

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2015-08**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 7 april 2015 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: T. Frantzen, voorzitter, de leden M. Cramer, P. Diederens, H. van Dijk, N. Eerens,
J. Kamphuis en H. Kijne, M. Bracht (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling
Erfgoed), M. van der Wiel (secretaris) en C. Boogert (uitvoerend secretaris)

Afwezig : M. Reniers

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 24 maart 2015
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Nijenoord 1
 - D2 Winklerlaan – Eyckmanlaan
 - D3 Westplein (Kop van Lombok)
 - D4 Vleutensevaart 50-100
 - D5 Beiroetdreef
 - D6 Engelsmanplaat 1
 - D7 Vredenburgplein, Vredenburgkade
- E Nagekomen plannen
 - E1 Albatrosstraat 25
 - E2 Koekoekstraat 31
 - E3 Regentesselaan 41
 - E4 Zonstraat 6 (gemeentelijk monument)
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 02/04 2015
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

* De nieuwe leden Harriën van Dijk (restauratie-architect) en Hanneke Kijne (landschapsarchitect/stedenbouwkundige) worden welkom geheten in de commissie.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 7 april 2015

Het verslag van de vergadering van 7 april wordt met een enkele wijziging vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Nijenoord 1

(O/St) ***Voorlopig ontwerp transformatie***

Aanvraag: MidNed Projectontwikkeling

Ontwerp: OPL Architecten

(notulen 24/03 en 10/03 2015)

De architecten Luger en Molenaar hebben zich bij de planontwikkeling grondig verdiept in de architectuurhistorische waarde van het complex en dat als uitgangspunt gehanteerd bij het voorliggende ontwerp. Uitgangspunten zijn behoud en reconstructie van horizontaliteit en fijnmazigheid in de gevelinvulling en behoud van de erkers in de oorspronkelijke maatvoering. De laagbouwvleugels aan Omloop en Nijenoord zijn per twee woningen voorzien van aangehangen balkons met een borstwering met de kenmerkende platte baksteenbekleding. Ook in de laagbouwgevels aan de spoor- en achterzijde worden deze klampsteenborstweringen toegepast. De aanpak van de torengesels is ongewijzigd.

Reactie van de commissie

De commissie is enthousiast over de analyse die geleid heeft tot het voorstel met de bijbehorende gedachtegang en uitgangspunten. De getoonde beelden zijn overtuigend en zullen zich moeten bewijzen in de materialisering. Hierbij is het de wens zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke te blijven (waar het kan met behoud van het bestaande) waarbij de aanpak van de beeldbepalende elementen, zoals de entree en de erkers, natuurlijk cruciaal is. De luifel boven de entree lijkt aanvankelijk fors geweest te zijn. Daarnaast is de oorspronkelijke gevelindeling, inclusief de kozijnen, van groot belang voor het gevelbeeld: de schaal en de verfijning van de kozijnen spelen hierbij een doorslaggevende rol. Geadviseerd wordt eventuele zonwering mee te nemen in het ontwerp evenals de privacy'schermen op de balkons. De commissieleden zijn benieuwd naar de materiaalconsistentie van de verschillende geveldelen.

D2 Winklerlaan – Eyckmanlaan

(Ont) ***Herontwikkeling locatie voormalig GRC / voorlopig ontwerp woningen – ‘Tuinhof Blaucapel’***

Aanvraag: Vorm

Ontwerp: Architectenkombinatie

De voormalige locatie van het Gerrit Rietveldcollege vormt de overgang tussen de nieuwbouwblokken aan de Eyckmanlaan en de dertigerjaren woningbouw van Tuindorp. Architect Hofman zet in op een samenhangend plan, bestaande uit eenheden met een eigen karakter en identiteit. Tegenover het nieuwe schoolgebouw ligt een vierlaags appartementengebouw met galerijen aan de straatzijde. Plat afgedekte eengezinswoningen komen aan de Eyckmanlaan (vierlaags) en aan Jordanlaan (drielaags) met een groen binnenterrein. Uitgangspunt voor deze gevelarchitectuur is de herkenbaarheid van de individuele woning. Gemetselde geveldelen in de rooilijn worden afgewisseld door terugliggende, met daarin de entrees. Ook in de galerijgevel van het appartementenblok is dit ritme doorgezet. De vormgeving van de woningen op de blokhoeken zorgt voor de overgang naar het volgende woningtype. In de gevels is een afwisseling van ton sur ton baksteentinten voorgesteld. In het binnengebied ligt een vijftal blokjes dubbele, drielaagse woningen met parkeerplaatsen ertussen. Terugliggende gevelvlakken en de woningen in het binnengebied hebben een houten uitstraling. In samenspraak met de bewoners wordt de inrichting van het openbare deel van het binnengebied bepaald.

