

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-06

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 20 maart 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. 6 maart 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Gildenkwartier [Stationsgebied-Oost / HC]
 - D2 Perronlaan o.a. [Cartesiusdriehoek]
 - D3 Zocherplantsoen t.h.v. het Centraal Museum (Rijksmonument) [Binnenstad]
 - D4 Vredenburg / St.-Jacobsstraat [Binnenstad]
 - D5 Forum Noord [Stationsgebied]
 - D6 Haarzicht [Vleuten]
 - D7 Wijk achter 't spoor [Vleuten]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Mitch Leichhof 15 [Terwijde]
 - E2 Vleutensevaart 50-100 [West]
 - E3 Achter Zandweg 141 [De Meern]
 - E4 Minister Talmastraat 30 [Zuilen]
 - E5 Keizerstraat 8 [Binnenstad]
 - E6 Lucasbolwerk 24 (Rijksmonument) [Binnenstad]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 15/03 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 6 maart 2018

De notulen van 06/03 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Gildenkwartier [Stationsgebied-Oost / HC]

(Ont) *Definitief ontwerp plintbebouwing inclusief buitenpui- en reclamereglement*

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 planbehandeling is doorgeschoven.

D2 Perronlaan o.a. [Cartesiusdriehoek]

(O) *Voorlopig ontwerp 7 woongebouwen (258 woningen met gezamenlijke stallingskelder en binnengebied)*

Aanvraag : Keystone

Ontwerp : OPL

(zie notulen 20/02 2018)

De hoofdopzet van de bouwblokken en de architectonische uitwerking zijn heroverwogen. Architect Lüger licht toe dat de ruimte tussen het CAB-blok en het Spoorblok vergroot is, met een toegang naar het binnenterrein door het CAB-blok. Spoorblok 1 en de Villa's 1 en 2 zijn verkleind. Het CAB-blok, Spoorblok 2 en het Parkblok zijn zogenaamde ankerblokken, waar de naastliggende blokken in architectonische uitwerking op aansluiten. Een deel van het groene karakter wordt ingevuld met bloembakken op de balkons of in de neggen van de loggia's, waarbij het beheer in handen is van de bewoners. Op het vierlaagse gemetselde Spoorblok 1 komt een terugliggende laag met sheddaken. Bij Villa I zijn de balkons vormgegeven als uitstekende delen van de vloerrand, vooral georiënteerd op de parkzijde. Villa II is een vijf-laags gemetseld volume met een omkadering van de 2^e tot en met 4^e verdieping door een geperforeerd gemetseld raster.

Conclusie

De commissie complimenteert de architecten met de gemaakte slag zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau.

De commissie is niet unaniem over de keuze om het Hoekblok en Parkblok één entree te geven. Het leidt wel tot continuïteit in de haak, maar een appartementenblok zonder zelfstandige entree wordt tegelijkertijd als a-typisch ervaren.

Bij het CAB-gebouw wordt de architect gevraagd om het grid een gevarieerdere invulling te geven dan het meer voorspelbare dambordpatroon. De balkons zouden ook uit het raster moeten komen en niet ervoor geplaatst.

Bij het Hoekblok wordt geadviseerd om ter versterking van het concept de dakrand in vorm en diepte overeen te laten komen met de balkons. De loopbrug dient losser geplaatst te worden ten opzichte van de dakrand. Expliciet wordt opgemerkt dat er vanuit gegaan wordt dat de voorgestelde rondingen ook daadwerkelijk rond worden uitgevoerd.

Voor beide villa's is het wenselijk dat de alzijdigheid wordt op- en meer rust wordt doorgevoerd, evenals ze architectonisch meer naar elkaar toe te brengen. Het kader bij Villa II wordt als wezensvreemd ervaren.

De gevelgeleding van Spoorblok II leent zich gezien haar ijlheid voor beton; gezien de maatvoeringen is baksteen geen logische materiaalkeuze.

Over de extra laag in de vorm van sheddaken op Spoorblok I verschillen de meningen: zijn de verhoudingen goed en is de industriële verwijzing hier gepast? In ieder geval wordt om afstemming gevraagd van de gevelverhoudingen ten opzichte van de eronder gelegen structuur.

