

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-12

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 13 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. De Ridder
(notuliste) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: M. Bracht (afdeling Stedenbouw) en M. van der Wiel (secretaris)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 30 mei 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Tractieweg 50
 - D2 F.C. Dondersstraat 65
 - D3 Maliebaan 71
 - D4 Walter Kollolaan
 - D5 Catharijnekade 9
- E Nagekomen plannen
 - E1 Monicahof
 - E2 Oudwijkerlaan 14-14BS
 - E3 Springweg 151 (gemeentelijk monument)
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 08/06 2017
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 30 mei 2017

De notulen van 30/05 2017 worden, met verwerking van de opmerkingen via een schriftelijke ronde, vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Tractieweg 50

17-10124

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het geschikt maken van een fabriekshal voor diverse bedrijven*

Aanvraag: Erfgoed Werkspoor Utrecht

Ontwerp : Zecc Architecten

De leegstaande en vervallen werkspoorfabriek wordt gerenoveerd en verbouwd ten behoeve van een bierbrouwerij en creatieve maak-industrie. De centrale toegang die in het verlengde van de Schaverijstraat ligt, deelt de langgerekte ruimte op in twee delen. Aan de zijde van de haven heeft architect Kellerhuis een tweede toegang gemaakt. In de noordoostgevel worden tussen de stalen kolommen puien met stalen kozijnen geplaatst, waarbij de horizontale roedeverdeling wordt onderbroken. De pui van de hoofdentree wijkt qua ontwerp af van de overige puien om aansluiting te zoeken bij de materialisatie van de nabij gelegen Werkspoorcathedraal. De zuidwestgevel blijft ongewijzigd.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de architect de moeilijke opgave heeft aangepakt. Ook de bestemming kan op positieve instemming rekenen. Het betreft geen monument, en geconcludeerd wordt dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft echter als voornaamste kritiekpunt dat de keuzes vooral uit pragmatiek lijken voort te komen en er minder creatief wordt omgaan met de 'radicaliteit' en unieke opzet van het gebouw. Zij hoopt dat de architect ondanks het positieve advies de opmerkingen van de commissie meeneemt in de verdere uitwerking.

Zo is er een aantal opmerkingen ten aanzien van de omgang met de schil. Het is wenselijk de karakteristieke lengte van 175 meter voelbaarder in het plan te verwerken.

Gesuggereerd wordt om de lichtkap ook een rol te laten spelen in het ervaren van de lengtewerking. De keuze om openingen in de gesloten horizontale band te maken wordt betwijfeld en gaat ten koste van de gevelopbouw en –beleving. De plaatsing van de bedrijfsruimtes wordt gezien als standaardoplossing die weinig doet met het gebouw.

De aansluitingen van de diverse toegevoegde elementen op het bestaande gebouw zijn niet goed inzichtelijk en vragen zorgvuldigheid bij de uitwerking. De entreepartij die refereert naar de Werkspoorcathedraal is niet overtuigend en onderbreekt de gevelband. De keuze van niet-reversibele kanaalplaten wordt niet begrepen.

Een voorstel voor de naamsaanduiding en de reclamevoeringen wordt afgewacht.

D2 F.C. Dondersstraat 65 (Rijksmonument)

17-06028

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor restauratie/transformatie van het Ooglijdersgasthuis en nieuwbouw ten behoeve van bewoning plus herinrichting binnentuin*

Aanvraag: Driestar

Ontwerp : Ontwerpteam Donders/ Asnova / Bureau Topia
(zie notulen 21/03, 04/04, 18/04 en 02/05 2017)

De loggia's in het achterdakvlak van bouwdeel 1 hebben aan de zijkanten een glasstrook gekregen die de dakspanten bedekt. De gekoppelde dakramen zijn los van elkaar geplaatst. Een inventarisatie is gemaakt van de historische waarde van de kozijnen. Met Erfgoed is afgesproken dat tijdens de bouw, wanneer de steigers er staan, een definitieve beoordeling wordt gemaakt op basis waarvan wordt besloten welke delen te hergebruiken.

