

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2022-15**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 23 augustus  
2022 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: de leden, H. van Dijk, W. Galema, N. Huitema, M. Schenk,  
C. van der Venne, E. Vlaswinkel, B. van Santen (vakgroep Erfgoed)  
en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: P. van Assche (voorzitter), J. Crepon (lid), 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. 12 juli 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 Hoogspanningsstation Oudenrijn [Rijnenberg]
  - D2 Deelgebied 09 van gebiedsontwikkeling "Cartesius"
  - D3 Lange Jansstraat 3 [Binnenstad]
  - D4 Universiteitsweg, nabij Hoofddijk [Uithof]
- E Nagekomen plannen
  - E1 Ovidiuslaan 14 [Rijnsweerd]
  - E2 Hogelanden W.Z. 20 [Noordwest]
  - E3 Vader Rijndreef [Overvecht]
  - E4 Alendorperweg 45 [Vleuten]
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 02/08 en 19/08 2022
- G Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 12 juli 2022**

De notulen van 12/07 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C Algemeen**

**D Bouwplannen**

**D1 Hoogspanningsstation Oudenrijn [Rijnenberg]**

(R) *Vooroverleg voor het bouwen van een hoogspanningsstation*

Aanvraag : Stedin

Ontwerp : Movares

In het kader van de energietransitie zal de benodigde ondersteunende infrastructuur in de komende jaren een schaa sprong maken. Er zijn plannen om Rijnenberg te bebouwen en het voorliggende hoogspanningsstation is een eerste reactie hierop. Het bestaande station is verouderd en wordt vervangen en uitgebreid. Voor de landschappelijke inpassing verwijst architect Levin naar de boerenerven in de buurt. Het terrein wordt omzoomd met een hekwerk waartegen groen komt, zodat het zich als een eilandje manifesteert. Dwars op de kavelrichting komen grondwallen en een wadi. Het transistorgebouw komt er haakvormig uit te zien met een groen dak. De hoeveelheid bijgebouwen zal pas in fase 2 beter bepaald kunnen worden. De volumes worden met hout of hout-lock afgewerkt en aan de buitenzijde zijn de trappen en galerijen technisch vormgegeven. Er zijn een aantal voorstellen voor de geveldecoratie. Variant 1 is een golfbeweging, optie 2 een regelmatig patroon en bij mogelijkheid 3 wordt de tekst '50kV' op de gevel geprojecteerd.

*Conclusie*

De commissie waardeert de afstemming in een vroeg stadium en het streven om het hoogspanningsstation in te passen in het landschap. Om de mogelijkheden goed in te schatten ontbreekt nog technische informatie over de vereisten voor de bebouwing en grondgesteldheid. Een positionering in de lengterichting van de bebouwing lijkt bijvoorbeeld beter te passen bij het slagenlandschap in plaats van een haakvorm en sluit ook beter aan bij de doorzichten van boerenerven. Opdeling in losse volumes is dan ook voorstelbaar. Voor de inrichting van het kavel wordt gerefereerd naar omliggende erven en er wordt verzocht hierin een heldere aanpak te kiezen. Zo dient het hekwerk rondom aan alle zijden begroeid te zijn. De grondwallen worden gezien als atypisch in het vlakke polderlandschap.

De gevelindeling van de transformatorgebouwen komt nog willekeurig over en een richtinggevend idee wordt gemist. Door bijvoorbeeld openingen samen te voegen zou een compositie van vlakken kunnen ontstaan. De tekst die de functie aangeeft lijkt het minst decoratief van de getoonde opties en geniet de voorkeur. Het groene dak wordt toegejuicht door de commissie. Er wordt nog meegegeven om milieuvriendelijke materialen toe te passen, ook voor de constructie, aangezien dit principe wellicht vaak zal worden herhaald en dus een aanzienlijke impact zal hebben.

**D2 Deelgebied 09 van gebiedsontwikkeling "Cartesius"**

(Ont) **(Cartesiusdriehoek (Bouwveld 1) [Cartesius]**

*Vooroverleg voor het bouwen van 165 woningen en een parkeergarage*

Aanvraag : Portaal en De Tussenvoorziening

Ontwerp : Eva architecten

In de noordoek van de Cartesiusdriehoek komt deelgebied 9, dat bestaat uit 5 korrels met woongebouwen en een hoge commerciële plint. De gemetselde bebouwing aan de spoorzijde bestaat uit een 10 en 12 laags deel, waar zich de hoofdentree voor de woningen bevindt. Het metselwerk van het kopgebouw is roder van tint en voorzien van een hoge luifel. Aan de zuidzijde is de toegang tot de binnentuin vanaf een afsluitbare buitentrap. In de laagbouw, grenzend aan de binnentuin, bevindt zich de huiskamer voor het complex en op het dak komen een terras en pv-panelen. Architect Biesheuvel heeft voor de zevenlaagse parkeergarage een optie met en zonder commerciële plint voorgesteld. De vloerbanden zijn voorzien van beplanting en deze banden zijn om de massieve hoekvolumes heen getrokken.

