

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2022-09

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 3 mei 2022 in het Stadskantoor te Utrecht

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

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 19 april 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Project High Five [Science Park]
 - D2 Ivoordreef [Overvecht]
 - D3 Van Asch van Wijckschool [West]
 - D4 Bemuurde Weerd O.Z. 45 / Adelaarstraat 1A [Noordoost]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Balijelaan 5, 5BS en 5BSA [Zuidwest]
 - E2 Pastoor Ohlleen 28 [Vleuten]
 - E3 't Zand 27 [Leidsche Rijn]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 28/04 2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 19 april 2022

De notulen van 19/04 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Project High Five [Science Park]

(R) *Definitief ontwerp woongebouw 921 woningen, 75m hoog*

Aanvraag : Jebber

Ontwerp : OZ architecten

Langs de Cambridgelaan komen twee hoogbouwtorens met studentenhuisvesting. De torens staan op een diagonaal geplaatste plint om zo de zichtlijnen naar het landschap te behouden. Een hellingbaan leidt naar het halfverdiepte fietsparkeren en een andere hellingbaan gaat omhoog naar de binnenplaats. In de plint komen vooral openbare functies die vanaf het verhoogde binnenterrein bereikbaar zijn. De gevel van de plint kenmerkt zich door een verspringend patroon van dichte delen die doorlopen in het souterrain. Architect Sarafopoulos stelt een schaduwvoeg voor om de plint los te houden van de bovenbouw. De verdeling van de woonunits is afleesbaar in de modulaire goudkleurige aluminium gevel. Variatie is gezocht in een afwisselende kozijnindeling. De gevelelementen zijn verhoogd bij de piano nobile en de installaties van de hoogbouw worden uit het zicht gehaald door een verhoogde kroon. De locatie voor de installaties op de laagbouw is nog in onderzoek.

Conclusie

De commissie herkent het bijzondere karakter van de plek waar het landschap is verweven met de inrichting van de Uithof. Met dit ontwerp, gebouw en openbare ruimte, komt deze verwevenheid conceptueel goed tot zijn recht. De twee gedraaide torens en de tweelaagse plint creëren een overtuigend ensemble. Ook de entree voor fietsen in combinatie met de voetgangersentree is goed doordacht. Verder is de plint goed leesbaar en staat de bovenbouw er ietwat los boven. Het ontwerp vraagt bij verdere uitwerking dat er consequente keuzes gemaakt worden. De alzijdigheid vraagt daarbij aandacht, net als de aansluiting van het gebouw op het landschap. De commissie ziet hier graag meer duidelijkheid in en is niet overtuigd van de huidige vormgeving van de overgang van gebouw naar landschap, mede door de hoogteverschillen in en rondom het gebouw. Wat betreft de gevel van de onderbouw ziet de commissie graag nog wat meer variatie door hiërarchie van onderdelen, dieptewerking en de verhouding tussen horizontale en verticale elementen. De huidige gevel is naar haar mening nog te vaak in lijn met de bovenbouw.

Ook is de commissie nog niet geheel overtuigd van de gevelbekleding van de hoogbouw. Zij voorziet een te grote mate van eentonigheid van de gevel wat de plasticiteit van beide torens niet ten goede komt. Ook zijn er zorgen over de mogelijk te grote onregelmatige naden tussen de gevelplaten waardoor de beoogde strakheid van het gevelpatroon mogelijk niet bereikt wordt. Als collegiaal advies geeft de commissie nog het realiseren van lichtinval in de gang van de laagbouw mee, die in de hoogbouw wordt gewaardeerd. De commissie mist in het licht van de integraliteit van het ontwerp een nadere uitwerking van het landschapsontwerp van OKRA. Zij ziet dit graag binnenkort tegemoet.

D2 Ivoordreef [Overvecht]

(O) *Vooroverleg voor het bouwen van 160 sociale huurappartementen, 75 middeldure huurappartementen en ongeveer 75 koop eensgezinswoningen*

Aanvraag : Amvest, Bo-Ex en Era contour

Ontwerp : JVST

(zie notulen 25/01 en 22/02 2022)

Architect Van 't Spijker informeert de commissie dat de banden in de Blokken I en H zijn geaccentueerd door tussen de banden een grovere steen toe te passen. Bij blok I stopt de bovenste band bij de kopgevel en bij blok H loopt deze rondom door. De vloerbanden van de grondgebonden woningen zijn slanker gemaakt en de vensters zijn hier verhoogd.

