

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2017-13**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,  
gehouden op dinsdag 27 juni 2017 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden, H. van Dijk, N. Eerens, W. Galema,  
H. Kijne, P. Grosfeld, M. Schenk, B. van Santen (afdeling Erfgoed), M. van der Wiel  
(secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: M. Bracht (afdeling Stedenbouw)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 13 juni 2017
- C Algemeen
- C1 Stationsplein, tussen Smakkelaarsveld en OV-terminal
- D Bouwplannen
- D1 Gerbrandystraat 20
- D2 Burgemeester Fockema Andrealaan
- D3 Cohenlaan – Van Herwerdenlaan
- D4 Winthontlaan
- D5 ACA hoogbouw Overvecht (Apollodreef, Centaurusdreef , Atlasdreef)
- D6 Haarzicht
- D7 Maliebaan 71
- E Nagekomen plannen
- E1 Oudwijkerlaan 14-14BS
- E2 Koningin Wilhelminalaan 9
- E3 Biltstraat 1(gemeentelijk monument)
- F Overige bouwplannen
- Plannen met preadvies, lijst d.d. 22/06 2017
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

Geen onderwerpen.

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 13 juni 2017**

De notulen van 13/06 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C Algemeen**

**C1 Stationsplein, tussen Smakkelaarsveld en OV-terminal**

*Vaststelling reclameplan en puireglement*

Aanvraag : Ontwikkelcombinatie Noordgebouw Utrecht

Ontwerp : MONK architecten

(notulen 10/01 2017)

De commissie stelt het reclameplan en puireglement voor het Noordgebouw vast als toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor reclame-uitingen en puiwijzigingen.

**D Bouwplannen**

**D1 Gerbrandystraat 20 [Lauwerecht]**

*(O/St) Voorlopig ontwerp appartementengebouw op locatie voormalig belastingkantoor*

Aanvraag : Koopmans/TBI

Ontwerp : Van der Linde Architecten

(notulen 06/10 2015 en 02/05 2017)

In het talud langs de spoorbaan is fietsparkeren opgenomen. Een hekwerk onderaan het talud voorkomt betreding. Landschapsarchitect Reesink heeft het houten dek vergroot en voorzien van begroeide pergola's met een dak van diagonale spandraden. Toegang tot het dek vindt plaats via twee driehoekige openingen. In de zuidoosthoek van het plangebied is groen toegevoegd.

De witte banden in de hoogbouw zijn door architect Van der Linde vervangen door een zwarte variant. De witte gemetselde laagbouw ten oosten hiervan is bekleed met zwarte banden ter plaatse van de vensters. Het geluidschermgebouw heeft een witte aluminiumgevel met een aantal zwart omkaderde kozijnen. De galerijopeningen aan de spoorzijde zijn om en om voorzien van een kader.

*Conclusie*

De toename van groen op maaiveldniveau wordt door de commissie als een positieve ontwikkeling gezien. Geadviseerd wordt op het hekwerk op het talud verder van het pad te plaatsen om meer groen erbij te betrekken. Bij de loopbruggen met pergola's is nog onvoldoende sprake van een dek met een hoogwaardige verblijfskwaliteit. De posities van de looproutes rond de bomen dienen heroverwogen te worden en verbreed tot verblijfsplekken. Hierdoor zal een aangenamer dek ontstaan en het zicht op de ondergelegen parkeervlakken worden teruggebracht ten behoeve van een prettigere woonbeleving.

Met betrekking tot de architectuur van de hoogbouw wordt opgemerkt dat de zwarte gevel een verbetering is. De verhoging blijft onwenselijk in relatie tot de rest van het complex. Bij het volume langs het spoor is een krachtigere opsplitsing bij de entrees ten behoeve van de herkenbaarheid en de geleiding gewenst, evenals meer transparantie in de begane grondlaag. Daarnaast zou een goede relatie naar het binnengebied door het dek meer te verbinden met de entrees en de trappenhuizen tot een grote verbetering kunnen leiden. De interactie tussen maaiveld en dek kan toenemen door meer aandacht te besteden aan de positie - tussen de parkeervakken – en uitvoering van de trappen.