In geval van de toepassing van loggia's, wordt aandacht gevraagd voor de daglichttoetreding in de woningen.

Het koersdocument noemt de ambitie van 15% groene gevels. Om dit te bereiken dient het groen meer ontworpen en geïntegreerd te worden in de architectuur. De particuliere bloembakken worden onderschreven, maar kunnen niet gezien worden als onderdeel van het 15% gestructureerde groen. Er dient ingezet te worden op duurzame, realistische beplanting.

Ten aanzien van de inrichting kan de commissie instemmen met het principe publiek – collectief – privaat, uitgevoerd met geleidelijke overgangen, maar dit vraagt wel om maatwerk. Meer vergroening in de verharde delen is gewenst, maar ook meubilair zal een bepalende factor blijken. De commissie ziet de inrichtingsvoorstellen tegemoet.

Daarnaast bestaat grote zorg over de levendigheid van het binnenterrein en de daaraan gelegen gevels: aan alle collectieve buitenruimtes liggen de slaapkamers met veelal een anonieme uitstraling. Er bestaat een groot risico op een levenloze binnenkant. Met aanpassing van de plattegronden kan de waarde van het verblijfsgebied eenvoudig verbeterd worden.

Bij de eerdere planbehandeling is gesproken over de toekomstresistentie van het complex. Bij een volgende bespreking wordt de commissie hier graag nader over geïnformeerd. Zij ziet een volgende planbespreking tegemoet.

D3 Zocherplantsoen t.h.v. het Centraal Museum (Rijksmonument) [Binnenstad]

(B) *Ontwerp kunstwerk Vanishing Staircase*

Aanvraag : gemeente Utrecht

Ontwerp : Birthe Leemeijer

In het kader van het bewonersproject Vergroening Singel heeft mevrouw Leemeijer in het Zocherplantsoen een trap ontworpen van gekantelde travertijn blokken. Vanuit het water loopt deze trap spits toe naar een raam van het Centraal Museum. Tussen de treden is ruimte vrijgehouden voor begroeiing van de trap.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een mooi ontwerp, waar kunst en ecologie in worden verenigd. Ook is het kunstwerk passend in deze monumentale context, waarbij geen monumentwaarden in het geding komen. De commissie vraagt extra aandacht voor een goede veroudering, waarbij rekening moet worden gehouden met de afwatering en de zijanten van de treden, en de beëindiging van de trap in het water in aansluiting op de singelbeschoeiing.

De commissie ziet de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

D4 Vredenburg / St.-Jacobsstraat [Binnenstad]

(Ont) *Voorlopig ontwerp voor het verbouwen van een winkel-/kantoorpand (voormalig C&A-pand)*

Aanvraag : Redevco

Ontwerp : Rijnboutt

(zie notulen 28/11 2017)

Architect Vermeesch heeft een nieuw concept ontwikkeld voor het renovatieproject, waarbij het ontwerp van Van der Laan als uitgangspunt is genomen en het kenmerkende gemetselde middendeel wordt herhaald aan Vredenburgzijde. De doorgaande luifel in architectonisch beton krijgt aan het Vredenburg tegen de achterliggende dubbelhoge puien ronde openingen. De twee kruisende roltrappen achter de pui bepalen mede het gevelbeeld. Net als in het oorspronkelijk ontwerp komt aan deze zijde een opbouw met uitkragend gebogen dak. Onder de luifel komt een horizontale band van geëmailleerd glas. Voor de toegang tot het bovenliggende vergadercentrum is een apart verticaal en transparant volume ontworpen.

Conclusie

De commissie waardeert de zorgvuldige, brede studie waarin de stedenbouwkundige setting, de hoekliggingen en de cultuurhistorie zijn meegenomen. De keuze voor de architectuur van Van der Laan wordt onderschreven. De commissie is enthousiast over het ontwerp en geeft de architect een aantal aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking.