Conclusie

De commissie is enthousiast over de wijze waarop in het ontwerp weer een verdere kwaliteitsslag is gemaakt en verschillende aspecten verder zijn verfijnd. In de verschillende fases van de uitwerking is steeds goed verder gedacht en ontworpen aan grotere en kleinere details van gebouwen en ensemble. Daarmee is nu een ensemble bereikt dat goed aansluit en reageert op de historische context van de wijk Overvecht. De commissie laat de beslissing over de dakrand van een van de hoge blokken (I) aan de ontwerper. De commissie wijst er op dat bij de uitwerking van het ontwerp het ambitieniveau moet worden gehandhaafd. De commissie waardeert ook dat er monsters van te gebruiken materialen voor de gevels zijn meegebracht naar de vergadering. Deze worden positief beoordeeld.

D3 Van Asch van Wijkschool [West]

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie en uitbreiging Van Asch van Wijkschool*

Aanvraag : stichting PCOU

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

De school uit de jaren 40 heeft na haar oprichting redelijk snel meerdere uitbreidingen in de stijl van de school gekend. Architect Petersma stelt voor om de school aan de westzijde te verlengen, waarbij de balkons niet terugkomen. Aan de noordgevel komen twee tweelaagse erkers in de stijl van het trappenhuis aan de kopse zijde, maar met een glazen dak. In de laagbouw zit de buitenschoolse opvang en deze wordt uitgebreid en met hout omkleed. De installaties op het dak liggen terug en krijgen een houten omheining. Op de inrichting van het schoolplein wordt nog gestudeerd.

Conclusie

De commissie heeft veel waardering voor de zorgvuldige wijze waarop dit schoolgebouw een update zal krijgen. Er is enthousiasme voor de gekozen inzet. Er wordt voor gekozen om in de reeks van eerdere uitbreidingen een logische volgende stap te zetten. Op deze wijze wordt met het respect voor het verleden naar de toekomst doorgezet. De commissie waardeert dat de overgangen tussen de verschillende bouwjaren van gebouwonderdelen goed zichtbaar blijven. Wel wijst de commissie erop dat er meer aandacht besteed mag worden aan het herstellen van minder goede reparaties, zoals bijvoorbeeld het materiaal en de kleur van de raamkozijnen. Ook in het interieur ziet de commissie graag meer respect in de omgang met bestaande stalen puien. De commissie is positief over het vergroten van plafondhoogtes en de toevoeging van een entresol in het interieur. De commissie heeft twijfels bij het huidige ontwerpdetail van de beide uitbouwen aan de lange gevel. De lijn naar de toekomst uit het verleden is hier nog niet logisch. De commissie betwijfelt vooral het motief van de repetitie van het bestaande trappenhuis, met het glazen dak en de inzet van losse schijven haaks op de gevel. Er is geen twijfel dat het openen van de gevel nuttig is. Dat geldt ook voor het verlengen van het volume ter hoogte van het trappenhuis en het plaatsen van de luchtbehandeling op het dak van de laagbouw. Ten aanzien van inrichting van het plein ziet de commissie graag een sterker en duidelijker ontwerp meer aandacht voor groen en de verplaatsing van fietsparkeren naar de openbare ruimte.

Over het geheel ziet de commissie graag een duidelijker keuze voor of een moderne of historiserende richting. Het huidige ontwerp zit daar nog te veel tussenin.

D4 Bemuurde Weerd O.Z. 45 / Adelaarstraat 1A [Noordoost]

IA-21-20619

(B) *Indicatieaanvraag voor het slopen van twee panden ten behoeve van het bouwen van een appartementencomplex*

Aanvraag : Optima Vastgoed

Ontwerp : Irva

De bestaande bebouwing is het overblijfsel van een doorbraak in het begin van de 20^{ste} eeuw. Zowel het voor- als het achterhuis worden gesloopt. Architect Lamens behoudt de opzet van twee panden. De gevelindeling van het drielaagse gestucte hoekpand met metalen kap wordt in de zijgevel doorgezet. De begane grondlaag manifesteert zich als eenlaagse plint met natuurstenen afwerking. Het achterhuis wordt vervangen door een drielaags gemetseld volume met Franse balkons, staande op een lage plint.

