

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2022-14**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 12 juli 2022 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden, J. Crepon, H. van Dijk, N. Huitema, M. Schenk, C. van der Venne, B. van Santen (vakgroep Erfgoed) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: de leden W. Galema, E. Vlaswinkel, M. Bracht (afdeling Stedenbouw) en J.J. Berg (interim secretaris)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 28 juni 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
- D1 Deelgebied 01 van gebiedsontwikkeling "Cartesius" (Cartesiusdriehoek (Bouwweld 1) [Cartesius])
- D2 Julianaparklaan 9-11 [Noordwest]
- D3 Burgemeester Fockema Andreaelaan 13D [Oost]
- D4 Gansstraat 143 [Oost]
- D5 Cartesiusweg [Cartesiusdriehoek]
- E Nagekomen plannen
- E1 Teunisbloemlaan 42 (Vleuten)
- E2 Parkweg 2 (Vleuten)
- E3 Maarssebroeksedijk 4 (Lage Weide)
- F Overige bouwplannen  
Plannen met preadvies, lijst d.d. 07/07 2022
- G Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 28 juni 2022**

De notulen van 28/06 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C Algemeen**

**D Bouwplannen**

**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)

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

Architect Spijkerman toont verschillende varianten en stelt voor om het hoofdvolume van blok E een verdieping te verhogen, waarop de opbouw komt. Aan de binnentuinzijde is het blok ingekort en het effect hiervan verbeeld. Blok D is ook een verdieping verhoogd. Om het drukkende effect op de straat te verkleinen worden de hoeken aan de voor- en achterkant geopend. De achtergevel krijgt een volledig verticale geleding.

De heer Verhallen informeert de commissie dat de bomen in de parkeergarage van een tweede orde zijn om schaduw bij de appartementen te voorkomen. De randen van de ovale sparingen zijn afgewerkt met cortenstaal. Anders dan getoond is de trap open. De overgebleven ruimten in de garage worden gebruikt voor de boombakken.

*Conclusie*

De commissie spreekt haar waardering uit voor het aangepaste ontwerp. De visualisaties laten zien dat de maat en schaal van de binnentuin aanzienlijk verbeteren. De verhogingen van blokken D en E kan de commissie zich met de voorgestelde vertrappingen en setbacks goed voorstellen. Ten aanzien van blok D merkt de commissie op dat de getekende bovenste dakrand erg grijs oogt. Een lichtere dakrand is hier vermoedelijk beter. Ook oogt de indeling van de gevel aan de tuinzijde erg verticaal. De geleding van dit blok aan de straatzijde heeft een aantal horizontale witte banden, waardoor een kantooruitstraling wordt tegengegaan. De commissie adviseert in de verdere uitwerking ook aan de tuinzijde een aantal horizontale banden te introduceren.

Ook in het ontwerp voor de buitenruimte wordt verbetering gezien en gewaardeerd. Hierbij vraagt het ontwerp van de boombakken in de parkeergarage om meer aandacht. De commissie adviseert met klem zoveel mogelijk eerste orde bomen toe te passen, ook in de volle grond van de parkeergarage. Grotere bomen geven schaduw in de zomer en zorgen voor privacy op de verdiepingen.

De commissie is verheugd te horen dat de claim van “de gezondste wijk van Nederland” wordt onderbouwd met metingen in het daadwerkelijk gebruik na realisatie. Zij verneemt graag welke metingen gedaan worden en hoe het validatieproces wordt vormgegeven.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies onder voorbehoud van het overleggen van een aangepast ontwerp ter goedkeuring van de boomvakken in de parkeergarage.

**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

(zie notulen 22/02 2022)

De kopwoning van het wederopbouwrijtje wordt aan de buitenzijde geïsoleerd. Het voorstel van architect Bakker is om het isolatiepakket af te werken met steenstrips, in uitstraling gelijk aan het bestaande metselwerk. De kantooruitbouw wordt zwart gestuct en voorzien van verticale houten latten. Deze latten worden in het hoofdvolume op de hoek doorgezet.

