**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van affichekasten door digitale reclamevoorziening*
Ontwerp : Van Hoogevest architecten
 (zie notulen 31/10 2017 en 09/01 2018)
 De digitale schermen zijn aan de onderzijde en zijkanten beëindigd door een steviger stalen profiel. Tussen de schermen komen stalen schotten.
Conclusie
 Voor de digitale schermen in het bijgebouw is al eerder positief advies verleend. Voor de uitwerking wordt meegegeven het kader rondom aan te brengen. Op dit onderdeel wordt de aanvraag aangehouden met de verdere begeleiding in handen van Bureau CWM. De commissie blijft bij haar eerdere adviezen, gelijk de afdeling Erfgoed, om geen tegelwerk bij de entree verloren te laten gaan voor de digitale schermen.
- E4 Oudkerkhof 32** **IA-18-10509**
 (B) *Indicatieaanvraag voor het transformeren van een winkel en drie woningen, het maken van een kap en het wijzigen van de voorgevel*
Aanvraag : Spina Angulata
Ontwerp : IRVA
 Aan het pand wordt een kap met dakkapel en versierde goot toegevoegd. De pui-indeling wordt vervangen door aan de zijkanten de deuren te plaatsen en in het midden het raam getekend.
Conclusie
 De commissie constateert dat er sprake is van bijzondere, nog relatief gave jaren '20-'30 architectuur waar de kap en pui zorgvuldig op dienen aan te sluiten. De voorgestelde kap is te traditioneel: door bijvoorbeeld achter het staand metselwerk de kap te verwerken met een dakkapel in de stijl van het pand, zal de verhoging beter aansluiten op het bestaande. Voor de invulling van de pui is inspiratie te halen uit de oudere bouwtekeningen. De commissie acht de verwijdering van de markies op de eerste verdieping een grote verbetering om gevel en siermetselwerk weer goed in beeld te brengen. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht, Bureau CWM wordt gevraagd de aanvraag verder te begeleiden.
- E5 Bemuurde Weerd O.Z. 42-43** **18-09768**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 appartementen en een horecaruimte*
Ontwerp : Studio C architecten
 Het pand uit het begin van de vorige eeuw wordt gesloopt en vervangen door een drielaags gemetseld woongebouw met kap. Op de begane grond komt achter de brede pui een horeca-functie. Per verdieping worden vier Franse balkons met glazen doorvalbeveiliging voorgesteld, waarvan de middelste twee worden doorgezet tot boven de dakrand.
Conclusie
 Het betreft een prominente locatie, in een historische waardevolle en diverse omgeving (beleidsniveau 'Behoud' in de welstandsnota). Het voorstel komt echter niet tegemoet aan de diversiteit maar zet zich door schaal, gevelverhoudingen en architectuur af tegen deze omgeving. De 'hardheid' van de architectuur met open plint en relatief grote gevelopeningen voegt zich op geen enkele wijze. In het huidige pand is sprake van enige gevelrijkdom die in het huidige voorstel ontbreekt.
 Beleidsniveau 'Behoud' staat omschreven als 'behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.' Dit betekent o.a. een primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen en voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden. Hieraan voldoet deze aanvraag niet en wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 09/05 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 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 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 29 mei 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