

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-09

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 2 mei 2017 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 18 april 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 F.C. Dondersstraat 65 (Rijksmonument)
 - D2 Tractieweg 41
 - D3 Universiteitsweg 99
 - D4 Walter Kollolaan
 - D5 Westflank-Noord 2^e fase
 - D6 Castellumlaan
 - D7 Gerbrandystraat 20
- E Nagekomen plannen
 - E1 Koningslaan 122
 - E2 Koningslaan 62
 - E3 Van Lieflandlaan 117
 - E4 Amsterdamsestraatweg 731
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 26/04 2017
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 18 april 2017

De notulen van 18/04 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 F.C. Dondersstraat 65

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

(notulen 21/03, 04/04 en 18/04 2017)

Architect Willemsen heeft de uitsparingen ten behoeve van de loggia's in het achterdakvlak van bouwdeel 1 in hoogte verkleind. De dakspanten staan in de loggiaopening. De loggia in het westelijke schilddak is vervangen door een verticaal schuifvenster en in de voorgevel zijn dakramen samengevoegd.

De vliesgevel van de tweelaagse maissonettewoning aan de zuidzijde van bouwdeel 2 is doorgetrokken en omhult het balkon. De trappen aan de achterzijde zijn geknikt en voorzien van begroeiing.

Architect Groenendaal stelt geen bomen meer voor op het dak van bouwdeel 3. De verhoogde begroeiing is behouden om de installaties te camoufleren. De muur tussen bouwdeel 1 en 3 is vervangen door een groenelement.

De bovenste twee speklagen in de gevel van bouwdeel 4 zijn weggelaten. De speklaag ter hoogte van de eerste verdiepingvloer blijft behouden en wordt in de kopgevels doorgezet. In de dakkapellen wordt de gevel beëindigd door verticaal metselwerk. De voordeuren zijn verbreed en de voortuinen worden gemarkeerd met hekken en groene afscheidingen.

De materialisering van de speklagen is doorgezet in de uitkragende dakrand van de dakopbouw van bouwdeel 5. Alleen het trappenhuis bij de opbouw is van metselwerk. De aansluiting op het maaiveld is, zoals bij bouwdeel 4, vormgegeven met hekwerken en begroeiing.

Conclusie

De commissie constateert dat de wijzigingen bij alle vijf de bouwdelen hebben geleid tot verbeteringen, maar nog niet al het commentaar ter harte is genomen.

Bij bouwdeel 1 wordt gemeend dat de loggia's nog te groot zijn, wat leidt tot een te grote doorbreking van het dakvlak. Geadviseerd wordt om de verkleining met name aan de bovenzijde te realiseren ter compensatie met de onderrand, die minder zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg. De spanten dienen intern achter het dakvlak te blijven, zowel uit conserveringsoogpunt als om de loggiaopening te beperken. Ook de dakramen aan de voorzijde zijn te groot. Door de schakeling wordt de doorbreking van het dakvlak te groot en ontstaat er een conflict met de aanwezige dakkapellen. Het venster in het westelijk dakvlak dient ook verkleind te worden. Het vervangen van de dakpannen door koper stuit niet op bezwaren. Verzocht wordt om de uitwerking van de vervanging van de vensters een volgende keer te presenteren, waarbij in een eerdere vergadering is aangedrongen op hergebruik.

Bij bouwdeel 2 is de commissie wat betreft de voorzijde van mening dat de entree opener en toegankelijker is geworden. De dakuitgang van bouwdeel 1 naar bouwdeel 2 zou verbeterd kunnen worden ten opzichte van de bestaande situatie. Aan de achterzijde worden de luchtigere trappen als onderdeel van de terreininrichting als een grote verbetering gezien. De opbouw leidt echter nog tot een te onrustig beeld. Het tussenlid en de opbouw kunnen beter op elkaar afgestemd worden.

Wat betreft bouwdeel 3 bestaat er waardering voor de doorgevoerde rust en eenvoud. De keuze om de installaties achter een groene terp weg te werken wordt sterk betwijfeld: bij een dergelijk gebouw past een meer formele benadering. Daarnaast is er zonder die verhoogde begroeiing meer ruimte om de zonnepanelen op grotere afstand van de dakrand te plaatsen. Er dient aandacht besteed te worden aan de inrichting van de vijfde

gevel vanwege de zichtbaarheid van bovenaf. Een plat sedumdak met installaties (zorgvuldig geplaatst en afgewerkt) is een optie.