De vliesgevel van de tweelaagse maisonnetwoning aan de zuidzijde van bouwdeel 2 omhult het balkon. De balkons van de voor- en achtergevel zijn voorzien van glazen windschermen.

Architect Groenendaal heeft de verhoogde begroeiing rondom de installaties op het dak van bouwdeel 3 vervangen door een cirkelvormig hekwerk.

Voor de woningen van bouwdeel 4 is een stoep geplaatst met bloembakken en een hekje. Aan weerszijden van het bouwblok komt een hekwerk met ieder zijn eigen vormgeving. Op de uitbouw aan de oostzijde is in de geveltekening een hekwerk getekend, maar deze ontbreekt in de rendering.

De dakrand van de gemetselde opbouw van bouwdeel 5 heeft dezelfde materialisatie gekregen als de onderliggende speklagen. Aan de zijgevel zijn de ramen nu boven elkaar geplaatst en er zijn vensters toegevoegd. Op de begane grond komt een hekwerk langs deze gevel die in ontwerp verschilt van de hekwerken van bouwdeel 4.

Conclusie

De commissie constateert dat de voorstellen verbeterd zijn maar heeft ook nog een aantal opmerkingen.

Ten aanzien van de terreininrichting wordt aangegeven dat het groen ook daadwerkelijk stevig gefaciliteerd moet worden, anders moeten er andere keuzes gemaakt worden. Ook het voorstel voor bloembakken en het te begroeiën hekwerk mist 'stevigheid' en vanzelfsprekendheid. Het hek voor de zijgevel leidt tot een niet te beheren smalle strook. De variatie in vormgeving van de diverse hekwerken wordt afgeraden.

De oplossing met de glasstrook bij de loggia's in bouwdeel 1 is mogelijk, mits goed uitgewerkt in relatie tot de dakbedekking. Geadviseerd wordt om roedes aan te brengen in de dakvensters om deze kleiner te laten ogen. De uitbouw aan de achterzijde van bouwdeel 2 kan door een andere maatvoering en onderverdeling leiden tot een rustiger gevelbeeld. De windschermen doen afbreuk aan het beeld. Voor het sedumdak op bouwdeel 3 wordt geadviseerd deze tot aan de rand aan te leggen.

Concluderend wordt opgemerkt dat de aanvraag nog niet kan worden voorzien van een positief advies. Er zijn verbeteringen haalbaar met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte en de overgangen privé/openbaar (bloembakken, installatiehekken, toegangshekken, etc.). De uitwerking van de groene inrichtingselementen is nog niet overtuigend. De opmerkingen over de privacy'schermen, het sedumdak en de onderverdeling van de dakvensters moeten verwerkt worden, waarbij het Bureau CWM mandaat krijgt de aanvraag hierop af te handelen. Als voorwaarde in de vergunning dient tevens te worden opgenomen dat de draaiende delen in bouwdeel 1 tijdens de bouw geïnventariseerd dienen te worden en in overleg met Erfgoed keuzes voor behoud, herplaatsing of sloop gemaakt moeten worden.

Aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.

D3 Maliebaan 71

(B) Voorlopig ontwerp verbouw kantoor naar wooneenheden

Aanvraag: Paulman Maliebaan

Ontwerp : Studio In Motion

(notulen 16/05 2017)

Landschapsarchitect Tavenier licht de terreininrichting toe. Bij de toegang naar het achterterrein staan bomen van een lagere orde en aan de spoorzijde staan bomen van de eerste orde. Door toepassing van hagen worden verblijfsruimtes gecreëerd.

Eén van de twee groene gevels voor de galerij aan de noordwestgevel is weggelaten en vervangen door een bekleding met houten lamellen. De gevel boven de onderdoorgang krijgt houten latten. Het linker bouwdeel, gezien vanaf de spoorzijde, is ontworpen als één bouwdeel zonder glazen middenstuk en met een donkere plint en een kader voor de balkons.

