

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2016-21**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 1 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. 18 oktober 2016
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Rijnkade 5
 - D2.I 2^e Daalsedijk
 - D2.II 2^e Daalsedijk 14
 - D3 Kanaalstraat 199B
 - D4 Amsterdamsestraatweg 380
 - D5 Kanaalweg 91
 - D6 Jan van Foreeststraat 2
 - D7 Oudegeinlaan
 - D8 Lomanlaan 55
- E Nagekomen plannen
 - E1 Stationsplein, tussen Smakkelaarsveld en de OV-Terminal
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 26/10 2016.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 18 oktober 2016

De notulen van 18/10 2016 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Rijnkade 5

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

Aanvraag: IEF Capital / Bouwfonds IM

Ontwerp : Bakers

In het voormalige warenhuis zullen meerdere winkelbedrijven worden ondergebracht. De ruimte achter colonnade van het voormalige V&D-gebouw wordt toegevoegd aan het winkeloppervlak en alle gevels worden vervangen. Architect Bakers plaatst voor de onderste twee lagen een rastergevel in metselwerk. Aan de bovenzijde van de plintgevel is een doorgaande plantenbak geplaatst. Ook in de vierlaagse gevel erboven bevinden zich in de beplate borstweringen her en der plantenbakken. De uitkragende volumes in twee traveeën van het gebouw krijgen begroeide gevels tussen de borstweringen. Voornemen is om contractueel vast te leggen dat de glazen puien transparant blijft. De dakinstallaties worden aangepast.

Reactie van de commissie

De commissie staat sympathiek tegenover de transformatie van dit gebouw en de ambitie om de transparantie daarbij als belangrijk uitgangspunt te hanteren. Zij mist echter een concept dat gebaseerd is op het oorspronkelijke, modernistische gebouw (een terugliggende plintlaag met bovenbouw), zowel architectonisch als morfologisch. In het ontwerp is sprake van een tweelaagse opbouw met optopping, die te weinig relatie met elkaar aangaan. Hierbij wordt bedoeld op de verhouding horizontaal - verticaal, de gevelindeling en de gevelbehandeling, etc. De verspringende horizontale banden en de verschillende materiaaltoepassingen tussen de verdiepingen leiden niet tot een coherent beeld. De wijze waarop bijvoorbeeld in de oorspronkelijke bouw de banden, de kaders en de erkers een rol speelden in het gevelbeeld komen onvoldoende terug in de uitwerking. Daarnaast wordt de noodzakelijke gevelplastic gemist.

De toepassing van groen wordt te informeel voorgesteld; denkbaar is om de voorgestelde structuur van het gebouw als uitgangspunt te nemen en in het integrale ontwerp ook de toe te passen soorten beplanting mee te nemen.

De commissie ondersteunt de wens om de steeg open te houden. Ook dringt zij aan op een reclame- en puireglement dat als toetsingskader kan dienen voor toekomstige aanvragen, maar ook een doorslaggevende rol kan spelen bij de beoogde transparantie. Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

D2.1 2° Daalsedijk

(O) *Beeldkwaliteitsplan Wisselspoor*

Aanvraag: Gemeente Utrecht / NS Stations

Ontwerp : DELVA Landscape Architects en Studioninedots

Beoogd wordt in het voormalige industriegebied langs het spoor een mix van wonen en werken te realiseren. Bestaande industriële gebouwen krijgen een nieuwe functie en gesloten, stedelijke bouwblokken met verschillende woonprogramma's worden toegevoegd. Lussen vanaf de 2^e Daalsedijk ontsluiten het gebied voor autoverkeer. Landschapsarchitect Delva benadrukt in het inrichtingsplan het bijzondere karakter van de locatie. De bestaande groenstructuur wordt versterkt en uitgebreid, uitgewerkt in vier sferen. Onderdeel van het spoorpark is een doorgaande fietsroute. In de verharding van de openbare ruimte staat behoud van het industriële karakter voorop, met hergebruik van

oorspronkelijke elementen. Privé buitenruimten liggen binnen de blokken, langs de blokgevels ligt een verharde margestrook van 1.20m breed.

Architect Herder licht toe dat de zichtlijnen naar het spoor en de waardevolle gebouwen uitgangspunt zijn in het plan voor de nieuwe bebouwing. De voor- en zijgevels van de alzijdige bouwblokken staan in de rooilijn en de hoeken worden geaccentueerd. Het aantal architectonische eenheden varieert per bouwblok, mede afgestemd op de nabijgelegen woningen. De architectonische uitstraling is modern. Uitgangspunt is een hoogwaardige gevelmaterialisatie, waarin kunststof wordt vermeden. De kleurenkeuze is van grijsbruin tot grijsgroen. Erfafscheidingen zijn onderdeel van de bebouwing.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden in hun oorspronkelijke verschijningsvorm teruggebracht, waarmee nieuwe invullingen en toevoegingen moeten contrasteren.