Bij bouwdeel 4 heeft de commissie een aantal opmerkingen om bij de verdere uitwerking nog enige verbeteringen door te voeren. De ramen verdienen meer detail en de voordeur vraagt om meer kwaliteit. Het verticale metselwerk bij de dakkapellen moet ook de hoek omgezet worden. Het doortrekken van de band in de zijgevel wordt afgeraden: dit past niet in de hiërarchie en doorbreekt het groene vlak. Over dit vlak wordt opgemerkt dat het bevreemdend wordt bevonden het groen niet te hechten aan het maaiveld, maar als een schilderij tegen de gevel aan te brengen. Het effect van de groene gevel en van de standaardhoge hekwerken op de openbare ruimte moet goed overwogen worden; de commissie kan zich voorstellen dat een Delftse stoep of een lager mooi gedetailleerd hekwerk, hier een beter antwoord is als overgang privé – openbaar dan een smalle voortuin. Een dorpel in de zijgevel wordt gemist.

Wat betreft bouwdeel 5 adviseert de commissie om het autonome karakter van dit bouwdeel te versterken door niet de thematiek van bouwdeel 4 over te nemen (zoals de uitsparingen in de banden, dezelfde kleur baksteen en/of voeg en de aansluiting op het maaiveld). Door de opbouw in zijn geheel in metselwerk uit te voeren, wordt dit bouwdeel een krachtiger hoekvolume. De overkraging van de band wordt hier afgeraden. Ten opzichte van bouwdeel 2 is een maximale soberheid van dit totale bouwdeel gewenst. Daarnaast kan er nog een slag gemaakt worden om van de zijgevel meer een voorgevel te maken.

De aangepaste voorstellen worden afgewacht.

D2 Tractieweg 41

17-07755

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bedrijfsgebouw (voormalige spuitrij Werkspoor) tot horecagelegenheid*

Aanvraag: Overvecht Vastgoed

Ontwerp: MONK

(zie notulen 07/02 2017)

De smalle uitgespaarde stroken in de zijgevel zijn samengevoegd tot een enkel raam. Architect Schuring licht toe waarom het boeiboord op de kopgevel is behouden en het rooster in cortenstaal ongewijzigd is gebleven. De maatregelen om veroudering van de beplating tegen te gaan zijn in de details verwerkt.

Conclusie

De commissie gaat mee in de toelichting en is enthousiast over het voorstel; de details bewijzen het ambitieniveau. Aanvraag omgevingsvergunning wordt van een positief advies voorzien.

D3 Universiteitsweg 99

(R) *Voorlopig ontwerp uitbreiding David de Wied*

Aanvraag: Universiteit Utrecht

Ontwerp: Ector Hoogstad

(notulen 24/01 2017)

Architect De Geus heeft de voortzetting van het principe van de gevouwen plaat met overstek aan de noordzijde van het gebouw in beeld gebracht. Er is een knik aan het dak toegevoegd aan de westzijde van de uitbouw.

Conclusie

De commissie vindt het ontwerp overtuigend en ziet een aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

D4 Walter Kollolaan

(R) *Voorlopig ontwerp 22 eengezinswoningen en 78 appartementen*

Aanvraag: LUNEE Vastgoed

Ontwerp: BFAS

(notulen 13/12 2016)

De twee appartementengebouwen aan de Wilgenhof zijn aan elkaar gekoppeld. Architect Bentvelsen heeft de vormgeving en materialisering van de gevels aan de hofzijde en aan de straatzijde ieder een eigen uitwerking gegeven. De verbrede galerij aan de oostgevel is ten behoeve van de ochtendzon.

Conclusie

De commissie constateert dat de stedenbouwkundige opzet is versterkt. Deze kan nog sterker worden door het metselwerk consequenter en steviger door te zetten, met name aan de straatzijde. Aan de binnenzijde is een andere materiaalkeuze, afgestemd op het karakter van de binnenwereld, goed voorstelbaar. Er is meer uniformiteit gewenst in de balkonafscheidings en kleuroepassingen. Bij de onderdoorgang wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van de betonplaat. Ook is een zorgvuldige plaatsing van de zonnepanelen gewenst.

Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

D5 Westflank-Noord 2e fase

(Ont) *Voorlopig ontwerp parkeergarage (tramtrap, lift en gevel)*

Aanvraag: Gemeente Utrecht

Ontwerp : Group A

(notulen 07/02 2017)

Architect Woltjens stelt voor om de gevel van de parkeergarage aan de westzijde te voorzien van een geprofileerde betonnen bekleding, met metalen strips in hetzelfde patroon voor de openingen in plaats van het doorzetten van de diagonale buisjes (conform huidige aankleding onder het Forum). Aan de spoorzijde wordt wel de gevel met buisjes voorgesteld, maar met donkergrijs beton. De aluminium stijlen van het gebouw 'Central Park'-gebouw worden deels voor de gevel van de parkeergarage aan de spoorzijde doorgezet.

Bij integratie van de balustrade van het Forum met de trap en lift aan de westzijde wordt de balustrade tot maaiveldniveau doorgezet. Tussen de lift en de trap loopt de balustrade door om het gat te dichten.

Conclusie

De commissie meent dat er fundamentele stappen gezet moeten worden om in de diversiteit aan oplossingen in de onderwereld van het Forum meer uniformiteit en verbeteringen aan te brengen. Daarbij mag de spoorkant niet als achterzijde worden beschouwd, is immers ook een stadskant. Huidig voorstel is nog niet overtuigend. De keuze voor een donkere plint met geprofileerd beton aan de HOV-zijde lijkt een goede aanzet voor een consequentere onderwereld en het is wenselijk deze mogelijk door te trekken tot ver onder het Forum.

Die consequentie wordt ook gevraagd voor de behandeling en plaatsing van de balustrade. Bij het 'Central Park' vragen plint en balustrade nog om een duidelijke uitspraak waarop aangesloten dient te worden. De ramen in de geprofileerde betonnen plint vragen om een verbijzonderde plaatsing, in ieder geval minder rigide. Ook kunnen ramen een rol spelen om de hoekoplossing te verbeteren.

De lift stuit niet op bezwaren, maar bij de trapoplossing ontbreekt de consistentie in relatie tot de toepassing voor de rest van het Forum. De wijze van toepassing van balustrade en leuning vraagt om aanpassingen.

Aangepaste voorstellen worden afgewacht.

D6 Castellumlaan

(St) *Voorlopig ontwerp appartementengebouw*

Aanvraag: Ten Brinke vastgoedontwikkeling

Ontwerp : Mies architectuur

(notulen 07/03 en 18/04 2017)

Architect Jacobs heeft de plint en het dak vereenvoudigd en de goot is nu ononderbroken. Het dak van het hoekpand is verhoogd en voorzien van hoge dakkapellen. Het volume boven de entree aan de pleinzijde ligt niet meer terug en de toegang is geaccentueerd met een gemetseld kader. Op de uitwerking van de balustrades wordt nog gestudeerd.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met de planaanpassingen. Er resteren nog twee opmerkingen:

- Het zou jammer zijn als een ambachtelijk hekwerk vervangen zou worden door geprint glas; een uniforme, ambachtelijke balkonafdeling (ook voor de loggia's) is gewenst;
- Er wordt geadviseerd om de dakkapellen van het hoekblok ook aan de onderzijde mee te nemen in het dakvlak ter plaatse, zoals bij de kleinere dakkapellen.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D7 Gerbrandystraat 20

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

Aanvraag: Koopmans/TBI

Ontwerp : Van der Linde Architecten

(notulen 06/10 2015)

Het bestaande gebouwencomplex wordt bovengronds door nieuwbouwwolumes met 484 huurappartementen vervangen. In de huidige kelder brengt architect Van der Linde bergingen onder. De appartementen zijn in drie bouwdelen ondergebracht. Aan het Salvador Allendeplein, haaks op de spoorlijn, is als hoogteaccent in het verlengde van de Kardinaal De Jongweg, V-vormige hoogbouw gepland, welke met 2 verdiepingen wordt verhoogd tot 20 in totaal. Langs het spoor ligt een geluidschermgebouw van 7 lagen. De bouwdelen zijn verbonden door stroken dek op het niveau van de eerste verdiepingvloer. De plint van het spoorgebouw geeft ruimte aan fietsenstallingen, voorzien van een glazen gevel, en twee entrees. De binnenzijde van de plint van de hoogbouw omvat bergingen en aan de buitenzijde liggen de onderste appartementen op (verhoogd) maaiveldniveau. De binnenruimte is voornamelijk ingevuld met parkeerplaatsen. Beide bouwdelen krijgen een aluminium gevel. De gevel van de hoogbouw heeft een horizontale zwart-witte belijning. De laagbouw is bloksgewijs opgedeeld in witte en zwarte eenheden, waarbij de kozijnen worden omkaderd.

