

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2016-14**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 26 juli 2016 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

Afwezig : P. Grosfeld (lid) en B. van Santen (afdeling Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 12 juli 2016
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Vleuterweide Centrum
 - D2 Brijlantlaan 9
 - D3 Prins Bernhardlaan 58
 - D4 Catharijnekade 9 (gemeentelijk monument)
 - D5 Vleutenseweg 347
 - D6 Kanaalweg 95B
 - D7 Kaatstraat 1-77
 - D8 Oudenoord 6
- E Nagekomen plannen
 - E1 Waterstraat 5
 - E2 Oudegeinlaan
 - E3 Mariaplaats 13
 - E4 Nachtegaalstraat 1B
 - E5 Vredenburg 150
 - E6 Vredenburg 40 (Rijksmonument)
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 21/07 2016.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 12 juli 2016

De notulen van 12/07 2016 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Vleuterweide Centrum

(R) *Ontwerp blok 4*

Aanvraag: GEM

Ontwerp : Cristoph Kohl

De geplande appartementen in de blokken 3 en 4 zijn in het aangepaste stedenbouwkundige plan door eengezinswoningen vervangen. Voor de architectonische invulling van de gevelwanden van blok 4 borduurt architect Kohl voort op het kenmerkende bebouwingsbeeld van het centrumgebied. Blokhoeken worden door extra hoogte en/of door een afwijkende kapvorm geaccentueerd. De gevelwanden zijn uit eenheden van twee en drie vrijwel gelijke woningen samengesteld. Dakkapellen zijn vaak als gemetselde gevelverhoging vormgegeven voor extra hoogte van de gevelwand. In de gesloten bouwblokken liggen de bewonersparkeerplaatsen. Een deel van de straat tussen de twee blokken is als speelstraat ingericht.

Reactie van de commissie

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid en de vriendelijke uitstraling van het ontwerp, maar realiseert zich, gelijk de architect, dat het welslagen afhankelijk is van de staat van uitwerking. Er is nog behoefte aan informatie over de nadere detaillering van de goten: deze ogen overgeprononceerd terwijl een meer abstracte vormgeving passender lijkt. Ten aanzien van de gevelindeling wordt aangedrongen op het uitlijnen van de ovale vensters met de voordeuren; vermeden moet worden dat de historische vormtaal door het programma oneigenlijk wordt toegepast. De voorkeur gaat uit naar dezelfde dakkapellen op dezelfde typen hoekblokken. De hellingen van dakvlakken dienen aan iedere zijde gelijk te zijn, dit is met name van belang op de hoeken waar de hellingshoek van voor- en zijgevel gelijktijdig wordt ervaren.

De stedenbouwkundige uitwerking is zorgvuldig met uitzondering van de open hoeken naast de drie prominent gelegen woningen met topgevels. Hier wordt een andere oplossing voor gevraagd.

De kade zou bruikbaar gemaakt kunnen worden voor de bewoners.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.

Anticiperend op de planbespreking van blok 5: de aansluiting op of het maaiveld of direct aan het water behoeft nadere studie.

D2 Briljantlaan 9

(O) *Ontwerp nieuwbouw 232 studentenwoningen*

Aanvraag: GTZ Beleggingen

Ontwerp : Jillis Kinkel architect

Een langwerpige strook bedrijfsgebouwen tussen de Briljantlaan en de Vaartsche Rijn wordt door twee woongebouwen vervangen. Aan de Vaartsche Rijn ligt een drielaags blok, in het verlengde daarvan een naar de Briljantlaan van drie naar zes lagen oplopend blok. In de anderhalve laag hoge, glazen plint zijn creatieve bedrijven gedacht. Tussen de blokken ligt de langzaam-verkeersroute en heeft het lange blok halverwege een schuine onderdoorgang. Hier bevinden zich de (hoofd)entrees voor de appartementen. De verdiepte parkeergarage met daarboven de fietsenstalling vult het middendeel van het lange blok. Ter plaatse van de hoogtesprongen in het lange blok heeft architect Kinkel dakterrassen ontworpen, met schuin oplopende langsevels. De gevels van de bovenste lagen zijn bekleed met grijze, vlakke, keramische elementen in tegelpatroon. Vensters worden gekoppeld door tegels met een fijner patroon. Verspreid over de gevels komen

omkaderde blokken van vier vensters voor. De dakterrasgevels zijn van hout. Als (plaatselijke) bekleding van de draagconstructie in de plint wordt gedacht aan hergebruik van historisch tegelmateriaal, zoals dat in het verleden ter plaatse werd geproduceerd.

