

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2015-18**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,  
gehouden op dinsdag 22 september 2015 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: T. Frantzen, voorzitter, de leden M. Cramer, 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, lid

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 8 september 2015
- C Algemeen
- C1 Leidsche Rijn Centrum Kern
- D Bouwplannen
- D1 Lange Jansstraat 12
- D2 Vinkenburgstraat 17
- D3 Monnetlaan – Trumanlaan
- D4 Auriollaan 15 t/m 105
- D5 Tussen Heuveloord 25 en 27 (gemeentelijk monument)
- D6 Rotsoord – Diamantweg
- D7 Leidseweg, kavel naast 129
- E Nagekomen plannen
- E1 Nijverheidsweg 15
- E2 Vrouwjutenstraat 7
- E3 Teun de Jagerdreef 1-5
- F Overige bouwplannen  
Plannen met preadvies, lijst d.d. 17/9 2015
- G Reclames
- H Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

Een aantal commissieleden heeft een schrijven ontvangen van mevrouw Hillege, waarin zij haar zorgen uit over de inrichtingsplannen van de openbare ruimte rond het te renoveren en uit te breiden winkelcentrum De Gaard. Zij verzoekt de commissie hier aandacht voor te hebben.

De commissie dient te toetsen binnen de gemeentelijke randvoorwaarden zoals vastgesteld in het Stedenbouwkundig Plan. Daarnaast worden inrichtingsplannen niet altijd aan de commissie voorgelegd: als er geen aanvraag omgevingsvergunning voor hoeft te worden aangevraagd, wordt de commissie niet altijd om advies gevraagd. Wel is het te doen gebruikelijk – zoals ook bij deze planvorming heeft plaatsgevonden – dat de commissie op collegiaal niveau in het stadium van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen met de afdeling Stedenbouw van gedachten wisselt.

De commissie verzoekt de secretaris het afgegeven signaal van mevrouw Hillege intern bij de betrokken medewerkers uit te zetten.

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 8 september 2015**

De notulen van 08/09 2015 worden met een enkele wijziging vastgesteld.

**C Algemeen**

**C1 Leidsche Rijn Centrum Kern**

(Ont) *Vaststelling 'Reglement voor puien, reclame, uitstallingen en terrassen'*

*Aanvraag:* ASR

In eerdere sessies zijn de uitgangspunten voor het reglement al besproken, evenals de resultaten min of meer gezien in de gepresenteerde aanvragen voor de gebouwen voor Centrum Kern. Hierbij is door de aanvrager bewust gekozen voor meer vrijheden omtrent plaatsing dan het gemeentelijk reclamebeleid voorstaat, om tot een gevarieerd beeld te komen. De commissie heeft hier in het verleden haar twijfels over uitgesproken, maar meent dat deze keuze voor dit deelgebied bij ontwikkelaar en supervisor ligt.

Om echter als toetsingskader te kunnen dienen voor de commissie bij toekomstige aanvragen moet het reglement vastgesteld worden. Er wordt nog een enkele op- en aanmerking geplaatst, waar zij graag een reactie opziet alvorens tot vaststelling over te gaan.

- Opmerking opnemen ten aanzien van het aanlichten van de gevels
- Voorwaarden voor terrasverwarmingselementen opnemen
- Voorwaarden voor omvang en aantallen parasols opnemen en de wijze van reclamevoeren
- Referentiebeelden met monumentale puien lijken niet van toepassing
- Referentiebeelden van uitstallingen ontbreken
- Referentiebeelden van winkelpuizen met ventilatierooster ontbreken (blz 8 en 12)
- Straatmeubilair in overeenstemming met overig straatmeubilair; ramkraakpalen in metaal: worden in kleur gepoedercoat waarbij kleurafstemming in samenspraak met overig meubilair gewenst is
- Geadviseerd wordt niet alleen de hoogte van uitstallingen te omschrijven maar ook de diepte vanwege toegankelijkheid hulpdiensten; dit geldt voor meerdere bepalingen voor elementen aan de gevel

**Bouwplannen**

**D1 Lange Jansstraat 12**

**IA-15-19281**

(B) *Indicatieaanvraag voor het verbouwen van het pand tot 8 appartementen en een restaurant en het bouwen van een dakopbouw*

*Ontwerp :* IRVA

Het bestaande drielaagse pand met plat dak is een samenvoeging van twee panden, uitgevoerd in de jaren '60 van de vorige eeuw. Daarvan is de draagstructuur grotendeels behouden. Architect Lamens heeft ervoor gekozen de samenvoeging te handhaven, maar de gevels een traditionele invulling te geven met verticale vensters en een stucafwerking. Op de begane grond worden glazen puizen voorgesteld. Daarnaast is een laag aan het volume toegevoegd, voorzien van dakschilden met dakvensters. Aan de achterzijde bevindt zich een plat dak met een dakterras.