Conclusie

Ten aanzien van de terreininrichting wordt de keuze voor eerste orde bomen langs het spoor toegejuicht, waarbij wordt opgemerkt dat in de opener ruimtes ook een beperkt aantal eerste orde bomen wenselijk is. Het idee van de coulissentuin is voorstelbaar, maar de wijze waarop de omvang en veelheid aan hagen worden toegepast is daarbij niet overtuigend. De onderdoorgang leidt tot een (visuele) as waar landschappelijk meer aandacht aan dient te worden besteed. Dat geldt ook voor de vormgeving van de onderdoorgang.

Wat betreft de architectonische uitwerking wordt het streven naar schaalverkleining door het volume op te knippen onderschreven, maar dat kan met aanzienlijk minder middelen en aan de hand van een helder architectonisch concept met duidelijke thema's. De inzet van een veelheid aan middelen en de combinatie daarvan, leidt tot een onevenwichtig en onsamenhangend beeld. De architect wordt geadviseerd de beoogde geleding te handhaven maar duidelijke keuzes te maken in het type balkon, het type dakrand, het type materiaal etc. De groene gevel en het kader zijn toegevoegde elementen die geen onderdeel uitmaken van het architectonisch ensemble en daardoor de eenduidigheid van het gebouw geweld aan doen.

De privacy aan galerijzijde en bij de kopgevels blijft voor bewoners en omwonenden een punt van zorg, een groene overgang privé – openbaar zou dit probleem kunnen ondervangen.

Het houten tussenlid vereist een zorgvuldige materiaalbehandeling om een kwalitatief duurzaam beeld te krijgen onder invloed van zonlicht etc.

Tevens wordt de suggestie meegegeven het gebouw lossier te maken van de bebouwing langs de Maliebaan en juist hier niet te zoeken naar samenhang.

Een samenhangend en helder voorstel wordt afgewacht.

D4 Walter Kollolaan

17-16388

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 22 eengezinswoningen en voorlopig ontwerp parkgebouw*

Aanvraag: LUNEE Vastgoed

Ontwerp : BFAS

(zie notulen 13/12 2016 en 02/05 2017)

De 22 grondgebonden woningen worden aan de commissie gepresenteerd voor een definitief advies. Het parkblok is nog in het stadium van voorlopig ontwerp. Het appartementencomplex heeft een dichte bakstenen plint, met daarachter een parkeergarage, waartegen aan de noord- en oostzijde een begroeid talud ligt. Op de stenen plint staat aan de westzijde een drielaags volume in dezelfde steen; aan de oostzijde bevindt zich een zevenlaags volume met een witte aluminium gevel, waarvan de eerste verdieping volledig beglaasd is. Tussen beide bouwdelen ligt een gemeenschappelijk daktuin. De hoogbouw heeft afwisselend open en gesloten balkons op de hoeken.

Conclusie

De commissie maakt zich zorgen over de hoge plint met parkeren en over het ontbreken van een goede aansluiting op het park en op het groene hof met water.

De aluminiumgevel is voorstelbaar maar kan meer als een huid om het volume worden gelegd door eenzelfde type beplating toe te passen om daarmee extra verticale geleding te vermijden. De kloekheid van het blok is te vergroten door de hoeken vaker dicht te zetten zonder overhoekse balkons of geperforeerd aluminium.

De suggestie wordt meegegeven de entree aan de parkzijde transparant te maken en de woningen in de plint niet van een geheel glazen gevel te voorzien maar meer als onderdeel van de bovenbouw vorm te geven.

Naast de kloekheid van de gebouwen, draagt de keuze baksteen en de wijze waarop het metselwerk wordt toegepast goed bij aan de ensemblewaarde van beide volumes. Hierbij kan nuancering van het metselwerk wenselijk zijn, mede ten opzichte van de omringende woningen. Geadviseerd wordt in het metselwerkvolume de hoekwoningen meer zicht te geven op de binnentuin.

