

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2015-11**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,  
gehouden op dinsdag 2 juni 2015 in het Stadskantoor te Utrecht**

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 19 mei 2015
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 Stationsplein oost
  - D2 Queeckhovenplein
  - D3 Willem Dreeslaan 14-18 en Van Karnebeekstraat 5
  - D4 Eykmanlaan 431
  - D5 Burgemeester Reigerstraat 49 t/m 53
  - D6 Duurstedelaan 1
  - D7 Nijenoord 2-4
  - D8 Agnietenstraat 3
  - D9 Jutfaseweg 223
- E Nagekomen plannen
  - E1 Abraham Keerstraat 12
- F Overige bouwplannen  
Plannen met preadvies, lijst d.d. 28/05 2015
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

Geen onderwerpen.

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 19 mei 2015**

Het verslag van de vergadering van 19 mei 2015 wordt met enkele aanpassingen vastgesteld.

**C Algemeen**

Geen onderwerpen.

**Bouwplannen**

**D1 Stationsplein oost**

(Ont) *Voorlopig ontwerp retail- en horecapaviljoen*

Aanvraag: Cório Nederland

Ontwerp : MoederscheimMoonen architects

Status : collegiaal overleg

Het tweelaags retail- en horecagebouw wordt gebouwd op het dek van het nieuwe stationsplein, naast de NS-terminal en tegenover het voorzetgebouw van Nieuw Hoog-Catharijne. Architect Moederscheim stelt een alzijdige en transparante invulling voor. Aan de noordzijde sluit het gebouw aan op het toekomstige 'noordblok'. De aan de sporen grenzende westgevel vormt het uitgangspunt voor de zuid- en oostgevel op het plein. Maatgevend zijn de met aluminiumprofielen omkaderde glazen gevelelementen die boven de sporen worden toegepast. Dit leidt tot hoge puien op begane grond en verdieping, en smallere stroken ter hoogte van verdiepings- en dakvloer. De breedtematen van de beglazing in de vliesgevels op het plein zijn groter. Toepassing van prints op de beglazing is in onderzoek. Winkelentrees zijn teruggelegd. De entreepui voor de horeca op de verdieping ligt dieper terug en reikt tot aan de dakvloer. Reclame-uitingen zijn op of achter de verdiepingvloerstrook en achter de verdiepingspuien voorgesteld. Daarnaast is per winkelunit aan de beganegrondpui een haaks reclamepaneel aangegeven.

*Reactie van de commissie*

De commissie kan zich geen goed beeld vormen van de wijze waarop het gebouw zich verhoudt tot een (zowel architectonische als stedenbouwkundige complexe) omgeving en de ontwikkelingen aldaar. Zij verzoekt om dit bij een volgende planbehandeling inzichtelijk te maken. De commissie waardeert de wijze waarop de inventieve bouwmethode voor boven het spoor voor het totaalconcept wordt toegepast, maar verwacht een soortgelijke inspirerende, integrale aanpak voor de reclamevoering. In combinatie met die reclame wordt er getwijfeld aan de meerwaarde van de prints voor het architectonisch concept. Het optimaal integreren van (waarschijnlijk veel) reclame kan als uitgangspunt gelden. De entree naar de bovenverdieping verdient meer status en architectonische aandacht. Daarnaast wordt geadviseerd het avondbeeld mee te nemen in de verdere uitwerking van het ontwerp, evenals mogelijke buitenruimte. Aangezien er sprake is van een dak als zichtbare vijfde gevel vanuit de omringende gebouwen, dienen installaties e.d. alsmede de consequenties van het gewenste optionele dakterras voor de gevels goed opgelost te worden. Een volgend voorstel wordt tegemoet gezien.

**D2 Queeckhovenplein**

**15-12876**

(O/St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 117 woningen*

Aanvraag: ERA Contour

Ontwerp : Mulleners + Mulleners Architecten

(notulen 23/09 2014 en 10/02 2015)

In aanvulling op de aanvraag worden optiedakkapellen voorgesteld. Verder zijn ter plaatse van de bouwmuren in de nok prefab schoorstenen opgenomen, waarin de dakdoorvoeren van de woninginstallaties zijn gebundeld. De beëindiging van het topgevelmetselwerk is ongewijzigd om de continuïteit van de lintvoegen niet te onderbreken. Voor zonnepanelen is een ordening voor de dakvlakken aangegeven.