### *Conclusie*

De keuze om de bestaande structuren te handhaven en de omgevingsarchitectuur als uitgangspunt te nemen, wordt gewaardeerd. De gekozen architectuurtaal vereist echter een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking met veel aandacht voor de details. De commissie adviseert om de hoekligging meer tot uitdrukking te brengen in de gevels en de hiërarchie van de raamhoogtes nader te bestuderen. Dakkapellen lijken voor dit type architectuur geëigender dan dakramen, tevens is de voorgestelde hoeveelheid ramen is niet akkoord. Vragen rijzen over de aansluitingen op de straat en belendende panden, plaatsing van brievenbussen, belborden en markiezen, reclamevoering en de zichtbaarheid van het dakterras. De begane grondlaag dient ervoor te zorgen dat het gebouw op de grond staat door zich te hechten aan maaiveld met bijvoorbeeld de toepassing van penanten en borstweringen. Een winkellaag van glazen puien is niet wenselijk. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

### **D2 Vinkenburgstraat 17**

(B) *Ontwerp horecagelegenheid en drie appartementen*

Ontwerp : ZZDP Architecten

(notulen 19/05 2015)

Architect Kaufmann kiest voor een moderne invulling van dit gat in de straatwand, met horeca op de begane grond, daarboven drie appartementen met een terugliggend appartement op het dak. Voor de gevelinvulling van de twee woonlagen is gebruik gemaakt van glas en bronskleurige kolom- en kozijnprofielen, omkaderd met bronskleurige metaalplaat. De begane grondpui is verdiepinghoog en pandbreed.

#### *Reactie van de commissie*

De commissie is van mening dat het voorstel onvoldoende overtuigt om een afwijking van de criteria behorende bij beleidsniveau 'Behoud' te rechtvaardigen. Het moderne gebouw gaat geen relatie aan met de omgeving en heeft onvoldoende kwaliteit in zichzelf om zich dat te kunnen veroorloven. Het pand oogt namelijk te zwaar en te dominant, en introduceert een storend schaalniveau in deze gevelwand. Bij de toekomstige invulling is het streven naar harmonie met de omgeving voorwaarde, wat moderne architectuur niet uitsluit.

### **D3 Monnetlaan - Trumanlaan**

(O) *Ontwerp voor het renoveren van woongebouwen – 'nul op de meter'*

Aanvraag: VolkerWessels

Ontwerp : RAU

Het streven naar het terugbrengen van het oorspronkelijke gevelbeeld, gecombineerd met het realiseren van 'nul op de meter'-woningen leiden tot voorliggend voorstel. Architect Tombal heeft de plattegronden van het woongebouw aan de Trumanlaan tot in de gevelrooilijn vergroot. Beide blokken worden van een nieuwe isolatieschil voorzien, waarin de bestaande gevelindelingen terugkomen. Het oorspronkelijk toegepaste metselwerk komt terug met een imitatieproduct. Ruime balkons op kolommen komen in de plaats van de loggia's aan de achterzijde van het Trumanlaanblok. Bergingen en garages op de begane grond worden vervangen door woningen en werkruimten. Ter compensatie zijn in het binnengebied twee blokken bergingen toegevoegd. In het kader van het 'nul op de meter'-uitgangspunt wordt de toepassing van zonnepanelen noodzakelijk geacht. Deze beslaan de volledige dakvlakken van de woongebouwen, met een overstek van 1.50m, en de daken van de vrijstaande bergingblokken. Verder worden aan de achterzijde van het Trumanlaanblok de borstweringen van de nieuwe balkons, inclusief de open tussenruimte, in zonnepanelen uitgevoerd, hellend geplaatst. Hetzelfde gebeurt met de gevelborstweringen aan de voorzijde van het Monnetlaanblok.

