

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2022-13**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 28 juni 2022
in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden J. Crepon, H. van Dijk, W. Galema, N. Huitema,
M. Schenk, C. van de Venne, E. Vlaswinkel, J.J. Berg (interim secretaris) en
R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: M. Bracht (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (vakgroep Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 14 juni 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Leidseweg 90, 90A, 90B, 90C (Rijksmonument) [Leidseweg]
 - D2 Korte Elizabethstraat 18, 20, Achter Clarenburg 35, 37 [Binnenstad]
 - D3 Cartesiusdriehoek (Bouwveld 1) [Cartesius]
 - D4 Vader Rijndreef/ Taagdreef / Camera Obscuradreef [Overvecht]
 - D5 Burgemeester Fockema Andreaalaan 7 – 9 [Oost]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Telderslaan 10 [Zuidwest]
 - E2 Lange Vistraat 4 [Binnenstad]
 - E3 Jutfaseweg [Rivierenwijk]
 - E4 De Milan Viscontilaan 9 [De Meern]
 - E5 Julianaparklaan 9 – 11 [Noordwest]
 - E6 Kruisvaartkade (blok S1) [Dichterswijk]
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 23/06/2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

In verband met het vakantiereces zullen de vergaderdata in juli en augustus aangepast zijn:

- 12 juli vergadering
- 26 juli: geen vergadering
- 9 augustus: geen vergadering
- 23 augustus: vergadering

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 14 juni 2022

De notulen van 14/06 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Leidseweg 90, 90A, 90B, 90C (Rijksmonument) [Leidseweg] **22-13140**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van het voormalige Muntgebouw*
Aanvraag: APF Engineering Gcv / AM

Ontwerp: Cruz y Ortiz

(zie notulen 24/11 2020 en 13/07 2021)

Het ontwerp is aangepast na het laatste advies door de commissie Welstand in juli 2021. In een eerder stadium zijn de voorgestelde aanpassingen van dit Rijksmonument voor een belangrijk deel al besproken en gepresenteerd. Bij de presentatie wordt in het bijzonder ingegaan op een drietal punten/onderdelen waar de commissie vragen of opmerkingen bij had. Dit zijn, respectievelijk, de binnenplaats en kluis; het daklandschap met 'museale' venstertypologie (doorgaande glasstrook en de overige dakvensters /-kapellen; en de terreininrichting met terras (zijde Muntkade), aanpassingen van het hek i.v.m. toegankelijkheid, hellingbaan & boom bij hoofdentree - geluidwerende voorziening tuinmuur t.b.v. parkeren; en de afvallocatie op terrein.

Conclusie

De commissie is verheugd met de verdere uitwerking tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ten aanzien van de gepresenteerde, zorgvuldige aanpassingen heeft zij geen fundamentele bezwaren en geeft dus graag een positief advies voor de aanvraag. Zij erkent dat de sobere inrichting van de binnenruimte (hof) de basis moet zijn voor een ruimte die flexibel en aanpasbaar is voor verschillende doelen. Ook is de commissie positief over het zorgvuldige en rustige daklandschap met goed gekozen typen dakramen. Wel geeft zij een aantal aanbevelingen en suggesties mee. Zo heeft de commissie twijfels over de wijze waarop de geluidswering op/tegen een bestaande muur is geplaatst. De commissie kan zich een andere oplossing voorstellen waarbij het (blijkbaar) noodzakelijke afdak een zelfstandige entiteit (pergola-achtig) naast de muur vormt. Dit garandeert ook de ongeschonden staat van de muur bij een eventuele latere aanpassing van dit detail. Ten aanzien van een contour van de kluis is mogelijk een zeer lichte accentuering is het plaveisel mogelijk nog te overwegen. Een dergelijke variant was in een vorige versie van het ontwerp nog wel ingetekend. Ten aanzien van de groene buitenruimte vraagt de commissie aandacht voor een balans tussen de soberheid van de ontworpen (stenige) ruimte en de verrijkende diversiteit van groen. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt positief geadviseerd.

