

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2017-05**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,  
gehouden op dinsdag 7 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, M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend  
secretaris)

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 21 februari 2017
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 Rijnkade 5
  - D2 Castellumlaan
  - D3 Croeselaan 16
  - D4 Tolsteegsingel 2A
  - D5 Van Lieflandlaan 117
  - D6 Rooseveltlaan 22 t/m 174
  - D7 Burgemeester Fockema Andrealaan
- E Nagekomen plannen
  - E1 Potterstraat 4
  - E2 Veilinghavenkade 14
  - E3 Ravellaan 205 - 209
- F Overige bouwplannen  
Plannen met preadvies, lijst d.d. 02/03 2017.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

Geen onderwerpen.

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 21 februari 2017**

De notulen van 21/02 2017 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C Algemeen**

**D Bouwplannen**

**D1 Rijnkade 5**

**17-01602**

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en intern verbouwen van het voormalige Vroom & Dreesmangebouw*

Aanvraag: IEF Capital / Bouwfonds IM

Ontwerp : Bakers Architecten

(notulen 01/11 en 15/11 2016)

In het definitieve ontwerp heeft architect Bakers de glazen gevel op de begane grond teruggelegd, waardoor de penanten zichtbaarder worden. De blinde puien op de verdieping zijn als shadowboxen vormgegeven. Op horizontale stroken in de gevel worden de reclame-uitingen voorgesteld. Het dakterras is vergroot en voorzien van een glazen balustrade.

*Conclusie*

De commissie is van mening dat een oplossing met shadowboxen beter is ten opzichte van folie, maar zij vraagt de architect nog te onderzoeken of de gesloten gevel aan de singelzijde opener kan worden. De shadowbox overhoeks is ongewenst. Ook wordt aangedrongen op duidelijke afspraken met de gebruikers om een kwalitatief goede en zo open mogelijke uitstraling te garanderen. De voorgestelde reclame doorbreekt het grit van de gevel; geadviseerd wordt later een aparte reclame-aanvraag in te dienen in de vorm van een pui- en reclamereglement. Voor de gesloten raamstroken op de verdiepingen is nog geen definitieve keuze gemaakt ten aanzien van open of dicht: de commissie gaat vooralsnog uit van een dichte toepassing en kan daarmee instemmen. Indien toch gekozen wordt voor een te openen variant, zal vanwege de invloed op het gevelbeeld apart advies door de commissie moeten worden uitgebracht. Er reteren vragen over de beleving in de avonduren en de wijze waarop het fietsparkeren wordt opgelost. De bemonstering ziet de commissie tegemoet. Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies onder bovengenoemde voorwaarden.

**D2 Castellumlaan**

(St) *Voorlopig ontwerp appartementengebouw*

Aanvraag: Ten Brinke vastgoedontwikkeling

Ontwerp : Mies architectuur

Aan het kerkplein stelt architect Jacobs een appartementengebouw voor van 29 appartementen. De bebouwing heeft 3 verdiepingen met een kap. Aan de zijde van de Castellumlaan is een deel van de bebouwing een verdieping lager als overgang naar de bestaande bebouwing. Door een pandsgewijze opbouw wordt gestreefd naar een kleinschalig karakter. De zinken dakrand wordt onderbroken ter plaatse van de dakkapellen, welke in het vlak van de gevel zijn door gemetseld. De hoofdentree ligt aan de pleinzijde en deze gevel is voorzien van balkons. Aan de achterzijde ontsluit een galerij de appartementen.

Vanuit de afdeling Stedenbouw zijn een gevarieerd bebouwingsbeeld en individualiteit binnen de gevelwand als randvoorwaarden meegegeven.

