

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2016-22**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 15 november 2016 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

Afwezig: M. Schenk, lid

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 1 november 2016
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Rijnkade 5
 - D2 Zeedijk - David van Mollemstraat
 - D3 Vleutenseweg 420-422
 - D4 Mineurslaan, nabij Beatrixgebouw en Knoopkazerne
- E Nagekomen plannen
 - E1 2^e Daalsedijk
 - E2 Maliesingel 30
 - E3 Waterstraat 5-7
 - E4 Oudwijkerveldstraat 120-124
 - E5 Laan van Maarschalkerweerd
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 10/11 2016.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 1 november 2016

De notulen van 1/11 2016 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Rijnkade 5

(Ont) *Voorlopig ontwerp transformatie voormalig V&D-complex*

Aanvraag: IEF Capital / Bouwfonds IM

Ontwerp : Bakers

(notulen 01/11 2016)

In het aangepaste ontwerp blijft het bestaande gevelraster van liggers en kolommen over de volle hoogte behouden, maar wordt geïsoleerd en voorzien van aluminiumbeplating. Het ritme van de kozijnstijlen in de puien blijft gelijk en is doorgezet in de glazen balkon- en dakbalustrades. Blinde puien op de vierde en vijfde verdieping zijn als 'shadowbox' vormgegeven. De (bestaande) dichte gevelvlakken ter plaatse van de balkons zijn bestemd voor reclame-uitingen. Het streven is alle installaties binnen de bestaande dakvolumes te realiseren. De toepassing van groen en de aansluiting op het nieuwe hoekgebouw van Hoog-Catharijne zijn in onderzoek.

Reactie van de commissie

De commissie meent dat het plan is verbeterd en heeft waardering voor de slag die gemaakt is met behoud van de karakteristieken. Zij heeft wel vragen met betrekking tot de groentoeppassing: dit was een thema in het eerdere gevelontwerp, maar in het huidige voorstel is dit niet opgenomen. Als groen onderdeel van de gevel zou moeten gaan uitmaken, vraagt dat in dit stadium om conceptuele uitgangspunten (bijvoorbeeld vanwege constructieve consequenties). Alternatief is kwalitatief hoogwaardig groen op het dak. Dit geldt ook voor de verschillende tinten beplating: hiervoor moet een concept ontwikkeld worden. Voor de plint wordt geadviseerd deze meer te onderscheiden van de erboven gelegen lagen, zodat er meer hiërarchie in de gevel ontstaat. De aansluiting op het verlopende maaiveld kan hierbij helpen. De hoek vraagt om een invulling die levendigheid garandeert. Ook wordt gesuggereerd de zijkant op te waarderen, waarbij de meningen in de commissie verschillen of een meer zijdelingse benadering gewenst is, maar dit wordt aan de architect overgelaten. De balustrade op de dakrand vraagt om bijzondere aandacht, maar dient los te komen van de typologie van de balkonafscheidingsen.

De installaties kunnen als aparte opgave beschouwd worden: ze maken een prominent onderdeel uit van het gebouw. De commissie ziet graag een voorstel hoe hier in de toekomst mee omgegaan wordt.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het transparant houden van de puien een goed streven is, maar dat hier reglementen voor ontwikkeld dienen te worden. Dit geldt voor alle reclametoepassingen en mogelijke puiwijzigingen: een realistisch voorstel dat anticipeert op mogelijk toekomstig gebruik is nodig om als goed toetsingskader voor de commissie te kunnen dienen. Een nader uitgewerkt plan wordt tegemoet gezien.

D2 Zeedijk – David van Mollemstraat (gemeentelijk monument)

(R/O) *Herbestemming fabrieksgebouw – Lubro broodfabriek*

Aanvraag: CV Zijdebalen

Ontwerp : Venster Architecten

De naoorlogse broodfabriek bestaat uit een plat afgedekt, drielaags kantoorgebouw (aan de Zeedijk) met een tweelaagse productiehal met een getoogd dak. Het complex maakt onderdeel uit van een bouwblok in de Zijdebalenontwikkeling. In de voorbouw komen op de begane grond en eerste verdieping horeca en bedrijfsruimte(n) – met nog een deel in de achterbouw -, op de bovenste verdieping een kantoorfunctie. In de rest van de achterbouw komen woningen met de voordeur aan de Zijdebalenstraat en een buitenruimte in het binnengebied. In het souterrain onder de hal komt berg- en parkeerruimte voor de bewoners. De stalen vensters in de voorbouw worden hergebruikt