D2 Korte Elisabethstraat 18, 20, Achter Clarenburg 35, 37 [Binnenstad] **22-12498**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 panden naar 14 woningen boven winkels*

Aanvraag: Elisabeth Beheer

Ontwerp: Thomas Kemme architecten

(zie notulen 14/06 2022)

Architect Kemme heeft het ensemble in de binnenstad, direct naast het grote volume van Hoog Catharijne opgedeeld in drie bouwdelen. De bovenbouw van het hoekpand aan de Lange Elisabethstraat (daterend uit 1931) blijft behouden en de plint wordt voorzien van een omkaderde glazen pui. Het gemetselde hoekpand aan de Achter Clarenburg krijgt een hoge asymmetrische kap met verholten goot. Bij het aangekapte tussenpand aan de Korte

Elisabethstraat loopt eenzelfde gele steen door tot het maaiveld. De panden maken geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Het ontwerp is na advies van de commissie op 14 juni jongstleden op punten aangepast.

Conclusie

De commissie neemt met veel waardering kennis van de aanpassingen voor deze aanvraag omgevingsvergunning. Er is met veel inzet en zorgvuldigheid aan de verdere uitwerking (tot op steenniveau) gewerkt. De commissie spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop de (niet historische) poort is ingepast in het ensemble en ziet dat het motief ervan om de hoek terugkeert. Ook vindt de commissie dat het hoekpand aan de Achter Clarenburg na de aanpassing van het ontwerp nu veel beter op het maaiveld landt en daardoor echt op de grond staat. Ook is zij blij met de aangebrachte zwaluwnestkasten in de topgevel die voor een kleine maar effectieve detaillering zorgen. Graag voorziet de commissie de aanvraag nog van een aantal suggesties. Het ontbreken van een deur/entree, tussen het hoekpand aan de Achter Clarenburg en het tussenpand, waar eerder een opmerking over werd gemaakt, blijft een pijnpunt. Daarnaast vindt de commissie dat het contrast in de nu gekozen steenkleuren (variatie door langer bakproces) tussen deze twee panden nog wel iets groter zou mogen zijn. Dit om het onderscheid in parcellering ter plaatse nog wat te versterken. Denkbaar kan dit effect ook verkregen worden door bij een van de panden een wat donkerder voegkleur toe te passen. Tenslotte zie de commissie nog een kans om de grijze delen van de plint van het hoekpand aan de Achter Clarenburg nog te verbreden zodat ze meer in harmonie komen met de penanten in de gemetselde gevel erboven.

De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt positief geadviseerd.

D3 Cartesiusdriehoek (Bouwveld 1) [Cartesius]

(Ont) *Voorlopig ontwerp voor het bouwen van 238 woningen & Definitief ontwerp binnentuin, deelgebied 1.*

Aanvraag: Ballast Nedam

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

(zie notulen 22/03 en 31/05 2022)

Naar aanleiding van het advies van de commissie (31/05) is het ontwerp opnieuw bekeken en op punten aangepast. Blok E is aangepast door het blok aan de achterzijde met 1 stramien in te korten waardoor er minder diepe inhammen in het binnengebied ontstaan. Door deze aanpassing verdwijnen aan deze zijde van het blok E 12 appartementen. Om een dit te compenseren worden de blokken E en blok D met 1 verdieping te verhoogd. De setbacks aan de straatzijde blijven daarbij gehandhaafd.

Het ontwerp voor de binnentuin toont een meer uitgewerkte detaillering van het gebied. Daarbij is de aansluiting van de binnentuin met de parkzone nader vormgegeven en wordt met name duidelijk hoe bepaalde deelgebieden in de tuin in samenspraak met bewoners zullen worden ingevuld, waar groene ruimte is (voor o.a. moestuin), waar speelzones zijn en waar zogenaamde vrije ruimte is gesitueerd. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het ingekorte blok E. Ook worden nadere details over beplanting, hoogteverschillen en waterhuishouding in het plan aangegeven.

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).

