

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-10**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 16 mei 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, M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend
secretaris)

Afwezig: M. Bracht (afdeling Stedenbouw) en B. van Santen (afdeling Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 2 mei 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Eerste Westerparkhof (kop Amaliapark)
 - D2 Beneluxlaan – Van Heuven Goedhartlaan
 - D3 Ravellaan 205-209
 - D4 Keistraat 24 (Rijksmonument)
 - D5 Maliebaan 71
 - D6 ACA hoogbouw Overvecht
- E Nagekomen plannen
 - E1 Rijnhuizenlaan 10
 - E2 Nijeveldsingel 1 t/m 16 (Oudegeinlaan)
 - E3 Springweg 151 (gemeentelijk monument)
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 11/05 2017
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 2 mei 2017

De notulen van 02/05 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Eerste Westerparkhof (kop Amaliapark)

16-40183

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kerkgebouw en 24 appartementen*

Aanvraag: Gereformeerde Gemeenten Utrecht

Ontwerp : architectenbureau Born

In de zuidwesthoek van het Amaliapark aan de Eerste Westerparkhof komen een kerkgebouw en een appartementencomplex van 24 appartementen. Tussen de twee gebouwen ligt, aansluitend aan het park, een half verhard parkeerterrein. Het gemetselde kerkgebouw is voorzien van een zadeldak en een spitsvormig kader aan de voorzijde. De architectuur van het appartementencomplex zoekt aansluiting bij het aangrenzende winkelcentrum (met woningbouw) en is onderverdeeld in drie bouwvolumes van vier, respectievelijk vijf verdiepingen met zadeldak. De galerij ligt inpandig in de oksel van het complex waar de drie volumes samenkomen. Architect Born heeft het hoge volume en de twee lagere volumes in een andere tint metselwerk uitgevoerd met witte kunststof kozijnen.

Conclusie

De commissie heeft geen opmerkingen met betrekking tot het kerkgebouw. De keuze om bij de woningbouw aan te sluiten op het nabij gelegen complex in Parkwijk wordt ondergeschreven. In de uitwerking echter wordt deze referentie gemist; op hoofdlijnen ogen de volumes overeenkomstig, maar met name in de uitwerking als de goten en kleurkeuze kozijnen wordt het geambieerde beeld niet herkend. De samenkomst van volumes in de oksel vraagt om heroverweging, waarbij wordt geadviseerd de aansluiting van de dakvormen, de aansluiting van de gevelkleuren, de maatvoering van de kozijnen en de zichtbaarheid van de galerij mee te nemen. Ook de relatie met het park vraagt aandacht, zowel in de alzijdigheid van de bebouwing als de beleving van het park vanaf de straat (doorzichten, terreininrichting). Met betrekking tot het parkeerterrein wordt opgemerkt dat drie inritten teveel is en goede verlichting gewenst. Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

D2 Beneluxlaan – Van Heuven Goedhartlaan

(O) *Voorlopig ontwerp fase 2 UP Living Oudenrijn (nieuwbouw en renovatie/herbestemming voormalig beddenhuis)*

Aanvraag: Icoon Vastgoed

Ontwerp : Kuiper Compagnons

(zie notulen 12/07 2016 en 21/03 2017)

Het aantal parkeerplaatsen op het voorplein is verminderd ten gunste van groenvulling. De composiet met houtuitstraling op het dek is vervangen door tegels in verschillende grijs tinten, met een kleurverloop afgestemd op de omringende bebouwing. De commissie had bij de vorige planbehandeling begrepen dat de ziteilanden omgeven waren door cortenstalen lamellen, maar deze blijken in glas voorgesteld. Op het dek worden extra groenelementen geplaatst.

De betonnen keerwanden bij de toegang naar de parkeergarages zijn verlaagd en een spijlenhekwerk is toegevoegd. Een betonrand rondom het talud en rondom de groenvoorzieningen op het voorplein omkadert het plangebied.

Het kleurverloop in de bloemkozijnen heeft architect Van Tuyl gehandhaafd.

Conclusie

De commissie vindt een minder prominente parkeertoegang wenselijk, maar meent dat deze ondanks de aanpassingen nog onvoldoende als een snede in het talud wordt beleefd. De betonnen rand als bindend lint is voorstelbaar, maar het beton dient afwijkend

te zijn van de gevels. De commissie betwijfelt of een meer donkere kleurstelling zich niet beter verhoudt tot de donkere plint. Een hoogte van 50 cm is niet per se noodzakelijk. Ook wordt aangedrongen op een consequente aanpak van de inrichtingselementen. Meer groenelementen is positief, maar de commissie adviseert om de bakken en de zitelementen op het dek meer af te stemmen op de architectuur. Zij vraagt voor alle onderdelen met betrekking tot de vormgeving minder diversiteit en consequenter toegepast.

Bij een volgende planbespreking zal de buitenruimte uitgebreider gepresenteerd worden, waarbij onderdelen als verlichting en de relatie dek - voorplein duidelijker in beeld gebracht moeten worden.