en voorzien van achterzetramen. Mogelijke gevelisolatie komt aan de binnenzijde, maar de betonconstructies in de halgevels krijgen aan de buitenzijde een glad afgewerkte isolatielaag. De vensters in deze gevels worden vervangen, waarbij het beeld van de oorspronkelijke indeling en de slankheid van de originele stalen kozijnprofielen zoveel mogelijk behouden blijven. De definitieve profielkeuze is in onderzoek. Het oorspronkelijke trappenhuis wordt gerestaureerd. De daklichtstroken en installaties zijn in de lengterichting van het dak van de hal voorgesteld. De terrassen achter de woningen zijn met trappen verbonden met de tuinen op het dek van het binnengebied. Tussen voorbouw en nieuwbouw ligt een pad naar het binnengebied, afgesloten met een door architect Mulleners vormgegeven spijlenpoort.

Reactie van de commissie

De commissie is enthousiast over de zorgvuldig vormgegeven transformatie van het complex. Zij heeft slechts aandachtspunten voor de verdere uitwerking. De detaillering is vanzelfsprekend cruciaal, bijvoorbeeld als de penanten verdikt worden heeft dat effect op de uitstraling van de gevel en vraagt dat om een integrale aanpak waarbij ook de aansluiting op de dakrand onderzocht dient te worden. .

Het getoogde dak is beeldbepalend en er bestaan twijfels over de wijze van plaatsing en maatvoering van de daklichten, zonnepanelen en installaties (met name bij het horecagedeelte). Geadviseerd wordt ook de dakdoorvoeren in het ontwerp mee te nemen voor het totaalbeeld van het dak.

In het interieur is een duidelijk herkenbare overgang tussen hal en voorgebouw een optie om de ervaring van twee volumes sterker te behouden. Met betrekking tot de inrichting van het binnenterrein merkt de commissie op dat er meer zichtkwaliteit vanuit de straat kan ontstaan met minder diepe privétuinen (met bouwkundige begrenzing) en minder verder uitstekende volumes. Het zou wenselijk zijn hier een groener binnengebied te maken. De pergola wordt afgeraden: deze ontnemt – in combinatie met de trappen – de openheid van het binnenterrein en de groenbeleving van drie verdiepte woningen. Het hekwerk heeft teveel detail om aan te sluiten bij de voormalige broodfabriek maar sluit ook niet aan bij de nieuwbouwwoningen.

Het herplaatsen van de letters 'Lubro' op de gevel wordt als historische verwijzing toegejuicht en niet als reclame bejegend.

Een nader uitgewerkt ontwerp wordt tegemoet gezien.

D3 Vleutenseweg 420-422

IA-14-01674

(O/St) Indicatieaanvraag voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot appartementencomplex en kinderdagverblijf

Aanvraag: Claver Real Estate

Ontwerp: KRAAC

(notulen 20/09 2016)

Ontwerper Kox heeft de twee nieuwbouwblokken aan de dwarsstraten achter het oorspronkelijke schoolgebouw verzelfstandigd. De koppeling tussen oud en nieuw is beperkt tot de nieuwbouwplint en tot de terugliggende glazen oversteken naar de galerijen op de verdiepingen. De plint bestaat uit verdiepinghoge puien en dichte vlakken van houten delen, die terugkomen in de erfafscheiding van het kinderdagverblijf. De tweelaagse bovenbouw is in rood metselwerk voorgesteld, met verticaal gekoppelde verdiepinghoge vensters. In vormgeving en materialisatie van de liftopbouw op het schoolgebouw is een relatie gezocht met de nieuwbouw.

Conclusie

De commissie vindt de uitwerking van de volumes aan de zijstraten verbeterd, maar mist in de voorstellen de consequenties voor het voormalige schoolgebouw en een integraal plan voor de terreininrichting. De bestaande kwaliteiten dienen geïnventariseerd te worden, waaronder de bomen en de architectuurhistorische kwaliteiten. Deze moeten als uitgangspunten gelden voor de inrichting van het omringende terrein en de interne aanpassingen.