Reactie van de commissie

De commissie heeft waardering voor de heldere stedenbouwkundige opzet met de schaa sprongen, de overgangen van hoog naar laag en de plint, maar is niet overtuigd van de architectonische uitwerking. Deze heeft een sterke utilitaire uitstraling, passend bij een kantoorgebouw, maar niet bij woongebouwen. Aspecten als reliëf, plastic, geleiding worden gemist in de geveluitwerking. Door deze wijze van toepassen van keramische tegels wordt de lengte van het gebouw ook ongenaakbaarder.

De historische analyse is waardevol, maar deze is onvoldoende herkenbaar verwerkt. Het blok aan het water zou meer verbijzonderd kunnen worden, de bijzondere plek waardig.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

D3 Prins Bernhardlaan 58

16-20456

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 woonstudio's*

Aanvraag: Ered

Ontwerp : Architectenbureau Cor & Partner

(notulen 31/05 2016)

Architect Van Leeuwen laat de nieuwbouw lager eindigen dan de belendende bestaande bebouwing. In het gewijzigde ontwerp is het entreeportaal twee lagen hoog en koppelt beide volumes. De eenlaagse bebouwing aan de A.H.G. Fokkerstraat heeft een terugliggende tweede laag met dakterras. Zowel gevelinvulling als materiaal (donkere, bruinrode steen) zijn gelijk aan het hoofdvolume aan de Prins Bernardlaan.

Conclusie

De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij wordt opgemerkt dat de detailuitwerking en materiaalkeuze van groot belang zijn. De architect wordt erop geattendeerd dat de dakrand van de opbouw ongelukkig ontmoet met het venster in de achtergevel van het hoofdvolume. Er wordt aangedrongen op het ontwerpen van de privacyschermen op het dakterras.

Daarnaast wordt nog een aantal suggesties meegegeven:

- een minder hoge borstwering voor het dakterras, hoogte invullen met een balustrade;
- de dakrandbeëindiging kan abstracter;
- ramen boven de entree meer in stijl met de jaren '20-opzet, waarbij meer detail in het trappenhuisraam gewenst is.

De aanvraag wordt voorzien van een positief advies met medeneming van bovenstaande opmerkingen.

D4 Catharijnekade 9 (gemeentelijk monument)

(B) *Herbestemming kerkgebouw – Westerkerk*

Aanvraag: Lean Property e.a.

Ontwerp : OIII architecten

De kerkruijnte bestaat uit een hoge middenbeuk met tongewelf. De zijbeuken hebben over de hele breedte een galerij op de eerste verdieping. Hoewel in de loop van de tijd versoberd, is het kerkinterieur nog grotendeels origineel. Architect Kor stelt voor in de hoge middenbeuk vanaf galerijhoogte een stapeling van hotelkamerunits op kolommen te plaatsen, waarbij de begane grondvloer vrij blijft voor publiek gebruik. Daarnaast worden twee lagen units op een van de galerijen voorgesteld. Precieze plaats en ontsluiting van de stapelingen zijn in onderzoek. Overwogen wordt ook in de kapruimte rond het tongewelf hotelkamers onder te brengen.

Reactie van de commissie

De commissie kan zich een dergelijke invulling voorstellen, maar meent dat voor de plaatsing er oplossingen denkbaar zijn die het monument beter tot zijn recht laten komen. De cultuurhistorische waardstelling moet leidend zijn en op onderdelen is het plan hiermee in strijd (bijvoorbeeld bij het rozetvenster). Daarnaast zit de waarde van het gebouw ook in de ruimtebeleving en de doorsnede, ten opzichte waarvan verbeteringen denkbaar zijn. Hierbij hoeft geen uitspraak gedaan te worden over symmetrisch of asymmetrisch: beide richtingen zijn denkbaar mits de units als losse massa's ervaren worden. De commissie waarschuwt voor de toe te voegen elementen, zoals trappen, die

het beeld mede gaan bepalen. Deze moeten mee-ontworpen en in beeld gebracht worden. Mogelijk kunnen bestaande elementen, zoals de galerijtrappen, dit voor een deel al oplossen.

