

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2021-16**

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 7 september 2021 (online)

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden I. Bos, H. van Dijk, W. Galema, P. Grosfeld, H. Kijne, M. Schenk, B. van Santen (vakgroep Erfgoed), M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)
Afwezig: M. Bracht (afdeling Stedenbouw)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 24 augustus 2021
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Jutfaseweg 178 (Jutfasehof) (Gemeentelijk monument) [Rivierenwijk]
 - D2 Eisenhowerlaan 20-178 [Kanaleneiland]
 - D3 Wevelaan 2 (Gemeentelijk monument) [Tuindorp Oost]
 - D4 Oosterkade 27 (Gemeentelijk monument) [Binnenstad]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Pastoor Ohlleen 28 [Vleuten]
 - E2 Jagerskade 13 [Loevenhoutsedijk]
 - E3 't Zand 32d [Het Zand]
 - E4 St. Maartensdreef [Overvecht]
 - E5 Springweg 8 (Gemeentelijk monument) [Binnenstad]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 02/09 2021
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

*In verband met het coronavirus kan de vergadering niet plaatsvinden in het Stadskantoor. Om te kunnen blijven adviseren en de voortgang van projecten niet te vertragen, is besloten on line te vergaderen. Betrokken architecten worden uitgenodigd deel te nemen aan de vergadering. Om de openbaarheid van de werkwijze van de commissie te garanderen, kunnen belanghebbenden of geïnteresseerden zich als toehoorder vooraf aanmelden bij de secretaris.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 24 augustus 2021

De notulen van 24/08 2021 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1.1 Jutfaseweg 178 (Jutfasehof) (Gemeentelijk monument) [Rivierenwijk]

(St) *Voorlopig herbestemming monument tot appartementen en kantoorruimte*

Aanvraag : Mozaïek Ontwikkeling en -realisatie / G.G. van de Zandschulp

Ontwerp : Bureau Bramer

De bijgebouwen rondom het monument uit 1904 worden gesloopt, waardoor de voormalige tegelfabriek weer vrij komt te staan. De gevels worden aangeheeld met grijs stucwerk, omkaderd met een stalen profiel. Ook het keimwerk en de reclamevoering van de plint aan de voorzijde worden verwijderd. De getoogde vensters van de oudbouw worden in de plint overgenomen, zonder de metselwerkdetaillering. Architect Bramer toont de commissie twee opties: met een of twee buitentrappen. De kunststof kozijnen blijven gehandhaafd.

Conclusie

De commissie waardeert de aanpak en het onderzoek met betrekking tot het monument, maar meent dat er kansen worden gemist. In het bouwhistorisch onderzoek worden meer onderdelen benoemd die waardevol zijn om in ere te herstellen zoals het naambord, de entrees aan de straatzijde, collectiviteit interieur etc. Wat echt aanpak behoeft, maar in het huidige voorstel achterwege is gelaten, is de vervanging van de kunststof kozijnen: om de oorspronkelijke uitstraling van het monument te herstellen, ook in relatie tot de geambieerde ambachtelijkheid van de nieuwbouw, is de vervanging van de kozijnen (inclusief de oorspronkelijke indeling en kleurstelling) voorwaarde. Een andere voorwaarde betreft de borging van de betrokkenheid van de afdeling Erfgoed bij de werkzaamheden. Er wordt gepleit voor het hergebruik van de tegels.

Ten aanzien van de nieuwe ingrepen kan gekozen worden voor een meer eigentijdse, herkenbare stijl. Hierbij moeten duidelijkere keuzes gemaakt worden in de afwerking tussen oud en nieuw, zoals bij het stalen U-profiel bij de trap. De commissie heeft een sterke voorkeur voor een buitentrap, maar het tweede voorgestelde vluchtrappenhuis, hoewel relatief prominent zichtbaar vanaf de straat, is denkbaar.

Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

D1.11 Jutfaseweg 178 (Jutfasehof) (Gemeentelijk monument) [Rivierenwijk]

(St) *Voorlopig ontwerp bedrijvenlocatie tot woongebied met circa 35 woningen*

Aanvraag : Mozaïek Ontwikkeling en -realisatie / G.G. van de Zandschulp

Ontwerp : VFO Architecten

Op het binnenterrein, achter het monument, komen tweelaagse woningen met schilddak en aan de Jutfaseweg een appartementengebouw met kap. De tuinen van de sociale huurwoningen ten oosten van het monument grenzen aan een driehoekige wadi, gescheiden door een lage haag. Aan de andere zijde van de wadi wordt een rij woningen voorgesteld, waarbij de noordelijke woning is teruggelegd ten opzichte van de rooilijn en de kap achterwege is gelaten in verband met de bezonning van de naastliggende woningen. Het appartementengebouw op de hoek is drielaags en voorzien van een steile kap met dakkapellen. De maximale rooilijn wordt aangehouden in plaats van de gewenste rooilijn – beide aangegeven op de ruimtelijke randvoorwaardekaart. Hierdoor ligt het complex terug ten opzichte van het monument, maar springt naar voren ten opzichte van de ernaast gelegen bestaande woningbouw. Op de hoek stelt architect Onstenk een variant met en zonder hoektoren voor.

Conclusie

De commissie is op de hoogte van het feit dat de ruimtelijke randvoorwaardekaart niet meer ter discussie kan worden gesteld, maar zij is van mening dat bij de gepresenteerde stedenbouwkundige opzet de omgeving te zwaar belast wordt. De maximaal toegestane volumes worden aangehouden wat een (te) grote wissel trekt op de omgeving. Ook het ontbreken van enige historische referentie is een gemiste schakel voor deze inbreidingslocatie.

De commissie heeft grote moeite met de naar voren geschoven plaatsing van het blok aan de Jutfaseweg en zijn zwaarte, niet alleen ten opzichte van de omgeving maar ook ten opzichte van het monument. Het monument zou hier als markering van het achtergebied moeten spreken, niet de nieuwbouw. Een aanzienlijke verbetering van het project is haalbaar door het programma enigszins te reduceren, waardoor de hoogte van het blok genuanceerd kan worden en de gewenste - in plaats van de maximale - rooilijn wordt aangehouden. Het hoekaccent maakt het blok nog prominenter, hetgeen ook geldt voor de hoge kap met de grote dakkapellen. De vertrapte overgangen tussen de verschillende gebouwtypologieën dient rustiger te worden vormgegeven.

De platafgedekte woning in de noordwesthoek is krap gepositioneerd ten opzichte van de omringende woningen. Tevens is de architectonische uitwerking met tussenlid voor deze plek te monumentaal.

Ten aanzien van de architectuur wordt de beoogde plastiek en architectonische expressie als veelbelovend beschouwd. De blinde kopgevels zijn echter punt van zorg, met name de zijgevel naar de belendingen aan de Jutfaseweg waar een dakbeëindiging voor de hand ligt. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid wordt geadviseerd ook de koppen op de begane grond te openen.

De privétuinen aan het driehoekige groen voorzien van een lage haag worden betwijfeld in relatie tot het gebruik van de wadi. Geadviseerd wordt om de ruimte die de groeninrichting biedt te benutten voor eerste orde bomen.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

D2 Eisenhowerlaan 20-178 [Kanaleneiland] 21-26286

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

Aanvraag : Heimstaden Nederland 6B

Ontwerp : Lakerveld Ingenieurs- en Architectenbureau

(zie notulen 08/12 2020)

Met behulp van oude foto's is het aangepaste renovatievoorstel meer gebaseerd op de oorspronkelijke architectuur. Architect Joosten heeft de vloerbanden weer in het zicht gebracht, afgewerkt met antraciet gezet aluminium. De gevelstijlen zijn van hetzelfde materiaal, maar licht van kleur. De borstweringen met grijze beplating liggen in hetzelfde vlak als de donkergrijze aluminium kozijnen. De stalen beplating op de kopgevels en de isolatie worden verwijderd, zodat het oorspronkelijke grindbeton weer zichtbaar wordt. Ter compensatie wordt de spouw geïsoleerd. De vloerbanden van de balkons komen weer in beeld en de balustrade is voorzien van geëmailleerd glas. De opbouwen boven de glazen entrees zijn in vormgeving ongewijzigd.

Conclusie

De commissie waardeert het onderzoek naar de oorspronkelijke wederopbouwarchitectuur en beschouwt deze renovatie van belang als precedent voor vergelijkbare nabijgelegen hoogbouw. Zij herkent de oorspronkelijke architectuur in de kopgevels en is enthousiast over de aanpak met grindbeton. Echter bij de langsgevels wordt de vertaalslag van de cultuurhistorische analyse gemist. De hoofdopzet is voorstelbaar, maar in de uitwerking ontbreekt de noodzakelijke verfijning in de materiaal- en kleurkeuzes. Deze ogen hard, glad en kil, en hebben als neveneffect dat het contrast in de gevelgeleding minder herkenbaar wordt. De detaillering lijkt vooral pragmatisch te zijn ingegeven, waar een cultuurhistorische benadering op zijn plaats is. Als voorbeeld wordt geadviseerd de oorspronkelijke vensterrand nader te bestuderen, aangezien deze de maatvoering van de belijning bepaalt.