Met betrekking tot de nieuwbouw wordt geadviseerd het ontwerp te verbeteren door meer afstemming te zoeken met de oudbouw en de omgeving. Het toepassen van hout is mogelijk te kwetsbaar voor de plint. De aansluitingen van de loopbruggen op het bestaande schoolgebouw dienen in beeld gebracht te worden. De liftopbouw is erg dominant in het achtergevelbeeld; o.a. een subtielere plaatsing op de daklijst zou al leiden tot verbetering. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

D4 Mineurslaan, nabij Beatrixgebouw en Knoopkazerne

16-26628

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een fietsenstalling en een verhoogd publiek voetgangersgebied aansluitend aan het bestaande Stationsplein West en de Moreelsebrug*

Aanvraag: Gemeente Utrecht

Ontwerp : GroupA

(notulen 19/05 en 08/09 2015, 26/01, 23/02, 22/03, 20/09, 04/10 en 18/10 2016)

De commissie heeft bij eerdere planbehandelingen niet ingestemd met de wijze waarop de groene scheggen waren geplaatst en met de voorgestelde kleur van de balustrade.

Architect Visser heeft het ontwerp aangepast en het aantal beplantingsvakken vergroot en in clusters geordend. Deze clusters zijn naar de forumranden verschoven en voor de grassen is gezocht naar meer variatie in hoogte en kleur. Beide wijzigingen zullen effect hebben op de loopstromen en komen tegemoet aan de bezwaren van de commissie.

Voor de architect vormt het Forum de koppeling van het Stationsgebied aan de stad, waar o.a. de kleur van de balustrade een rol in speelt. Monsters van mogelijke balustertinten liggen voor. De houten leuning wordt geolied, wat zorgt voor gelijkmatige vergrijzing.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met de getoonde aanpassingen die een wezenlijke verbetering zullen betekenen voor de inrichting en het gebruik van het Forum. Gesuggereerd wordt om de zitgedeeltes van de verbrede banken op de kopse kanten van de plantvakken ook te voorzien van houten vlakken. Het aanpassen van de beplanting zal leiden tot een leefbaarder en warmere omgeving, maar vraagt wel van de gemeente extra inzet ten aanzien van het beheer ten behoeve van het behoud van de hoogwaardige inrichting.

De commissie blijft met betrekking tot de kleur van de balustrade van mening dat deze ondersteunend moet blijven, de veelvormigheid van het hek genereert al voldoende eigenheid. Het is ook van belang dat de kleur het hout ondersteunt en de commissie kan zich hier voorstellen dat er afgeweken wordt van de gemeentelijke standaard RAL 7016. De voorkeur gaat uit naar een terughoudende maar chiquere kleur in een bruingrijze tint, zoals gepresenteerd: sepiabruin, afgeleid van RAL 8014 (vv structuur, mat, custom kleur in poedercoating, superdurable).

De commissie is verheugd dat het eerder afgegeven negatieve advies omgezet kan worden in een positief advies op basis van de besproken revisietekeningen en kleurstaat.

E Nagekomen plannen

E1 2° Daalsedijk

(O) *Beeldkwaliteitsplan Wisselspoor*

Ontwerp : DELVA Landscape Architects en Studioninedots

(notulen 01/11 2016)

Zie notulen 01/11 voor de planomschrijving. Het plan wordt besproken naar aanleiding van nadere bestudering door de commissieleden.

Reactie van de commissie

De commissie waardeert de zorgvuldige analyse en uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan, en is enthousiast over het geambieerde eindbeeld. Maar tegelijkertijd constateert zij dat er zowel wat betreft de architectuur als de inrichting buitenruimte een gedifferentieerde benadering is gekozen die als toetsingskader te breed interpreteerbaar is. De commissie mist met name eenduidigheid en hiërarchie in de randvoorwaarden. Zij meent dat het goed voorstelbaar is dezelfde boodschap te formuleren, maar specifiek en duidelijker opgesteld.

Een duidelijke identiteit van de wijk ontbreekt, o.a. omdat er met name ingegaan wordt op de mogelijke variatie in plaats van op een sterke, eenduidige en consequente identiteit. Daarnaast kan meer maatwerk in relatie tot de cultuurhistorische gebouwen worden opgenomen. Op stedenbouwkundig niveau bestaan er twijfels over de fijnmazige formatie van het bouwblok. Een duidelijke identiteit wordt hierbij gemist, waarbij de referenties scherper kunnen. Ook meent de commissie dat het wenselijk is de toegestane hoogtes van de bebouwing explicieter te omschrijven. De architectonische criteria voor de nieuwbouw verdienen een aanscherping.

