

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-21**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 31 oktober 2017 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden H. van Dijk, W. Galema, P. Grosfeld,
M. Schenk, H. Kijne, I. Bos, 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 oktober 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Walter Kollolaan [Terwijde]
 - D2 Rooseveltlaan / Trumanlaan / Marshallaan [Kanaleneiland]
 - D3 Rooseveltlaan [Kanaleneiland]
 - D4 Brailledreef (NPD-strook) [Overvecht]
 - D5 Laan van Puntenburg 100 [Binnenstad/Moreelsepark]
 - D6 Helling [Rotsoord]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Lucasbolwerk 24 (Rijksmonument) [Binnenstad]
 - E2 Achter Clarenburg 48 [Binnenstad]
 - E3 Tolsteegsingel 2a [Oost]
 - E4 Maliebaan 41 [Oost]
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 26/10 2017
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 17 oktober 2017

De notulen van 17/10 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Walter Kollolaan [Terwijde]

(R) *Voorlopig ontwerp parkgebouw*

Aanvraag : Lunee Vastgoed

Ontwerp : BFAS

(notulen 13/12 2016, 02/05 en 13/06 2017)

Er wordt afgezien van de hellingbaan en het talud rondom de plint aan de zuidzijde. Aan de waterkant is de gemetselde plint vervangen door een transparant rooster. De hoogbouw aan de oostzijde is met één verdieping verlaagd tot zes lagen en de glazen laag tussen plint en bovenbouw is verwijderd. Uitkragende balkons vervangen de inwendige balkons waarbij de witte aluminium panelen niet meer geperforeerd zijn. Een spijlenhekwerk vervangt de gemetselde balustrades van het drielaagse volume aan de westzijde. Architect Bentvelzen heeft het dak van dit bouwdeel voorzien van sedumbegroeiing.

Conclusie

De commissie is van mening dat architectonische uitwerking is verbeterd. Bij het witte gebouw is sprake van een kloek volume, waar nog aandacht wordt gevraagd voor een passendere uitwerking van de balkonbalustrades. De suggestie wordt meegegeven ook aan de noordzijde balkons te plaatsen ten behoeve van het uitzicht en de alzijdigheid. Goede materialisering en details zijn cruciaal. De dubbelhoge entree wordt gewaardeerd. Grote zorg blijft echter de aansluiting op het maaiveld. De plinten rondom zijn op maaiveldniveau te gesloten, waar leefbaardere alternatieven denkbaar zijn en waar de geraffineerdheid van de aansluitingen op het maaiveld zoals bij enkele andere planonderdelen wordt gemist. De lange wand als begeleiding naar de entree is niet acceptabel. Geadviseerd wordt om uit te gaan van de kwaliteit en de beleving van de groene context. Ook valt te overwegen het witte gebouw en het metselwerkgebouw een plint te geven voortkomend uit de eigen architectuur en de tussenzone bij de parkeerlaag transparanter op te lossen.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D2 Rooseveltpaan / Trumanlaan / Marshallaan [Kanaleneiland]

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie / groot onderhoud 'Welkom'-flats*

Aanvraag : Mitros

Ontwerp : ONB

De KEM flats, beter bekend als de 'Welkom'-flats - vernoemd naar het woord 'welkom' dat in vele talen boven de entrees staat - worden gerenoveerd. De vier identieke flats worden door architect Zwart energetisch verbeterd. De dichte plint krijgt een opener karakter, maar de exacte invulling van de plint is nog niet definitief vanwege de keuzemogelijkheden voor de bewoners. De bakstenen gevel blijft behouden indien energetisch mogelijk. Voor de horizontale borstweringen komen voorzetwanden met witte gestucte afwerking. De entrees krijgen luifels in de vorm van een ondiepe staalplaat met een voorterrein bestaande uit bestrating en hagen. Aan de achterzijde worden de kolenkasten en de verbindingsbalken tussen de balkons verwijderd. De balkons worden voorzien van matglazen balustrades, uitzonderd de onderste balkons met spijlenhekwerken en een rechte steektrap naar de tuin.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een zorgvuldig ontwerp gebaseerd op een goede architectonische analyse. Het aanpakken van de plintzone wordt onderschreven. Er dient goed geanticipeerd te worden op de effecten van de vrije keuze voor de gevelinvullingen, bijvoorbeeld door een maximum te bepalen voor aaneengesloten bergingen. Aandacht wordt gevraagd voor een steviger gebaar boven de entrees ten behoeve van de ritmiek in het gevelbeeld en de relatie entree – loggia in de bovenste bouwlaag.