De opbouwen bij de entrees lijken willekeurig en hebben geen relatie met de architectuur van de hoogbouw.

Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

D3 Wevelaan 2 (Gemeentelijk monument) [Tuindorp Oost]

(B) *Studie renovatie Basisschool De Regenboog*

Aanvraag : Stichting PCOU / Stichting Willibrord

Ontwerp : RoosRos architecten / Meerbouw Rotterdam

De bijzondere hoofdopzet van de school bestaat uit een dubbele H-vorm, waarbij de lokalen over twee verdiepingen rondom een verbindende gang met trap zijn gegroepeerd. De bouwdelen hebben twee bouwlagen en een plat dak. Door de dubbeling van de H-structuur ontstaat tussen de verbindende gangen een patio. Aan de noordzijde van de school komt het kinderdagverblijf met een eigen toegang. Voor de middelbare scholieren wordt een entree aan de westzijde toegevoegd. Architect Kattemölle toont de nieuwe indeling door middel van een vlekkenplan, waarbij er een inbreiding wordt gemaakt in de patio, zodat de school een 'hart' krijgt. De inbreiding wordt vormgegeven als een houten meubel waarin de trap en pantry worden opgenomen.

Conclusie

De commissie waardeert de zorgvuldige omgang met het monument en acht de inbreiding als meubelstuk in de patio voorstelbaar. De H-structuur blijft herkenbaar waarbij geadviseerd wordt het nieuwe volume zo autonoom mogelijk vorm te geven. Het streven naar het behoud van licht, hoogte en ruimte voor de lokalen wordt onderschreven. Een goede programmatische invulling van het meubel draagt bij aan de kwaliteit. Bij de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met het wegwerken van de installatietechniek.

Een nader uitgewerkt voorstel wordt tegemoet gezien.

D4 Oosterkade 27 (Gemeentelijk monument) [Binnenstad]

IA-21-17359

(B) *Indicatieaanvraag voor het realiseren van een 'boetieksalon' en een woning*

Ontwerp : Qupus Architectuur

Uit de balkconstructie van het dak van het oorspronkelijk laatzeventiende-eeuwse pand is te herleiden dat er ooit een topgevel op zat. Deze wil architect Kuipers terugbrengen waarbij drie opties worden voorgesteld. Model A is gebaseerd op het bestaande met de toevoeging van drie vensters, eventueel met balkon. Het bestaande luik wordt opgenomen in het middelste raam. In model B wordt de optopping zichtbaar gemaakt door deze in een contrasterend, eigentijds materiaal uit te voeren met verschillende denkrichtingen qua gevelopeningen. Op de begane grond wordt het kozijn vervangen door een opening gelijk de maat van de garagedeur. Model C gaat uit van een volledig nieuwe gevel met alleen een omranding en een glazen invulling onderbroken door een vloerband.

Conclusie

De commissie constateert dat deze historisch gegroeide gevelwand zijn waarde en charme heeft, waar een nieuwe gevel op aan dient te sluiten. Het is wenselijk de verscheidenheid aan bebouwing, inclusief de diverse tijdslagen, ingetogen wijze te behouden. Aanbevolen wordt onderzoek te doen naar het uiterlijk van de oorspronkelijke topgevel of hoe de gevel eruit had kunnen zien en de daarbij behorende typologie, waarbij het luik een interessante rol speelt. Dit kan als uitgangspunt worden genomen voor de verdere uitwerking. De variant met de geheel nieuwe gevel is niet voorstelbaar omdat hierdoor de gegroeide gelaagdheid onherkenbaar wordt. Een nader voorstel wordt afgewacht.

E Nagekomen plannen

E1 Pastoor Ohllaan 28 [Vleuten]

(R) *Voorlopig ontwerp uitbreiding Willibordschool tot Integraal Kindcentrum*

Aanvraag : Stichting RK Basisscholen Vleuten, De Meern, Haarzuilens en/of Kind & Co

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

(zie notulen 15/06 en 24/08 2021)

De uitbreiding bestaat uit twee volumes, onderling en met de nieuwbouw verbonden door een T-vormig volume. De uitbouw aan de westzijde voor het kinderdagverblijf is er als los volume tegenaan geschoven.

