

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2016-14**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 12 juli 2016 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

Afwezig : M. Schenk (lid) en B. van Santen (afdeling Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 28 juni 2016
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Jaarbeursplein 6
 - D2 Blois van Treslongplein - Van Hoornekade - Van der Marckstraat – Cornelis
Roobolstraat – Koppestokstraat
 - D3 hoek Bolognalaan / Heidelberglaan
 - D4 Duurstedelaan
 - D5 Oudegeinlaan
 - D6 Beneluxlaan – Van Heuven Goedhartlaan
- E Nagekomen plannen
 - E1 Hammarskjöldhof 64
 - E2 Spaaklaan 13 t/m 149
 - E3 Poorstraat 2
 - E4 Ravellaan
 - E5 Oudegracht 136
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 07/07 2016.
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 28 juni 2016

De notulen van 28/06 2016 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Jaarbeursplein 6

(Ont) Aanvraag: Jaarbeurs Utrecht

D1.I Ontwikkelingskader Beatrixgebouw Jaarbeurs

Ontwerp : Kraaijvanger
(notulen 26/01 2016)

Onder andere vanwege gewijzigd gebruik, wordt het Beatrixgebouw gefaseerd herontwikkeld. Eerder hadden het Stedenbouwkundig Atelier en de commissie om een visie voor deze transformatie gevraagd die architect Postel toelicht.

Aan het Forum wordt over de volle gevelbreedte een tweelaagse glazen entreepui gemaakt. De entreehal krijgt een vloer op Forumniveau, in de materialisatie en met de inrichtingselementen van het Forum. Vanaf de entreehal is centraal door het gebouw een route naar de Croeselaan gepland. In de gevels is het beeld van de horizontale 'vloerranden' behouden, maar met een enigszins aangepaste vormgeving en andere materialisatie. Voor de gevelstroken daartussen worden invullingen ontwikkeld: van gesloten tot volledig transparant, in diverse materialen, maar wel in samenhang ontworpen. Reclamevoering wordt hierin geïntegreerd. Streven is dat achterliggende functies, waaronder wintertuinen, zichtbaar zijn. Architect Postel heeft een regisserende rol bij deze gefaseerde herontwikkeling.

Reactie van de commissie

De commissie is enthousiast over het voorstel. Zij vindt het behouden van de horizontale banden als drager een goede keuze, maar suggereert om de banden steviger en rechthoekiger te houden door de afschuiving te beperken en voor een plattere vormgeving te kiezen. De regierol van architect Postel is cruciaal, om bijvoorbeeld over een minimumvariant met betrekking tot de levendigheid te waken om het concept overeind te houden maar ook om de variëteit aan verschillende invullingen binnen de banden en de kwaliteit ervan te regisseren.

De reclamevoering is nog niet overtuigend. De commissie vraagt om hiervoor een uitgewerkt voorstel te maken dat tevens in de toekomst als toetsingskader kan dienen voor reclameaanvragen.

Er bestaan zorgen over de beleving van de onderste lagen zoals aan de Forumzijde en bij de bussen, met name ook in de avonduren. Het doortrekken van de Foruminrichting in de hal wordt positief ontvangen.

D1.II Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van ramen op de zesde verdieping

16-18730

Ontwerp : Klomp Architecten

De aangevraagde glazen stroken op de zesde verdieping vormen de eerste uitwerking van de nieuwe gevelinvulling. De detaillering en indeling wordt op de nieuwe gevelbanden afgestemd.

Conclusie

Deze eerste invulling is van groot belang als eerste aanzet voor de overige ingrepen bij het openen van deze gevels. De commissie vraagt aandacht voor de korrelmaat. De aanvraag wordt voorzien van een positief advies indien de regie in de uitwerking begeleid wordt door architect Postel.

D2 Blois van Treslongplein - Koppesokstraat - Van der Marckstraat – Cornelis Roobolstraat

(O) *Revisie woningbouwplan Geuzenwijk fase 2*

Aanvraag: Van Wanrooij Ontwikkeling

Ontwerp : De Twee Snoeken

Vanwege de wisseling van ontwikkelaar is een revisie ingediend op het eerder vergunde woningbouwplan. De stedenbouwkundige opzet van een gesloten bouwblok en twee blokken in een tegenoverliggende straatwand wordt niet gewijzigd. Aan de Koppesokstraat en Cornelis Roobolstraat liggen rijen tweelaagse woningen met zadeldak. Plat afgedekte drielaagse blokken aan het Blois van Treslongplein en de Van der Marckstraat sluiten het blok. De twee losse blokken aan de andere zijde van de Cornelis Roobolstraat hebben hetzelfde profiel. Door vensters te koppelen en in reeksen te plaatsen, streeft architect Semeijn naar een architectuur die de maat van de individuele woning overstijgt. De hoeken van het gesloten bouwblok en de knik in de Van der Marckstraat krijgen een eigen invulling. Tuinmuren in hetzelfde metselwerk vormen de erfafscheiding van tuinen met de straat.

