

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-06

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 21 maart 2017 in het Stadskantoor te Utrecht

Aanwezig: P. van Assche, voorzitter, de leden, N. Eerens, H. van Dijk, 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. 7 maart 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 F.C. Dondersstraat 65 (gemeentelijk monument)
 - D2 Bernadottelaan / Marshallaan
 - D3 Kanaalstraat (gemeentelijk monument)
 - D4 Vleutenseweg 420-422
 - D5 Beneluxlaan – Van Heuven Goedhartlaan
- E Nagekomen plannen
 - E1 Vinkenburgstraat 17
 - E2 Trumanlaan
 - E3 Stationsplein
 - E4 Boterstraat 22 en 22bs (Rijksmonument)
 - E5 Oudegracht 399 (gemeentelijk monument)
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 16/03 2017.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 7 maart 2017

De notulen van 07/03 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 F.C. Dondersstraat 65 (gemeentelijk monument)

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

Het bouwproject bestaat uit 5 delen en de hoofdlijnen worden toegelicht door architect Willemsen. Het inrichtingsplan wordt gepresenteerd door landschapsontwerper Gerritsen.

Deel 1 omvat de renovatie/transformatie van het 19^{de}-eeuwse Ooglijdersgasthuis. Het gebouw, oorspronkelijk ontworpen door architect Kruijf, krijgt een woonfunctie. Het merendeel van de kozijnen in de gevel wordt vervangen. Een trappenhuis is toegevoegd in het middendeel en in het achterdakvlak worden loggia's voorgesteld.

Deel 2 is de renovatie van de noordelijke uitbreiding van het Ooglijdersgasthuis uit 1938. Het deel wordt verbonden met bouwdeel 3 door een tweelaags glazen volume. Op het dak komt een terugliggende dakopbouw met dakterras en aan de achterzijde trappen voor de woningen.

Deel 3 behelst de transformatie van het centraal gelegen paviljoen tot 4 appartementen. Het paviljoen wordt voorzien van een groen dak met bomen en zonnepanelen. Het volume komt los het hoofdgebouw en trappen zijn toegevoegd voor de terrassen.

Deel 4 omvat de nieuwbouw van 11 grondgebonden woningen aan de Cornelis Evertsenstraat. De architectuur van de tweelaagse rijwoningen met kap zoekt een relatie met de vooroorlogse woningen aan de overkant van de straat. Onder de woningen bevindt zich de parkeergarage.

Deel 5 heeft drie lagen met een dakopbouw en bevindt zich op de noordoosthoek van het complex. De architectuur sluit aan bij deel 4. Aan de oostgevel zijn balkons toegevoegd aan de gevel en hier bevindt zich ook de toegang tot de parkeergarage.

Conclusie

De commissie beschouwt deze planbehandeling als een eerste kennismaking met deze complexe opgave. Voor een volgende bespreking zou zij meer inzage willen krijgen in de, bij de monumentale bouwdelen, relatie tot de monumentale waarde, de gemaakte keuzes en de detailleringen. Tevens wil zij in ieder geval graag inzicht krijgen in de onderlinge samenhang van de gebouwen en hoe deze zich tot de omgeving verhouden.

Met betrekking tot bouwdeel een rijst in een eerste inhoudelijke reactie de vraag wat het effect is op de uitstraling door aan de ene zijde trappen te plaatsen en aan de andere zijde appartementen. De loggia's zijn in verhouding tot het dakvlak te groot: het dakvlak deelt zich op in stroken terwijl het als geheel met gaten ervaren dient te worden. De loggia in het hoekelement is ongewenst.

Op het inrichtingsplan wordt positief gereageerd. Met de eerste orde bomen moet rekening gehouden worden met een volle grondlaag. Tevens bestaat de wens om de bomen aan Cornelis Evertsenstraat te behouden. Het paviljoen vraagt nadere aandacht met betrekking tot het woondek en het bomendak.

De commissie ziet de volgende planpresentaties tegemoet.

D2 Bernadottelaan / Marshallaan

(O) *Schetsontwerp 24 grondgebonden woningen*

Aanvraag: Heijmans Vastgoed bv

Ontwerp : inbo

Twee haakvormige, tweelaagse woonblokken uit de wederopbouwperiode worden vervangen door twee appartementengebouwen van drie verdiepingen met een vergelijkbare plattegrond. Een gemetseld raster kenmerkt het gevelbeeld aan de straatzijde. Architect Jong presenteert twee kleuropties: één met een donkerkleurig raster en lichte invulling van de vlakken en een tweede optie met tegengestelde kleurstelling.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor het voorstel, maar mist de analyse voor de aansluiting op de omgeving en de doorwerking daarvan in de gevels. Gesuggereerd wordt om de verticale en horizontale elementen uit de omringende bebouwing hierbij als uitgangspunt te kiezen. Het kleurcontrast van raster met vakinvulling is hard; voorstelbaar is om dit te verzachten met bijvoorbeeld het voegwerk, waarbij het lichte raster beter lijkt te passen in deze omgeving. Een basement wordt gemist.