*Conclusie*

De commissie waardeert het streven naar het dorpse karakter en de aansluiting op de belendende percelen, maar is nog niet overtuigd van de architectonische uitwerking. Het betreft een appartementenblok waar de geleiding, mogelijk door parcellering, sterker kan worden doorgevoerd. Zo moet de gevel de plattegrond volgen en niet zoals het in het voorstel op de hoek is opgelost. Een duidelijkere hiërarchie in plint, tussenlid en

kap/opbouw (4<sup>e</sup> laag) kan het verticale karakter per perceel versterken. De geleding kan visueel versterkt worden door meer variatie in de dakkapellen (niet alleen in kleur) en scheidingen in het dakvlak per pand. Hoewel de balkons aan pleinzijde bijdragen aan de levendigheid, worden de voordeuren hier gemist. Voor de achterzijde wordt geadviseerd deze niet op te delen door wisselend kleurgebruik. Aan de kerkzijde eindigt het blok in het groen: deze kwaliteit kan voortgezet worden door een haag te plaatsen en geen muur. Geadviseerd wordt om binnen het volume de gevraagde geleding te zoeken. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

### **D3 Croeselaan 16**

(Ont) *Voorlopig ontwerp paviljoen bij Rijkskantoor De Knoop*

Aanvraag: Rijksvastgoedbedrijf

Ontwerp: Cepezed

Architect Bosch stelt op de kruising van de Croeselaan naar de opgang van de Moreelsebrug een tijdelijk tweelaags paviljoen voor met horecafunctie op de begane grond en vergaderzalen op de verdieping. Aan beide zijden komen terrassen en aan de achterzijde een groenvoorziening. De gevel is opgebouwd uit hergebruikte glazen rookglaspanelen uit de Knoopkazerne en is demontabel. Achter het glas op de kop wordt een kas ingericht, maar verder op verdieping wordt een gesloten wand met openingen geplaatst. De tweede toegang op forumniveau is tijdelijk vanwege het op termijn verdwijnen van de betontrap voor het toekomstige bouwverkeer (voor de 2<sup>e</sup> fase).

#### *Conclusie*

De commissie spreekt van een sympathiek plan en is aangenaam verrast door het hergebruik van het rookglas. Het voorkomen van mogelijke vervuiling achter het glas waardoor het gebouw een schrale uitstraling kan krijgen, verdient extra aandacht. Ook het kijkgroen aan de achterzijde mag een volwaardig ontwerp worden, vergelijkbaar met het gebouw. Het toekomstige scenario zonder trap wordt betreurd, ook vanwege de grote belasting voor het gebouw van het bouwverkeer. Wat betreft vormgeving van de ingang op forumniveau wordt geadviseerd de entreepartij meer op te nemen in de glazen gevel. Een levendig avondbeeld is gewenst evenals goed ontworpen terrassen. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

### **D4 Tolsteegsingel 2A**

**16-34496**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevels en het aanpassen van de kapconstructie van een kantoor, het bouwen van balkons, het vergroten van een dakterras en het wijzigen van de entree*

Aanvraag: Rejoko Beheer

Ontwerp: Nijhuis architectuur

(notulen 14/06 2016 en 21/02 2017)

In het streven beter aan te sluiten bij het monument, stelt architect Nijhuis twee alternatieven voor als gevelbeplating: zandsteen en Mosa tegels. In overleg met afdeling Erfgoed zal op basis van een kleuronderzoek een definitieve kleurkeuze voor de gevels worden gemaakt. De toegang aan de Tolsteegsingel is komen te vervallen en het bordes is vereenvoudigd. Twee opties zijn gepresenteerd voor de achter- en zijgevels; één met balkons en bomen op het parkeerterrein en een tweede optie zonder balkons en bomen. De geprofileerde hoekpilasters en kaders om de ramen zijn komen te vervallen en de dakkapellen zijn vereenvoudigd. Een L-vormige dakrand met een overstek van 60 cm vervangt de sierlijst. De donkere plint loopt naar achteren toe trapsgewijs omlaag.

#### *Conclusie*

De commissie meent dat er sprake is van verbeterd ontwerp. Gesuggereerd wordt om de plint op hoogte te houden. Tevens is het voorstelbaar de plint en gevel in materiaalafwerking onderscheidend te laten zijn, in plaats van in kleur. Op de begane grond zijn de buitenruimtes soms te krap ingepast, en mogelijk kan meer comfort geboden worden door loggia's of iets dergelijks aan te bieden. De commissie is benieuwd naar de definitieve kleurstelling en materialisering, maar kan met dit voorbehoud een positief advies afgeven over de aanvraag omgevingsvergunning.