Zo wordt geadviseerd de glazen puien niet rechtstreeks op de grond te laten landen maar deze een sokkel te geven; passender bij rest van het gevelbeeld en geeft meer cachet.

Ook de shadowboxen aan de St.-Jacobsstraat vragen om een meer geïntegreerde aanpak met de pui en de luifel. De definitieve gevelritmiek en de open-dichtverhoudingen vereisen

nadere studie. Het verticale entreevolume, evenals het voorgestelde lichtelement, moeten zeer overtuigend uitgewerkt worden in relatie tot de geprononceerde opbouw. De extra deur naast de entree in dit volume wordt als storend ervaren. De kleurstelling, positie en uitwerking van de roltrappen komt nauw in relatie tot het gevelbeeld.

De reclamevoering zal in eerste instantie afgestemd worden met Bureau CWM binnen de kaders van het gemeentelijk reclamebeleid.

Een definitief ontwerp wordt tegemoet gezien.

D5 Forum Noord [Stationsgebied]

(Ont) Definitief ontwerp kantoorgebouw Central Park, definitief ontwerp parkeergarage Westflank Noord (tramtrap, lift en gevel) en definitief ontwerp Forum Noord (inrichting woonhof en katoorhof)

Aanvraag : Wessel Zeist

Ontwerp : Group A

(zie notulen 07/02, 04/04 en 02/05 2017)

Bij de entree van Central Park stelt architect Visser een vlak, bronskleurig aluminium plafond voor in plaats van het eerder gepresenteerde plastisch vormgegeven plafond. Ter plaatse van de verbijzonderde lagen op 45 meter hoogte ligt de glasgevel iets terug. Op de hoeken wordt de gevel verder teruggelegd en voorzien van rondingen. Achter het glas is een zone gereserveerd voor begroeiing. De gevelbekroning wordt in onderhavig ontwerp minder hoog voorgesteld, voorzien van LED-signing.

De aansluiting van de balustrade van het Forum met het kantoorgebouw is door architect Woltjes in beeld gebracht. De buizen voor de parkeergarage aan de spoorzijde worden doorgezet. Aan de westzijde loopt de balustrade met de trap mee tot maaiveldniveau en is voorzien van een leuning.

Conclusie

De commissie meent te constateren dat het plan helaas aan ambitie heeft ingeboet en acht deze ontwikkeling voor deze locatie zorgelijk, met name over de aanpassingen op 45 meter hoogte. De beleving van de insnede is verminderd en de alzijdige benadering wordt niet overtuigend bevonden. Met name aan de langszijden is door de beperkte insnoering de bijzondere werking twijfelachtig, die mogelijk zelfs teniet wordt gedaan door de glasreflectie. Ook de groene zone vraagt meer maat om ervaren te worden op die hoogte. De materialisering en afwerking van het plafond is een punt van zorg. Zij kan instemmen met de entreewijziging van het kantoorgebouw op de begane grond en adviseert ook de verharding van het Forum door te leggen in het gebouw.

De reclamevoering zal in eerste instantie afgestemd worden met Bureau CWM binnen de kaders van het gemeentelijk reclamebeleid.

De inrichting van de buitenruimte is verbeterd. De plaatsing van de schermen op de plantenbakken en de breedte van de lamellen vragen om nadere studie. In de woonhof zijn de aansluiting op en afstand tot de gevels nog onduidelijk. Ten behoeve van o.a. het microklimaat en de schaduw is hier meerstammige, derde orde bomen in de boomvakken gewenst.

De overige elementen rond de parkeergarage zijn goed opgelost. Wel constateert de commissie dat het ontwerp nog steeds uitgaat van een gat tussen het Forum en het WTC-gebouw, waar zij zich in het verleden met klem tegen heeft verzet. Het trapontwerp roept nieuwe vragen op in relatie tot het gat.