Glazen balkonafscheidingsen zijn atypisch bij deze architectuur. De steektrap aan de achterzijde zou met een parallelle plaatsing het gevelbeeld minder doorbreken. De commissie is positief over de inrichting van de zone aan de voorzijde en waardeert het dat de corporatie het onderhoud op zich neemt. Gesuggereerd wordt de benaming 'Welkom'-flats eer aan te blijven doen en te onderzoeken of een alternatieve 'Welkom'-aanduiding mogelijk is – als meerwaarde en herkenning voor deze flats. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

D3 Rooseveltlaan [Kanaleneiland]

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie 10-hoogflat*

Aanvraag : Mitros

Ontwerp : Mex architects

Drie identieke tien-hoog flats aan het Amsterdam-Rijnkanaal in Kanaleneiland worden gerenoveerd. Architect Stedehouwer heeft de gevels bedekt met steenstrips. De witte kunststofkozijnen worden aangevuld met vlakken, waardoor een horizontale belijning wordt geïntroduceerd en door de verspringing per laag het metselwerk een meanderend effect krijgt. Aan de zuidkant wordt de belijning doorgezet in de zonnepanelen. De balkons aan de kanaalzijde bevinden zich ter hoogte van de metselwerkbanden. De twee entrees worden samengevoegd met twee trappen naar de bergingen in een nieuwe witte uitbouw.

Conclusie

De commissie vraagt om een herziening van het plan. De laatste jaren is er stevig ingezet op herwaardering van de wederopbouwarchitectuur en hebben diverse duurzaamheidsopgaven bewezen dat binnen deze typologie renovatie en verduurzaming goed oplosbaar zijn. Deze prominent zichtbare tien-hoog flats spelen een belangrijke rol in het oorspronkelijke karakter en beeld van Kanaleneiland, het zoeken naar een aansluiting op de nieuwbouwwontwikkelingen is misplaatst.

Geadviseerd wordt op basis van een analyse van de oorspronkelijke architectuur de renovatieopgave op te pakken. Een aangepast plan wordt afgewacht.

D4.1 Brilledreef (NPD-strook) [Overvecht]

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

Aanvraag : AM / BAM

Ontwerp : Paul de Ruiter architects / NL architects

Op de NPD-strook langs de Brilledreef bij het Winkelcentrum Overvecht worden drie appartementenblokken van 6 verdiepingen en een studentenflat van 16 hoog geplaatst. Architect De Ruiter heeft het parkeren in de zeslaagse blokken 1 en 3 inpandig opgelost voor een opener gevelbeeld.

Architect Van Dijk heeft in blok 2 een twee lagen hoge centrale ruimte gecreëerd ('eventspace') met transparante puien, die doorzicht geven door het gebouw.

De drie blokken hebben een functionele plint, met aan de zijde van het winkelcentrum horeca en aan de binnenstraten en het kanaal woningen. De gemetselde blokken zijn verschillend van kleur en gevelindeling, maar alle drie met een verhoogde binnentuin. Op de platte daken komen zonnepanelen.

Conclusie

De commissie is enthousiast over voorstellen voor de drie zeslaagse appartementenblokken, maar mét de opmerking dat de beoogde ambitie ten opzichte van gebouw, omgeving en groene verticale en horizontale voorzieningen waargemaakt moet worden. Deze ontwikkeling kan een heel bijzondere opmaat betekenen voor de verdere revitalisering van het gebied, maar dan dient de gemeente een doordachte visie te ontwikkelen op de parkeerplaats en het winkelcentrum.

Met betrekking tot blok 2 wordt opgemerkt dat het bewust doorgevoerde contrast tussen de transparante publieke geveldelen en de gesloten woongevels ten koste kan gaan van

de woonkwaliteit. Er wordt aangedrongen op een goede samenwerking in de uitwerking van de terreininrichting, ook in relatie tot de hoogbouw. Volwassen bomen zijn van meerwaarde en een technisch beplantingsplan voor de groene gevels is noodzakelijk. Een definitieve uitwerking wordt tegemoet gezien.

D4.II *Voorlopig ontwerp voor ca. 630 studentenwoningen*

(O) Aanvraag : IC Netherlands / Van Wijnen Midden

Ontwerp : Team V /fUSE architectuur

Het meest zuidoostelijk gelegen bouwdeel van de gebiedsontwikkeling is bestemd voor studentenhuisvesting. In het gemetselde 16 hoge blok bevinden zich in een wokkelvormige uitsparing de gemeenschappelijke terrassen. Deze zijn verbonden door middel van trappen en liggen aan gemeenschappelijke huiskamers. In de plint aan de kant van de Zamenhofdreef komen openbare functies met een terras over het water. Aan de binnenstraat en kanaalzijde komen woningen. Het fietsparkeren is onder het halfverhoogde binnenhof geplaatst, waaraan een studentenlobby grenst. Aan de Franse balkons met pv-panelen kunnen in een later stadium hangende balkons worden toegevoegd.