De gevels van het spoorgebouw zijn minder ongenaakbaar en hebben meer woonkarakter gekregen, maar de zwarte kaders ogen te willekeurig waarbij een thematische aanpak wordt gemist. Daarnaast is de commissie niet overtuigd van het toepassen van beplating. Dit leidt tot een kwalitatief mindere uitstraling, heeft minder plastic en past minder bij een woongebouw. Door de plastic in dit gebouw te verhogen ontstaat een betere aansluiting op de hoogbouw en het gemetselde lagere gebouw aan de oostzijde wat de ensemblewerking ten goede zal komen.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

**D2 Burgemeester Fockema Andrealaan [Oost]****17-12698**

(O) *Schetsontwerp 318 studenteneenheden 'De Kwekerij'*

Aanvraag : SSH en Jebber

Ontwerp : A3 Architecten

(notulen 07/03 en 30/05 2017)

In de notulen van 30/05 2017 worden bij een opmerking over het opvoeren van de alzijdigheid de oost- en westgevels genoemd; dit had echter betrekking op de noord- en zuidgevels.

In het voorliggende voorstel is het hoogteverschil tussen de horeca en het omliggende terrein opgeheven door een terreinverhoging. Een deel van de plint van de zijgevels is vervangen door geëmailleerd glas met metselwerkpenanten. Aan de straatzijde komt een gemetselde keerwand met bloembakken en een brede trap met een wit hekwerk. Architect Van As presenteert een mock-up van de bakstenen gevel.

*Conclusie*

De commissie constateert dat de aanpassingen tot verbeteringen hebben geleid; de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voorbehoud op dit positieve advies is een stevigere plint, met name door een gewenste verzwaring van het metselwerk in de zijgevels. Bureau CWM wordt gevraagd deze laatste stap te begeleiden.

**D3 Cohenlaan – Van Herwerdenlaan [Tuindorp]**

(O) *Voorlopig ontwerp voor het bouwen van 12 eengezinswoningen en een gezamenlijke binnentuin*

Aanvraag : VORM Ontwikkeling

Ontwerp : JoustraReid Architecten

De planbehandeling wordt doorgeschoven.

**D4 Winthontlaan [Kanaleneiland-Zuid]**

(O) *Voorlopig ontwerp voor het bouwen van casino*

Aanvraag : Holland Casino

Ontwerp : OZ Architects

Het nieuwe gebouw voor Holland Casino wordt voorgesteld langs de A12, op de hoek van de Winthontlaan en het Merwedekanaal. Naast een casino, met bijbehorende functies zoals de speelvloeren, restaurants en bars, omvat het volume een parkeergarage aan de westzijde. Bij de hoek aan de kanaalzijde is de gesloten gevel als het ware 'opengevouwen', waar zich in de vliesgevel de toegang bevindt. Aan de noordzijde komt een driehoekige luifel waarnaast de toegang tot de parkeergarage ligt. Het plein zal ook gebruikt worden voor horeca. Architect Zaaier licht toe dat LED-lampen achter de aluminium schubben de gevel verlichten in de avond. De aluminium bekleding houdt op bij de dakrand en wordt niet in het dakvlak doorgezet.

Aangezien het plan vooruit loopt op de ontwikkeling van de MerwedeKanaalZone en er nog onduidelijkheden zijn over het verloop van ontsluitingswegen en de logistiek van het casino, zijn er afspraken gemaakt om expeditie en transport in de toekomst te verleggen of aan te passen om gemotoriseerd verkeer aan de kanaalzijde te vermijden. De gemeentelijke stedenbouwkundigen kunnen hiermee instemmen.

De gemeente heeft tevens aangegeven dat zij geen voorstander is van de gekozen verlichtingsmethode voor verlevendiging en aandacht.

*Conclusie*

De commissie waardeert het streven naar een 'opener' casino. Tevens is zij verheugd dat er geanticipeerd wordt op de toekomstige inrichting van de MerwedeKanaalZone. Zij kan echter niet instemmen met het voorgestelde verlichtingsvoorstel. Door daarentegen vanuit het gebouw het licht door de schubben heen te laten stralen zou een positieve kwaliteitsslag betekenen: vanzelfsprekendheid vanuit de karakteristiek van de architectuur, meer raffinement en subtiliteit en minder kans op precedentwerking. Ook ziet de commissie kansen om het daklandschap mee te laten doen met de 'huid'; de vijfde gevel is goed zichtbaar vanuit de omringende hogere gebouwen. Aandacht wordt gevraagd voor de uitwerking van de entrees. De overhoekse reclame wordt niet toegestaan volgens het Utrechtse reclamebeleid.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

**D5 ACA hoogbouw Overvecht (Apollodreef, Centaurusdreef , Atlasdreef) [Overvecht]**  
(O) *Eerste voorlopig ontwerp binnen visie Renovatieaanpak voor 10-hoogflats*

Aanvraag : Mitros

Ontwerp : DOOR architecten

(notulen 02/05 2017 en 16/05 2017)

Het verticale deel van het raster is naar voren gehaald door een ranke lamel toe te voegen. Architect Dorrepaal laat deze verticaliteit terugkomen in de dubbele panelen met canelurestructuur door een plaatselijke verdikking. De belijning van de borstwering is doorgezet in de pui van het trappenhuis.