Reactie van de commissie

De commissie meent dat de revisie heeft geleid tot een beter plan, onder meer vanwege de plastic en de woningoverstijgende schaal. Deze optische schaalvergroting kan nog verder doorgevoerd worden door de betonrand met overstek vaker en consequenter toe te passen. De architect wordt geadviseerd het blok met de relatief hoge ramen op de bovenste verdieping minder rijzig vorm te geven: het wordt hierdoor een te prominente woonlaag, niet passend bij het nagestreefde beeld. Tevens wordt een afwerking van de kopgevel onder de dakrand bij de woningen met kap gemist evenals een plint bij de blokken. De commissie vraagt nadere studie naar de geslotenheid van de gevels en het ontbreken van de luifels. Zij wordt graag nog nader geïnformeerd over de uitwerking van de poort evenals de definitieve bemonstering. De subtiele verschillen in materiaal- en kleuroepassing worden van belang geacht ter accentuering van de verschillende typen. Een nader uitwerking wordt tegemoet gezien.

D3 hoek Bolognalaan / Heidelberglaan

16-14371

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een onderwijsgebouw met bijbehorende voorzieningen*

Aanvraag: Stichting Hogeschool Utrecht

Ontwerp : schmidt/hammer/lassen architects
(notulen 17/05 en 14/06 2016)

Als materiaal voor de dichte gevelvlakken in de transparante plint stelt architect Koning geborstelde, donkere aluminiumbeplating voor. De schijngewel van het hoogste bouwdeel is verhoogd en ligt in het vlak van de gevelbeplating. Alle PV-panelen liggen op het dakvlak binnen de schijngewel. Voor de begroeiing voor de daktuinen gelden kleur en bloeitijd als uitgangspunten. De dikte van het grondpakket is om constructieve redenen beperkt.

Supervisor voor de Uithof Zaaijer heeft aangegeven dat voorliggend plan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan. Op deelaspecten worden echter nog aanpassingen verwacht: de inrichting van het dakvlak binnen de schijngewel en de kleurstelling van de gevelelementen.

Conclusie

De commissie meent dat de aanpassingen hebben geleid tot een verbetering van het plan. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies, onder voorwaarde dat de afspraken met de supervisor worden verwerkt en de opmerkingen van de commissie waar mogelijk worden toegepast.

Zo adviseert de commissie om nader onderzoek te doen naar de uitwerking van de kleuren en perforaties om deze zo verfijnd mogelijk door te voeren. Tevens worden in de renderings nuances binnen de kleurtonen van de materialen aangegeven, die ook daadwerkelijk gerealiseerd dienen te worden om een enigszins levendig gevelbeeld te garanderen. De gronddikte van de beplanting wordt betreurd omdat dit alleen geschikt is voor lage beplanting. De conceptbenadering van de groentoeppassing zou integraler vanuit de architectuur kunnen voortkomen in plaats van een eigen identiteit per deel na te streven. Gevraagd wordt om de toepassing van edelhout op de begane grond te

heroverwogen ten behoeve van een sterkere identiteit van deze bouwlaag ten opzichte van de erboven gelegen lagen. Een definitief voorstel wordt tegemoet gezien.

D4 Duurstedelaan

(O) *Ontwerp nieuwbouw 13 woningen*

Aanvraag: AM

Ontwerp : AM Concepts

In aansluiting op de bestaande bebouwing worden twee blokken drielaagse woningen voorgesteld. In de gemetselde straatgevels zijn de verdiepinghoge gevelopeningen gelijk van maat en invulling. Variatie ontstaat door verschuiving van de openingen en spiegeling van de indeling. Architect Ten Doeschate stelt het metselwerk voor in een donkere bruinrijze baksteen. In de vensters op de verdiepingen is een vergrijzend red cedar louverluik geplaatst. Het binnenterrein is ingevuld met tuinen, bergingen en parkeerplaatsen voor bewoners. De onbebouwde hoek tussen de nieuwbouw en het te herbestemmen schoolgebouw is gedeeltelijk een zijtuin voor de aangrenzende eindwoning. Het openbare deel op de straathoek is bedoeld als groenvoorziening voor de buurt. De afscheiding ertussen bestaat uit een berginggevel, een tuinpoort, metselwerkportalen met gaasschermen en een haag.