D4 Vader Rijndreef / Taagdreef / Camera Obscuradreef [Overvecht]

(O) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw drie woningblokken met commerciële voorzieningen*

Aanvraag: BPD

Ontwerp: KOW

(zie notulen 24/08 en 30/11 2021 en 08/02 2022)

Bij de vorige presentatie in februari 2022 toonde de aanvrager een aangepast ontwerp dat op veel punten op waardering van de commissie kon rekenen. De aanpassingen leidden tot een sterk verbeterd plan dat zich meer naar zijn omgeving voegde. De architectuur werd strenger maar met verschillende details kon een te hard gevelbeeld worden voorkomen. Het plaatsen van gemetselde balkons op de kopgevels wordt onderschreven. De commissie vroeg destijds aandacht voor een nauwkeuriger uitwerking van een aantal details in de gevel. Nij de presentatie in februari kond aanvrager nog geen detaillering van achtergevel en binnengebied tonen. Doe zijn nu wel beschikbaar en worden toegelicht. Het plan bevindt zich de aanloop naar een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Conclusie

De commissie neemt met belangstelling kennis van de verdere uitwerking en aanpassing van verschillende details. Zo ziet zij dat de eerder stijlen van de hekken in de lange gevel zijn vervangen door glazen varianten. Ook zijn de gemetselde balkons op de kopgevel voorzien van een toegevoegde glazen rand. Beide aanpassingen blijken nodig vanwege geluidsbelasting. De commissie snapt die reden, maar betreurt desondanks de mindere architectonische uitstraling door deze wijzigingen. Ze stelt vast dat haar enthousiasme voor de eerdere aanpassingen wat wegebt. Ook de nu getoonde uitwerking van de binnengevel herstelt dat niet. De eerdere Bauhaus-achtige uitstraling is minder zichtbaar aan de voorgevel en wordt gemist in de achtergevel. De rust en eenvoud, gecombineerd met rijkdom in details is er onvoldoende. Ook het groenontwerp, uitwerking van omheining en een aangename sfeer in de binnentuin, alsmede op de galerijen aan de achterzijde ontbreekt te zeer, volgens de commissie. Zij stelt dat er meer aandacht voor deze aspecten van de achtergevel en binnentuin moet uitgaan. De keuze voor kunststof kozijnen in de voorgevel stemt de commissie ook niet erg gelukkig, dit nog los van de

milieubelasting die dit oplevert. In relatie tot de eerder opgemerkte wijzigingen van de glazen balkonhekken vraagt de commissie om een scherpere ritmiek en detaillering van dit element. De commissie hoopt dat het ontwerp de eerder ingezette, opgaande lijn van het ontwerp weet te herpakken en ziet uit naar een volgende fase van het ontwerp waarin alle elementen van het gehele ensemble integraal gepresenteerd worden.

D5 Burgemeester Fockema Andreaelaan 7-9 [Oost]

(O) *Voorlopig ontwerp uitbreiding gymzaal Bonifatiuscollege*

Ontwerp: Liag architecten en bouwadviseurs

(zie notulen 07/07 2020 en 31/05 2022)

Het aanvankelijke, ambitieuze ontwerp voor deze sporthal werd bij de vorige presentatie aan de commissie aangepast tot een veel soberdere en meer reguliere versie. De sporthal met kleedruimtes werd onveranderd in het verlengde van de laagbouw van de school geplaatst. Het donkere metselwerk met spekbanden werd hierbij doorgezet en de gevel kreeg een knik. Het stenige ontwerp had maar een beperkt aantal ramen voor daglichttoetreding. Tevens betreurde de commissie eerder de kap van bomen. Het nu gepresenteerde ontwerp heeft deze adviezen geïntegreerd in een nieuwe versie.

Conclusie

De commissie is te spreken over verdwijnen van de knik in de voorgevel. Ook de aanpassing van de entree maakt deze plek nu meer vanzelfsprekend. Door het weinige reliëf in de gevel krijgt het gebouw wel een te vlakke uitstraling. Zij stelt voor om met een knip in de gevel en door het aanbrengen van een luifel de uitstraling aan te verbeteren. Zo wordt het gebouw in de ogen van de commissie beter leesbaar en ontstaat er meer verblijfskwaliteit. In het verlengde daarvan doet zij een appel aan de opdrachtgever om het plein voor de school/gymzaal (geen onderdeel van de opdracht) eveneens ter hand zal worden genomen. De kale vlakke met fietsenstallingen en verder weinig ruimtelijke kwaliteit vraagt om een verbetering in groen en verblijfskwaliteit. De commissie hoopt dat het ontwerp in een volgende fase de genoemde adviezen zal hebben geïncorporeerd ziet uit naar het vervolg.