Het maken van voortuinen betekent een positieve bijdrage aan de straat. Aan de achterzijde is het van belang de kwaliteiten in beeld te brengen en te behouden, zoals de secundaire voetgangersroute en het groen. Tevens wordt gevraagd de bergingen in beeld te brengen.

Een uitgewerkt voorstel wordt tegemoet gezien.

D3 Kanaalstraat (gemeentelijk monument)

(B) *Voorlopig ontwerp verbouw kloostercomplex tot appartementen en horeca*

Aanvraag: IRVA

Ontwerp : IRVA

(notulen 24/01 en 21/02 2017)

De houten puin in de togen van de kloostergang zijn verder uitgewerkt door architect Lamens. De kapel wordt onderverdeeld in twee maisonnettewoningen en een bovenwoning. In het koor bevindt zich de toegang tot twee van deze woningen. Enkele gebrandschilderde ramen in de voormalige kapel blijven behouden.

Conclusie

De commissie kan instemmen met de positie van de puin, maar is van mening dat de uitvoering minder conventioneel kan: in compositie, materiaal en detail.

De invulling van de kapel met woningen wordt gezien als voldongen feit, waarbij het gewaardeerd wordt dat het koor open blijft. Er wordt wel gesuggereerd om de kozijnen met of zonder glas-in-lood op elkaar af te stemmen en eventueel de te verwijderen gedecoreerde vensters te behouden door deze als luik te plaatsen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

D4 Vleutenseweg 420-422

17-01517

(O/St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schoolgebouw tot 41 appartementen, kinderdagverblijf en maatschappelijke voorziening*

Aanvraag: Claver Real Estate

Ontwerp : KRAAC

(notulen 20/09, 15/11 en 13/12 2016)

De uitwerking van de glazen volumes tussen de oud- en nieuwbouw zijn ongewijzigd. De kozijnstructuur van de liftopbouw is vervangen door een volledig glazen constructie.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met het ontwerp, maar adviseert het tussenvolume terug te zetten ondanks de gevelbeschadiging. Tevens wordt gesuggereerd deze te verhogen en een vide te maken, waardoor ook meer oorspronkelijk materiaal zichtbaar blijft vanuit het nieuwe bouwdeel.

De groenvulling is onvoldoende; een inrichtingsvoorstel voor het verdere binnenterrein en aan de straatzijde wordt afgewacht, waarbij het behoud van de bestaande bomen uitgangspunt dient te zijn. Aanvraag omgevingsvergunning wordt vooralsnog aangehouden.

D5 Beneluxlaan – Van Heuven Goedhartlaan

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

Aanvraag: Icoon Vastgoed

Ontwerp : Kuiper Compagnons en Centrum Architecten

(notulen 12/07 2016)

D5.I Ontwerp middenvolumes

Ontwerp: Kuiper Architecten

Architect Van Tuyl licht toe dat er voor het dek composiet met een houtuitstraling wordt gelegd. De ziteilanden worden omgeven door cortenstalen lamellen tegen de wind. Ten behoeve van de ventilatie van de parkeergarage zijn koekoeken toegevoegd. In het talud vormen keerwanden de toegang tot de parkeergarage en doen tevens dienst als doorvalbeveiliging. Aan de noordoostgevel van blok B zijn om geluidstechnische redenen bloemkozijnen aangebracht. De gevelpanelen hebben een kleurverloop rondom de blokken van licht naar donker, waar deze kozijnen in meegenomen zijn.

D5.II Ontwerp renovatie en herbestemming voormalig beddenhuis

Ontwerp: Centrum architecten

De begane grond en eerste verdieping van het beddenhuis worden casco opgeleverd. Om een meer doorgaande plint te maken heeft architect Krasselt de glazen entree versmald. Binnen de horizontale belijning van de kozijnen zijn ook hier bloemkozijnen toegevoegd. De gebouwen van het complex zijn direct bereikbaar vanuit de parkeergarage.