*Conclusie*

De voorgelegde presentatie laat verschillende opties zien om het gebouw te transformeren en te verduurzamen. De commissie beoordeelt de “gevels alternatief”-optie op de laatste pagina als ingediend ontwerp. Dit ontwerp kan op hoofdlijnen op instemming van de

commissie rekenen. Zij waardeert de ingetogen kwaliteit van het ontwerp en de aandacht voor de eenheid van de buurt. Met de toepassing van keramische steenstrips in dezelfde kleur en textuur als het bestaande metselwerk sluit het ontwerp beter aan op het karakter van de wijk. De commissie denkt dat - juist door het meer alledaagse karakter van het ontwerp - deze verduurzaming tot voorbeeld voor andere verduurzamingen in de wijk kan strekken.

Het feit dat de kantooruitbouw een modieuzere uitstraling met donker stucwerk krijgt dan de rest van het blok is goed denkbaar. De uitbouw is van zichzelf al een uitzondering in de straat en dat wordt met deze verduurzaming versterkt. Ook de toepassing van houten gevelbekleding in zowel het kantoorgedeelte als het woongedeelte wordt positief beoordeeld. De intentie om de daken te voorzien van waterberging (door middel van kratjes met sedum) en te voorzien van PV panelen wordt eveneens positief beoordeeld. In de verdere uitwerking dient bewijslast voor de aanpak getoond te worden. Dat betekent dat de commissie ondermeer overtuigd wil worden van goede aansluitingen op de bestaande bouwmassa voor wat betreft dakranden, neggen, kozijn-details en woningovergangen. De toe te passen steenstrip dient bemonsterd te worden. Een uitgewerkt ontwerp wordt afgewacht.

**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

(zie notulen 19/04 2022)

Architect Tsagkalou informeert de commissie dat de ruimte tussen het scherm en de gevel aan de onderzijde is opengelaten. Door de constructie te openen komt er meer daglicht in de kern. Er is voor gekozen om de eerste woonlaag aan de zuidoostzijde onderdeel te laten van de open plint, omdat dit de verhoudingen ten goede komt. Om de kolommen hier komt een mesh ten behoeve van kliplanten. De metalen panelen worden niet opnieuw gecoat.

*Conclusie*

De commissie is verheugd over de stappen die in de uitwerking zijn gezet. Zij onderschrijft alle wijzigingen die voorliggen. Het verwijderen van de onderrand van het metalen scherm wordt positief beoordeeld, omdat dit de leesbaarheid van het hergebruik van de gevelelementen van het bestaande gebouw vergroot. Ook het niet opnieuw coaten van de metalen panelen wordt, nog los van de financiële optimalisatie, als een kwalitatieve verbetering gezien. Het nog verder doorgevoerde hergebruik van diverse gebouwdelen wordt als uitstekend gewaardeerd. Aandacht in de verdere uitwerking wordt gevraagd voor passende verlichting in de noodtrappen, deze kan soms hard en kil worden. Verder vraagt de inpassing van het groen om een kwalitatieve uitwerking. Een metalen mesh rondom de kolommen dient ook bij niet-functionerend groen er goed uit te zien. Ook acht de commissie een sedum dak onder de PV panelen wel degelijk voorstelbaar. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies.

**D4 Gansstraat 143 [Oost]**

**IA-22-21329**

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

Aanvraag : Woningfonds Avenue Lumiere

Ontwerp : Vocus architecten

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er voor in de plaats komt een tweelaags woonblok met kap aan de Gruttostraat en een verhoging met een verdieping aan de Gansstraat. Op het binnenterrein wordt parkeren gecombineerd met overige functies als jeu de boules. In de doorsteek vanaf de Gruttostraat staat een hekwerk getekend, maar deze is hopelijk niet nodig, aldus architect Goudswaard. De gevel is rijk aan metselwerkverbanden en de roodbruine steen krijgt een donkere voeg. Op het pannendak komen zinken dakkapellen. De commerciële ruimte op de hoek is voorzien van grotere lagere vensters. De hoofdentree bevindt zich aan de Gansstraat. De woningen op de begane grond aan de binnentuin worden middels een gang ontsloten.