Conclusie

De commissie is positief over de volumeopbouw, die tegemoet komt aan de eerder gegeven adviezen. In de nadere uitwerking vereist het entreemotief de nodige aandacht tot een echte hoofdentree in relatie tot de schaal van de school (waarbij het positioneren van de berguimtes op de plek niet logisch werd bevonden).

Een uitgewerkt voorstel wordt tegemoet gezien.

- E2 Jagerskade 13** [Loevenhoutsedijk] **28-28029**
 (St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het voormalige jachthuis en kolfbaan ten behoeve van horecafunctie en terras*
Aanvraag : Archifit bv
Ontwerp : idem
 (zie notulen 29/09, 10/11, 08/12 2020 en 18/05 2021)
 De erker op de zuidelijke kopgevel is verwijderd, waardoor de opengebroken gevel zichtbaar wordt. Hier worden twee grote, te openen vensters voorgesteld. Op de verdieping komt een raam met luiken.
Conclusie
 De commissie meent dat het een prominente gevel betreft die een hoogwaardige architectonische invulling vereist. Er kan gekozen worden voor of een passende gevel overeenkomstig de overige gevels van het monument of zorgvuldig ontworpen 'litttekens' als zichtbare geschiedenis van het pand. Het huidige voorstel is kwalitatief onvoldoende en te willekeurig qua keuze openingen.
 De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.
- E3 't Zand 32d** [Het Zand] **IA-21-28303**
 (Ont) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een woning*
Ontwerp : Broos de Bruijn architecten
 De woning met zadeldak staat haaks op het lint. Ten behoeve van de lichttoetreding in de kelder wordt een verlaging aan de voorzijde voorgesteld. De linker gevel van het metalen hoofdvolume is van hout. Aan de rechterzijde komt een wit gestucte uitbouw.
Conclusie
 De commissie vraagt bij de nadere uitwerking aandacht voor het totale gevelbeeld bij het deel wat verdiept komt te liggen. Op de tekeningen wordt een laag met kap getoond, maar dit zal ervaren worden als twee lagen met kap, waarbij het jammer is dat deze zijde zich op de openbare weg oriënteert. Daarnaast zal de patio van aanvullende elementen moeten worden voorzien als hekwerken of borstweringen. Over de afleesbaarheid van het hoofdvolume wordt opgemerkt dat slechts op een hoek de kap de grond raakt, mogelijk moeten er meer hoeken 'afgemaakt' worden. Uitgaande van hout, stuc en een metaalachtig materiaal is de architectonische uitwerking voorstelbaar.
- E4 St. Maartensdreef** [Overvecht] **21-27390**
 (O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verduurzamen van 10 woongebouwen - bemonstering*
Aanvraag : Mitros
Ontwerp : Door architecten / Hemubo
 (zie notulen 13/10, 08/12 2020, 29/06 en 24/08 2021)
 De commissie kan instemmen met de voorgestelde bemonstering en kleurkeuzes.
 Aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.
- E5 Springweg 8** (Gemeentelijk monument) [Binnenstad] **21-00307**
 (B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en restaureren van de begane grond en de kelder van het gebouw en het wijzigen van de kelder ten behoeve van horeca B*
Ontwerp: n.v.t.
 De aanvraag behelst verscheidende ingrepen zoals het herstel van stucplafonds en het restaureren van vloeren en wandafwerkingen.
Conclusie
 Tegen de voorgestelde restauratieve ingrepen bestaat geen bezwaar. Echter, conform de afweging van de afdeling Erfgoed, is de te plaatsen deur in de gang als toegang naar een appartement, niet in overeenstemming met de Rococostijl van het interieur en van negatieve invloed op de monumentwaarde.
 De aanvraag omgevingsvergunning wordt op basis van dit onderdeel voorzien van een negatief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 02/09 2021, zijn met een preadvies van de secretaris aan de commissie voorgelegd. De leden van de commissie hebben na een schriftelijke ronde besloten de advisering over te nemen. De preadvisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde.

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 Bureau Commissie Welstand en Monumenten en in te zien via de website [http\www.welstandutrecht.nl](http://www.welstandutrecht.nl).

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 21 september 2021.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

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