#### *Reactie van de commissie*

De commissie heeft waardering voor de zoektocht om de bestaande kwaliteiten te behouden of te herintroduceren. Het openen van de eerste bouwlaag is een goede bijdrage aan de leefomgeving. Echter de wijze waarop de zonnepanelen geplaatst worden leidt tot een ongewenste dominantie in het totaalbeeld en gaat ten koste van een van de belangrijkste karakteristieken: de horizontale geleiding. Deze geleiding wordt bereikt door de dakrandbeëindiging en de horizontale banden. De plaatsing van de panelen ontkent die: de sterke dakrandbeëindiging verdwijnt en de banden worden brede stroken.

Op het dak zijn panelen voorstelbaar maar deze dienen meer als dak verwerkt te worden

met minder uitstekende constructieve elementen. Daarnaast bepalen de vele zonnepanelen op de gevels en aan de balkons aan de – relatief zichtbare – achterzijde het beeld ongewenst: door glinstering en schuine plaatsing overheersen ze als oneigenlijke elementen. De balkons worden heel massief door zowel de paneelbekleding als de koppeling. De kwetsbaarheid van de panelen op de balkons en de bergingen is een aandachtspunt (vandalisme).

De commissie betwijfelt of de 'nul-op-de-meter'-ambitie alleen gehaald kan worden met een uitstraling waarin de techniek overheerst. Er zijn inmiddels plannen met een vergelijkbare opgave aan de commissie getoond die een vergelijkbare energiereductie kunnen bewerkstelligen met behoud van de oorspronkelijke architectuurwaarden. De dominantie van de zonnepanelen in het voorliggende voorstel gaat ten koste van de architectuur en van de stedenbouwkundige samenhang. De commissie verzoekt de architect om andere afwegingen te maken in de keuze tussen energie en leefbaarheid. Tevens wordt gevraagd bij een volgende planbehandeling een duidelijkere analyse van de oorspronkelijke situatie aan te leveren.

**D4 Auriollaan 15 t/m 105**

**15-21177**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een woongebouw*

Aanvraag: Heijmans Vastgoed

Ontwerp : Ponec De Winter

(notulen 25/08 2015)

Architect De Winter licht toe dat in de oorspronkelijke gevels gelaagdheid in vormgeving en kleurtoepassing een beeldbepalende rol speelde: witte betonportalen omkaderden de gevelkozijnen met naar voren geplaatste metselwerkborstweringen in een lichte tint. Bij de vorige renovatie is deze gelaagdheid verdwenen en zijn witte raamstroken tussen iets voorliggende lichtgrijze, gestucte borstweringen geplaatst. In de aanvraag is gestreefd de huidige toestand te verbeteren met een geprononceerde dakrand in gezet metaal en meer nuancering van de kleurtoepassingen. De woningpuien op de begane grond worden in een warme houtkleur voorgesteld.

*Conclusie*

De commissie is van mening dat de aanpassingen hebben geleid tot verbetering, en de oorspronkelijke differentiatie en structuur weer wordt hersteld. Mogelijk is er binnen de opdracht nog ruimte om het karakter van de portalen en banden meer te versterken, maar de huidige voorstellen voldoen aan redelijke eisen van welstand en de aanvraag wordt van een positief advies voorzien.

**D5 Tussen Heuveloord 25 en 27 (gemeentelijk monument)**

**12-12495**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en herbestemmen van een watertoren ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw met horecafunctie - Revisie dakopbouw*

Aanvraag: Domstad Architectuur

Ontwerp : architect dhr Briedé

In afwijking van de verleende vergunning en buiten verantwoordelijkheid van de betrokken architect is op de dakopbouw van de voormalige watertoren een hoge luchtbehandelingseenheid geplaatst. Architect Briedé stelt voor de installaties rechthoekig te omgeven met roosterwanden van circa twee meter hoog.

*Conclusie*

De commissie meent dat de voorgestelde aanpassing onvoldoende is. Het monumentale gebouw met nieuwe bekroning verdient een oplossing waar de installaties volledig geïntegreerd worden met de toevoeging en die een volwaardig architectonisch beeld oplevert. De huidige en de voorgestelde situaties schaden het monument en de gemaakte vernieuwingsslag.

