

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-03**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 6 februari 2018 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden I. Bos, W. Galema, H. Kijne,
M. Schenk, B. van Santen (vakgroep Erfgoed), M. Bracht (afdeling Stedenbouw),
M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: H. van Dijk en P. Grosfeld (leden)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 23 januari 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Breiterlaan (Gemeentelijk monument) [Oost]
 - D2 Voordorpsedijk 8 en 10 [Voordorp]
 - D3 Pauwstraat 13 [Binnenstad]
 - D4 Tractieweg 41 (Gemeentelijk monument) [Cartesiusweg]
 - D5 Maliebaan 80 [Oost]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Kanaalstraat 197 (Gemeentelijk monument) [Lombok]
 - E2 Scherf kavel 11.24 [Terwijde]
 - E3 Scherf kavel 11.26 [Terwijde]
 - E4 Mgr. Van de Weteringstraat 5H [Binnenstad]
 - E5 Koningsweg 133E [Binnenstad]
 - E6 Maliebaan 41 [Oost]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 01/02 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 23 januari 2018

De notulen van 23/01 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Breitnerlaan (Gemeentelijk monument) [Oost]

(B) *Voorlopig ontwerp afschermen terras*

Aanvraag : fam. Schut

Ontwerp : ArchitectuurMAKEN

De tweelaagse gemetselde villa met lessenaarsdak opent zich naar het park toe aan de zuidzijde. De villa is gebouwd als een boven- en onderwoning. Het betonnen balkon biedt beschutting aan het onderliggende terras, dat verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld. Architect Aalbers stelt voor om dit terras dicht te zetten met donkere, geïsoleerde aluminium vouwpuien, zodat het terras in de wintermaanden als orangerie gebruikt kan worden. Het metselwerk van de buitenmuren aan de binnenzijde blijft behouden. Op het terras wordt een losse verwijderbare vloer geplaatst.

Conclusie

De commissie acht de ingreep voorstelbaar indien deze zo opvallend mogelijk wordt vormgegeven en reversibel is. Om deze ondergeschiktheid te realiseren, wordt aandacht gevraagd voor de kleurstelling en de smalte van de profielen. Een terugliggende plaatsing draagt bij aan meer schaduwwerking en minder spiegeling. Er wordt aan gehecht om de buitengevels van de woning in het interieur van de wintertuin te behouden. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D2 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 : hfb

De bestaande woning gelegen aan het historische lint wordt gesloopt en hier komen twee geschakelde woningen en een vrijstaande woning voor terug. De gemetselde woningen in jaren '30-stijl bestaan uit twee lagen met zadeldak en topgevel. Architect Paauwe heeft de daken van de geschakelde woningen haaks op elkaar geplaatst. Aan de straatzijde zijn twee erkers toegevoegd. Het resterende schuurdeel, de tuinmuur, de aanbouwen en de hoofdvolumes worden van hetzelfde metselwerk gebouwd. In een tweede variant wordt het onderscheid tussen de woningen vergroot door de kleur van het metselwerk en van de kozijnen per woning te variëren.

Conclusie

De commissie constateert dat in deze gevarieerde omgeving de voorgestelde woningen qua maat en schaal als te seriematig zijn ontworpen. De ambachtelijkheid in verbijzonderingen en detailleringen, kenmerkend voor de gewenste jaren'30-architectuur, wordt gemist. De keuze voor twee lagen met zadeldak en topgevel leidt tot rijzige woningen die niet aansluiten op de landelijke karakteristiek. De commissie hecht waarde aan de sfeer van het voormalig dorpslint dat zij hoopt in de woningen te kunnen herkennen.