Conclusie

Ook over dit ontwerp is de commissie enthousiast met eveneens de kanttekening dat de ambitie waargemaakt dient te worden. Het idee van de wokkelvormige uitsparing kan zeer succesvol blijken in het realiseren van licht en ruimte, maar het welslagen is afhankelijk van het functioneren – het kan zich niet beperken tot een ontwerpgebaar, maar moet mede-onderdeel zijn in het gebruik, waarin o.a. toegankelijkheid van belang is. Het plan vraagt om een zeer consciëntieuze uitwerking van alle gevelzijden en op alle niveaus: verwerken installaties, geen blinde gevels aan terrassen, kwetsbaarheid met betrekking tot privacy oplossen, etc. Ook de terrasaankleding is beeldbepalend en dient op basis van het gebruik hoogwaardig ontworpen te worden, rekening houdend met beheer en onderhoud. Aandacht wordt gevraagd voor de studio's in de plint aan de zuid- en westzijde, direct gelegen aan de openbare ruimte. Hier dient in een goede overgang privé – openbaar voorzien te worden. De commissie dringt aan op samenwerking voor de terreininrichting met de belendende ontwikkeling van de drie appartementenblokken. Een definitieve uitwerking wordt tegemoet gezien.

D5 **Laan van Puntenburg 100** [Binnenstad/Moreelsepark]

17-28341

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een kantoorcomplex (HGB 4)*

Aanvraag : ASR

Ontwerp : Fokkema & Partners

(zie notulen 25/07 en 19/09 2017)

Architect van Schaaik heeft de hoek aan de zijde van de Moreelsebrug als een open hoek ontworpen, door het afwijkende gevelritme ter plaatse van de centrale toegang door te trekken en de hoek om te zetten.

Conclusie

De commissie is op hoofdlijnen positief over de doorgevoerde wijzigingen in de plint, maar het grafische concept vraagt om een meer ruimtelijke uitwerking. De open hoek dient in de architectonische uitwerking meer raffinement te krijgen met bijvoorbeeld meer dieptewerking. Er is nu sprake van een te vlakke gevel, terwijl er in de architectuur gereageerd kan worden op de ruimtelijke situatie. Door tevens te ijveren voor een openbare functie in de meest open delen van de plint, kan deze ontwikkeling een belangrijke positieve bijdrage leveren aan deze omgeving. Voor de bovenbouw geldt ook het gemis aan sculpturaliteit. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de aanlanding van de toren op de onderbouw, waarbij mogelijk de afgeschuinde hoeken als thema ingezet kunnen worden. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D6 **Helling** [Rotsoord]

(Ont) *Voorlopig ontwerp Moxy hotel*

Aanvraag : Vastint Hospitality

Ontwerp : JHK architecten

Op de kop van Rotsoord komt een hotel van 5 lagen, met een tweelaagse optopping aan de Baden-Powellweg. Architect Wetzels licht toe dat in de transparante plint horeca is

gedacht, met een terras aan de Vaartsche-Rijn. Aan beide zijden van de centraal gelegen gang liggen de kamers, waardoor de twee metalen langsgevels vrijwel identiek zijn. Door de ramen van twee kamers samen te voegen binnen één uitsparing en deze per verdieping ten opzichte van elkaar te verschuiven, ontstaat een verspringend gevelpatroon. In de plint van de kopgevel bevindt zich de centrale toegang, met daarboven een dichte gevel met reclame-uiting.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het concept, maar ook verscheidende aandachtspunten ten aanzien van de uitwerking. Het concept gaat uit van de behandeling van massa, wat op alle schaalniveaus doorgevoerd zou moeten worden. In dat kader is het sterker om de gevel meer te ontwerpen vanuit het gebruik. Er wordt betwijfeld of het getoonde beeld houdbaar is vanwege verschillende functies (zoals kamers en installaties) achter dezelfde gevel. De gekozen gelaagdheid van de gevel is sterk genoeg om in de tweede laag meer te variëren. De gesloten en doorgetrokken plint wordt niet begrepen en is kwetsbaar met betrekking tot graffiti. De kopgevel verdient meer verfijning door bijvoorbeeld reliëfwerking. De huidige reclame-uiting wordt buiten het advies gelaten. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

E Nagekomen plannen

E1 Lucasbolwerk 24 (Rijksmonument) [Binnenstad] 17-32699

(B) Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van affichekasten door digitale reclamevoorziening

Aanvraag : Stadsschouwburg Utrecht

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

In de aanvraag worden de huidige posters in de aanbouw langs de Lucasbrug vervangen door vijf digitale schermen. In de wanden aan weerszijden van de centrale toegang worden twee digitale reclameschermen met outdoorbehuizing voorgesteld, waarvoor een deel van de originele tegels wordt verwijderd. De huidige affichekasten op de kopse kanten naast de entree verdwijnen.