*Conclusie*

De omvang van de flats, de context, de precedentwerking voor de aanpak van soortgelijke hoogbouw en het gemeentelijk beleid om uit te gaan van reconstructieve renovatie, maken het tot een bijzondere en complexe opgave die verwachtingen schept en verantwoording in zich draagt. De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldigheid waarmee deze opgave wordt opgepakt.

Er is bij deze architectuur sprake van drie schaalniveaus. De aanpak op het niveau van de eerste en tweede orde wordt onderschreven, met uitzondering van de kaders versus de dakrand. Echter, op het derde ordeniveau komt het oorspronkelijke grid nog onvoldoende tot zijn recht. Het grid kenmerkt zich door gelijkwaardigheid in horizontaliteit en verticaliteit. In het huidige voorstel is de horizontaliteit nog ondergeschikt. Door meer houvast te zoeken in de oorspronkelijke opzet en minder gebruik te maken van toevoegingen maar oplossingen te zoeken die integraler voortvloeien uit de architectuur, heeft de commissie er vertrouwen in dat deze gelijkwaardigheid weer hersteld wordt.

Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

**D6.1 Haarzicht**

(Ont) *Voorlopig ontwerp twee-onder-eenkapwoningen*

Aanvraag : AM

Ontwerp : architectenbureau Van Manen

(notulen 30/05 2017)

De nok van het dorpsse type G en H is verlaagd, waarbij het bovenste dakvlak is afgeplat en de goot naar beneden is geplaatst. De landelijke typen F en H hebben een verbreed wolfseind gekregen op het zijdakvlak. Het zijdakvlak van landelijk type G is doorgezet tot de goot van de aanbouw. Architect De Blanken toont een overzicht van de materialisatie.

*Conclusie*

De commissie blijft moeite houden met de combinatie van dakvormen. De aanpassingen leiden wel tot een rustiger beeld, maar onevenwichtigheid overheerst. Zo is bij een aanbouw met een kap met wolfseinden ook het hoofdvolume met wolfseinden gewenst. Ook betwijfeld de commissie sterk of er voldoende tegemoet wordt gekomen aan het streven naar een dorps of landelijk karakter. Alle referenties dorpsse of landelijke bouw ten spijt: er is sprake van twee lagen met kap. Ook materialisering speelt een rol: de rieten dakbedekking met gekeimde gevels sluit beter aan op de ambities in het Beeldregieplan. Op stedenbouwkundig niveau wordt geconstateerd dat de plaatsing van de woningen in een lijn komt niet overeen met een dorpsse opzet. De keuze om de kleur over te laten aan de markt wordt betwijfeld; de kleurstelling is van belang voor de nuance en het behouden van de regie is wenselijk voor het realiseren van mogelijke stedenbouwkundige accenten. Bij de woningen met mansardekap wordt geadviseerd de bovenste spekbanden anders te behandelen; deze missen de relaties die worden gelegd met de lagere spekbanden bijvoorbeeld ten opzichte van de goten.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

Indien er sprake is van een optiedakkapel aan de voorzijde, wordt aangedrongen op de maximale maatvoering (50% van de breedte van het dakvlak), die toegestaan is volgens de criteria voor dakkapellen. Optiedakkapellen dienen als toetsingskader voor de toekomst. Bij het hanteren van de maximale maat is uniformiteit en kwaliteitsborging van het beeld beter te garanderen.

## **D6.2 Haarzicht**

(Ont) *Voorlopig ontwerp rijwoningen*

Aanvraag : AM

Ontwerp : LSWA

(notulen 30/05 2017)

Het aantal typen dakkapellen is gereduceerd tot één type en het aantal geaccentueerde voordeuren is verminderd. Ook is de variatie in gevelmetselwerk per blok verminderd. De erkers zijn door architect Weijer voorzien van een gesloten borstwering en de geveloptrekking met panelen is verwijderd.