De verschillen op de diverse schaalniveaus tussen beide kavels dienen opgevoerd te worden zoals goothoogtes, verhoudingen raamopeningen en hellingshoek van de daken. Er wordt tevens geadviseerd ten behoeve van meer variëteit per kavel de diverse elementen op het terrein niet in hetzelfde metselwerk uit te voeren. De herkenbaarheid van de oude tuinmuur wordt gewaardeerd. Aanbouwen moeten als integraal onderdeel van het hoofdvolume worden ontworpen, mede vanuit de plattegrond.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

- D3 Pauwstraat 13** [Binnenstad] **17-38074**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bijeenkomstgebouw tot kunstcentrum*
Ontwerp : Goldsmith
 (zie notulen 25/07 2017)
 Architect Van der Molen heeft de vluchtdeur in het vlak van de gevel geplaatst en zoveel mogelijk weggedetailleerd. Aan de onderzijde van het geschuurde stucwerk komt een lage plint van composietsteen.
Conclusie
 De commissie herhaalt haar eerder geuite zorgen over de beheersbaarheid en handhaafbaarheid van de ongenaakbare gevel. Zij vindt het een mooi ontwerp, maar is niet overtuigd van de houdbaarheid van de kwaliteit op termijn door schade van o.a. fietsen, graffiti en vervuiling. Er moet aangetoond worden dat het ontwerp voldoende robuust is of voldoende onderhoudsarm om de tijd te weerstaan. Hierbij kunnen materiaalkeuze en/of gevelgeleding een doorslaggevende rol in de oplossingsrichting hebben. De zorg van de commissie is bewezen in de aanvankelijke ambitie van het bestaande pand, die niet overeind is gebleven. Een dunne geschuurde stuclaag met een mogelijke antigraffitibehandeling - zoals in het huidige voorstel - is onvoldoende om deze ambitie nu wel op termijn vol te kunnen houden.
 De commissie houdt de aanvraag omgevingsvergunning aan in afwachting van de gevraagde langere termijn kwaliteitswaarborg.
- D4 Tractieweg 41** (Gemeentelijk monument) [Cartesiusweg]
 (B) *Schetsontwerp voor de verbouw van kantoorgebouw tot creatieve ruimtes naast Werkspoorkathedraal*
Aanvraag : Overvecht Vastgoed
Ontwerp : Monk architecten
 De horizontale gemetselde band aan de Tractieweg wordt doorbroken ten behoeve van een nieuwe dubbelhoge entree. Rondom de nieuwe stalen pui komt een slank metalen kader. De gang achter de ateliers wordt visueel verbonden met de loods door de toevoeging van raamopeningen.
Conclusie
 De commissie constateert dat er sprake is van een zorgvuldig ontwerp dat aansluit bij eerdere ingrepen rond en in dit complex. Op basis van dit schetsontwerp kan een aanvraag omgevingsvergunning worden voorzien van een positief advies.
- D5 Maliebaan 80** [Oost] **17-33225**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanpassen van een gemeentelijk monument*
Ontwerp : RHAW architecture
 (zie notulen 09/01 2018)
 Architect Reichardt heeft het patroon in het hekwerk verfijnd en over de drie delen van het hekwerk toegepast. Het bellentableau en de postbussen zijn in het rechterdeel achter een stalen plaat in het hekwerk opgenomen. De droge blusleiding is in de naastliggende penant geplaatst.
Conclusie
 De commissie heeft veel waardering voor het zorgvuldig vormgegeven ontwerp. Zij suggereert om op een aantal plekken meer verdichting in het patroon aan te brengen om de dichte brievenbussen minder uitzondering te laten zijn. De droge blusleiding zou ook in het hek geïntegreerd kunnen worden. Geadviseerd wordt om de binnenwanden van de poort niet te strak en te glad af te werken.
 Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Kanaalstraat 197** (Gemeentelijk monument) [Lombok] **17-07753**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalig klooster naar 56 appartementen (wijziging entree)*
Ontwerp : IRVA
 (zie notulen 24/01, 21/02 en 04/04 2017)
 De toegangstrap bij de zuidgevel wordt verwijderd en de nieuwe deur wordt verlengd tot het maaiveld. Er zijn twee opties voorgesteld met beide een dicht bovenpaneel in stijl van

de deur met een bovenlicht. Bij de eerste optie komt tussen het paneel en het bovenlicht een sierlijst en boven het bovenlicht een gemetselde hanenkam. Bij de tweede optie vallen het paneel en het bovenlicht binnen het kozijn met een sierlijst eromheen.