D6 Haarzicht [Vleuten]

(Ont) Voorlopig ontwerp twee-onder-eenkapwoningen en rijwoningen

Aanvraag : AM

Ontwerp : architectenbureau Van Manen

(zie notulen 30/05, 27/06 en 17/10 2017)

Bij de twee-onder-eenkapwoningen is dorps type G is komen te vervallen en hiervoor in de plaats is landelijk type G gekomen, een tweelaags gemetselde twee-onder-eenkapwoning met dwarskap. Landelijk type H met pannendak is vervangen door een variant met centraal geplaatste dwarskap die tot de goot van de eerste verdieping is doorgetrokken. In het zuidelijk deel van het plangebied komen negen rijen dorpse woningen. De basisvariant heeft twee lagen, met aan de voorzijde een steile kap met opgemetselde torens. De plusvariant is voorzien van een volledige kap met betonpannen.

Conclusie

De commissie kan instemmen met landelijk type H. De maat van het bijgebouw dient beter afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Ook vraagt de commissie aandacht voor de hiërarchie van de daken ten opzichte van elkaar. De variant op type G is voorstelbaar met uitzondering van de te grote dakkapellen.

De rijwoningen stuiten echter op bezwaren. Ze voldoen niet aan het BeeldRegieplan. Daarnaast hebben de gevels door hun eenvormigheid en gebrek aan rijkdom, in ondermeer de detaillering, op voorhand al de uitstraling van sociale woningbouw. Met meer variatie, meer wisseling van kap en opbouw, verschillende typen raamopeningen, gearticuleerde kopgevels etc. kan voor deze opgave een beter ontwerp worden gemaakt. Aangepaste ontwerpen worden afgewacht.

D7 Wijk achter 't spoor [Vleuten]

(R) *Voorlopig ontwerp voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen en 10 beneden- en bovenwoningen*

Aanvraag : Groenwest

Ontwerp : opZoom architecten bv

De bestaande drie woningblokken worden gesloopt en vervangen door een rij grondgebonden woningen en een blok met 10 beneden- en bovenwoningen. De nieuwbouw heeft net als de oudbouw 2 lagen met kap. Het westelijke blok krijgt aan de voorkant balkons en een tweelaags gemetselde uitbouw aan de achterzijde. De toegangen op de begane grond zijn volledig beglaasd. De gevel van de vier rijwoningen heeft kleinere openingen en geen uitbouw aan de achterkant. Alle dakvlakken worden bedekt met zonnepanelen.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de gekozen insteek, maar vraagt om meer aandacht voor de ambachtelijkheid die kenmerkend was - ondanks de soberheid en doelmatigheid – voor de jaren '50-architectuur. Ook komen sommige ontwerpkeuzes niet overeen met het jaren '50-idiom, zoals het overhoekse glas. De zijgevels en de entrees hebben onvoldoende kwaliteit. Door de tweelaagse gemetselde uitbouw vormt de woning onvoldoende een geheel. Met behoud van nok en gootlijn zou getracht moeten worden die eenheid te bewerkstelligen. De keuze voor rode pannen als referentie naar de wijk wordt twijfelachtig gezien de gewenste hoeveelheid zwarte zonnepanelen. Een aangepast plan wordt afgewacht.

E Nagekomen plannen

E1 Mitch Leichhof 15 [Terwijde]

18-02953

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

Ontwerp : Muller ontwerp en advies

Op de tweelaagse gemetselde woning wordt een opbouw met dakterras voorgesteld. De houten opbouw ligt iets terug en is voorzien van een uitkraging ondersteund door kolommen. Aan de linkerzijde van het terras komt een privacy scherm.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de aanvraag omgevingsvergunning, maar vraagt het Bureau CWM de uitwerking op een aantal onderdelen te begeleiden zoals de aansluiting op de gevel en het type en de plaatsing van het scherm.

E2 Vleutensevaart 50-100 [West]

(O) *Voorlopig ontwerp appartementengebouw Keulsekade*

Aanvraag : Vleutensevaart b.v.

Ontwerp : Centrum architecten

(zie notulen 07/04 2015 en 28/11 2017 en 06/03 2018)

De linker balkons zijn verbreed en de kolommen op de begane grond zijn weggelaten. Het hoofdvolume wordt uitgevoerd in mbi betonstenen.