D3 Ravellaan 205-209

(O) *Voorlopig ontwerp appartementengebouw*

Aanvraag: Re-Shape properties

Ontwerp: OPL

(zie notulen 07/03 en 04/04 2017)

Architect Lüger heeft het trappenhuis meegenomen in het concept van de gevouwen plaat. De zijkant van de 'kijker' aan de oostzijde is geopend met een beperkt overstek.

Conclusie

De commissie meent dat het ontwerp is verbeterd, waarbij geadviseerd wordt de band nog krachtiger uit te werken met meer eenduidige raamtypes en door de vlakvullingen in aanzicht er binnen te houden. De zijgevel van de begane grondwoning aan de zuidzijde zou meer geopend kunnen worden ten behoeve van de woonkwaliteit.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D4 Keistraat 24 (Rijksmonument)

16-40262

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen, uitbreiden en renoveren van een restaurant ten behoeve van een restaurant met boetiek hotel*

Aanvraag: Brokking Onroerend Goed

Ontwerp: Wevers & Van Luipen

(zie notulen 13/12 2017)

Het glasoppervlak in de nieuwe mansardekap is verkleind en zonnepanelen zijn toegevoegd. De trap in de voorbouw staat nog op tekening, maar wordt volgens architect Wevers weggelaten. Het entreebordes voor de gevel aan het Jansdam wordt een dubbelbordes. Een kleurvoorstel voor de gevel volgt nog.

De afdeling Erfgoed is akkoord, met aandacht voor de wijze waarop de ramen in de zaal worden aangepast in het kader van de energie-opgave. De afdelingen Stedenbouw en Erfgoed zijn akkoord met het bordes.

Conclusie

De commissie is van mening dat de wijzigingen met betrekking tot de kapstructuur en het bordes tot verbetering hebben geleid. De technische voorwaarden voor de groene gevel lijken overtuigend. De voorgestelde zesruits-raamindeling oogt authentiek en goed gedetailleerd. Vanwege de zichtbaarheid van de zonnepanelen van bovenaf wordt aangedrongen op een goede afwerking, bijvoorbeeld met matzwarte randen.

De definitieve gevelkleur wordt afgewacht, evenals de aanvraag voor de reclamevoering. Hierbij wordt opgemerkt dat de huidige uitingen niet overeenkomen met het Utrechtse reclamebeleid.

D5 Maliebaan 71

(B) *Voorlopig ontwerp verbouw kantoor naar wooneenheden*

Aanvraag: Paulman Maliebaan

Ontwerp: Studio In Motion

In de jaren tachtig is op het binnenterrein een kantoor gebouwd, bestaande uit twee delen van drie en vier verdiepingen. Architect Kooijman licht toe dat dit complex getransformeerd wordt tot woningbouw. De terreininrichting wordt aangepast ten behoeve van minder verharding, waartoe ook een doorgang door het gebouw bijdraagt. De vleugel wordt onderverdeeld in drie delen met ieder zijn eigen gevelconcept o.a. door de gevelafwerking en toepassing van open of gesloten balkons. Voor de galerij aan de noordzijde is een groene gevel geplaatst. De vluchtrappenhuisen bevinden zich aan de kopse kanten.

Conclusie

De commissie waardeert de aanpak qua opzet en omgang met het terrein, maar is niet overtuigd van de ontwerpvisie op het gebouw. Zij meent dat gestreefd moet worden naar een geled gebouw, maar niet naar drie aparte volumes. De samenhang kan opgevoerd worden: een geled woongebouw in een groene setting is krachtiger op dit binnenterrein. Met een verfijnde, terughoudende architectuur kunnen de eenheden afleesbaar worden gemaakt. Deze eenduidige aanpak geldt voor de noord- en zuidgevel, beide zichtgevels. Onderdelen als een galerij dienen deel uit te maken van een goed gevelbeeld, waarbij verhulling achter een groene gevel overbodig is. Een groene gevel kan toegepast worden mits onderdeel uitmakend van het architectonisch concept. Aandacht wordt gevraagd voor de plaatsing van de balkons voor de woonkwaliteit van zowel de bewoners als de omwonenden. De voorgestelde doorsteek wordt gewaardeerd maar verdient meer kwaliteit bij de uitwerking.

Bij een volgende planbespreking wordt gevraagd om een toelichting door de landschapsarchitect, waarbij op voorhand al wordt geadviseerd uit te gaan van eerste orde bomen.