*Conclusie*

De commissie kan zich prima vinden in de voorgestelde ontwerpbenadering. Zij beoordeelt het ontwerp als een sympathiek plan, maar adviseert op een aantal punten ontwerpbeslissingen te heroverwegen of op een andere manier uit te werken.

Het ontwerp toont een ambachtelijke benadering die volgens de commissie hier op haar plek is. De genuanceerde steen, stalen hekwerken, geprononceerde dakgoot en de verschillende metselwerkverbanden worden gewaardeerd. Ambachtelijkheid in de materialisering, bijvoorbeeld voor de bakgoot, dient in de verdere uitwerking consequent doorgevoerd te worden. De toepassing van kunststof kozijnen wordt sterk afgeraden, niet alleen uit het oogpunt van duurzaamheid, maar ook omdat houten kozijnen beter in het gekozen architectuuriidoom passen. De donkere voeg lijkt afbreuk te doen aan het optimistische karakter van het blok. De voorgestelde dakkapellen lijken nog wat grof in de getoonde beelden. In de uitwerking wordt gevraagd om meer verfijning. De toepassing van zink als materiaal voor gevelbekleding is in de gemeente Utrecht niet toegestaan. De borstwering van de bedrijfsruimten zou, een meer klassieke architectuur indachtig, wat hoger mogen.

Voor de realisatie van dit blok wordt een aantal gebouwen gesloopt. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt geadviseerd zoveel mogelijk vrijkomende materialen her te gebruiken in het nieuwe plan. De commissie ziet hiervoor graag voorstellen.

De openbaarheid van het nieuwe hof wordt gewaardeerd. De commissie ziet hierin de voortzetting van een traditie van Utrechtse hofjes. In de inrichting van de buitenruimte mag hier meer aandacht voor komen. De commissie adviseert het hof niet als een optelsom van functies, maar als één geheel met een royale uitstraling te ontwerpen. Analoog aan de Utrechtse hofjes is de referentie van verharding van gebakken klinkers met veel groen hier passend. De fietsenstalling dient overtuigend vormgegeven te worden, in samenhang met de rest van de inrichting.

Betreurd wordt dat de binnentuin vanuit de hoger gelegen woningen niet buitenom bereikbaar is. De commissie adviseert een verticale buitenroute voor de woningen op de verdiepingen te introduceren. De openbaar toegankelijke passage vraagt om aandacht in de uitwerking. Doordat de passage lang en laag is, moet de architectonische uitwerking zorgen voor een vriendelijke uitstraling. Dat betekent een zorgvuldige uitwerking voor bijvoorbeeld vloer-, wand en plafondafwerkingen en aandacht voor vriendelijke en veilige verlichting. Het ontbreken van een hekwerk wordt positief geacht. Indien dit in de verdere uitwerking alsnog nodig is, dan vraagt de commissie ook hiervoor bijzondere aandacht. Een aangepast ontwerp wordt afgewacht.

#### **D5 Cartesiusweg [Cartesiusdriehoek]**

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

Aanvraag : Ballast Nedam Development / MRP Development

Ontwerp : Mecanoo

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

Tussen het zeslaagse appartementengebouw en het monumentale CAB-gebouw zit een ruimte van vijf meter. Het gebouw rust op zware betonnen (V-) kolommen die de BIMS dakplaten doorpensen. De effecten hiervan op het monument liggen in deze planbehandeling in principe niet voor, maar is wel door architect Diesfeldt getoond. Op de dichte stroken van het dak komt sedum begroeiing. Het woongebouw kraagt aan de parkzijde uit en wordt ondersteund door v-vormige kolommen. De sierlijst van het CAB-gebouw wordt in de onderste rand van het woongebouw in aluminium op grotere schaal herhaalt. Het plafond hierachter wordt voorzien van aluminium schrootjes. De gevels van de woningen zijn rustieker van karakter met staldeuren, Varibo gevelbekleding en bruine kunststof kozijnen.