E Nagekomen plannen

E1 Telderslaan 10 [Zuidwest]

22-12960

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra bouwlaag op een woning*

Ontwerp: Mmm architecten

Voorstel voor dakopbouw in rij woningen die nog geen opbouw hebben.

Conclusie

Het ontwerp is niet passend en heeft onvoldoende samenhang met de architectuur van de onderbouw. De voorgestelde dakopbouw met de simpel gemetselde relatief gesloten gevel oogt te zwaar en mist de verfijning die te zien is in de authentieke onderbouw; de positie en maatverhouding van de ramen zijn niet afgestemd op de onderliggende gevel.

Geadviseerd wordt de dakopbouw lichter dan de onderbouw te ontwerpen met een ander, niet steenachtig materiaal en met een gevelopzet die meer in lijn en afstemming is op de gevelcompositie van de onderbouw. De toevoeging van een 2^e (smallere) dakrand zoals bij de onderbouw wordt daarbij aanbevolen. Tenslotte wordt er aandacht gevraagd voor een nette afwerking van de zijgevels.

De aanvraag wordt aangehouden.

E2 Lange Viestraat 4 [Binnenstad]

22-15541

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen van een winkelpui*

Ontwerp: Strijland architectuur

Conclusie

De commissie twijfelt sterk aan de maakbaarheid en detaillering van de 4,5 meter hoge deuren, zonder zichtbare aanslag of scharnieren. Zij vraagt daarom om een nadere uitwerking van de deuren. Het gebruik van glas in de gehele winkelpui ziet zij als een belangrijke voorwaarde.

De aanvraag wordt aangehouden.

- E3 Jutfaseweg (Jutfasehof)** [Rivierenwijk] **22-15990**
 (St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 18 grondgebonden woningen en een woongebouw met 17 appartementen en bijbehorende voorzieningen*
 Aanvraag: Aannemersbedrijf Reuvers
Ontwerp: VFO Architecten
 (zie notulen 07/09 en 19/10 2021)
Conclusie
 De commissie stelt vast dat de indeling van de gevels is gewijzigd ten opzichte van de vorige versie van het ontwerp. Zo zijn de eerdere blinde nissen verdwenen, zijn er extra dakkapellen voorzien en strookt de gevelindeling ook niet met de renders. Eerder was de commissie positief door het behoud van de plastic en de metselwerkdetails. De commissie stelt vast dat plan in de laatste stap wat verschaald is. Het adviseert om de kopse kanten een afwijkend karakter te geven (zoals eerder het geval was). Ook het hoekaccent en de eerder indeling van de dakkapellen eraan adviseert zij in die eerder vorm terug te brengen.
 De aanvraag wordt aangehouden.
- E4 De Milan Viscontilaan 9** [De Meern] **IA-22-15046**
 (R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een dakopbouw op 4 woningen*
Ontwerp: RE Bouwkunde
Conclusie
 De commissie geeft een positief advies voor optie 2, dat ook de voorkeur van de aanvrager is. Dit onder voorwaarde dat het zorgvuldig wordt uitgevoerd.
- E5 Julianaparklaan 9-11** [Noordwest]
 (O) *Voorlopig ontwerp voor het splitsen van een appartement en het wijzigen van de gevel*
 Ontwerp : Guido Bakker
 (zie notulen 22/02 2022)
Aanvrager wordt uitgenodigd voor een komende vergadering
- E6 Kruisvaarkade (blok S1)** [Dichterswijk] **22-06517**
 (Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met parkeergarage*
Aanvraag : Objectum
Ontwerp : Moke architecten
 (zie notulen 31/05 2022)
Conclusie
 De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt positief geadviseerd.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 23/06 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 12 juli 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