Reactie van de commissie

De commissie is blij met een eerste kennismaking en toelichting op het Beeldkwaliteitsplan en zal na nadere bestudering met een uitgebreidere inhoudelijke reactie komen. Het Beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader gaan gelden voor toekomstige plannen.

Zij kan al wel een eerste reactie op hoofdlijnen geven.

Vragen bestaan er over de verhouding tussen de stevige historische bebouwing versus de gekozen diversiteit van de nieuwbouw. Door bij de nieuwbouw ruimte te bieden aan diverse architecten, bestaat een extra risico op het uiteenvallen van de blokken en wordt de wijze van aansluiting op de bestaande wijk onduidelijk. Wat betreft de nieuwbouw zouden de specificaties scherper kunnen: er wordt gerefereerd aan stoerheid maar ook aan de kleine korrel.

Voor de panden zonder monumentale status maar met cultuurhistorische waarde is het onduidelijk wat de kaders zijn om het karakter te kunnen behouden.

De inrichting kan helderder: er wordt gesproken over vier sferen en vier identiteiten, wat veel is voor zo'n klein gebied en er lijkt overlap in te zitten (lineair park – pocketpark). Ook is er sprake van een hoeveelheid aan materialen. De infiltratiezone aan het spoorzonepark is belangrijk voor de identiteit, maar lijkt erg smal. Het toepassen van industrieplaten bij smalle profielen is lastig en mogelijk is het een alternatief om dit materiaal alleen op enkele plekken als referentie naar de historie te gebruiken. Het streven om geluidsschermen te voorkomen zou meer geborgd moeten worden, omdat zichtbaarheid van de spoorbewegingen van groot belang zijn voor de beleving van het terrein.

D2.II 2° Daalsedijk 14

(B) *Schetsontwerp restauratie en uitbreiding bovenbouwwerkplaats*

Aanvraag: Synchron

Ontwerp: Studioninedots

Van de bestaande 'bovenbouwwerkplaats' worden de niet waardevolle aanbouwen verwijderd. In de ruimten langs de gevels komen functies die moeten leiden tot levendigheid. Architect Herder plaatst in het midden van het gebouw een bovengrondse parkeergarage, waarvan de definitieve hoogte en lengte nog bepaald moeten worden. Door de gevelopeningen en boven de zadeldaken van het historische gebouw zijn de verlichte garagegevels zichtbaar.

Reactie van de commissie

De commissie kan instemmen met het concept. Wat betreft plaatsing in het gebouw en de maatvoering van de parkeergarage is het van belang de autonomie van het bestaande gebouw zover mogelijk op te voeren en de rand rond de garage een dusdanige maat te geven dat er voldoende ruimte is voor de gewenste functies. Geadviseerd wordt om de verhoudingen van het nieuwe volume goed af te stemmen op het bestaande, mogelijk is daarvoor een ondergrondse laag noodzakelijk.

Een nader uitgewerkt plan wordt tegemoet gezien.

D3 Kanaalstraat 199B

16-30784

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand tot 30 woningen*

Aanvraag: Duurzame Ontwikkelingen Utrecht

Ontwerp: IRVA

(notulen 05/04, 19/04 en 03/05 2016)

Ten opzichte van de eerder in commissie getoonde voorstellen zijn er deuren aan de gevels toegevoegd.

Conclusie

De commissie heeft in principe geen bezwaar tegen de toevoeging van deuren, maar adviseert deze regelmatig en meer geclusterd in de gevel te plaatsen en de vormgeving meer af te stemmen op de dakopbouw, zijnde nieuwe ingrepen. Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden; Bureau CWM wordt gevraagd een aangepast plan conform dit advies af te handelen.

D4 Amsterdamsestraatweg 380 16-23160

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een watertoren tot horecagelegenheid en 4 woningen*

Ontwerp : Zecc Architecten

(notulen 21/10 2014 en 15/12 2015)

In de aanvraag heeft architect Van der Meer de bovenzijde van de grote loggia in de toren verlaagd, waardoor het onderscheid met de oorspronkelijke verticale vensterspleten is opgevoerd. Een eerder voorgestelde gevelopening op de vierde verdieping, onder de eerste cassettering, is vervallen. Op de begane grond is de eenlaagse bebouwing tot de halve torenomtrek vergroot. De fietsparkeervoorziening is daarin ondergebracht. In de oorspronkelijke, gemetselde terreinafscheiding langs de straat zijn vier kijkopeningen gemaakt. De vier woningen maken geen onderdeel meer uit van deze aanvraag.