**D6 Rotsoord - Diamantweg**

(O/St) *Definitief ontwerp woningbouw - Viconaterrein*

Aanvraag: Woonfront

Ontwerp : Wolfs architecten / Urban Jazz

(notulen 16/6 2015)

Architect Weber heeft de entrees van de twee appartementenblokken gekoppeld aan de doorsteken in het midden van de gebouwen, waaraan ook de stijpunten liggen. Het

aantal gevelmaterialen en -kleuren is teruggebracht. De begane grondlaag is hoger geworden. De overgang openbaar-privé voor de appartementen wordt gevormd door deurhoge, houten lamelschermen die voor de pui of haaks daarop zijn geplaatst. De pleingevel van het te reconstrueren, ingekorte klopgebouw wordt volledig in glas voorgesteld. De drie gebouwen staan op een 'vloerplaat' met een roodbruine baksteenklinkerverharding. Het oppervlak van het oorspronkelijke klopgebouw is in de verharding aangegeven. In het baksteentapijt zijn door stedenbouwkundig ontwerper Boon rechte stroken van grote betonelementen toegevoegd, die de pleinruimte voor het klopgebouw begrenzen en looproutes begeleiden. In de stroken zijn betonnen banken en bloembakken opgenomen. Langs de Diamantweg wordt het dwarsparkeren vervangen door enkele langsparkerplaatsen op de vloerplaat, aangegeven met een donkerder steentint. Met een helling en treden sluit de kade aan de Vaartsche Rijn aan op de vloerplaat en op de Diamantweg.

*Reactie van de commissie*

De commissie is van mening dat de ingrepen ten aanzien van de bebouwing hebben geleid tot verbetering: de plaatsing van de entrees is logisch en de gevels zijn rustiger geworden. De opmerkingen die er in de commissie leven hebben betrekking op de terreininrichting. De overgang openbaar-privé kan door middel van een zonering duidelijker worden gemaakt. De evenwijdig aan de pui geplaatste lamellenschermen sluiten teveel af. Door de betonstroken lijken lopers geïntroduceerd te worden die niet als zodanig kunnen functioneren vanwege de elementen die erop geplaatst worden. Ook is het jammer dat door deze opdeling restruimtes ontstaan. De oorspronkelijke maatverhoudingen van het klopgebouw kunnen als inspiratiebron dienen voor de inrichting van het terrein. De commissie uit daarnaast de wens om op de parkeergarage meer groen te realiseren. Voor een volgende planbehandeling verzoekt de commissie om de bemonstering van de architectuur en het terrein.

**D7 Leidseweg, kavel naast 129**

**IA-15-19281**

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

Ontwerp : NAT architecten

Voor vier kavels aan de Leidseweg is gekozen voor individueel te ontwikkelen vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Op het meest westelijke perceel stelt architect Van Manen een plat afgedekt volume voor met een beperkte voorgevelbreedte en aan de voorzijde een deel van de verdieping dat uitkraagt. Door de korrelgrootte te beperken wordt aangesloten op de Leidsewegbebouwing. Naar achteren toe wordt de tweelaagse woning breder en is de verdieping aan drie zijden uitgebouwd. Op het dak zijn de gevels tot borstweringhoogte doorgezet rond een dakterras. De gevels worden voorgesteld in donkerrood metselwerk met verdiepinghoge gevelopeningen, deels ingevuld met blankhouten panelen.

*Reactie van de commissie*

Gezien de bebouwing in de omgeving was een kap voor de hand liggend, maar door de wijze waarop de woning wordt vormgegeven is een platte dekking goed mogelijk. Wel zou de relatief massief ogende voorzijde door de gekozen vlakverdeling wat verluchtigd kunnen worden door de verhoudingen van de borstweringen en bovenzijden boven de gevelopeningen te veranderen. De dichte positie bij een kavelgrens wordt betwijfeld: de commissie krijgt graag meer inzage in de positie van de woning ten opzichte van (toekomstige) belendende bebouwing en de straat. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij een erker meer openheid past. De donkere steenkleur wordt betwijfeld, maar ook ten aanzien van kleuren en materialen vraagt de commissie om meer inzage in relatie tot de omgeving. Het optillen van de woning aan de voorzijde is jammer van het beeld. Het huidige dakluik is een goede oplossing als toetreding voor het dakterras, maar behelst een risico voor de toekomst door mogelijke vervanging met bouwsels. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

