

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-07

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 3 april 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. 20 maart 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Gildenkwartier
 - D2 Van Sijpesteijnkade (Westflank Noord)
 - D3 Voordorpsedijk 8 en 10
 - D4 't Goylaan 127
 - D5 Horatiuslaan 11
 - D6 Haarzicht
- E Nagekomen plannen
 - E1 Merwedekanaalzone / Defensieterrein
 - E2 Varrolaan 50
 - E3 Winkelcentrum De Gaard
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 29/03 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 20 maart 2018

De notulen van 20/03 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Gildenkwartier (Stationsplein, Smakkelaarsveld, Catharijnesingel [Stationsgebied-Oost / HC] **18-10173**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het interieur en het bouwen van voorzetgebouwen rond het Gildenkwartier*

Aanvraag : Klépierre Vastgoed Ontwikkeling

Ontwerp : Stir Architecture

(zie notulen 18/10 2016, 10/01, 17/10 en 14/11 2017 en 23/01 2018)

De aanvraag omgevingsvergunning voor de puien en reclamevoering wordt besproken aan de hand van de, door architect Chemyakin toegelichte, stukken.

Conclusie

De uitwerking is op hoofdlijnen overeenkomstig de eerder gepresenteerde plannen. De commissie kan instemmen met de aanvraag omgevingsvergunning, onder voorwaarden van mogelijke opmerkingen vanuit Bureau CWM en het POS ten aanzien van ondermeer de voorgestelde signing en het vergroten van de fietsenstalling ten koste van de levendigheid van de plint. Een integraal puien- en reclamereglement voor de buitenzijde van Hoog-Catharijne wordt tegemoet gezien, als vervolg op eerdere besprekingen.

D2 Van Sijpesteijkade (Westflank Noord) [Stationsgebied]

(Ont) *Voorlopig ontwerp woongebouwen fase 3b en 3c*

Aanvraag : Wessels Zeist

Ontwerp : OZ Architecten

Fase 3b en 3c betreffen de twee gebouwen aan de westelijke kant van de Van Sijpesteijkade. De geparcelleerde opzet van de bebouwing varieert in hoogte en architectonische uitwerking. In het kader van deze parcellering bestaat de gevel van gebouw 3b uit twee delen, waarbij het linkerdeel een verticale en het rechterdeel een horizontale geleding heeft, aldus architect Sarafopoulos. Voor gebouw 3c is gekozen voor een klassieke architectuur voor de onderbouw als referentie naar het monument van fase 3a. De hoogbouw van 45 meter wordt terugliggend erboven geplaatst en uitgewerkt in een moderne, rastervormige architectuurtaal. Voor het linkerbouwdeel van fase 3b is gekozen voor roodbruine baksteen en voor het rechtergebouw zandkleurig met pigmenten. In fase 3c wordt de klassieke onderbouw voorgesteld in bruinrode contrasten en de daarachter gelegen hoogbouw in een lichte kleur. Aan de achterzijde wordt het groen niet doorgeplant tot aan de woongevel vanwege een vluchtpad.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de geparcelleerde opzet, maar is nog niet overtuigd van de uitwerking. Met name fase 3c stuit op bezwaren. De wens om te refereren naar het monument wordt niet gedeeld en de twee architectuurtalen in dit gebouw vormen een te groot contrast. Daarnaast wordt het bouwdeel in retrostijl, dat als sokkel moet dienen voor de hoogbouw, opgedeeld in een plint – middenbouw – beëindiging, terwijl een stevige onderbouw voor het totale bouwkundige deel gewenst is. De verhoudingen en architectuurtaal van beide bouwdeelen leiden tot een gedrukte onderbouw. De commissie adviseert om een abstracter totaalontwerp te maken voor fase 3c, waar de thematiek plint – middenbouw – beëindiging toegepast wordt voor het hele gebouw. Dit resulteert ook in een gewenste reductie van het aantal thema's in de zijgevel.

Uit nadere informatie blijkt dat bestemmingsplantechnisch een verhoging van de onderbouw ten opzichte van het huidige voorstel tot de mogelijkheden behoort.

De tweedeling van fase 3b past in de stedenbouwkundige opzet. Deze kan versterkt worden door de maaiveldaansluiting steviger te materialiseren, met behoud van levendige plinten. Aan de achterzijde geldt de gewenste tweedeling ook, maar die in het huidige voorstel zich beperkt tot schijngevels en waar het programma zichtbaar achter doorloopt (trappen). Dit kan in combinatie met de entree geraffineerder worden opgelost.