Conclusie

De commissie constateert dat de metalen, strak gedetailleerde gevels zeer hard, kil en ongenaakbaar overkomen. Het betreft een groot woningbouwprogramma dat architectonisch niet genuanceerd wordt door bijvoorbeeld minder repetitie. Door en de strenge ritmiek en de materiaalkeuze ontbreekt de menselijke maat en ontstaat er geen prettige woonomgeving. Het verhoogde maaiveld bestaat slechts uit loopbruggen tussen gebouwen. Deze zorgen niet voor verblijfskwaliteit, terwijl hier een royaal, groen dek cruciaal is als aantrekkelijk verblijfsgebied, zowel om de omgeving te veraangename maar ook om de omringende wijk te ontlasten. Door de loopbruggen worden de auto's niet aan het zicht onttrokken vanuit de woningen, wat het binnengebied extra 'verhard'. Op maaiveldniveau is voornamelijk sprake van parkeerplaatsen, een groene aankleding ontbreekt nagenoeg. De doodlopende route langs het spoor blijft vanuit het oogpunt sociale veiligheid een zorg, maar door de fietsenstallingen aan de voorzijde te verglazen is de situatie enigszins verbeterd.

Het verhogen van de hoogbouw wordt met klem ontraden, met name vanwege het ontstaan van een te groot verschil in hoogte tussen de bouwwolumes onderling. Daarnaast is een dergelijke schaal in relatie tot de omgeving en haar gebouwen, waaronder een aantal hoogteaccenten, niet wenselijk.

Aangepaste en meer uitgewerkte voorstellen worden afgewacht.

E Nagekomen plannen

E1 Koningslaan 122

17-06927

(B) Aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van een woning aan de achterzijde

Aanvraag: R.W.A van den Engel

Ontwerp : Strand NL

De ingang van de villa wordt naar rechts verplaatst waar de buitentrap is verbreed. De glazen bakstenen worden aangeheeld en een uitkragende dakrand is toegevoegd.

Conclusie

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

E2 Koningslaan 62

IA-16-38097

(B) Indicatieaanvraag voor het verbouwen van een zolder van een kantoorgebouw tot appartement

Aanvraag: R. Holtman

Ontwerp : Asnova

De 3e verdieping van de hoekwoning in jaren '30 stijl wordt omgebouwd tot een appartement. Aan de achtergevel worden het volume en de kap uitgebreid, en worden een liftschacht en een nieuwe toegang toegevoegd. In het zijdakvlak komt een sparing voor een balkon te creëren.

Conclusie

De commissie is van mening dat een uitbreiding mogelijk moet zijn, maar meer uitgewerkt in het idioom van de jaren '30 architectuur naar aanleiding van een zorgvuldige analyse. De voorgestelde loggia onderbreekt het doorgaande dakvlak; het karakteristieke dakvlak dient onaangetast te blijven.

Indicatie-aanvraag wordt vooralsnog aangehouden vanwege de loggia en de architectonische uitwerking.

E3 Van Lieflandlaan 117 **16-34129**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het ingrijpend verbouwen, vergroten en renoveren van een onderwijsgebouw*

Aanvraag: De Willibrord Stichting

Ontwerp : Atelier Pro Architecten

(29/11 2016 en 07/03 2017)

In de aanvraag omgevingsvergunning zijn de meeste commissie-opmerkingen verwerkt.

Conclusie

Aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.

E4 Amsterdamsestraatweg 731 **15-10219**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woongebouwen*

Ontwerp : Blonk + Heuvelink architecten

(zie notulen 04/04 2017)

In de aanvraag is aan de Amsterdamsestraatwegzijde woonprogramma ingepast.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het voorstel, maar vraagt Bureau CWM de aanvraag wat betreft de uitwerking (details etc.) nader te begeleiden en vervolgens af te handelen.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 26/04 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 16 mei 2017.

De voorzitter,
P. van Assche

De secretaris,
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