De vakgroep Erfgoed heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het plaatsen van schermen aan weerszijden van de entree, waar tegelwerk voor moet worden verwijderd.

Conclusie

De commissie kan instemmen met het plaatsen van digitale schermen voor het communiceren van de programmering, maar vanwege de rijksmonumentale status van het gebouw en het park is maatwerk noodzakelijk. Zij deelt het bezwaar van Erfgoed over de schermen bij de entree: plattere, 'los op te hangen'-schermen, reversibel plaatsbaar, zijn denkbaar. Maar zowel het type scherm als de beschadiging van de wand tasten de monumentwaarden aan. Het verwijderen van de twee posters op de kopse kanten wordt als een verbetering beschouwd.

De schermen in de aanbouw zijn mogelijk, mits deze er verdiept in worden geplaatst en zonder de dichte vlakken tussen de schermen. Voor de indeling kan rekening gehouden worden met de oorspronkelijke indeling van de postervakken.

Ten aanzien van de lichtsterkte en de wisselfrequentie van de beelden, dienen de gemeentelijk vastgestelde 'Richtlijnen digitale en/of bewegende reclamevormen gemeente Utrecht' te worden gevolgd.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

E2 Achter Clarenburg 48 [Binnenstad]

(Ont) Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevel en het plaatsen van handelsreclame

Ontwerp : Evers Partners Ingenieursbureau

(zie notulen 03/10 2017)

Ter plaatse van de entree op de hoek worden drie dubbele taatsdeuren voorgesteld. Op de voor- en zijgevel van de begane grond is signing toegevoegd. De signing op de verdieping van de zijgevel is verkleind van 3.25m naar 3.00m en verder naar achteren geplaatst.

Conclusie

De commissie kan zich de oplossing met de taatsdeuren voorstellen aan Achter Clarenburgzijde, maar in uitvoering kan zorgvuldiger aangesloten worden op de bestaande gevelritmiek; dat wil zeggen uitlijnen op de bestaande belijning van de gevelafwerking en de maatvoering van de erboven gelegen gevelopeningen. De reclamevoering is verbeterd.

De commissie betreurt het dat de inrichting van de winkel leidt tot een gesloten uitstraling, zonder interactie tussen interieur en exterieur.
Aanvraag wordt aangehouden.

E3 Tolsteegsingel 2A (Gemeentelijk monument) [Oost] **16-34496**

(B) *Schetsontwerp revisie op aanvraag omgevingsvergunning*

Ontwerp : Zygos studio

(zie notulen 06/14 2016, 21/02, 03/07 en 25/07 2017)

In de revisie wordt voorgesteld de goot te verlagen ten behoeve van het zicht vanuit de woningen. Door andere oplossingen voor trappenhuizen en entrees dienen de gevels aangepast te worden. Voor de hoofdentree is een prominentere uitstraling en aansluiting op de begane grond gewenst.

Conclusie

De commissie kan niet instemmen met de revisievoorstellen. Het vergunde ontwerp is na een aantal sessies goedgekeurd, waarbij een consequente doorwerking van het concept nodig was om een aan deze monumentale omgeving waardig gebouw te ontwikkelen. De voorgestelde ingrepen zijn hierin niet toepasbaar. Het concept vraagt om een gebouw dat stevig op het maaiveld staat en waar de dakkapellen in verhouding zijn tot het dakvlak en de gevels. De aanpassingen leiden tot een aantasting van het concept en dus een kwalitatieve achteruitgang van een relatief groot complex op een bijzondere plek in een historische omgeving.

De commissie meent dat het vergunde ontwerp gerealiseerd dient te worden, of er moet sprake zijn van een geheel nieuwe ontwerpogave gebaseerd op geheel nieuwe uitgangspunten en moet er een nieuw ontwerpproces worden gestart.

E4 Maliebaan 41 [Oost] **16-19878**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een deur in een afscheiding van een gemeentelijk monument*

Aanvraag: Gemeente Utrecht, afdeling Juridische Zaken

In de tuinmuur langs de Tweede Korte Baanstraat is op twee plaatsen het muurwerk verwijderd en vervangen door donkere metalen, deels gesloten, hekwerken. De afdeling Juridische Zaken heeft verzocht om een commissieadvies inzake een geschil na het welstandsadvies (gegeven in het kader van de Kanbepaling).

Conclusie

De commissie geeft aan de ingreep te betreuren, maar tevens dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het Beschermd Stadsgezicht. Het door de secretaris verstrekte positieve advies op 12 januari j.l met betrekking tot deze ingreep in de muur wordt overgenomen.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 26/10 2017, 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](http://www.welstandutrecht.nl).

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 14 november 2017.

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