Conclusie

De commissie is van mening dat de aangepaste ingrepen in de toren tot verbetering hebben geleid. Wat betreft de openingen in de muur wordt voorgesteld twee gaten te maken maar deze eventueel te verbreden.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

D5 Kanaalweg 91T (gemeentelijk monument)

(B) *Voorstel verbouw bovenste laag silogebouw tot appartement*

Ontwerp : Zecc Architecten

De huidige bovenste laag van het silogebouw is wat betreft maatvoeringen ongeschikt voor wonen. Architect Van der Meer stelt voor deze te vervangen door een volume met een contour gelijk aan de silo. De dakrand, in het vlak van de gevels, is slank gehouden in relatie tot de lifttoren. In de glazen gevels van de opbouw worden diepe kolommen voorgesteld. Deze volgen in de westgevel het ritme van de constructiestructuur en in de oostgevel zijn de kolommen dichter op elkaar geplaatst. In de kopgevel op het zuiden zijn de twee eindkolommen vrij gehouden van de glazen hoeken. Waar een buitenruimte binnen de gevelcontour zal worden gerealiseerd is nog niet bekend.

Op de onderliggende slaaplaag blijven de noodzakelijke zaagsneden in de betonwanden in het zicht.

Reactie van de commissie

De commissie meent dat er sprake is van een zorgvuldige analyse op basis waarvan de herbestemming van het gemeentelijk monument een kans heeft. De architect heeft gekozen voor een nieuwe laag, wat goed mogelijk is, maar dan wordt een subtiele historische referentie aan de zuidzijde gemist. De aansluiting op de gevelritmiek met de kolommen leidt tot een eigen wetmatigheid, die op de kopgevel wordt verstoord. Aan de noordzijde kan gezocht worden naar een referentie met het verleden.

De architect wordt geadviseerd nog helderder en radicaler door te ontwerpen, waarbij 'messcherpe' details het concept moeten versterken. Tevens wordt erop gewezen dat de buitenruimte binnen het doosconcept moet blijven.

Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

D6 Jan van Foreeststraat 2 16-28460

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoorpand tot 218 appartementen*

Aanvraag: MidNed Projectontwikkeling

Ontwerp : StrandNL

(notulen 18/10 2016)

De horizontale gevelbelijning wordt versterkt door een metalen strip ter hoogte van de verdiepingsvloeren en door de verdiepte negges van de kozijnstroken. Per verdieping is het verband van de geglazuurde baksteenstrips tussen de raamstroken horizontaal, voor de rest van de gevel verticaal. De mogelijkheid wordt opengehouden het parkeervlak voor

het gebouw te koppelen aan een toekomstige langzaam-verkeersroute naar de Moreelsebrug.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met de wijze waarop de subtiele, horizontale geleiding weer terug is gebracht in het gevelbeeld. Mogelijk kunnen dilatatievoegen of schaduwvoegen per woning het woonkarakter enigszins opvoeren.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies. Geadviseerd wordt om een landschapsarchitect in te schakelen voor de terreininrichting en voor de ontwikkeling van goed tuinmeubilair.

D7 Oudegeinlaan

(O) *Ontwerp renovatie en nieuwbouw 115 woningen*

Aanvraag: Portaal

Ontwerp : K3 architectuur

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

Vanaf de tweede verdieping van het appartementengebouw heeft architect Van der Linde de gemetselde borstwering van de galerijen zigzaggend vormgegeven. De gevelsneede in de westgevel, ter plaatse van de centrale hal, is ingevuld met een gelede pui. De balkons in de westgevel zijn gemetseld met een glazen balustrade aan de voorzijde. Tussen de balkons zijn verticale vensterstroken met borstweringen van terugliggend metselwerk in verticaal verband. Dit verticale accent komt terug in de voorgevels van de beneden-bovenwoningen en de rijwoningen. De dakterrassen van de beneden-bovenwoningen worden aan weerszijden afgesloten met een bergkast onder het hellende dakvlak. De dakvlakken worden gekoppeld door een latei.