#### *Conclusie*

De commissie is niet overtuigd van de kwaliteit van het getoonde ontwerp. In eerdere presentaties is de stedenbouwkundige setting van de opbouw goedgekeurd. In de ogen van de commissie zou dit moeten leiden tot een spectaculair gebouw op de Carthesiusdriehoek. Het gewaagde concept van zwevend bouwen boven het gemeentelijk monument is ambitieus en vraagt derhalve om excellente uitwerking. In zowel in de constructieve uitwerking als in de materialisering wordt dit door de commissie nog niet gezien.

Voor wat betreft constructieve helderheid mist de commissie een eenduidige ontwerpbenadering. De huidige constructieve opzet lijkt voornamelijk ingegeven door praktische overwegingen, waardoor het geheel utilitair en civieltechnisch oogt. Voorbeelden zijn de constructieve stabiliteitsbalken aan de onderzijde en de aansluiting van de dragende kolommen op de dakrand. De commissie adviseert de constructie zo abstract mogelijk te ontwerpen binnen het voorgestelde gebouwvolume. De kolommen aan de buitenzijde dienen het gebouw te ondersteunen. In het huidige voorstel staan ze ver aan het uiteinde in de strook van de aluminium dakrand, waardoor het lijkt alsof ze niet het gebouw, maar de dakrand dragen. Ook heeft de commissie twijfels bij de haalbaarheid van het voorstel om de BIMS betonnen dakplaten van het monument te doorboren met nieuwe constructie. Zij ziet graag een kwalitatief ontwerp voor nieuwe dakplaten in het geval de bestaande dakplaten niet behouden kunnen worden. De hoogte tussen monument van nieuwbouw van 5 meter is akkoord.

Hoewel de transformatie van het monument onderdeel is van een latere, separate planbehandeling is de commissie te spreken over het feit dat de voorgevel verschoond blijft van doorbraken. Ook het aanbrengen van de galerij in het voorgebouw met uitzicht in de hal (als in de oorspronkelijke situatie) is positief. Het oorspronkelijke landschapsplan van Hein Otto vraagt om herinterpretatie in een nieuw verhaal over het landschapsontwerp. De dwarsverbinding waarbij een keer de volle breedte van de hal zichtbaar wordt oogt te smal, zowel in relatie tot de lengte (smalle gang) als tot de beleefbaarheid van de bestaande kap. De indeling van de hal in relatie tot de kolommen van de bovenbouw vraagt hier en daar nog aandacht. Met name de indeling voor de short stay werkt nog niet goed samen met het ritme van de kolommen.

De 'tafel' waarop de nieuwbouw rust is in de ogen van de commissie onvoldoende van kwaliteit. Naast het ontbreken van de eerder genoemde constructieve integratie, is ook het motief van de barokke rand, geïnspireerd door de dakrand van het monument, twijfelachtig. De oorspronkelijke dakrand is een betonnen kroon op de laagbouw. De beoogde variant als vloerrand in aluminium beplating lijkt de commissie niet passend. Ook de plafondafwerking van aluminium schrootjes is in de ogen van de commissie kwalitatief ontoereikend. In het voorliggende ontwerp is geen installatietechniek tussen oud- en nieuwbouw zichtbaar. Deze lijkt deze volledig te zijn opgenomen in de twee ontsluitingskemen.

In het voorgaande advies is geadviseerd vijf woonlagen in plaats van zes te realiseren, omdat dit beter past in maat en schaal van monument en omgeving. Ook is geadviseerd een zo abstract mogelijk volume te ontwerpen, zonder een optelsom van woonunits en verdiepingen te worden. Voor de commissie is het voorliggende voorstel van 6 woonlagen voorstelbaar, maar de architectonische uitwerking niet. De optelsom van aluminium vloerranden en standaard glazen hekwerken overtuigt in dit licht niet. De toepassing van staldeuren draagt niet bij aan de idee van een abstract zwevend volume. Het gebruik van kunststof kozijnen is in de ogen van de commissie niet alleen af te raden vanuit duurzaamheidsoverwegingen, maar past ook niet bij de excellente uitwerking die hier verwacht wordt. Dat geldt ook voor de toepassing van kunststof beplating met houtprint aan de binnenzijde van het woonblok. Gezien de impact van het nieuwe woongebouw zijn de voorstellen voor de meeste toe te passen materialen te schraal. Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