Reactie van de commissie

De commissie heeft waardering voor de hoofdropzet maar betwijfelt of het geambieerde groene binnenterrein realistisch is met name vanwege het vergunningsvrije bouwen. Het welslagen valt of staat met de kwaliteit van de openbare ruimte en die is in het voorliggende voorstel kwetsbaar. Dit geldt ook voor het gebruik vanwege de ligging nabij een school. Tevens worden twijfels geuit met betrekking tot de galerijgevel tegenover de school; de architectuur van dit gebouw is op het binnenterrein gericht en keert zich af van de straat. De architectuur van de eengezinswoningen kenmerkt zich door differentiatie waarbij de commissie zich afvraagt of kleurverschillen ook nog nodig zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat de gevelindelingen aan de Eykmanlaan een afwerend effect hebben en leiden tot bastionvorming, terwijl de parcellering individuele woningen suggereert. Bij een volgende planbehandeling verzoekt de commissie om het plan meer in zijn omgeving te presenteren, waardoor er beter zicht is op de continuïteit van de gevelwanden en het verspringen van de rooilijnen.

D3 Westplein (Kop van Lombok)

14-29895

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 93 appartementen*

Aanvraag: Bouwfonds Regio Midden

Ontwerp: Klunder Architecten

(notulen 10/03 2015 en 16/12 2014)

Architect Berg heeft in het voorliggende ontwerp het volume aan het Westplein als één gebouw benaderd, met stevige hoeken en setbacks. De gevels zijn gedacht in ruwe, donkerrode baksteen met daarin verticale natuurstenen kaders rond gevelopeningen met een diepe neggemaat. In het metselwerk worden meerdere verbanden en reliëf toegepast.

Reactie van de commissie

De commissie complimenteert de architect met de gekozen invalshoek, waardoor het complex wat betreft schaal past in de Kop van Lombok. De aansluitingen met de bestaande bebouwing, zowel aan de Leidsekade als de Kanaalstraat, zijn nog niet overtuigend. Ook de entrees aan het Westplein verdienen nog een ontwerpslag om bij te dragen aan de levendigheid van de straat. In de architectonische uitwerking zoals materialisering en detaillering heeft de commissie vertrouwen. Wel geeft zij wederom aan zich grote zorgen te maken ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit vanwege het zware woonprogramma: de twee gebouwen komen dicht op elkaar te staan en de leef- en woonkwaliteit kan lijden onder de gekozen woontypologieën.

D4 Vleutensevaart 50-100

(O) *Ontwerp herbestemming kantoor en bedrijfshal, en nieuwbouw 27 appartementen*

Aanvraag: Van Beek & Partners Vastgoedbeleggingen

Ontwerp: Centrum Architecten

Het zes- en zevenlaagse kantoorgebouw en eenlaagse bedrijfsgebouw op de driehoekige kavel ten zuiden van het fabrieksterrein van DE krijgen een nieuwe bestemming. Architect Krasselt licht toe dat de begane grond van het kantoorgebouw een horecafunctie krijgt, op de verdiepingen komen vergaderzalen, verblijfseenheden en kantoren. Aan de begane grond wordt aan de zijde van het Merwedekanaal een bijna twee lagen hoge, schegvormige glazen uitbouw toegevoegd. De gebouwgevels blijven nagenoeg ongewijzigd. In het bedrijfsgebouw is een fitnessfunctie gedacht. Op de kopzijde van de tweelaagse parkeergarage aan de Keulse kade wordt een zeslaags appartementengebouw voorgesteld met zowel aan de kade als vanuit de parkeergarage een entree. In de kanaalgevel zijn de buitenruimten vormgegeven als loggiabalkons. De andere gevels hebben, mede door de geluidbelasting, een gesloten karakter. De nieuwe inrichting van de Keulse kade is vooral gericht op fietsers en voetgangers. De aanwezige groene omzoming van de bestaande en nieuwe bebouwing sluit daarop aan en zal worden versterkt. Het streven is hekwerken zoveel mogelijk te vermijden, respectievelijk terug te leggen van de kavelgrens. Voor het inrichtingsplan van de kavel wordt een landschapsarchitect ingeschakeld.