**D5 Van Lieflandlaan 117**

16-34129

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

Aanvraag: De Willibrord Stichting

Ontwerp : Atelier Pro Architecten  
(notulen 29/11 2016)

In het kader van kostenreductie heeft architect Kristensen het voorgaande ontwerp ingrijpend aangepast. De vezelcementplaat op de gevels is vervangen door sandwichpanelen voorzien van een golfpatroon. Ter plaatse van de donkere plint is de vezelcementpaat behouden. Het glasoppervlak is gereduceerd en de brede horizontale banden ter hoogte van de vloeren zijn vervangen door een slanke metalen 'neus' die voor de sandwichpanelen wordt geplaatst. De champagnekleurige borstweringspanelen krijgen een zaagtandprofiel. Het aluminium scherm rondom de installatie-unit op het dak is uit het ontwerp geschrapt.

**Conclusie**

Hoewel de commissie de gevolgen van de bezuinigingen betreurt, zal zij autonoom adviseren over het voorliggende plan. Hierbij constateert zij dat het getoonde beeld goed denkbaar is, maar het raffinement van de details zal bepalend zijn. Er bestaat enige twijfel over de kleurschakering bij de dwingende maatvoering van de beplating. Meer openheid in de gevels is nodig, zowel qua beeld als gezien de schoolfunctie. Een scherm rond de installatie-unit is vereist. Vragen rijzen over wat er met het kunstwerk zal gebeuren en hoe de nieuwe gevels zich verhouden tot het oorspronkelijke tussenlid.

De aanpassing van de aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

**D6 Rooseveltlaan 22 t/m 174**

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie appartementengebouw*

Aanvraag: Mitros

Ontwerp : Van Schagen architecten

Architect Te Velde licht het voorlopig ontwerp toe van de renovatie van een flat uit de naoorlogse wederopbouwperiode. Zoals bij gebouw 6 eerder is gedaan wordt de oppervlakte aan bergingen op de begane grond teruggebracht om plaats te maken voor woningen. De bestaande inpandige loggia's worden dichtgezet en nieuwe balkons zijn toegevoegd aan de zijde van de Rooseveltlaan.

**Conclusie**

De commissie is enthousiast over het renovatieplan met respect voor de oorspronkelijke architectuur, maar waar ook ruimte is voor nieuwe toevoegingen. Ook de consistentie ten opzichte van eerdere renovatieopgaven is toe te juichen. Een opmerking betreft het mee-ontwerpen van privacyschermen.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

**D7 Burgemeester Fockema Andrealaan**

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

Aanvraag: SSH en Jebber

Ontwerp : A3 Architecten

Het terrein van het voormalige KPN-terrein is bestemd voor de huisvesting van studenten en starters in verschillende gebouwen, geplaatst rondom een plein. Dit is het eerste gebouw dat ontwikkeld wordt binnen het masterplan. Het gebouw bestaat uit 17 verdiepingen en een half verdiepte parkeerkelder. De begane grond ligt 1.7m boven het maaiveld met onder andere een kantoorfunctie en horecavoorziening met terras aan de pleinzijde. Architect Van As heeft de okerachtige gemetselde gevel onderverdeeld met horizontale en verticale belijningen onder meer door de wijze van plaatsing van de gevelopeningen, in combinatie met verschillende tinten voegwerk.

**Conclusie**

De commissie geeft haar advies over het ontwerp, met in gedachten dat het gebouw de toon moet gaan zetten voor het hele gebied. Zij heeft waardering voor de zorgvuldigheid en het kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik en detaillering. Echter, wat zij mist in het ontwerp is een doorontworpen alzijdigheid, zowel in de plattegronden als in de geveluitwerking. De wijze waarop de gemeenschappelijke woonkamers in de gevels worden benadrukt, leiden tot verwarring met het trappenhuis, welke op zijn beurt onvoldoende herkenbaar is. Ten aanzien van het opvoeren van de belijning in de gevel

zijn de meningen verdeeld; het is de architect om hier uitvoer aan te geven. De commissie dringt aan op een transparante plint. Voor de kleurkeuze van het gebouw wordt om afstemming op de omgeving gevraagd en terughoudender dan de huidige kleurimpressie. Ook wacht zij een voorstel voor de inrichting van de buitenruimte af, waarbij zij adviseert het bordes aan te laten sluiten op het ontwerp van de groene buitenruimte. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