Reactie van de commissie

De commissie uit haar waardering voor de gemaakte slag. De terrassen en de gemetselde galerijen van het lange blok zijn goed opgelost. Wel worden er vragen gesteld over de afwerking van de galerijen aan de onderzijde in verband met de zichtbaarheid. Er wordt gesuggereerd de zigzaggalerie nog een laag lager te plaatsen als zijnde logischer in de massaopbouw. De balkons zijn nog niet overtuigend, zowel vanwege de glazen balustrade als vanwege de afwijking in het maatsysteem. Andere oplossingen die beter passen bij het jaren '50-idiom, met andere materialen, leiden tot een rustiger gevelbeeld. De balustrade van de meer autonome balkons zouden aan voor- en achterzijde gelijk moeten zijn. De commissie heeft vertrouwen in de volgende ontwerpslag en ziet een aanvraag omgevingsvergunning tegemoet.

D8 Lomanlaan 55

(O) *Voorlopig ontwerp vervanging kantoorgebouw door 119 woningen*

Aanvraag: Reshape

Ontwerp : OPL Architecten

Een kantoorgebouw aan de westzijde van Transwijk wordt door een dubbel appartementengebouw van tien lagen vervangen. Uitgangspunt is het behoud van het oost-west doorzicht tussen nieuwbouw en belendingen, en tussen de twee nieuwbouwdelen. De locatie wordt aan weerszijden begrensd door parkeerterreinen. Ook onder de nieuwbouw wordt een parkeerplaats voorzien, circa een meter onder straatniveau, met daarboven een dek op 2.50m boven de straat. Het semi-openbare groene dek sluit met taluds aan op de omgeving. De fietsenberging ligt in de garage, onder het talud. Aan de westzijde is op het dek een verblijfstuin gedacht. Architect Luger geeft aan dat de twee rechthoekige blokken gemetselde langsgevels krijgen met daarin deels omkaderde vensters en verticale rijen balkons. De kopgevels zijn ingevuld met verdiepinghoge puien tussen betonbanden en een dubbele rij balkons.

Reactie van de commissie

De commissie is van mening dat het groene dek een goed antwoord is op de parkachtige context, maar deze oplossing vraagt wel om goede aansluiting op het maaiveld. Aan de zuidzijde moet worden geanticipeerd op een toekomstige groenverbinding en aan de waterzijde ontbreekt een goede aansluiting op het maaiveld ten koste van het pad. Dit geldt ook voor de noordzijde waar het gebouw zweeft en helaas geconfronteerd wordt met de steenachtige invulling van het kavel ernaast. De aansluitingen op deze situatie vragen om nadere studie.

Het dek dient zorgvuldig te worden vormgegeven waarbij veiligheid ook een belangrijke rol speelt. Ook bij het ontwerpen van de randen van het dek wordt geadviseerd een landschapsarchitect te betrekken. De entrees mogen zichtbaarder.

De alzijdigheid in het ontwerp wordt gemist. Geadviseerd wordt kloekere gebouwen te maken, wat niet ten koste hoeft te gaan van de oriëntatie op de wijk en het water. Door meer uniformiteit in de massa door te voeren zijn elementen als de omkaderde vensters mogelijk ook begrijpelijker ten opzichte van het geheel. Ook vraagt de commissie zich af waarom er niet voor hoogteverschil van beide blokken is gekozen, hetgeen stedenbouwkundig sterker zou zijn: twee torens in het landschap. Gevraagd wordt om de dakinstallaties in het ontwerp te integreren. Een nader uitgewerkt voorstel wordt afgewacht.

E Nagekomen plannen

E1 Stationsplein, tussen Smakkelaarsveld en de OV-Terminal 16-22139

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met woningen, winkels, hotel en kantoorruimte (noordgebouw)*

Aanvraag: Ontwikkelcombinatie Noordgebouw Utrecht

Ontwerp: MONK architecten

(notulen 12/01, 09/02, 05/04, 28/06 en 18/10 2016)

De opdrachtgever heeft aangegeven niet mee te gaan met de gevraagde aanpassingen voor de entree van de woningen en voor de entree van het hotel.

Conclusie

De commissie betreurt het ten eerste dat er geen bereidheid is om het concept tot op een lager schaalniveau ook consequent door te voeren, met name bij de entree van het hotel.

Deze tourniquet wijkt af van de overige entrees, waar sprake is van een subtielere vormgeving. In combinatie met de signing is de herkenbaarheid van de woningentree acceptabel.

De commissie concludeert dat het niet aanpassen van de tourniquet ten opzichte van de schaal van dit gebouw, geen reden is af te zien van een positief advies. Zij vindt dit jammer, maar de aanvraag voldoet voor het overige zeker aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies. Zij vraagt het (aangepaste) pui- en reclamereglement nog nader vast te laten stellen door de commissie, zodat deze in de toekomst als toetsingskader kan worden gehanteerd.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 26/10 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>.

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 15 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