Conclusie

De commissie bepleit bij deze indicatieaanvraag sterk om een analyse van de plek uit te voeren. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het bestemmingsplan. De commissie ziet dat hier een historiserend gebouw past. De nu voorgestelde toepassing

van een zwarte/zware plint, stucwerk en zinkkook sluit hier niet bij aan. Deze materialen passen niet in het gevraagde idioom en in dit deel van de stad. De commissie adviseert een ander, meer historisch materialenpalet te gebruiken. De commissie adviseert te ontwerpen in een kleinschalige gedachte en aan een gebouw dat echt een hoekgebouw is, maar met oog voor hiërarchie tussen de gevels. De wooneenheden dienen afleesbaar in de parcelering te zijn. Daarbij speelt het dichter maken van de lange gevel een belangrijke rol. De huidige alzijdigheid van het ontwerp kan vermeden worden, net als de ramen van identieke grootte. Meer variatie in ramen kan ook bijdrage aan een beter leesbaarheid van het programma van het gebouw. Ook ziet de commissie graag dat de schakelkast in overleg met gemeente of nutsbedrijf verwijderd of geïntegreerd wordt in het gebouw. De verdeling van drie woningen correspondeert tenslotte niet met de tweedeling in gevels aan de langszijde. Hier zou een logische oplossing voor bedacht moeten worden.

E Nagekomen plannen

E1 Balijelaan 5, 5BS en 5BSA [Zuidwest] 22-12807

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementencomplex na sloop van woningen en bedrijfsruimte*

Aanvraag : San Toro Investments

Ontwerp : Irva

(zie notulen 14/12 2021)

Er is een donkerdere steen toegepast om het contrast met het hoekpand op te voeren. De entree is verhoogd en de bovenliggende erker is transparanter geworden. De aluminium kozijnen zijn zwart en de raamindeling is gewijzigd.

Conclusie

De commissie ziet graag aanpassingen op het huidige ontwerp waar het lichte kleur van de kozijnen betreft. Die mogen donkerder van kleur zijn. Ook stelt de commissie voor om een bovenlicht in de ramen toe te voegen. Verder is de toepassing van houten kozijnen te sterk te overwegen omdat die aansluit bij het heersende straatbeeld. Ook de indeling/verdeling van de kozijnen kan qua detaillering beter passend genaakt worden bij de architectonische context.

E2 Pastoor Ohllaan 28 [Vleuten] 22-13329

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een schoolgebouw na sloop van bestaand bouwdeel*

Aanvraag : Willibrordschool

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

(zie notulen 02/11 2021)

Het metselwerkpatroon is doorgezet in het gevelvlak links van de entree. Op het dak van het kinderdagverblijf komt een dakterras.

Conclusie

De commissie spreekt haar complimenten uit over het ontwerp van de entree.

De commissie ziet wel dat de zonwering zichtbaar geïntegreerd wordt in de gevel. Op de aangeleverde tekeningen is dat niet voldoende duidelijk te zien. Verder stelt de commissie dat de kleur van de kast van de zonwering identiek moet zijn aan de kleur van de kozijnen indien deze niet weggewerkt kan worden in de spouw (wat de voorkeur verdient).

E3 't Zand 27 [Leidsche Rijn] IA-22-01456

(R) *Indicatieaanvraag voor het vernieuwen en vergroten van een bestaande woning, het bouwen van een seniorenwoning en twee bijgebouwen*

Ontwerp : Bongers architecten

De bestaande woning wordt uitgebreid tot een ogenschijnlijk nieuwe woning. Het wit gestucte hoofdvolume met rieten kap krijgt een dwarskap. De eenlaagse aanbouw tussen beide volumes maakt een inkeping in de kap.

Conclusie

Het ingediende ontwerp past in het bestemmingsplan. De commissie ziet wel graag dat het horizontale dak van de uitbouwen onder de dakrand van het rieten dak blijft. Nu eindigt die laatste in het platte dak. De dubbelhoge entree past niet in de gekozen bouwstijl. Een traditionelere oplossing voor de entree is passender in dit idioom.

Er is waardering voor de uitvoering in riet van de dakkapellen. De commissie ziet de uitwerking daarvan met belangstelling tegemoet. Wel vraagt de commissie af te zien van stuc omdat dit niet passend is in de omgeving en de gekozen bouwstijl.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 28/04 2022, 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 preadviesing 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>.

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 17 mei 2022.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

J.J. Berg (interim secretaris)

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