## **E Nagekomen plannen**

### **E1 Potterstraat 4**

**16-35629**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de verdieping naar appartementen (transformatie) en het wijzigen van de gevels*

Aanvraag: Breevast Properties

Ontwerp: Naked Architecture

Het plan is ongewijzigd ten opzichte van de vorige presentatie. Per email is aangegeven dat een privé buitenruimte nodig is om aan te sluiten bij de vraag vanuit de markt. De plaatsing van het balkon in het midden van de gevel gaat ten koste van de indeling van het appartement. De commissie wordt verzocht haar standpunten te heroverwegen.

*Conclusie*

De commissie blijft bij haar eerdere advies en is van mening dat er alternatieven denkbaar zijn om een buitenruimte te creëren, die het voornaamste bezwaar van de commissie – een asymmetrische gevelbenadering – wegneemt. Hierbij valt te denken aan een weg te schuiven pui voor het balkon of het in zijn geheel terugplaatsen van de gevel.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een negatief advies.

### **E2 Veilinghavenkade 14**

**IA-16-36333**

(R) *Indicatieaanvraag voor het vergroten van de erker op de eerste en tweede verdieping aan de waterzijde*

Ontwerp: Van Delft Westerhof architecten

(zie notulen 21/02 2017)

In vervolg op de vorige planbehandeling heeft de secretaris de architect van het oorspronkelijke ontwerp benaderd, de heer Van Leeuwen. Ook hij ziet het balkon als onderdeel van de totale compositie en het doorbouwen tot de reling is zeer ongewenst.

Een beperkte uitbreiding van de erker zou kunnen, hoewel het altijd een aantasting zal betekenen van de zorgvuldig bedachte huidige compositie van de 'havenpost'.

*Conclusie*

De commissie sluit zich aan bij de mening van de oorspronkelijke architect Van Leeuwen en zou zich een beperkte uitbreiding van de erker kunnen voorstellen met een maatvoering die gewogen is ten opzichte van de bestaande compositie. Hierbij is het echter wel voorwaarde dat de deuren ten behoeve van het terras aan de zijde van het water op die plaats behouden blijven.

De indicatie-aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

### **E3 Ravellaan 205-209**

(O) *Voorlopig ontwerp appartementengebouw*

Aanvraag: Re-Shape properties

Ontwerp: OPL

Een appartementencomplex bestaande uit verschillende volumes, wordt voorgesteld in de bocht van de Ravellaan. Op de hoek is het volume lager en steekt een horizontaal geplaatst deel als een kijker uit. Het hoogste deel aan de noordwestzijde heeft zes verdiepingen. Het lagere middendek wordt gebruikt als dakterras. De entrees op de galerij zijn bereikbaar via een losstaand trappenhuis aan de zijgevel. Onder het complex bevindt zich een half verdiepte parkeergarage; voor ventilatie is hier aan de zuidwestzijde een sleuf tussen gebouw en talud.

*Conclusie*

De commissie kan zich op stedenbouwkundig niveau de volumes voorstellen, maar zij meent wel dat er veel elementen worden opgevoerd terwijl een meer sculpturaal gebouw, meer als een gebaar met meer coherentie, passender zou zijn. Een toepassing als het kader aan de zuidwestgevel wordt ook niet consequent gehanteerd door deze niet door te zetten. De zijgevel met het trappenhuis heeft te weinig het karakter van een voorgevel, wat op deze plek wel is gewenst. Onder meer vanwege het belang van de groenwaliteit in

Welgelegen, dient aan de zijde van de Ravellaan het gebouw in het groen te staan zonder ventilatiesleuf tussen maaiveld en gevel. Aan deze zijde raakt op de hoek het gebouw de stoep en in combinatie met de overkraging is dit ruimtelijk ongewenst. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

**F** Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 02/03 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 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 21 maart 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