### *Conclusie*

De commissie meent dat er sprake is van verbeteringen en ziet de aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

Indien er sprake is van een optiedakkapel aan de voorzijde, wordt ook hier aangedrongen op de maximale maatvoering (50% van de breedte van het dakvlak), die toegestaan is volgens de criteria voor dakkapellen. Optiedakkapellen dienen als toetsingskader voor de toekomst. Bij het hanteren van de maximale maat is uniformiteit en kwaliteitsborging van het beeld beter te garanderen.

## **D7 Maliebaan 71 [Oost]**

(B) *Voorlopig ontwerp verbouw kantoor naar wooneenheden*

Aanvraag : Paulman Maliebaan

Ontwerp : Studio In Motion

(notulen 16/05 2017)

Het concept dat ten grondslag ligt aan het ontwerp is door architect Kooijman grondig gewijzigd. In het schetsontwerp dat wordt gepresenteerd is gekozen voor een horizontale geleiding in het alzijdige gebouw. De alzijdige oriëntatie wordt benadrukt door het loskoppelen van de verbinding op de begane grond.

### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor de gemaakte analyse en de genomen stappen waaronder het loskoppelen van de bebouwing aan de Maliebaan. Zij kan instemmen met de gekozen denkrichting en ziet bevestigd dat een alzijdig gebouw met meer rust en eenvoud minder impact heeft op het binnengebied. Bij de verdere uitwerking moet gestreefd worden naar een geraffineerde geleiding. Geadviseerd wordt om de beëindiging van het gebouw of onderdeel te laten uitmaken van het volume of een eigen karakter te geven als dakrand, in ieder geval afwijkend van de hoogte van de balkons. De privacy'schermen op de balkons dienen deel uit te maken van het ontwerp.

Ook de maaiveldinrichting is verbeterd. Aandacht wordt gevraagd voor de invulling van de as. De voorkeur gaat uit naar hagen als erfafscheidingen.

Een uitgewerkt plan wordt afgewacht.

## **E Nagekomen plannen**

**E1 Oudwijkerlaan 14-14BS [Oost]**

**17-14389**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van een beneden- en bovenwoning, het wijzigen van de gevels en het bouwen van een dakterras*

Ontwerp : GZ bouwadvies

(notulen 13/06 2017)

Per email is om een heroverweging gevraagd omdat de bakstenen gevel te beschadigd zou zijn om te verven of te keimen en is er voor een gestucte gevel gekozen.

### *Conclusie*

De commissie blijft bij haar eerdere advies vanwege de context van de woningen. Tevens wordt bij de heroverweging meegenomen, helaas niet geconstateerd bij de eerdere planbespreking, dat ook de puien tot op maaiveld in het rechterpand niet passen in deze omgeving en in relatie tot (omringende) architectuur. Voor wat betreft dit aspect volstaat het toevoegen van een borstwering bij deze kozijnen. Bureau CWM wordt gevraagd het plan verder te begeleiden en af te handelen. Vooralsnog wordt de aanvraag aangehouden.

**E2 Koningin Wilhelminalaan 9** [Kanaleneiland] **17-14602**  
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van twee kleine windmolens op het dak van een kantoorgebouw*

Ontwerp : Rijkeboer bouwkundig advies

Bureau CMW brengt de aanvraag in mede om de commissie kennis te laten nemen van deze nieuwe ontwikkeling.

*Conclusie*

De commissie is van mening dat dergelijke kleine windmolens mogelijk zijn indien deze passen bij de schaal van het gebouw. In onderhavige aanvraag is dat het geval en kan deze voorzien worden van een positief advies.

**E3 Biltstraat 1** [Wittevrouwen] (gemeentelijk monument) **17-1454**  
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een ontgeuringsinstallatie op het dak van een monument*

Ontwerp : n.v.t.

Vanuit de afdeling Erfgoed is een negatieve afweging meegegeven voor de installatie op het dak en wordt aangestuurd op een inpassende installatie.

*Conclusie*

De commissie deelt de afweging en de oplossingsrichting van de afdeling Erfgoed. De monumentale waarde van het pand en de prominente, zichtbare ligging vragen om een maatwerkoplossing die recht doet aan het monument en het stadsbeeld.

Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

## **F Overige plannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 22/06 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 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>.

## **H Rondvraag en sluiting**

De volgende commissievergadering vindt plaats op 11 juli 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