Conclusie

De commissie heeft begrip voor de aanpassing uit gebruikersoogpunt. Zij is echter niet overtuigd van de voorgestelde entreewijziging, met name vanwege de verhoudingen van deur ten opzichte van de gevel en de toepassing van een dicht paneel als visuele verlenging van de deur. Er wordt geadviseerd om of een rijzige deur te ontwerpen in stijl van het complex of te kiezen voor een nieuwe, eigentijdse invulling. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

E2 Scherf kavel 11.24 [Terwijde] 17-32862

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 35 appartementen*

Ontwerp : BFAS

(zie notulen 13/12 2016, 02/05, 13/06, 31/10 2017 en 23/01 2018)

In het aangepaste voorstel is de gemetselde dakrand op de linkergevel teruggebracht en de linkerpenant verbreed. In de vliesgevel zijn postbussen opgenomen.

Conclusie

De commissie meent dat de aanpassingen tegemoet komen aan de gemaakte opmerkingen. Enig aandachtspunt betreft meer herkenbaarheid en allure voor de entree. Met verwerking van deze opmerking kan de aanvraag omgevingsvergunning voorzien worden van een positief advies.

E3 Scherf kavel 11.26 [Terwijde] 17-39533

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 45 appartementen en een stallingsgarage*

Ontwerp : BFAS

(zie notulen 13/12 2016, 02/05, 13/06, 31/10 2017 en 23/01 2018)

De plint tussen beide gebouwen wordt onderbroken en opener door een begroeid stalen rooster. Tussen de penanten van de laagbouw in de plint wordt halfopen metselwerk toegepast. De puien van de hoogbouw aan de zuidgevel worden voorzien van een borstwering. In de plint van de oostgevel komen twee roosters.

Conclusie

De commissie is van mening dat de gemaakte opmerkingen goed zijn verwerkt. Voor de postbussen in de zuidgevel wordt een alternatieve oplossing gevraagd. Met verwerking van deze opmerking kan de aanvraag omgevingsvergunning voorzien worden van een positief advies.

E4 Mgr. Van de Weteringstraat 5H [Binnenstad] 18-00812

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel*

Aanvraag : dhr. Kraan

Ontwerp : Arbo-bouw

De open ruimte boven de toegang wordt opgevuld ten behoeve van het appartement op de eerste verdieping. De bovenliggende gevelindeling wordt hierbij doorgezet. Op de rabatdelen komt een stuclaag.

Conclusie

De commissie is van mening dat de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand en voorziet deze van een positief advies.

E5 Koningsweg 133E [Oost] 15-21271

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw met dakterras aan de achterkant van de woning, een dakkapel en bandraam aan de voorkant, het verplaatsen van de serre aan de achterkant en het bouwen van een perceelafscheiding aan de achterkant – afwijkend van aanvraag gebouwd*

Ontwerp : Troost en Rutjes architecten

(notulen 24/01 2017 en 08/03 2016)

De zijwand van de dakkapel heeft een glazen invulling gekregen. Onder de dakkapel is de goot samen met een laag dakpannen doorgezet. Op de aanbouw is een glazen balustrade met stevige houten balusters en leuning geplaatst. Het bloemkozijn aan de voorzijde heeft een metalen afdekking gekregen.

Conclusie

In principe blijft de commissie bij haar eerder afgegeven advies. Hierin is gesteld dat de gerealiseerde uitbreidingen de zorgvuldig vormgegeven abstractie missen en niet voldoen aan de minimale ambitie en de vereiste kwaliteit die hier gevraagd is. De gerealiseerde uitvoering is lomp en grof in tegenstelling tot de vergunde tekeningen. Door de wijze van uitvoering wordt de oorspronkelijke bescheiden woning gedomineerd door de al relatief grote aanpassingen in combinatie met het gebrek aan voldoende architectonische kwaliteit. De volumes leiden in de huidige situatie tot een aantasting van architectuur en omgeving.