Het zou wenselijk zijn laagbouw te voorzien van een groen dak.

Een aangepast voorstel voor het parkblok wordt tegemoet gezien. De aanvraag voor de 22 grondgebonden woningen voldoen zeker aan redelijke eisen van welstand en worden voorzien van een positief advies.

D5 Catharijnekade 9 (gemeentelijk monument)

(B) *Herbestemming kerkgebouw – Westerkerk*

Aanvraag: Lean Property e.a

Ontwerp : OIII architecten en Studio Salemans

(notulen 06/09 2016)

Een deel van de te realiseren hotelkamers worden in twee 'meubels' in de kerkrimte ondergebracht. Een gevolg van het reduceren van het aantal doorbrekingen in de galerijbalustrade is een uitbouw van het meubel op de verdieping die het zicht op het orgel belemmert. Een kleurstudie is gedaan, waarbij het meubel in een witte, grijze, zwarte en houten variant is te zien. Aan de achterzijde, vlakbij het orgel dat behouden blijft, komt een glazen liftconstructie.

Conclusie

De commissie waardeert de zorgvuldigheid waarmee naar de ruimtelijkheid van de kerk is gekeken en het streven naar hergebruik van de banken als afwerking van de volumes. De wens bestaat om het zicht op het orgel op een speelse manier op te lossen, waardoor het meubel ook wat minder 'strak' kan worden. De voorkeur van de commissie gaat sterk uit naar het behouden van de houtkleur van de kerkbanken. Gevraagd wordt om de inpassing in het volume en de materialisatie van de lift nader te bestuderen.

E Nagekomen plannen

E1 Monicahof

16-13386

(O) *Revisie op reeds verleende omgevingsvergunning, toevoeging van privacyschermen*

Ontwerp : Studio Ramin Visch

Ten behoeve van de privacy van de naastgelegen percelen zijn ondoorzichtige panelen toegevoegd aan de balkons.

Conclusie

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

E2 Oudwijkerlaan 14-14BS

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

Twee woningen worden samengevoegd tot één woning, waarbij de metselwerkgevel wit wordt gepleisterd en de kunststof kozijnen worden vervangen door slanke aluminium profielen.

Conclusie

De commissie hecht aan het metselwerk, zijnde karakteristiek voor het pand in relatie tot de buurpanden.

E3 Springweg 151 (gemeentelijk monument)

16-31195

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van dakramen en zonnepanelen*

Aanvraag : Gemeente Utrecht, afdeling Juridische Zaken

Ontwerp : Storm-bouw

(zie notulen 13/12 2016)

De afdeling Juridische Zaken van de gemeente Utrecht heeft verzocht om een heroverweging van het advies in verband met een ingediend bezwaarschrift.

Conclusie

In haar eerdere advies heeft de commissie aangegeven de afwegingen van de afdeling Erfgoed te delen. Het dakvlak maakt een essentieel onderdeel uit van de architectuur, waarbij met name bij monumentale panden van oorsprong vaak sprake is van grotendeels gesloten dakvlakken. Door hierin verhoudingsgewijs te grote en te veel dakramen te plaatsen wordt deze karakteristiek aangetast. Deze argumentatie geldt ook voor de toets met betrekking tot redelijke eisen van welstand: het pand is gelegen in een gebied met beleidsniveau 'Behoud' (welstandsnota), wat betekent dat bij de advisering uitgegaan wordt 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. Hieraan voldoet deze aanvraag niet, vanwege de aantasting van het dakvlak.

Het eerder afgegeven negatieve advies voor deze aanvraag blijft gehandhaafd.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 08/06 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 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 27 juni 2017.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

M. van der Wiel

Per 1 juli 2004 wordt de welstandsadvisering 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