Reactie van de commissie

De commissie kan zich hier moderne architectuur voorstellen, maar vraagt te zoeken naar meer relatie met de omgeving, bijvoorbeeld in kleurstelling. De donkere baksteen oogt ook gedateerd. De grote vensters zijn een goede keuze, maar deze dienen geregisseerd in gevel geplaatst te worden en niet schijnbaar willekeurig. Voor de begrenzing tussen het publieke groen en de zijtuin zijn teveel materialen en middelen toegepast. De ligging aan het park kan mogelijk beter uitgenut worden. Aandacht wordt gevraagd voor de groenzone bij de school – mogelijk ligt hier in de toekomst een mogelijkheid om een samenhangende inrichting te realiseren.

Bij een volgende planbehandeling ziet de commissie ook graag beelden van de poort en de uitbreidingsopties. Een aangepast plan wordt afgewacht.

D5 Oudegeinlaan

(O) *Ontwerp renovatie en nieuwbouw 115 woningen*

Aanvraag: Portaal

Ontwerp : K3 architectuur

Een deel van de bestaande stempelbebouwing wordt in deze fase door nieuwbouw vervangen. Architect Van der Linde geeft aan dat de bestaande rooilijnen en groenstructuur worden gerespecteerd. Aan weerszijden van de Oudegeinlaan liggen stroken eengezinswoningen van twee lagen met kap en een plat afgedekt drielaags blok met kleine appartementen en maisonnettes. In het vijfhoekse woongebouw aan de oostzijde wisselen op de begane grond woning- en bergingbeuken elkaar af. De entrees van de appartementen op verdieping liggen aan galerijen. Borstweringen en balustrades zijn grotendeels gemetseld. Gevelmateriaal- en -kleurkeuze van de nieuwbouw sluiten aan op het renovatieplan voor de zuidelijke randbebouwing. De zones tussen de Oudegeinlaanbebouwing en de vijfhoekse woongebouwen parallel daaraan, worden ingevuld met ondiepe tuinen voor de woningen aan de Oudegeinlaan en een collectieve groenstrook achter de woongebouwen. Een lage haag scheidt de tuinen van de groenstrook. Bergingen liggen haaks op de achtergevels van de woningen voor een zo open mogelijke relatie van de tuinen met het collectieve groen.

Reactie van de commissie

De commissie is positief over het behoud van de stedenbouwkundige footprint en structuur, maar negatief over de architectonische uitwerking. Deze hinkt op twee gedachten: of er wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing en wordt in de geest van de bestaande stempelarchitectuur doorgebouwd of er is sprake van vernieuwende architectuur die een krachtige bijdrage levert aan de stempel. Voor beide keuzes geldt dat ze de samenhang in de stempel moeten behouden of versterken. Een overtuigende architectuur binnen de stedenbouwkundige structuur wordt node gemist.

De commissie betreurt de keuze voor sloop en verwacht dat renovatie ook had kunnen leiden tot goede woningen, maar als uitgegaan wordt van nieuwbouw is een kwaliteitsslag noodzakelijk.

In het plan ontbreekt o.a. de oorspronkelijke rijkdom (detailleringen, geledingen, etc.) en

een sterke onderlinge samenhang. Ondanks de drie typologieën (grondgebonden woningen, boven- en benedenwoningen en appartementen) is dat wel te bewerkstelligen. De oplossing aan de achterzijde met collectief groen en tuinen biedt kansen, maar ook risico's ten aanzien van beheer. Geadviseerd wordt om de gebouwde voorzieningen als bergingen en erfafscheidingen mee te nemen in het ontwerp. Een aangepast plan wordt afgewacht.