De inrichting van de binnenhof leidt tot zorg: de slaapkamers in combinatie met de versterking leidt tot onvoldoende woonkwaliteit.

De wijze waarop de fase 3b en 3c door een transparant tussenlid wordt gekoppeld, wordt gewaardeerd.

De steenkeuzes leiden tot te grote onderlinge verschillen, waarbij als uitgangspunt voor de kadebebouwing met roodbruine tinten dient te worden aangehouden. De kleuren van de materialen kunnen beter bijdragen aan de gewenste stedenbouwkundige opzet.

Er wordt aandacht gevraagd voor de vijfde gevel van fase 3b vanwege de zichtbaarheid vanuit de hogere omringende bebouwing.

De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

D3 Voordorpsedijk 8 en 10 [Voordorp]

(O) *Voorlopig ontwerp voor het vervangen van een bestaande woning om in combinatie met het belendende kavel drie nieuwe woningen te bouwen*

Aanvraag : Dhr. Van den Berg

Ontwerp : Balance woningen

(zie notulen 06/02 2018)

Architect Van Beijnum is bij de uitwerking van de drie woningen uitgegaan van eenlaags metselwerk met kap, in plaats van de eerder gepresenteerde twee lagen met kap. Tevens is het verschil in architectonische uitwerking tussen de gemetselde woningen vergroot. De vrijstaande woning aan de oostzijde heeft een steil zadeldak met de entree aan de zijkant en een erker aan de voorgevel. De westelijker gelegen twee-onder-een-kapwoning heeft een mansardekap parallel aan de straat. De goot wordt in het midden doorbroken door een geveloptrekking van wit keimwerk. Dit keimwerk komt terug tussen de ramen in de zijgevels. Bij de rechterwoning wordt de entreeuilifel doorgezet in het dak van de carport.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met het overtuigende voorstel, zowel qua opzet als qua uitwerking. De rijkdom van de gekozen typologie wordt zorgvuldig toegepast, waarbij wordt geadviseerd met subtiele kleurverschillen in het houtwerk dit nog op te voeren. Een verticaal accent in de langsgevel van de twee-onder-eenkapwoningen is voorstelbaar, maar de commissie vraagt de architect te onderzoeken of deze ingreep eenduidiger kan worden vormgegeven. Ook de aanbouw en de carport kunnen als een gebaar worden ontworpen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D4 't Goylaan 127

(O) *Voorlopig ontwerp transformatie kantoorgebouw naar appartementencomplex*

Aanvraag : Gedachtengoed

Ontwerp : A3 architecten

(zie notulen 28/11 2017)

Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit twee in elkaar geschoven delen, waarvan het rood gemetselde vijfde verdieping deel parallel aan de straat een horizontale geleiding heeft met een transparante plint. Het zesde verdieping bouwdeel staat hier haaks op en heeft een lichte gemetselde rastergevel. In het voormalige kantoorpand komen appartementen. Architect Bestman plaatst tegen de gevels balkons bestaande uit betonnen platen, gesteund door kolommen. De balustrade is gevat in een aluminium profilering en heeft aan de onderzijde geëmailleerd en daarboven transparant glas. In verband met de geluidsbelasting op de oost- en noordgevel wordt het glas hoger opgetrokken. Ook in de voortuin op de begane grond wordt een glazen geluidsscherm toegepast.

Conclusie

De commissie mist in de uitwerking de consequenties van de gemaakte analyse en meent dat er geen overtuigend concept wordt gepresenteerd. Er moet gekozen worden of de identiteit van beide bouwdelen te versterken door hierop aan te sluiten of het abstractieniveau te verhogen en de balkons als een zelfstandiger vormgegeven element toe te voegen. Tevens wordt geconstateerd dat er sprake is van een optelsom aan elementen door én de witte balkonrand én de kolommen én de schermen. Het glazen geluidsscherm op de begane grond is ongewenst, zowel vanuit het gebruik als het aanzicht. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de privacyschermen tussen de tuinen. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D5 Horatiuslaan 11**18-41051**

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning*

Ontwerp : MAS architectuur

(zie notulen 20/02 en 06/03 2018)

De gevel is ter plaatse van de toegang naar voren verlegd en de luifel is doorgezet boven beide ramen. Architect Berger heeft de dorpels en dakranden verzaagd en de gevel voorzien van siermetselwerk met een strekken- en koppenpatroon. De zinken dakopbouw is naar achteren toe vergroot en aan de voorzijde voorzien van zes verticale ramen.