### *Conclusie*

De commissie constateert dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en voorziet deze van een positief advies. De optiedakkapellen aan de voorzijde zijn echter smaller dan toegestaan in het Utrechtse dakkapellenbeleid; geadviseerd wordt een optie aan te bieden die tegemoet komt aan de 50%-norm.

**D3 Willem Dreeslaan 14-18 en Van Karnebeekstraat 5 14-26836**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 154 eenkamer appartementen*

Aanvraag: Lauwerecht Real Estate 1

Ontwerp : Jillis Kinkel architect

(notulen 25/03 2014 en 24/03 2015)

De opdrachtgever toont een baksteenmonster en geeft aan dat de kozijnen in een donkergrijze tint zijn gedacht. Er is gekozen te investeren in de herinrichting van de openbare ruimte rond het gebouw in plaats van in een verdere verrijking van de architectuur. Op het dek op de eerste verdieping zijn plantenbakken tussen de voordeuren en in de as van het dek voorzien.

### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor de herontwikkeling van de openbare ruimte om het gebouw goed in zijn context te kunnen plaatsen. Het daardoor achterwege moeten laten van een 'extra laag' in de architectonische uitwerking is jammer, maar begrijpelijk. Ten aanzien van de groenelementen op het dek heeft de commissie haar twijfels: de maatvoering en plaatsing lijken ongunstig voor het functioneren van het dek en de elementen zelf lijken klein voor volwaardige begroeiing. Het Bureau CWM wordt verzocht de aanpassingen in deze en de kleurstelling van de materialen te begeleiden en de aanvraag van een definitief advies te voorzien.

**D4 Eykmanlaan 431 15-09850**

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwen van een zorgcomplex*

Aanvraag: PKN

Ontwerp : Bakers Architecten

(notulen 12/08 2014 en 19/05 2015)

Architect Bakers heeft het plan op onderdelen aangepast. De luifel is door een te begroeiën pergolaconstructie vervangen. De buitendeur en de ladder in de oostgevel zijn vervallen. De naamgeving is beperkt tot de entreepui en de colorbelstrook in de zuidgevel van de bovenbouw. De verbeelding van het bestaande, te slopen metselwerkrelief in de bovenbouwgevels is in onderzoek. In de nieuwe terreininrichting wordt de diagonale blokhaag langs de Eykmanlaan door een haakse versie vervangen. Een haag met bomen begrenst de nieuwe parkeerstrook voor het gebouw.

### *Conclusie*

De commissie kan instemmen met de wijzigingen in het ontwerp voor het gebouw en voor de terreininrichting. De aanvraag wordt van een positief advies voorzien. Bij het onderzoek naar het metselwerkrelief wordt meegegeven te streven naar een subtiele ton-sur-ton-oplossing, in plaats van een contrasterende oplossing, zoals in de impressies weergegeven.

**D5 Burgemeester Reigerstraat 49 t/m 53 15-08618**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van drie winkels en negen appartementen tot één winkel en negen appartementen*

Aanvraag: M. Paping

Ontwerp : Konvorm

Ontwerper Verhoog geeft aan dat in een ensemble van vier, de voorgevel van de drie aaneensluitende panden uit de aanvraag behouden blijft. In deze gevels worden op de verdiepingen de bestaande houten kozijnen door kunststof vervangen. De profilering daarvan verwijst naar de houten kozijnen, maar de bestaande roedeverdeling vervalft. De franse balkons worden vervangen door balkons met glazen balustrades en de dubbele deuren door enkelvoudige. De invulling van de gestukadoorde plint is volledig vernieuwd en afgestemd op de bovenliggende gevels.

### *Conclusie*

De panden staan in een tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied en vallen onder beleidsniveau 'Behoud' (welstandsnota). Dit vraagt om de grootste zorgvuldigheid ten

aanzien van de aanpak van de architectuur. De commissie is verheugd dat de gevels behouden blijven en de eenheid van het blok van vier woningen wordt gewaarborgd. Echter, op een aantal onderdelen zou het voorstel verbeterd kunnen worden om te voldoen aan de hoge kwaliteitseisen die verbonden zijn aan het beleidsniveau 'Behoud':