## **E Nagekomen plannen**

### **E1 Teunisbloemlaan 42 (Vleuten)**

**22-20044**

(R) Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de indeling op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping ten behoeven van een IKC, buurtcentrum en twee BSO's en het wijzigen van de gevelbekleding

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Van Hoogevest Architecten

De buitenruimte van de BSO is niet verder naar buiten verlegd. De lift is binnen de contour van de bestaande trap opgetrokken zonder liftkooi. De plantenbakken zijn nog niet helemaal uitgewerkt.

*Conclusie*

Het voorstel om de lift binnen de contour van de trap op te nemen wordt gewaardeerd. Eveneens waardeert de commissie dat dit een hefplatform is, en geen liftkooi met een ombouw. De inrichting van de omloop en de materialisering van de plantenbakken is nog onduidelijk. De commissie constateert dat de raamindeling op de eerste verdieping niet is gewijzigd, maar acht dit niet in strijd met redelijke eisen van welstand. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, met als voorbehoud de goedkeuring voor de definitieve indeling en materialisering van de omloop.

**E2 Parkweg 2 (Vleuten) 22-13652**  
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een uitbouw aan de achterkant van de woning*

Ontwerp : M. van der Loon

De eenlaagse woning met zadeldak wordt verlengd met een zinken volume met dezelfde vorm als de oudbouw.

*Conclusie*

De commissie verleent op hoofdlijnen haar goedkeuring op de gekozen ontwerprichting. Het verlengen van het bestaande bouwvolume precies als de bestaande doorsnede is goed voorstelbaar. Het ontwerp dient wel op een aantal punten beter doordacht te worden. Zo is de ruimte tussen de kozijnen op de eerste verdieping en de dakrand te klein: de vensters hebben meer ruimte rondom nodig. De toepassing van zink als gevelmateriaal is in de gemeente Utrecht vanuit milieuoogpunt niet toegestaan. De openslaande deuren ogen standaard. Een moderne variant, in lijn met de moderne uitstraling van de uitbouw, is hier meer op zijn plaats. De kleine bovenlichten zijn voorstelbaar, maar ogen barok. Ook deze dienen overtuigend te worden vormgegeven. De ramen in de zijgevel lijken eveneens vrij klassiek. Een royalere vormgeving, zoals in de bestaande bouw, is wellicht passender. De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

**E3 Maarssenbroeksedijk 4 (Lage Weide) 22-16784**  
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het vervangen van de gevel door een geïsoleerde vliesgevel en het vervangen en vergroten van de entreeoverkapping van een kantoorpand*

Aanvraag : Attica Immo B.V.

Ontwerp : Buro Ton Hol Ontwerpers en Bouwadviseurs B.V.

Het drielaagse gemetselde kantoorgebouw wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met witte volkernpanelen.

*Conclusie*

De commissie heeft grote waardering voor het feit dat het kantoorpand verduurzaamd wordt. Hoewel de omgeving een industriegebied betreft vraagt de commissie aandacht voor een zekere kwalitatieve inpassing van de verduurzamingsslag. Zo wordt een steenachtig, mineraal gevelmateriaal passender geacht dan de voorgestelde beplating. Ook de oorspronkelijke belijning in kleur wordt gemist in het voorliggende ontwerp. Dit mag in het nieuwe ontwerp een kopie, maar ook een interpretatie van het oorspronkelijke lijnenspel zijn. Het valt de commissie op dat het kantoorpand is gelegen in een royale groene setting. Zij ziet in het kader van verduurzaming ook een kans om het groen op te waarderen met meer diverse beplanting, eerste orde bomen en grotere biodiversiteit. De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

**F Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 07/07 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 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 23 augustus 2022.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

J.J. Berg (interim secretaris)

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