D6 Beneluxlaan - Van Heuven Goedhartlaan

(O) *Fase 2 UP Living Oudenrijn*

Aanvraag: Did | Vastgoedontwikkeling

D6.I *Ontwerp middenvolumes*

Ontwerp : KuiperCompagnons

Tussen de woontoren aan de Ds. Martin Luther Kinglaan en het voormalige beddenhuis aan de Van Heuven Goedhartlaan komt op maaiveldniveau de auto- en fietsparkeervoorziening voor het totale complex. Twee woongebouwen, aan weerszijden van het dek daarboven, sluiten met groene taluds aan op het maaiveld. Het blok aan de zuidwestzijde krijgt drie lagen, dat aan de Beneluxlaanzijde zeven lagen. De hoofdentrees van de woonblokken liggen aan het dek met de entrees voor de appartementen aan een middengang. In de gevels heeft architect Van Tuyl met horizontale, witte gevelbanden de verdiepingen benadrukt. Aan de openbare zijden van de blokken zijn de banden doorgaand en aan dekszijde worden deze plaatselijk onderbroken. Tussen de banden zijn de gevelstroken in metselwerk uitgevoerd in de lichte steen - die voor nagenoeg het hele project is gekozen - afgewisseld door vakken in de donkere plintsteen. De gevel aan de Beneluxlaan is afwijkend ingevuld met hoge gevelopeningen en penanten uitgevoerd met een paneel of in metselwerk. De kleur van de panelen verloopt van donker naar licht aan de torenzijde en de gemetselde penanten krijgen de lichte steenkleur.

D6.II *Ontwerp renovatie en herbestemming voormalig beddenhuis*

Ontwerp : Centrum Architecten

Het voormalige beddenhuis krijgt een woonfunctie. Daarnaast ligt hier in de hoek aan de zuidoostzijde de enige entree voor de woongebouwen rond het dek boven de parkeervoorziening. Hiervoor heeft architect Krasselt aan de vierlaagse vleugel een tweelaagse glazen entreehal met luifel toegevoegd. In de hal ligt een trap naar het dekniveau. De begane grond is verder gevuld met publieke functies, waaronder een horecavoorziening aan het plein. De gevels van de hoogbouw worden gerenoveerd. De gevels van de lage vleugel worden door metselwerk vervangen in de lichte projectsteen met de plint in de donkere steen. De gevel van de hoogbouw waar een vleugel is gesloopt, wordt gestukadoord.

Reactie van de commissie

De commissie geeft een reactie op beide ontwerpen.

Zij pleit ervoor om meer verbindingen te maken tussen de hal, parkeerlaag en het dek waardoor een meer uitnodigend complex ontstaat. In de voorgestelde situatie moet de bewoner en bezoeker of door de centrale hal met een smalle trap of langs fietsenbergingen. De commissie adviseert om het parkeerdek, de hal en het dek meer als een eenheid vorm te geven ten behoeve van een aantrekkelijkere routing. Ook de glazen entreehal kan bij een vormgeving die meer integreert met de aansluitende bebouwing, een sterkere begeleidende rol spelen voor de gebruikers. Daarnaast onderbreekt deze de samenbindende plint.

In relatie tot de huidige voorstellen rijzen er tevens vragen over veiligheid, verlichting, wens tot droogloop, laden en lossen etc.

Voor de uitwerking in relatie tot de omgeving wordt bij een volgende planbespreking aangedrongen op een integraal voorstel voor dek en onderwereld: beide verblijfsgebieden zijn cruciaal als goede verbindende factoren. Hierbij wordt tevens gevraagd hoe het beheer wordt geregeld.

Het talud speelt een belangrijke rol als bindend element, maar deze verwatert door de vele ingrepen. Ook de plint kan sterker als verbinder worden vormgegeven, waardoor ook de interactie tussen talud en plint zal verbeteren.

Met betrekking tot de architectonische uitwerking mist de alzijdigheid: voor de gevels aan buiten- en binnenzijde van de middenvolumes is eenzelfde beeld wenselijk ten behoeve van de samenhang, zowel voor het gebouw zelf als voor de gebouwen onderling. Hierbij gaat de voorkeur uit naar de gevelopzet van de buitenzijde: de vele thema's aan de

binnenzijde leiden tot een onrustig beeld in relatie tot het dek. Voor beide projecten wordt aangegeven ook de variatie in kleur- en materiaalgebruik te reduceren. Het gestucte geveldeel zal op termijn niet begrepen worden.

Samenvattend wordt gesteld dat de concepten zo consequent mogelijk uitgewerkt dienen te worden op alle niveaus. De bouwvolumes vragen om alzijdig homogeen vormgegeven gevels, gedragen door een krachtige basis zijnde sterk talud met plint of dek. Door meer openingen en/of entrees (dek, entreehal, etc.) kan het complex een vriendelijkere uitstraling krijgen. Aangepaste voorstellen worden afgewacht.