Aandacht wordt gevraagd voor de concurrentie van de staanders bij de kolommen van de galerij en voor het loshouden van de units van de muren.

De commissie vraagt zich af of het programma niet te zwaar is: de monumentaliteit en beleving van de kerk hebben prioriteit bij een dergelijk plan. Voorkeur gaat vanzelfsprekend uit naar het uitnutten van de achterraimte in plaats van het overbelasten van de kerk.

Het antwoord op de vraag of de ruimte tussen gewelf en dak gevuld kan worden is afhankelijk van de wijze waarop: met behoud van de monumentale eigenschappen is ook hier een reversibele oplossing denkbaar.

Aangepaste plannen worden afgewacht.

D5 Vleutenseweg 347 16-14377

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een dakopbouw met dakterras op de woning*

Ontwerp : ErnstArchitect

Op een prominent terugliggend blokhoek aan de Vleutenseweg stelt architect Haagsman een in zink uitgevoerde L-vormige dakopbouw met dakterras voor. Opbouw en terras liggen terug van de voorgevel. De contour van het dakterras is benadrukt door een stalen portaalconstructie, die aansluit op de opbouw. De stalen terrasbalustrade is onderdeel van de constructie.

Conclusie

De commissie heeft geen bezwaar tegen een opbouw op deze locatie. Zij adviseert echter er duidelijker één element van te maken en de poortconstructie achterwege te laten. Door een overtuigend volume op het dak te plaatsen, eenvoudiger en nadrukkelijker vormgegeven, is er sprake van een betere afstemming op architectuur en omgeving.

Aanvraag wordt in deze vorm aangehouden en Bureau CWM wordt verzocht een aangepast plan op basis van dit advies verder af te handelen.

D6 Kanaalweg 95B 16-17242

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar appartementen met fietsenstalling*

Aanvraag: Nobleza

Ontwerp : Gerwin Vos architect

In het voorliggende plan is de terreinrichting rond het gebouw onderdeel van het plan. Voor de gevelinvulling worden twee varianten voorgesteld. In de eerste blijven de gevelopeningen op de verdieping ongewijzigd, maar in de zijgevels worden op de begane grond om-en-om vensters vervangen door deuren met een bovenlicht dat ook aan de enkelvoudige vensters wordt toegevoegd. In de tweede variant zijn ook de verdiepingsvensters in de zijgevels van een bovenlicht voorzien.

Conclusie

De commissie heeft een voorkeur voor de eerste variant vanwege de betere architectonische aansluiting op de overige bedrijfsgebouwen.

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

D7 Kaatstraat 1-77 16-20508

(R/St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar woongebouw met commerciële plint*

Aanvraag: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij

Ontwerp : MVSA

(notulen 21/04, 03/11 2015 en 26/01 2016)

Projectleider Stoffels geeft aan dat de teruggelegde puien in de entreeportieken voor de appartementen zijn verhoogd. De gevelbekleding op de verdiepingen bestaat uit keramische elementen en de terugliggende dakopbouwgevels zijn in emailglas uitgevoerd. Bij terugliggende puien en ter plaatse van loggia's zijn de dagkanten van de gevels afgewerkt met witte aluminiumbeplating en steenachtig wit plaatmateriaal.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een mooi plan dat voldoet aan redelijke eisen van welstand. De witte binnenzijde van de loggia's wordt afgeraden en er wordt geadviseerd deze meer in aansluiting op de gevel uit te voeren. Tevens wordt verzocht een voorstel voor de reclamevoering in de aanvraag omgevingsvergunning op te nemen. Deze kan in de toekomst bij reclameaanvragen gehanteerd worden als toetsingskader voor Bureau Commissie Welstand en Monumenten.

Aanvraag wordt onder deze twee voorwaarden voorzien van een positief advies. Bureau CWM wordt gevraagd de details nader te bestuderen.

D8 Oudenoord 6

16-19627

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van het pand (wijzigen van de indeling en de gevels)*

Aanvraag: Aannemersbedrijf G.L. van den Bosch

Ontwerp: reA architectuur

(notulen 31/05 2016)

In de aanvraag is het totaal aan verdiepingsvensters van een breed, aan de zijanten afgeschuind, aluminium kader voorzien. De twee buitenste rijen vensters vervallen hierdoor. De terugliggende glaspui met entree op de begane grond beslaat vrijwel de volledige gevelbreedte en sluit met omlopende aluminiumbeplating aan op de gestukadoorde zijgevels.