De ontwerpers wordt gevraagd de robuustheid van de nieuwe wijk steviger te waarborgen door de voorwaarden hier meer op toe te spitsen. Voorkomen moet worden dat door een

te ruim geformuleerd beeldkwaliteitsplan niet bereikt wordt wat de opstellers voor ogen hebben.

Er zal een gesprek worden georganiseerd met de opstellers van het plan om de opmerkingen van de commissie nader toe te lichten.

E2 Maliesingel 30 **16-23479**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en wijzigen van de bestaande kantoren en het maken van een studio op de bovenste verdieping*

Aanvraag: Maju Beheer

Ontwerp : Asnova Architecture
(notulen 26/01 en 08/03 2016)

In het voorliggend ontwerp zijn de bestaande gevelopeningen in de voorgevel voorzien van nieuwe aluminiumkozijnen met een eenvoudiger indeling. De gemetselde balustrade op de tweede verdieping is grotendeels door glas vervangen. De dakopbouw is geen onderdeel meer van deze aanvraag.

Conclusie

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

E3 Waterstraat 5-7 **16-27606**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 woningen*

Aanvraag: Ered

Ontwerp : Architectenbureau Cor & Partner
(notulen 31/05, 26/07 en 23/08 2016)

Gevelopeningen in de onderbouw zijn met metselwerk en natuursteen omkaderd, daarboven is de gevel gestukadoord. In het zinken roevendak is per pand een dakkapel voorgesteld. Geveldetailering ontbreekt vooralsnog in de aanvraag.

Conclusie

De commissie is van mening dat de aanvraag op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar met het voorbehoud dat Bureau CWM positief kan gaan adviseren over de detailering. Ook wordt verzocht de deuren en de dakkapellen qua vormgeving meer af te stemmen op de rest van de gevel. Geadviseerd wordt om de plattegrond op de begane grond anders te organiseren: een badkamer aan de voorzijde gaat ten koste van een levendige straatgevel.

E4 Oudwijkerveldstraat 120-124

(R) *Revisie ontwerp opvanghuis voor het Leger des Heils*

Aanvraag: Leger des Heils Midden Nederland

Ontwerp : Mex
(notulen 18/10 2016)

In de straatgevel zijn omkaderde dubbele vensters toegepast, op de verdieping afgewisseld door een bloemvenster met kruisindeling. Het hoekblok onderscheidt zich door verhoogd plintmetselwerk en verbijzonderd metselwerk op de tweede verdieping.

Reactie van de commissie

De commissie kan instemmen met het voorstel, maar suggereert om het bloemvenster in het hoekblok niet in de voorgevel te plaatsen maar in de zijgevel. Hierdoor vormt het hoekblok een sterkere eenheid ten opzichte van de geveldelen onder de kap.

De revisie voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

E5 Laan van Maarschalkerweerd

(R) *Ontwerp kleedkamergebouw sportpark Zoudenbalch*

Aanvraag: UVO

Ontwerp : Frowijn de Roos architecten

Van de drie eenlaagse clubgebouwen te midden van sportvelden wordt er een door een tweelaags gebouw vervangen. Op de gemetselde onderbouw staat een verdieping met vanaf borstweringhoogte een gevelafwerking van verticale latten. Tegen de opbouw is in het midden van de twee langsgevels een uitkragend blind volume in een afwijkende afwerking en kleur toegevoegd. De getrapte dakrand kraagt met een ronding uit tot over de uitbouwen.

Reactie van de commissie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de ontwerpopzet, maar heeft moeite met de rode kleur van de uitgebouwde volumes. Deze vragen hierdoor en te veel aandacht en gaan ten koste van de eenheid van het gebouw. Door deze te behandelen in de materialen en tinten van de rest van het clubgebouw, vormt het gebouw een geheel, hetgeen gewenst zowel architectonisch is als in deze omgeving.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 10/11 2016, 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 verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota.

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 het secretariaat 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 29 november 2016.

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