E Nagekomen plannen

E1 Hammarskjöldhof 64

16-11971

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevel van de parkeergarage*

Aanvraag: Hericon Vastgoed

Ontwerp : Architectenbureau Van Manen
(notulen 17/05 2016)

Ter vervanging van de bestaande gevels worden voor het skelet van vloeren en kolommen glazen panelen gemonteerd. Afstandhouders houden de beglazing vrij van het skelet. De glaspanelen worden van een print voorzien en in de garage worden verschillende kleuren toegepast bijvoorbeeld voor de haaks geplaatste schermen.

Conclusie

De commissie is niet overtuigd van de toevoeging van glazen panelen. Het bestaande gebouw heeft een sterke structuur, passend op die plek en herkenbaar als parkeergarage. Door de toevoeging van de panelen wordt het een hier wezensvreemde, gesloten doos.

De architect wordt gevraagd de garage te renoveren met respect voor het bestaande, waarbij extra aandacht wordt gevraagd voor de plint.

Aanvraag wordt aangehouden in afwachting van een gewijzigd voorstel.

E2 Spaaklaan 13 t/m 149

16-17609

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor renovatie van een appartementengebouw*

(vergroting woonfunctie begane grond en uitbreiding balkons tuinzijde)

Aanvraag: Hurks Vastgoedontwikkeling

Ontwerp : Van Schagen architecten
(notulen 31/05 2016)

In de aanvraag is zowel in de erfafscheiding aan de achterzijde als in de verlengde zijgevel door een reliëf van vlakken een parcellering aangebracht.

Conclusie

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

E3 Poortstraat 2

IA-16-19479

(R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een dakopbouw*

Ontwerp : Dennis Glazemaker

Het gebouw ligt aan het einde van een rij, goed zichtbaar vanaf de kruising met de Biltstraat. Het drielaagse volume heeft een karakteristieke plastic ondermeer door een terugliggend gevelvlak en een uitgebouwde erker op de eerste verdieping. Op het platte dak wordt een opbouw voorgesteld met steile dakschilden in de voor- en zijgevel.

Conclusie

De commissie is van mening dat de voorgestelde uitbreiding onvoldoende rekening houdt met de bijzondere opbouw van het betreffende pand. Realisatie zal leiden tot een aantasting van architectuur en omgeving. Een extra laag is mogelijk indien ondergeschikt wat betreft vormgeving en volume, terugliggend van de gevels.

Aanvraag wordt in deze vorm voorzien van een negatief advies.

E4 Ravellaan

(O) *Voorlopig ontwerp 15 eengezinswoningen*

Aanvraag: J.P. van Eesteren

Ontwerp : Inbo
(notulen 05/04 2016)

Tussen de tweelaagse erkens met een borstwering op de tweede verdieping liggen tweelaagse portieken bij de woningentrees. De eenlaagse zijgevelerkers zijn tot een diepte van circa 0.50m teruggebracht.

Reactie van de commissie

De commissie vindt het verlengen van het hoofdvolume met secundaire toevoegingen zoals de erkers ongewenst. Een kloek hoofdvolume met duidelijke toevoegingen is typologisch sterker. Daarnaast mist een goede hiërarchie in de gevels door de hoge vensters zowel op de begane grond als op de eerste verdieping toe te passen.

Geadviseerd wordt de hiërarchische gevelopbouw uit te werken conform de gekozen architectuurstijl.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

E5 Oudegracht 136 (gemeentelijk monument)

16-14186

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een rolluik aan de voorgevel van een winkelpand*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp: n.v.t.

In de aanvraag wordt voorgesteld de pui te voorzien van een rolluik.

Conclusie

Door de deuren te vervangen door een met een rolluik afsluitbare gevelopening, ontstaat er een gat in de gevel. De pui dient een rol te spelen in de aanhechting van het maaiveld met de bovenbouw, een gat is ongewenst. Daarnaast gaat het ten koste van de continuïteit van de gevelwand en van de totale pui. De betreffende pui heeft geen monumentale waarde, maar als drager van de monumentale gevels van de bovenbouw is deze als doorgaande basis van belang voor de beleving van het monument.

Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 07/07 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 preadviesing 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 26 juli 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