Reactie van de commissie

De commissie heeft geen bezwaar tegen de hoofdropzet en kan zich ook de uitbreiding voor de horecafunctie goed voorstellen. Het feit dat er een landschapsarchitect wordt benaderd wordt van harte onderschreven want de identiteit en materialisatie van het terrein zal heel bepalend worden en dienen bijvoorbeeld elementen als hekwerken zoveel

mogelijk voorkomen te worden. De commissie is echter van mening dat het appartementengebouw in zijn uitwerking een gemiste kans is. Hier ligt in combinatie met de bestaande parkeergarage en het kanaal een aparte ontwerpopgave die niet benut wordt. Er dient bij de uitwerking ook een antwoord gegeven te worden op de vraag hoe de gebouwen zich tot elkaar verhouden en hoe er drie sterke volumes in een groen gebied gerealiseerd gaan worden in relatie tot de context. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D5 Beiroetdreef

(O) *Schetsontwerp twee-onder-een-kapschool*

Aanvraag: OBO en KSU

Ontwerp : Van Hoogevest Architecten

Op een rechthoekige kavel tussen een hoog flatgebouw en laagbouwoningen, worden twee bestaande schoolgebouwen door nieuwbouw vervangen. De kavel grenst aan een groene zone die de hoog- van de laagbouw scheidt. Architect Verduijn heeft de twee scholen ondergebracht in één gebouw, dat het beschikbare bouwvlak vrijwel volledig vult. De twee scholen blijven herkenbaar als afgeronde, tweelaagse metselwerkvolumes met hellende dakvlakken. Ze worden verbonden door een eenlaags tussenlid met de gezamenlijke ruimten. Hier is op het platte dak een groen buitenlokaal voorzien. De schuine uitsneden uit de lange zijden van het volume worden voorgesteld in verband met de overhoekse benadering van het schoolcomplex. De schoolgevels bestaan uit lichtgetint metselwerk en het tussenlid is voorzien van glasgevels. Een twee meter hoog hekwerk vormt de erfafscheiding. Over de inrichting van het maaiveld wordt overlegd met de afdeling Stedenbouw.

Reactie van de commissie

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid die spreekt uit het voorstel. De schuine belijningen worden niet altijd begrepen en ogen willekeurig; geadviseerd wordt het ontwerp meer te verankeren in zijn omgeving. Zo kunnen bijvoorbeeld de hoeken van het gebouw stedenbouwkundig bepaald worden waardoor de uitsnedes interessanter worden. Ook aan de formele achterzijde is het niet voor de hand liggend om deze met afsnijdingen te verbijzonderen. De ingangspartij is relatief groot en wordt als niet passend geacht bij de overige maat van de schoolgebouwen. De getoonde schema's van de buitenruimte roepen vragen op. Geadviseerd wordt om de omheiningen voort te laten komen uit het concept van het gebouw en niet als toegevoegd hekwerk. Daarnaast maakt de commissie zich zorgen over de slagschaduw van het nabijgelegen flatgebouw. Bij een volgende planbehandeling is het gewenst het gebouw beter in relatie tot de omringende bebouwing te presenteren.

D6 Engelsmanplaat

15-05323

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp : WEBERontwerpt

(notulen 21/05 2013)

Bij een eerdere planbehandeling zijn dakopbouwen besproken voor deze buurt. De aangevraagde opbouw wijkt in architectonische uitwerking hier enigszins van af en op de zijbeuk van de woning is een glazen trappenhuisje toegevoegd.

Conclusie

De commissie is van mening dat de opbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand maar adviseert de penanten tussen de ramen even breed te maken. Voorliggend ontwerp zal als standaardtype dakopbouw gaan gelden voor de betreffende buurt ten behoeve van de samenhang.