Conclusie

De commissie is niet overtuigd van het aangepaste ontwerp. Een goede analyse van de oorspronkelijke architectuur lijkt te ontbreken, inclusief de gelaagdheid die daarin aanwezig was. Het gebouw was een invulling van banden binnen kopgevels die werken als dragende elementen zoals boekensteunen, terwijl in het voorliggende voorstel het kader de drager wordt en deze het gevelbeeld te nadrukkelijk bepaalt. Geadviseerd wordt om of meer de oorspronkelijke architectuur als uitgangspunt te nemen of een heel nieuw concept voor het gebouw te ontwikkelen.

Het behoud van de vensters in de zijgevels wordt als positief ervaren. te schrijven.

Aanvraag wordt aangehouden.

E Nagekomen plannen

E1 Waterstraat 5

IA-16-09594

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een woongebouw met 12 wooneenheden na sloop van bestaande bebouwing*

Ontwerp: Architectenbureau Cor & Partner

(notulen 31/05 2016)

De vervangende nieuwbouw, drielaags met kap, bestaat uit een geknikt blok met twee gespiegelde metselwerkgevels in een traditionele vormgeving. In de steile dakschilden zijn een enkel- en een tweeraams dakkapel voorgesteld.

Conclusie

De commissie is van mening dat de gekozen architectuurtaal hier zou moeten kunnen, maar constateert tegelijkertijd dat er een bijzondere kans wordt gemist. Het betreft een bijzondere locatie in de binnenstad, op de overgang van historische bebouwing naar recentere bebouwing, waar een kwalitatief hoogwaardigere invulling gewenst is. Door het zware programma is dat moeilijk realiseerbaar; de commissie adviseert te onderzoeken of het programma voor de bebouwing gelegen aan de Waterstraat niet teruggebracht kan worden. Met een minder zwaar programma heeft de architect meer ruimte hier iets beters te ontwerpen, de plek waardig.

Een volgend ontwerp ziet de commissie graag in zijn context gepresenteerd, met de belendende bebouwing goed in beeld gebracht.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht, aanvraag wordt aangehouden.

E2 Oudegeinlaan

(O) *Ontwerp renovatie en nieuwbouw 115 woningen*

Aanvraag: Portaal

Ontwerp : K3 architectuur

(notulen 21/07 2016)

De verschillende nieuwbouw langs de Oudegeinlaan krijgt dezelfde gevelarchitectuur. De lessenaarsdaken zijn gericht naar de vijfhoekse woongebouwen. In de zijgevels van het nieuwe woongebouw aan de oostzijde is het lessenaarsprofiel in metselwerk herhaald.

Reactie van de commissie

De commissie constateert dat de aanpassingen niet tot de vereiste verbetering heeft geleid. Bij de vorige planbehandeling is aangegeven dat de stedenbouwkundige opzet een goede basis is. Echter, voor de architectonische uitwerking moet een duidelijke keuze worden gemaakt: of doorgaan in lijn met de bestaande stempelarchitectuur of nieuwe architectuur met een eigen kwaliteit. Een derde optie is zorgvuldige renovatie van het bestaande, wat de commissie ook kansrijk en buitengewoon wenselijk acht gezien de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bestaande bebouwing. Voor de te maken keuze is een gedegen onderzoek nodig, dat moet leiden tot een grondige heroverweging, die echter niet herkenbaar is in het aangepaste voorstel. De gezochte architectonische samenhang in onderhavig voorstel is onvoldoende: er is geen sprake van een overtuigende sterke samenhang gebaseerd op het stedenbouwkundig principe dat aan deze stempel ten grondslag ligt.

Een aangepast plan wordt afgewacht.

E3 Mariaplaats 13**16-21282**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de voorgevel en het intern verbouwen van een bowlingbaan / speelhal*

Aanvraag: Gamestate Utrecht

Ontwerp : Bakers Architecten

De vensters in de begane grondgevel worden vervangen en in de gesloten plint worden twee raamstroken toegevoegd. Bestaande neggematen worden herhaald. De architect heeft twee varianten getekend, waarbij een variant meer gericht is op het uitlijnen met de bestaande gevelopeningen op de eerste verdieping.