Conclusie

De commissie constateert dat de architect erin is geslaagd het exterieur en interieur meer op elkaar af te stemmen evenals de volumes onderling. Tevens zijn de gevels architectonisch rijk uitgewerkt. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies. De commissie geeft als suggesties mee om aan de achterzijde de okselinvulling nader te bestuderen en de openingen in de dakopbouw uit te voeren conform de voorzijde.

D6 Haarzicht [Vleuten]

(Ont) *Voorlopig ontwerp schoolgebouw met kinderopvang en gymzaal als voorzieningencluster*

Aanvraag : SPO / KMN Kind&Co

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

(zie notulen 28/11 2017 en 23/01 2018)

Architect Bakker licht toe dat de dakkapel aan de zuidzijde in zink is uitgevoerd. Aan de noordgevel komt het zinken dak tot de eerste verdieping en zijn de geveloptrekkingen vormgegeven als onderdeel van dit dak. Op de blinde wand aan het centrale plein vouwt het zinken dak, net als bij de sporthal, tot de hoogte van de eerste verdieping naar beneden. Het zink ligt in hetzelfde vlak als het metselwerk en bij de samenkomst van de twee materialen wordt soms een goot toegepast. Voor de gebogen glazen gevel is een alternatief met een rechte pui en gemetselde wand voorgesteld.

Conclusie

De commissie vindt het ontwerp verbeterd door een consequentere doorwerking van het concept en het achterwege laten van de witte dakranden. Echter de relatie van het dak met de gevel kan op een aantal punten nog verbeterd worden om deze meer als deken te ontwerpen (bijvoorbeeld te laten oversteken en niet te laten rusten op de gevel). De gebogen glazen gevel is nu voorstelbaar door de verder doorgevoerde rust in het ontwerp. De inrichtingsvoorstellen zijn wat betreft ambitieniveau nog niet overtuigend: een groener beeld is gewenst, vragen bestaan over de afscheidingen en over de inbedding van de speeltoestellen. Voor de naamsaanduidingen van de diverse gebruikers wordt om een apart voorstel verzocht dat getoetst zal worden door Bureau CWM. Een definitief gebouwontwerp, inrichtingsplan en voorstel voor naamsaanduidingen worden afgewacht.

E Nagekomen plannen**E1 Merwedekanaalzone / Defensieterrein**

(Ont) *Toelichting stedenbouwkundig plan*

- Merwedekanaalzone - Eric Rossen (gemeente Utrecht)
- Defensieterrein – Maartje Luisman / Esther Vlaswinkel (SVP)

Dhr. Rossen en mevrouw Luisman lichten het stedenbouwkundig plan toe.

Conclusie

De commissie bedankt de aanwezigen voor de verstrekte informatie en wacht de eerste schetsvoorstellen voor de bebouwing af, om deze binnen de toegelichte kaders van een advies te kunnen voorzien.

E2 Varrolaan 50

(R) *Voorlopig ontwerp voor het wijzigen van de entree*

Aanvraag : Keylane

Ontwerp : Daan Ruigrok CBRE

Het naar binnen golvende deel van de toegang van de gemetselde zijvleugel wordt bekleed met metalen beplating. Het doorlopende metselwerk aan de bovenkant wordt afgewerkt met donker metaal dat langs de zijkant van de sparing wordt doorgetrokken. De luifel wordt binnen de verdiepte toegang opgenomen.

Conclusie

De commissie is van mening dat de gegolfde gevel - als karakteristiek van het gebouw en als begeleiding van de entree - gehandhaafd dient te blijven. Door de ingreep over de totale hoogte uit te voeren wordt tevens de gevelwand doorbroken ten koste van de oorspronkelijke opzet van het gebouw. Ten behoeve van de eenheid van het gevelbeeld wordt geadviseerd een entree-aanpassing te beperken tot de pui en de luifel. Een gewijzigd voorstel wordt afgewacht.

E3 Winkelcentrum De Gaard (Obbinklaan) [Tuindorp] 18-01998

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bloemenkiosk bij een winkelcentrum*

Ontwerp : Huibers bureau voor architectuur
(zie notulen 20/02 2018)

Conclusie

Uit nader onderzoek is gebleken dat er bouwkundige, functionele en ruimtelijke beperkingen zijn om de kunstwerken in deze kiosk anders te verwerken dan gepresenteerd. De commissie staat positief tegenover het hergebruik en gaat akkoord met de aanvraag omgevingsvergunning. Wel wordt dringend geadviseerd de smalle penant tussen beide metselwerkdelen een kwartslag te draaien, waardoor deze iets van elkaar zullen verspringen en de eigenheid sterker wordt.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 29/03 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 17 april 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