- D7 Vredenburgplein, Vredenburgkade** **15-04817**
 (Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van commerciële ruimten van een eerder vergund bouwplan voor de bouw van winkels, woningen en een parkeergarage (Entreegebouw)*
Aanvraag: Corio Vastgoed Ontwikkeling
Ontwerp : Altoon Partners / abt
 (notulen 07/12 2010)
 In deze revisie-aanvraag zijn diverse wijzigingen in het Entreegebouw verwerkt. De meeste daarvan hebben geen wezenlijke invloed op de beeld- en belevingskwaliteit van het gebouw. Een punt van aandacht vormen de aanpassingen rond de zuid-passage: ter hoogte van de 'Styleroom' wordt voorgesteld een fysieke scheiding te laten vervallen en de winkelruimten tot buiten de gevellijn van het Entreegebouw uit te breiden.
Conclusie
 De commissie heeft grote bezwaren tegen de aanpassingen rond de zuid-passage. De opzet was een gebouw met duidelijke gevels gelegen aan een straat, gelijk het binnenstedelijk weefsel waar het Entreegebouw onderdeel van uit moet gaan maken. Door de voorgestelde ingrepen verweven winkelruimten en straat hetgeen ongewenst is. De toevoegingen van loopbruggen en overkappingen in de belendende aanvraag hebben al geleid tot een negatief advies van de commissie – hetzelfde bezwaar doemt nu op doordat de verhoudingen binnen – buiten weer worden aangetast. De commissie constateert dat het Entreegebouw niet meer voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en adviseert negatief.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Albatrosstraat 25** **14-26715**
 (O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 25 appartementen - baksteen*
Aanvraag: Stadsheeren
Ontwerp : Rik Lagerwaard Architect
 (notulen 10/03, 27/01 2015 en 09/09 2014)
 In een fotorapportage wordt het eerder voorgestelde bronskleurige baksteenmonster in relatie tot het metselwerk in de directe omgeving getoond.
Conclusie
 De commissie kan instemmen met de voorgestelde baksteenkeuze maar adviseert de twee lichtste stenen niet toe te passen om te vermijden dat de nieuwbouw een te grote uitzonderingspositie ten opzichte van zijn omgeving gaat innemen.
- E2 Koekoekstraat 31**
 (R) *Schetsontwerp vervanging bestaande bebouwing door 21 (woon)studio's*
Aanvraag: Ered
Ontwerp : Architectenbureau Cor & Partner
 (notulen 10/03 2015)
 In het voorliggend ontwerp is het hoekelement steviger gemaakt, zijn de blindnissen vervallen en liggen de vensters in de geveloprekkingen boven de gootlijn.
Reactie van de commissie
 Voorstel is akkoord. Gesuggereerd wordt om de deuren meer aan te laten sluiten op het karakter van de architectuur. Aanvraag omgevingsvergunning wordt afgewacht.
- E3 Regentesselaan 41** **15-08417**
 (R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van zonnepanelen aan de zijgevel*
Aanvraag: M. Migchelsen
Ontwerp : n.v.t.
 (Zie notulen 23/09 2014)
 De zonnepanelen worden voorgesteld tegen de zijgevel die niet naar openbaar gebied is gekeerd. Om meer energieopbrengst na te streven worden de panelen onder een hellingshoek geplaatst.
Conclusie
 Bij eerdere indiening van het voorstel is een negatief welstandsadvies afgegeven omdat door de plaatsing onder een hellingshoek (in plaats van vlak tegen de gevel) de panelen onvoldoende ondergeschikt werden geacht aan de architectuur. Ondermeer naar aanleiding van onderhavige aanvraag is het beleid aangepast en is de plaatsing van

zonnepanelen tegen zijgevels niet gekeerd naar openbaar gebied verruimd. Derhalve dient deze aanvraag van een positief advies te worden voorzien.

E4 Zonstraat 6 (gemeentelijk monument) 15-07504

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen van twee kozijnen op de eerste verdieping, één aan de voorkant en één aan de achterkant*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp : n.v.t.

In de aanvraag wordt voorgesteld de oorspronkelijke ramen en kozijnen te vervangen. De kozijnen worden in kunststof uitgevoerd, het getrokken glas gaat verloren.

De afdeling Erfgoed heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de aanvraag.

Conclusie

De mening van de afdeling Erfgoed wordt gedeeld. Het betreft een gemeentelijk monument waar toepassing van de voorgestelde materialen zal leiden tot een vermindering van de monumentwaarde van het pand. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 02 april 2015, 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 Reclame

Geen onderwerpen.

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 21 april 2015.

De voorzitter,

De secretaris,

T. Frantzen

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