- E Nagekomen plannen**
- E1 Nijverheidsweg 15 15-21808**  
 (O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen en verkleinen van een kantoorgebouw / herinrichten terrein*  
Aanvraag: Janssen de Jong Bouw Zuid  
Ontwerp : Nijhuis architectuur  
 (notulen 08/12 en 23/09 2014)  
 In het voorliggende plan zijn de eerdere suggesties van de commissie in de uitwerking meegenomen. De hoofdentree op het maaiveld is op de bestaande plaats gehandhaafd, maar de aanlooproute is vanzelfsprekender geworden. De nieuwe vliesgevels zijn voorzien van zonwerende beglazing.  
*Conclusie*  
 De commissie constateert dat plan en uitwerking voldoen aan redelijke eisen van welstand, met als enige kanttekening de materialisering van het dakranddetail. Bureau CWM wordt verzocht de aanvraag op dit onderdeel te begeleiden, om deze van een positief advies te kunnen voorzien.
- E2 Vrouwjuitenstraat 7 IA-15-22927**  
 (B) *Indicatieaanvraag voor het wijzigen van de voorgevel*  
Ontwerp : onbekend  
 Onderdeel van de aanvraag is het voorstel in de voorgevel van het traditionele woonhuis de twee verdiepingskozijnen met schuifvensters tot aan de eerste verdiepingsvloer te verlengen en te voorzien van deuren en een balustrade (franse balkons).  
*Conclusie*  
 De oorspronkelijke woonhuisgevels in de straatwand hebben een kenmerkende open-dichtverhouding van vensters en gesloten gevelvlakken. Dit resulteert in een samenhangende, historische gevelwand. De 'pakhuis'-gevel van het buurpand vormt daarop een uitzondering, die vanuit de oorspronkelijke bedrijfsfunctie is te verklaren. Het verhogen van de verdiepingsvensters en de wijziging daarvan in franse balkons doet in deze woonhuisgevel afbreuk aan de samenhang in de straatwand en aan de karakteristieke open-dichtverhouding in de betreffende gevel. Het voorstel is in strijd met de criteria behorende bij het welstandbeleidsniveau 'Behoud', o.a. in het kader van aantasting van de authenticiteit van het bouwwerk, en de aanvraag wordt van een negatief advies voorzien.
- E3 Teun de Jagerdreef 1-5**  
 (O) *Voorlopig ontwerp voor een scholencluster met buurtcentrum en (bestaande) sportzalen – 'Kindercluster Teun de Jager'*  
Aanvraag: UVO  
Ontwerp : Van Hoogevest Architecten  
 (notulen 19/05 en 16/06 2015)  
 In de doorwerking van het plan stelt architect Kuiper het hele complex nu in eenzelfde baksteen voor. De hoofdentrees worden in het metselwerk geaccentueerd en het gevelmetselwerk is verrijkt met rollagen, verticaal verband en reliëf. Een nieuwe gedachte is om in de eenlaagse gevels van het buurtcentrum het strakke ritme van metselwerkkolommen en gevelopeningen te vervangen door een onregelmatiger indeling. Daarnaast wordt in de blinde sportzaalgevels een onregelmatig patroon van voor- en terugliggende metselwerkvlakken voorgesteld.  
*Reactie van de commissie*  
 De commissie ziet het introduceren van de verschillen in de gevelarchitectuur niet als een verbetering ten opzichte van het positief ontvangen voorgaande voorstel. De wijzigingen gaan ten koste van de samenhang in het complex. De commissie adviseert vast te houden aan het eerder gepresenteerde ontwerp.
- F Overige plannen**  
 De plannen, genoemd in de lijst d.d. 17 september 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>.

#### **G Reclames**

Geen onderwerpen.

#### **H Rondvraag en sluiting**

De volgende commissievergadering vindt plaats op 6 oktober 2015.

De voorzitter,

De secretaris,

T. Frantzen

M. van der Wiel

Per 1 juli 2004 wordt de welstandsadvisering 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