D6 ACA hoogbouw Overvecht

(O) *Visie renovatieaanpak voor 10-hoogflats plus eerste voorlopig ontwerp*

Aanvraag: Mitros

Samensteller visie: AWG

Ontwerp : DOOR architecten

AWG heeft een analyse gemaakt van de 10-hoogflats en vanuit de gemeentelijke wens de oorspronkelijke architectuur te respecteren, zijn er zeven spelregels opgesteld als basis voor de renovatie de 10-hoogflats. Om de toepasbaarheid van deze regels te toetsen, presenteert architect Dorrepaal een eerste ontwerp voor de haakvormige flat aan de Atlas / Centaurusdreef en de flat aan de Apollodreef. Met doorzonportieken wordt de verbinding tussen de straat en het park vergroot. Om de gevels van de flats meer te geleden, worden delen omkaderd. De trappenhuisen tussen deze kaders krijgen een gekleurde glazen gevel. De oorspronkelijke openheid van de gevels wordt met dichte gevelpanelen teruggebracht ten behoeve van meer privacy voor de bewoners. De panelen zijn geordend in een bloksgewijs patroon.

Conclusie

De commissie constateert dat de zeven spelregels helder en overzichtelijk zijn. Ondanks dat ze op meerdere manieren interpreteerbaar zijn, blijft voor de commissie overeind dat de oorspronkelijke architectuur uitgangspunt blijft met ruimte voor aanpassingen. Het geleden van de grote gevelvlakken is voorstelbaar om de gebouwen minder anonimiteit en meer menselijke schaal te laten uitstralen. Ook het verdichten van de gevelvlakken is denkbaar, maar in het gepresenteerde ontwerp leiden de aanpassingen tot een te grote afstand van het oorspronkelijke gevelbeeld en ontstaat er een 'nieuw' gebouw. Door de oorspronkelijkheid beter te respecteren is er meer garantie op de herkenbaarheid van de reeks waar deze flats onderdeel van uitmaken, aangezien er meerdere in Overvecht staan die individueel worden aangepakt. Er is hier sprake van een contextuele opgave waarbij een transformatie op basis van de bestaande kwaliteiten de insteek moet zijn van de ontwerpgegevens. Aangezien als vertrekpunt de oorspronkelijke architectuur geldt, is een analyse hiervan noodzakelijk. Door bijvoorbeeld het bestaande grid met gelijkwaardige kaders sterker te handhaven, is de relatie met de overige flats eviderter. Bij de trappenhuisen is de horizontale geleding onherkenbaar geworden. Gemeend wordt dat de hiërarchie van de lagen sterker behouden moet blijven, waarbij het grid leidend is (eerste orde op stedelijk niveau) maar daarbinnen is ontwerprijmte (lagere ordes). Het is voorstelbaar met de geleding een nieuwe tussenschaal te creëren zonder de hiërarchie aan te tasten. De subtiliteit in de oorspronkelijke gelaagdheid moet daarbij onderkend worden en leiden tot nuance in plaats van het eindbeeld als uitgangspunt nemen. De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

E Nagekomen plannen

E1 Rijnhuizenlaan 10 17-08046

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gezondheidscentrum*

Ontwerp : Carree Architecten

(zie notulen 07/02 2017)

In het aangepaste ontwerp zijn de kaders vereenvoudigd en in aantal gereduceerd. Het gedecoreerde metselwerk is in de noord-, zuid- en oostgevel versoerd. De aluminium kozijnen en stalen zonweringen zijn behouden. Ook het voorterrein is ongewijzigd.

Conclusie

De aanpak van de kaders heeft tot verbetering geleid. De commissie betreurt het versoerde metselwerk, maar dringt aan om hier wel een alzijdige aanpak in het hanteren gezien de ligging van het gebouw. De zonweringen dienen meer geïntegreerd te worden in het gevelbeeld. Indien het penant meer in het glasvlak wordt gelegd, maakt deze meer onderdeel uit van de pui. De aluminium kozijnen zijn acceptabel.

Bij de vorige planbehandeling is de ligging van de parkeerplaatsen toegelicht; de commissie heeft hier begrip voor, maar adviseert geen gebogen lijnen toe te passen.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt vooralsnog aangehouden.

E2 Nijveldsingel 1 t/m 16 (Oudegeinlaan) 17-05000

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 79 appartementen met bergingen*

Ontwerp : K3 architectuur

(zie notulen 12/07, 26/07, 23/08, 04/10 en 01/11 2016)

In afwijking van het advies van de commissie zijn de balkons aan de voor- en achterzijde ongewijzigd.

Conclusie

De commissie had eerder geadviseerd de balkons aan de Nijveldsingelzijde een verdieping lager te herhalen. Dit blijkt niet realiseerbaar. Door de hoge zone die nu ontstaat boven de begane grondlaag ontstaat een ongewenste verhouding in het gevelbeeld; gesuggereerd wordt om of de borstwering erboven te verlagen en te voorzien van een reling of de sierrand in de gevel te herhalen ten behoeve van de gewenste geleiding. Het niet opvolgen van de collegiale suggestie voor de balkons aan Oudegeinlaanzijde is geen reden de aanvraag aan te houden of af te wijzen.

Bureau CWM wordt gevraagd de opmerking voor de Nijveldsingelzijde verder te begeleiden en de aanvraag omgevingsvergunning te voorzien van een positief advies.

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 vraagt om een aanvullend advies.

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. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 11/05 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>.

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 30 mei 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