Conclusie

Het betreft een bijzondere pand met zijn gesloten bakstenen architectuur, waar het openen van de gevel op de begane grond om een speciale oplossing vraagt. De architect is hierin geslaagd. De voorkeur van de commissie gaat uit naar de niet-uitlijnende variant. De gevel verdraagt deze relatieve 'speelsheid'.

Aanvraag wordt met deze variant voorzien van een positief advies, uitgezonderd de reclame: architect wordt hiervoor doorverwezen naar Bureau CWM.

E4 Nachtegaalstraat 1B**16-20668**

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kap naar een extra verdieping op een woning*

Ontwerp : TekenZ.

(notulen 12/01 en 05/04 2016)

In de aanvraag blijft de toegevoegde laag onder de gevelbeëindiging van de belending.

Nieuwe aluminiumkozijnen in de gestukadoorde gevels zijn overeenkomstig bestaand geprofileerd. Als dakrand wordt een boeiboord voorgesteld. De 3D-beelden verschillen van de geveltekening.

Conclusie

De commissie meent dat op deze prominente zichtlocatie een architectonisch hoogwaardige uitbreiding moet worden gerealiseerd. Op hoofdlijnen heeft de commissie eerder al ingestemd met het ontwerp, maar de uitwerking overtuigt geenszins.

Aansluitingen, het uitlijnen, details, etc. zijn slecht of onvoldoende in beeld gebracht, op basis waarvan de commissie geen positief advies durft te verstrekken.

Aanvraag wordt vooralsnog aangehouden; indien het gevraagde materiaal geen garantie lijkt te bieden voor een kwalitatief goede uitbreiding ziet de commissie zich genoodzaakt negatief te adviseren. Een definitieve kleurkeuze wordt tegemoet gezien.

E5 Vredenburg 150**16-10564**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van een horecagelegenheid naar een horecagelegenheid met 3 woningen*

Aanvraag: STAK B vastgoed

Ontwerp : Architectenburo Dik Smeding

(notulen 14/06 2016)

In het aangepaste voorstel krijgt de nieuwe voorgevelpui meer geleding en een natuurstenen plint. In de zijgevel zijn twee etalagevensters voorgesteld en op de verdiepingen schuiframen, zoals in de voorgevel. In het dak aan de voorzijde wordt een dakkapel geplaatst. In de gevel van de tussenbouw aan Achter Clarenburg zijn lage vensters voor het souterrain en een entreedeur aangebracht, en schuiframen voor de tussenverdieping. Ook hier is het dak een dakkapel geplaatst.

Conclusie

De commissie is van mening dat de voorgestelde aanpassingen een goed antwoord zijn op de eerder gemaakte opmerkingen. Enige opmerking betreft de gevelindeling van het tussenvolume: de penanten aan de buitenzijde van deze gevel zijn relatief smal, door de vensters iets meer naar binnen te plaatsen ontstaat een betere gevelcompositie.

Met deze aanpassing voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand en wordt de aanvraag van een positief advies voorzien.

E6 Vredenburg 40 (Rijksmonument)

(B) *Het wijzigen van de entree*

Aanvraag: Gemeente Utrecht

Ontwerp : Restauratiearchitectuur BBM

(notulen 19/04 en 17/05 2016)

Tijdens de werkzaamheden blijkt in de zuidgevel een niet te verwijderen betonlatei opgenomen, waardoor de nieuwe entreepui en beide vensters niet in de gewenste hoogte zijn te realiseren. Voorgesteld wordt de entreepui te verlagen met daarboven een naamsvermelding op de gevel. De vensters worden uitgevoerd als blindnissen.

Reactie van de commissie

De commissie adviseert de lijst rond de entree te verhogen en het naamvlak eronder te plaatsen. De blindvensters in deze gevel worden als gemiste kans beschouwd: door het plaatsen van een dorpel en een dichtgezet bovenlicht blijft de gevelcompositie relatief intact. Bureau CWM wordt verzocht met deze insteek de aanvraag verder te begeleiden.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 21/07 2016, zijn met een preadvies van de secretaris aan de commissie voorgelegd. De leden van de commissie hebben 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 lijsten zijn ter inzage op het secretariaat en in te zien via de website <http://www.welstandutrecht.nl>.

G Reclames

Geen onderwerpen.

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 23 augustus 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