Conclusie

De commissie kan de aanpassingen evenals de materiaalkeuze – welke een solitair blok in deze omgeving impliceert - onderschrijven.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

- E3 Achter Zandweg 141 [De Meern] 17-34804**
 (St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 woningen met bijbehorende voorzieningen*
Ontwerp : Architectenbureau Rolf Botman
 (zie notulen 23/01 2018)
 Het middelste blok verspringt enigszins ten opzichte van de belendende blokken. De zuidelijke woning met dwarskap heeft net als de middelste woningen een schildkap gekregen. De linker woning van het noordelijk gelegen blok heeft wel een topgevel. De gevel aan de waterzijde is verbijzonderd met een verticaal volume ter hoogte van de entree en een raam in de uitbouw.
Conclusie
 De commissie meent dat de voorgestelde aanpassingen onvoldoende zijn. Om het noordelijke blok te verbijzonderen vanwege de ligging, is een verspringing van dit blok meer voor de hand liggend. Ook is de topgevel logischer bij de meest noordelijke woning. Hierdoor wordt de zijgevel beëindigd met een dakvlak en komt er meer rust in het gevelbeeld. In het huidige voorstel is deze gevel een optelsom van elementen. Ook de aanbouw maakt nog geen integraal onderdeel uit van de woning.
 Bureau CWM wordt gevraagd deze aanvraag verder te begeleiden.
- E4 Minister Talmastraat 30 [Zuilen] 17-38269**
 (O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen, gedeeltelijk slopen en verhogen van een bedrijfspand ten behoeve van een woongebouw met 13 appartementen*
Ontwerp : ViWi
 Op de plaats van het bedrijfspand komt een drielaags gemetseld appartementengebouw met dakterras. Onder één van de stalen balkons, die ondersteund worden door kolommen, komt de toegangsdeur. Aan de linkerkant is de doorgang voor de auto's naar het achterterrein, met daarboven Franse balkons. De gevelopeningen verspringen ten opzichte van elkaar. Een kolommenrij ondersteunt de gestucte linkerzijgevel.
Conclusie
 De commissie meent dat de diversiteit aan ontwerpelementen leidt tot een inconsistent gevelbeeld. Hierdoor is er geen sprake van een in zijn omgeving passend bouwwerk met een evenwichtige opzet in maatverhoudingen die in o.a. in de buitenruimtes en vlakverdeling tot uitdrukking komt. De aanvraag voldoet niet aan de criteria verbonden aan beleidsniveau 'Open' (welstandsnota) en wordt voorzien van een negatief advies.
- E5 Keizerstraat 8 [Binnenstad] IA-17-34938**
 (B) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van 8 woningen na sloop van de bestaande opstallen*
Ontwerp : Lucas de Jong
 (zie notulen 12/12 2017)
 In de zuid- en oostgevel zijn enkele ramen toegevoegd. De houten gevelafwerking is vervangen door steenstrips.
Conclusie
 De commissie meent dat alleen een materiaalaanpassing als reactie op het eerder gegeven advies onvoldoende is. Het betreft een locatie op een binnenterrein in een beschermd stadsgezicht. Dit vraagt om een architectonische en stedenbouwkundige visie op deze specifieke locatie, waarbij de typologie als achterbebouwing met bijbehorende referentie en de context meegenomen dienen te worden. Ingediend voorstel is allesbehalve locatiespecifiek waar de opgave wel om vraagt.
 Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.
- E6 Lucasbolwerk 24 (Rijksmonument) [Binnenstad] 18-07660**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een schalmgatafscherming in het hoofdtrappenhuis van de Stadsschouwburg*
Aanvraag : Gemeente Utrecht
Ontwerp : Van Hoogevest architecten
 Vanaf de eerste verdieping worden verticaal geplaatste ronde staven aan de binnenkant van het schalmgat bevestigd op een afstand van ongeveer 15cm van elkaar.
Conclusie
 Aanvraag omgevingsvergunning is het resultaat van tussentijds overleg en wordt voorzien van een positief advies.

F **Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 15/03 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 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 3 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