Conclusie

De commissie is positief over de wijze waarop de geluidsproblematiek is opgelost en over het versmallen van de entree. Zij constateert dat er nu meer sprake is van vier gebouwen met een eigen identiteit, maar dan is de inrichting van dek en talud des te belangrijker als bindende factor. Het dek wordt nog steeds niet overtuigend bevonden in programmatische en kwalitatieve zin maar ook als verbindend element en in relatie tot de woonfunctie. De inrichting voor de overgangen privaat – publiek zijn nog onduidelijk. De zitelementen met de lamellen verstoren zowel het beeld als het gebruik van het dek. Meer groen blijft gewenst. Het is wenselijk het dek dusdanig vorm te geven dat deze bij een gewijzigd woonprogramma ook functioneert.

Met betrekking tot het talud wordt opgemerkt dat de ingang van de parkeergarage relatief zwaar is ten koste van het talud. Aan de zijde van de hoofdentree kan het talud meer aangepast worden voor een betere aansluiting op de plint en het maaiveld. Hierbij kan gedacht worden aan het verder doorzetten van de plint en meer groen op het voorplein. De verbinding van het voorplein tot het dek dient zichtbaar te zijn, waar een betekenisvolle routing door het gebouw onderdeel van uitmaakt. Ook wordt gevraagd de begrenzing op de hoeken tussen de gebouwen (overgang talud-dek) in beeld te brengen.

Met betrekking tot de bloemkozijnen wordt geadviseerd deze niet mee te nemen in het kleurverloop.

De commissie ziet een aangepast plan tegemoet.

E Nagekomen plannen

E1 Vinkenburgstraat 17

16-99333

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een daghorecavoorziening op de begane grond en drie appartementen op de verdieping*

Aanvraag: Camera Studio

Ontwerp : ZZDP

(notulen 22/09 en 01/12 2015, 10/01 2017)

De volledig glazen winkelpui is vervangen door een goudkleurige messing pui, waarbij de vensterbank overgaat in de portiek.

Conclusie

De commissie heeft veel waardering voor het ontwerp. De architect is er met de pui in geslaagd om in het jaren '50-idiom aansluiting te krijgen met de bovenbouw. Door de overhoekse benadering van de pui verworden de kolommen tot schijven en is de aanhechting naar maaiveld en bovenbouw geslaagd. De aanvraag bevindt zich in het beschermd stadsgezicht en in een gebied met beleidsniveau 'Behoud'. Ondanks de voor dit perceel gekozen eigen architectuurtaal voegt de gevel zich naar zijn omgeving, mede door de hoogwaardige kwalitatieve architectonische uitwerking.

Aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

- E2 Trumanlaan** **17-07733**
 (Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van appartementen en toevoegen 14 appartementen op de begane grond*
Aanvraag: Heijmans Vastgoedontwikkeling
Ontwerp : Ponec De Winter
 (zie notulen 24/01 en 21/02 2017)
 Het stalen kader om de entree is opgedeeld in twee kaders. De luifel is uit het ontwerp.
Conclusie
 De commissie kan zich de wijze waarop de entree wordt beaccentueerd voorstellen, maar raffinement in de uitwerking en de continuïteit van de horizontale band wordt gemist. De architect wordt verzocht deze horizontale belijning in het gevelbeeld ter hoogte van de entrees nog te versterken.
 Een aangepast voorstel wordt afgewacht, de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.
- E3 Stationsplein**
 (Ont) *Voorlopig ontwerp trap stationsterminal (OVT)- tramstation*
Aanvraag: POS
Ontwerp : Benthem Crouwel Architects
 (notulen 06/09 2016)
 Het ontwerp is uitgewerkt conform de eerder presentatie van het maaiveldniveau onder en direct nabij het station, en de opgangen. Voorstel is akkoord, een aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.
- E4 Boterstraat 22 en 22 BS** (Rijksmonument) **17-02606**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van asbesthoudend materiaal, vergroten van de vliering, plaatsen van 2 dakramen en het herindelen van de ruimtes*
Aanvraag: Stichting St. Eloyen Gasthuis
Ontwerp : Verlaan en Bouwstra architecten
 Aanvraag omgevingsvergunning is akkoord.
- E5 Oudegracht 399** (gemeentelijk monument) **IA-17-02461**
 (B) *Indicatie-aanvraag voor het verhogen van een dakkapel danwel het maken van een loggia*
Aanvraag: C. Smeenk
 In de aanvraag wordt voorgesteld of een dubbel verhoogde dakkapel te plaatsen of een enkele dakkapel plus loggia.
 De afdeling Erfgoed heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorstellen vanuit het behoud van de geslotenheid van de kap en het beeld van het historische dakenlandschap. De kap zelf is na een brand vernieuwd.
Conclusie
 De commissie deelt het advies van de afdeling Erfgoed, zowel vanuit monumentaal oogpunt als op welstandsgronden.
 Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.
- F Overige plannen**
 De plannen, genoemd in de lijst d.d. 16/03 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](http://www.welstandutrecht.nl).

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 4 april 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