De commissie realiseert zich echter ook de enorme impact van de totale afbraak en herbouw volgens de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Naar aanleiding van het eerder gegeven advies, is verzocht om een aangepast voorstel in te dienen om te onderzoeken of er een compromis denkbaar is, minder ingrijpend dan sloop. Helaas is dit niet aangeleverd en adviseert de commissie het volgende om tot een mogelijke acceptabele oplossing te komen:

- Aan de voorzijde is een dakopbouw ontworpen die geplaatst is als verlengde van de voorgevel. In de gerealiseerde situatie is de goot gehandhaafd en rest er een strook dakpannen. Deze 'grote dakkapel' dient aangepast te worden door deze op de voorgevel te plaatsen, zonder goot en dakpannen eronder.
- De aluminium rand boven het bloemkozijn dient weggewerkt te worden, eventueel door een donkere kleurstelling.
- De balustrade aan de achterzijde is zwaar uitgevoerd, hetgeen mede komt door de overkraging/uitspringing over de muur heen. Door de balustrade in het verlengde van de muur te plaatsen wordt deze meer onderdeel van de onderbouw en daardoor ondergeschikter.

Een aangepast voorstel op basis van bovenstaande wordt afgewacht of de vergunde situatie wordt alsnog gerealiseerd.

E6 Maliebaan 41 [Oost]

16-18978

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een deur in een erfafscheiding (legalisatie)*

Aanvraag : afdeling Juridische Zaken, gemeente Utrecht
(notulen 31/10 en 12/12 2017)

Eerder heeft de afdeling Juridische Zaken verzocht om een aangescherpt advies inzake de aangevraagde omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de heroverweging van het advies heeft het College van Burgemeester en Wethouders de commissie om een verduidelijking van het negatieve advies gevraagd. Daarbij dient ook nader ingegaan te worden op de gestelde criteria in het bestemmingsplan, in de welstandsnota en op de huidige, gerealiseerde situatie.

Conclusie

De commissie heeft bij de vorige planbespreking aangegeven, in heroverweging, negatief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning. Buiten het feit dat de hekwerken die nu zijn gerealiseerd niet overeenkomen met de tekeningen in de aanvraag, meent zij dat ook het getekende hekwerk onvoldoende aansluit op de omgeving gelegen, in het beschermd stadsgezicht. Een tuinmuur heeft hier de omgevingsgeëigende uitstraling, waarin een bescheiden te openen deel door een hek of deur voorstelbaar is. Anders dan in het eerdere advies komt de commissie bij nadere beschouwing tot de conclusie dat de omvang van het hekwerk relatief te groot is in relatie tot de tuinmuur en de omgeving. Op deze locatie is het beleidsniveau 'Behoud' van toepassing (welstandsnota), waar uitgegaan dient te worden van het behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Het belang van deze context wordt ook benoemd in het bestemmingsplan. Door een relatief groot deel tuinmuur te slopen wordt niet voldaan aan de definitie verbonden aan het beleidsniveau. Tevens wordt de authenticiteit van het bouwwerk aangetast. Ook wordt opgemerkt dat er gehecht wordt aan de nog bestaande groene achtertuinen behorende bij de woningen aan de Maliebaan; dit groene karakter hoort bij de oorspronkelijke opzet en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Een brede opening kan op termijn leiden tot het toegankelijk maken voor parkeren.

Op het beschikbare fotomateriaal van de bestaande situatie, constateert de commissie dat het hekwerk niet overeenkomt met de tekeningen. De niet-symmetrische uitlijning van het bovenste deel van het hekwerk en de tuinmuur stuit op bezwaar.

Concluderend adviseert de commissie negatief zowel over de aangevraagde omgevingsvergunning als de bestaande situatie.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 01/02 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 preadviering 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 20 februari 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