- voor het gevelbeeld zijn dubbele deuren bij de balkons passender;
- de roedenverdeling in de bovenlichten handhaven;
- door de balkonafscheidings uit te voeren conform de oorspronkelijke vorm of met een stalen hekje (inclusief vloer) zullen de balkons beter aansluiten bij het gevelbeeld;
- kunststofkozijnen op de verdieping kan mits de beleving van de klassieke (houten) kwaliteiten wordt ervaren zoals het reliëf, de hoogwaardige afwerkingslaag, de profielverbinding en de kleur;
- het door penanten en borstweringen hechten van de plint aan het maaiveld is positief, maar in de puiindeling kan meer relatie gelegd worden met de erboven gelegen verdiepingen o.a. door de kozijnen en de risalieten aan te houden voor de belijning en/of het puireliëf;
- de toepassing van houten kozijnen met bijbehorend reliëf in de begane grondpuien wordt onderschreven;
- geadviseerd wordt om bovenlichten in de pui mee te ontwerpen om passende condities te scheppen voor de toekomstige reclamevoering;
- geadviseerd wordt de drie toegangspartijen gelijkwaardig te ontwerpen.

Een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien.

**D6 Duurstedelaan 1**

**IA-14-13797**

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van grondgebonden woningen ter plaatse van een bedrijfsruimte*

Ontwerp : IRVA Vastgoedadvies  
(notulen 21/04 2015)

In vervolg op het vorige overleg is in de voorliggende volumevarianten aansluiting op de naastliggende zadeldakwoningen gezocht. De acht tweelaagse woningen met kap zijn voorgesteld met gekoppelde erkers en dakkapellen. In twee varianten is een mogelijke verbijzondering van de eindwoningen aangegeven.

*Conclusie*

De commissie vindt de keuze om aansluiting te zoeken bij de bestaande eengezinswoningen een verbetering. De variant met acht gelijke woningen heeft de voorkeur, ook vanwege een mogelijke uitbreiding met een woning ter plaatse van de bestaande garagebox. De verhoudingen in de gevel verdienen nog nadere aandacht: in het huidige voorstel zijn alle ramen even hoog, maar het is wenselijk om ten behoeve van de gevelcompositie bijvoorbeeld de begane grondlaag te verhogen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt tegemoet gezien.

**D7 Nijenoord 2-4**

(O/St) *Ontwerp transformatie kantoor- naar woongebouw met ca.114 woningen*

Aanvraag: Foolen & Reijs Vastgoed

Ontwerp : Diederendirrix

Status : collegiaal overleg

Het betreffende kantoorgebouw (oorspronkelijk architect Roefs) is gelegen aan de zuidwestzijde van de 'stemvork' uit het uitbreidingsplan van Berlage Holsboer uit 1920. Het bestaande gebouw telt vier lagen. De begane grond ligt circa 1.20m boven maaiveld. In het plan is in het souterrain de slaaplaag van de woningen ondergebracht en op de begane grond de entree, keuken en woonkamer. Daarnaast bevinden zich op de begane grond, evenals op de verdiepingen, eenkamerappartementen. Op het drielaagse zuidoostelijke bouwdeel is een tweekamerappartement met terras bedacht. De bestaande gevelinvulling is vervangen door een regelmatig gemetseld raster, gevuld met lichte baksteen en goudkleurige aluminium schuif- en vouwpuien. De diepte van de kozijnegge verloopt: van maximaal op de begane grond tot minimaal op de derde verdieping en is wit gestukadoord. Vensters in de souterraingevels zijn gekoppeld aan de vensters erboven. De hergebruikte hellingbaan wordt afgeschermd met een gemetselde borstwering. Hoofdentree en trappenhuis zijn op de bestaande plaats gehandhaafd, maar het bestaande metselwerk wordt gestukadoord. Aan de beschikbare parkeercapaciteit aan straat- en spoorzijde worden aan de achterzijde van het gebouw vier plaatsen toegevoegd.

### *Reactie van de commissie*

De commissie heeft veel waardering voor de voorgestelde transformatie. De wijze waarop de gevelhiërarchie wordt opgelost met verschillende neggediepten oogst waardering. In het referentiebeeld is een belijning aangebracht onder de penanten; mogelijk is dit nog een toepasbaar middel om het gevelbeeld nog verder te verfijnen. Bezwaar bestaat tegen de slaapkamerlaag achter de muur van de hellingbaan, onder meer vanwege de beperkte daglichttoetreding en het sociale veiligheidsaspect. Door te schuiven in de plattegronden met de fietsenstalling zijn er alternatieven denkbaar. De commissie ziet bij een volgende planbehandeling graag de monsters van de materialisering. Aandacht wordt gevraagd voor de brandtrap.

