

Uitnodiging **Commissie Welstand & Monumenten**
Dinsdag **12 juli 2022**
Locatie **Stadskantoor – Stadsplateau 1, 3521 AZ UTRECHT – 6^E verdieping V34**

2022-14 AGENDA

10.00u **Aanvang vergadering**

- A Ingekomen stukken en mededelingen**
- B Notulen Commissie Welstand & Monumenten 28 juni 2022**
- C Algemeen**

D Bouwplannen

10:15u **D1 Deelgebied 01 van gebiedsontwikkeling “Cartesius” 22-19694**

(Cartesiusdriehoek (Bouwveld 1) [Cartesius])

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 238 woningen in 5 gebouwen*

Aanvraag: Ballast Nedam

Ontwerp: Paul de Ruiter architects + Donker Design (landschap)

10:50u toelichting: architect Spijkerman en dhr. Verhallen

(zie notulen 22/03, 31/05 2022 en 28/06 2022)

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor het aangepaste ontwerp. Zij is ook blij met de eerder voorgestelde inkorting van blok E waardoor er meer ruimte en balans in de binnentuin ontstaat. Maar zij stelt ook vast dat de inkorting van blok E leidt tot een vrij neutrale toevoeging van woningen op de blokken E en D. De commissie wordt hier graag meer in meegenomen en verneemt graag meer over de afwegingen en mogelijke andere varianten. Het heeft er nu, met name bij Blok D, de schijn van dat de woningen uit de achterzijde van Blok E zonder nader ontwerp aan de bovenzijde van de blokken E en D zijn toegevoegd (tussen geschoven worden). Ook stelt de commissie vast dat er klaarblijkelijk nog ruimte in het programma is om meer woningen toe te voegen. Dit omdat de optelsom van de toegevoegde woningen groter is dan de aan de achterzijde van Blok E verdwenen woningen.

De commissie kan de ophoging van beide blokken in deze vorm nog niet doorzien en wordt dus graag meegenomen in de opties. Het betreft hier dus de vormgeving van de architectonische massa die de commissie op dit moment nog niet overtuigend vindt qua kwaliteit.

Wat het ontwerp voor de binnentuin betreft stelt de commissie vast dat het goed is dat de binnentuin echt een tuinkarakter krijgt. Het plan oogt rijk en zeer divers (kruidenrijk grasland, gazon, vaste planten mix etc). Wel moeten het (relatief hoge) onderhoud worden gewaarborgd. Zij ziet een mogelijk spanningsveld waar het gebied niet in een standaard beheerplan van de gemeente zit maar wel openbaar gaat zijn. Ook moet gewaakt worden dat de tuin in de toekomst niet te veel een "park" wordt met bestrating, voorzieningen en formele inrichting. Verder wijst de commissie op haar voorkeur voor een grotere boom (1e orde) in de parkeergarage die meer effect heeft, zowel voor het milieu als ook ruimtelijk. Voor de bomen op het dak – adviseert zij minimaal 1m grondpakket (minimaal 10-15m³ voor 1e orde, 20-25m³ voor 2e orde)

Ook de bouwkundige dimensie van de binnentuin wordt op punten gemist: Bij de gaten in het dek is het onduidelijk hoe de rand wordt ontworpen (doorvalbeveiliging, hekjes of oplossing met groen?). Hoe zien de trappen van parkeerdek naar binnentuin eruit en wat is het ontwerp van de plekken waar het groen beneden, op parkeerniveau, wordt doorgezet? Hoe staan die

bomen op het parkeerniveau, komt daar genoeg licht en krijgen de groene plekken op het parkeerniveau ook een afgrenzing?

De commissie vindt verder dat de plekken voor "invulling te bepalen door bewoners" wat geforceerd aandoen. Bewoners zullen via de VVE op het gehele binnenterrein invloed moeten hebben. Hetzelfde geldt voor de "moestuintjes". Ook adviseert de commissie om de extra ruimte die is vrijgekomen door de inkorting van Blok E voor groen i.p.v. voor bestrating of aanvullende (speel)objecten te gebruiken. Verder vraagt zij aandacht voor het mee aanleggen van beplanting ten behoeve van privacy, het nagaan of beplanting geschikt is voor deels zeer verschillende condities in de binnentuin (schaduw/zon of tocht/beschutting), het gebruiken van de volle grond bij ingang voor bomen 1e orde – dat zal ten goede komen aan het binnenklimaat van de tuin. De commissie heeft wat twijfel of de toegang, die is voorzien als openbaar, in de praktijk gaat werken. Wellicht moet deze 's nachts afsluitbaar zijn of anders moet het openbare gebied dan voldoende verlicht zijn.

Tenslotte wijst de commissie erop dat het masterplan inzet in op een bijzonder hoge ambitie "De gezondste wijk van Nederland". Zij vraagt zich af hoe de aspecten van dat streven worden vertaald in het blok (beweging, gezond voedsel, sociale interactie, rust).

10.55u **D2** **Julianaparklaan 9–11** [Noordwest]

(O) *Voorlopig ontwerp voor het splitsen van een appartement en het wijzigen van de gevel*

Aanvraag: Van Kleef Beheer

Ontwerp : Guido Bakker

11.25u toelichting: architect Bakker

(zie notulen 22/02 2022)

Conclusie

De commissie heeft bezwaren bij deze aanpassing die een zeer duidelijke verstoring van eenheid van de bestaande schijf en het woonblok zal betekenen. Ondanks de evidente ontwikkeling en groei van het verduurzamen van woningen in het algemeen wil de commissie wel zorgvuldige en goed afgewogen waken voor het instandhouden van bepaalde stedelijk en architectonische lijnen en aanzichten in het straatbeeld. Zij is daarmee voorstander van het terughoudend vormgeven van duurzame aanpassingen aan bestaande gebouwen. Daarbij herkent de commissie hier wel de wens om de woning te willen isoleren. Hoewel het isoleren van buitengevels dus wel voorstelbaar is pleit zij voor het zoeken naar een mogelijk alternatief. Zij stelt daarom voor om, in plaats van de keuze voor extern geplaatst isostuc, de mogelijkheden van spouwisolatie of isolatie aan de binnen gevel verder te onderzoeken.

11.35u **D3** **Burgemeester Fockema Andreaelaan 13D** [Oost]

22–20030

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van een data center naar 206 studentenkamers*

Aanvraag: Jebber bv

Ontwerp: MOR studio en Claringbould creations

12.15u toelichting: architect Tsagkalou en landschapsarchitect Claringbould

(zie notulen 19/04 2022)

Conclusie

De commissie spreekt haar vertrouwen uit over de wijze waarop het project wordt benaderd en aangepakt. Dit betreft zowel het gebouw als de buitenruimte. Er is sprake van een overtuigend concept. Er hebben een aantal goede aanpassingen op het eerdere ontwerp plaatsgevonden, zoals het verplaatsen van de fietsenberging, waardoor dode hoeken worden vermeden. Ook is het groen goed geïncorporeerd in het gebouw.

Wel worden er vraagtekens gezet bij een aantal details. Een daarvan betreft het sluiten van de onderzijde van de ruimte tussen het scherm en de gevel. De vrees is dat zich hier bladeren en vuil zullen gaan ophopen en dat die lastig/niet verwijderd zullen kunnen worden. Ook heeft de commissie twijfels over voldoende daglichttoetreding in de kern van het volume. Verder vraagt de commissie om bewijslast voor het voorgestelde groen in de gevel. Dit moet wel levensvatbaar zijn.

Wat betreft de façade stelt de commissie vast dat deze het programma in het gebouw representeert, behalve bij de eerste verdieping. De gevel van de woonruimte op de eerste verdieping heeft dezelfde uitstraling als de begane grond. Mogelijk kan de bovenliggende façade een laag zakken, zodat dit conceptueel weer kloppend wordt. Ook het onderscheid tussen nieuwe en hergebruikte onderdelen/materiaal mag volgens de commissie nog meer uitgesproken en met inventiviteit worden uitgewerkt.

Wat het kleurrijk kunstwerk bij de entree betreft vraagt de commissie zich af of dit ook op een duurzame wijze uitgevoerd zou kunnen worden, zodat dit een blijvend kunstwerk voor de stad wordt. Wetende dat het een definitief ontwerp betreft ziet de commissie desondanks met belangstelling uit naar de vervolgstappen in het ontwerp.

12.45u **D4** **Gansstraat 143 [Oost]** **IA-22-21329**

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een woongebouw*

Aanvraag: Woningfonds Avenue Lumiere

Ontwerp: Vocus architecten

13.15u toelichting: architect Goudswaard

13.20u **D5** **Cartesiusweg [Cartesiusdriehoek]**

(O/B) *Voorlopig ontwerp uitbreiding van het CAB-gebouw*

Aanvraag: Ballast Nedam Development / MRP Development

Ontwerp: Mecanoo

toelichting: architect Diesfeldt

14.00u (zie notulen 19/03 en 17/09 2019)

Conclusie

De commissie is van mening dat de plaatsing en het principe van het volume voorstelbaar zijn vanwege een betere verbinding met het monument en de omgeving. Door het naar achteren plaatsen blijft het monument meer in zijn waarde en fungeert deze als sokkel; de relatie met het park is beter en de ontstane wandvorming aan de achterzijde is positief. De wijze van aansluiting op de achterzijde vereist echter nadere studie, waarbij de afstand tot het monument nauwkeurig dient te worden onderzocht. Er bestaat een duidelijke voorkeur voor een meer zwevende opbouw, ook in het kader van de beleving vanuit het gebouw. Ook is een laag minder wenselijk in relatie tot de maat en schaal van het monument en de omgeving; de huidige zes lagen leiden tot een te grote en te zware opbouw.

De programmatisch lege hal komt het monument ten goede; de keuze om de draagconstructie met name in de hoeken op te lossen wordt gewaardeerd.

De onderzijde van de opbouw verdient evenveel aandacht als de overige gevels. Ten aanzien van de architectonische uitwerkingen wordt opgemerkt dat gestreefd dient te worden naar een zo abstract mogelijk volume, sterk in zichzelf, zonder een optelsom van woonunits en verdiepingen te worden. Groene gevels worden in principe ontraden, tenzij deze ambitie leidend is in het concept en uitermate goed wordt uitgevoerd en beheerd.

Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

E Nagekomen Plannen

F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies: lijst d.d. 07/07 2022

Volgende vergadering: 23/08 2022

De secretaris

Welstandsbeleidsniveau:

(B)=behoud *(R)*=respect *(O)*=open *(St)*=stimulans *(Ont)*=ontwikkelingsgebied