### **D8 Agnietenstraat 3**

**15-12876**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de entree tot museumcafé*

Aanvraag: Stichting Centraal Museum

Ontwerp: soda +

De voormalige museumentree aan het Nicolaaskerkhof wordt verbouwd tot museumcafé. Architect Klarenbeek licht toe dat de beperkte verdiepingshoogte aanleiding is de verdiepingsvloer te verwijderen. Dat maakt het mogelijk de, nu verdiept liggende, begane grondvloer op maaiveldhoogte te brengen. Het souterrain wordt opnieuw ingericht met sanitair en opslagruimten. Glasgevels worden waar nodig ingekort, met behoud van de bestaande onderdorpeldetaillering. Door het verwijderen van de tussenvloer moeten de glazen gevelpuien versterkt worden met stalen strippen. Een deel van de gevel wordt voorzien van beglazing met pv-cellen. Waar nodig wordt binnenzonwering toegevoegd.

### *Conclusie*

De commissie meent dat met passende oplossingen de nieuwe functie wordt vormgegeven. Aanvraag wordt voorzien van een positief advies. Speciale aandacht wordt nog gevraagd voor de fietsoplossingen aan deze zijde van het museum.

### **D9 Jutfaseweg 223**

(O/St) *Ontwerp renovatie/verbouwing bedrijfsgebouwen tot woningen*

Ontwerp: ViWi

Status : collegiaal overleg

Op de zuidelijkste punt van de Rivierenwijk wordt bestaande bedrijfsbebouwing deels hergebruikt, deels vervangen door nieuwe volumes en ingevuld met voornamelijk tweekamerwoningen. Nieuwe gevelinvullingen zijn gebaseerd op de bestaande baksteenarchitectuur. Hellende daken worden van zink. Aan de Jutfaseweg ligt een kleine parkeerplaats. De inrichting van het binnengebied wordt nog verder uitgewerkt.

### *Reactie van de commissie*

De commissie is positief over de architectonische uitwerking. Bureau CWM wordt verzocht de aanvraag verder af te handelen na bestudering van de detaillering en materialisering. Ten aanzien van de terreininrichting moet nog een slag gemaakt worden: de open setting is positief, maar dat vraagt om een specifieke benadering van de privétuinen. Gezien de maat van de voortuinen lijkt een groene invulling niet realistisch. Vanuit het industriële verleden zou verharding ook geen probleem zijn. Misschien is het mogelijk om aan de zijde het dichtst bij het water een voorziening/inrichting te maken die deze positieve kwaliteit meer benadrukt. Het organiseren van het fietsparkeren en de plaatsing van afvalvoorzieningen moeten een rommelig gebruik van het maaiveld voorkomen. Verzocht wordt de wijze van verlichting in beeld te brengen.

Aanvraag is akkoord na goedkeuring materialisering en detaillering; de terreininrichting moet in een later stadium ter goedkeuring aan de commissie worden voorgelegd.

### **E Nagekomen plannen**

#### **E1 Abraham Keerstraat 12**

**15-06807**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de goot aan de woningvoorkant*

Aanvraag: C.M. Achterberg

Ontwerp: idem

De hoekwoning maakt onderdeel uit van een twee-onder-een-kap, met een zijaanbouw in dezelfde stijl als het hoofdgebouw. Deze terugspringende garage met kap is voorzien van een gootlijst. In de aanvraag wordt voorgesteld deze goot te verlengen langs de voorzijde van het hoofdvolume.

### *Conclusie*

Door de goot langs de woning te laten lopen gaat de eenheid van de twee-onder-een-kap verloren. Dit leidt tot een rommelig en armoedig beeld van de bestaande architectuur. De woning is gelegen in een gebied met beleidsniveau 'Open'. De aanvraag voldoet niet aan de hieraan verbonden criteria, met name omdat er sprake is van een aantasting van de kwaliteit van de omgeving door de achteruitgang van de architectonische kwaliteit van het ensemble. De aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

### **F** Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijsten d.d. 28 mei 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 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](http://www.welstandutrecht.nl).

### **G** Reclame

Geen onderwerpen.

### **H** Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 16 juni 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