### *Conclusie*

De commissie heeft waardering voor de hoofdropzet van het gebouw en de ambachtelijke uitstraling van het ontwerp. Er is echter zorg of het bluezone-concept voldoende gedragen wordt door het ontwerp. De architectuur mist generositeit, bijvoorbeeld in de kleine vensters die vrijwel nergens tot de vloer rijken en de weinig open kopgevels. De korrelgrootte aan de spoorzijde is kunstmatig, aangezien de plattegronden achter de gevel hetzelfde zijn, en heeft een saaie, kantoorachtige uitstraling. Buitenruimtes aan de gevel ontbreken. Het verschil in raamgrootte tussen de blokken wordt ook niet begrepen. Het binnengebied zou moeten fungeren als ontmoetingsplaats voor de woongemeenschap, maar het nodigt hier nu onvoldoende voor uit. De galerijen zijn te smal om verblijfsplaatsen te doen ontstaan en sociale interactie te stimuleren. Het is onduidelijk of het groen op de binnenplaats voldoende gronddekking heeft, omdat een doorsnede ontbreekt. Van deze binnen gevel wordt weinig architectonisch beeld getoond waar het voor de kwaliteit van het blok een belangrijk element is. De huiskamer aan de binnentuin is het hart van het woongedeelte en dit zou in de gevel duidelijker tot uiting mogen komen. De plek met de meeste zon is dak van de zuidelijke laagbouw en dit dak leent zich dan ook uitstekend om volledig als (groen) terras in te richten. De kunststof kozijnen worden als niet passend bij de ambachtelijk ogende architectuur bevonden en tevens wordt de milieu-impact ervan betreurd. De ruimte aan het spoor is reden tot zorg, alhoewel hier de entree zich bevindt. Deze is verdrongen in positie en vormgeving. De groene vloerbanden van de parkeergarage en de (functionele) plint zijn nog onvoldoende op elkaar afgestemd en er ontstaat een restruimte tussen band en plint. Het ritme van de groene banden is niet evenredig wat een onrustige afwijking in het gevelbeeld geeft. Een functionele plint over de gehele begane grondlaag is niet perse nodig, maar ter plaatse van de uitgang van het CAB gebouw is dit wel goed denkbaar. Om de relatie tussen de banden en de hoekvolumes te verhelderen zouden de banden tussen de hoekvolumes geplaatst kunnen worden in plaats van ze eromheen te spannen.

### **D3 Lange Jansstraat 3 [Binnenstad]**

**IA-22-23961**

(B)

*Indicatieaanvraag voor het verbouwen/transformeren van een kantoor en het realiseren van een bijzondere bouwlaag ten behoeve van 21 appartementen*

Aanvraag : Accres real estate

Ontwerp : OPL architecten

Het kantoorgebouw uit de jaren 70 wordt naar woningen getransformeerd, waarbij het casco behouden blijft. De plintlaag is grotendeels ongewijzigd en de overige gevel krijgt een horizontale geleiding met afgeronde hoeken van keramische lamellen. De loggia's en Franse balkons accentueert architect Molenaar met een kader. De langgerekte dakopbouw is voorzien van een plat dak.

### *Conclusie*

Er is waardering voor het hergebruik van het casco van het kantoorgebouw. De commissie heeft waardering voor de historische analyse van de plek, maar mist een overtuigende vertaalslag van de karakteristieken van het bestaande gebouw in het nieuwe ontwerp. Het handhaven van de horizontale belijning en de licht tint van de gevel zijn goede uitgangspunten. Er ontstaat echter een knip tussen bovenbouw en plint door de introductie van de ronde hoeken. Hierdoor wordt het bouwwerk niet meer als één volume waargenomen. De subtiele verweving die tussen horizontale en verticale belijning in het oorspronkelijke gebouw zat wordt gemist. De geïntroduceerde kaders rondom loggia's en Franse balkons zijn te uitgesproken. De vormgeving van loggia's op de kopgevel zijn een te radicale breuk met het huidige gevelbeeld en ogen te verdrongen in het vlak. Verder oogt de gevel vlak en is meer reliëf gewenst. Door het hoge mate van transparantie zullen veel bewoners de vensters blinderen en is de kans op verrommeling groot. De dakopbouw ligt aan de langszijde te dicht op de gevel, waardoor het gebouw topzwaar wordt. De indicatieaanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

- D4 Universiteitsweg, nabij Hoofddijk** [Uithof] **22-23849**  
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een multifunctioneel lab- en kantoorgebouw*  
Aanvraag : Kadans Science Partner XXV  
Ontwerp : Cepezed  
Het 5 laagse basement van het multifunctionele lab- en kantoorgebouw bestaat uit twee vleugels die het wigvormige kavel volgen. Tussen deze volumes is het transparante atrium. Aan de noordzijde van de wig komt de 14-laagse toren, gescheiden van het basement door middel van een dubbelhoge gevel die ook in de plint terugkomt. Aan de noordzijde van het kavel komen utilitaire zaken als de gasopslag en in de bebouwing de fietsenstalling. De toegang bevindt zich aan de langsegevel. De gevel is afgewerkt met verticale houten latten. Boven de horizontale raamstroken komen schuin geplaatste zonnepanelen, die tevens dienst als vaste zonwering. Aan de onderzijde worden ze met houten latten afgewerkt, behalve bij het atrium, waar dit omwille van de transparantie wordt weggelaten. De gevel van het atrium is verlengd om de installaties te huisvesten, aldus architect Van den Heuvel.
- Conclusie**  
Er is vanuit de commissie veel lof voor de duurzame ambities van het voorstel en de zorgvuldige integratie hiervan in de architectuur. De positie van de toegang aan de langsegevel lijkt echter niet de meest logische keuze. De noordpunt leent zich hier beter voor, aangezien deze zijde vanuit de s-vomige bocht erg in het zicht ligt. Nu is hier de fietsenstalling en buiten zijn technische functies als een gasopslag, waardoor het potentieel voor deze plek onbenut blijft. Een helder integraal voorstel met het omliggend landschapsontwerp dient onderdeel te zijn van de aanvraag. Zo is het bijvoorbeeld nu onduidelijk of de exporuite goed zichtbaar en leesbaar is vanuit de straat. Het hoge transparante atrium vraagt om meer contact met de buitenzone ervoor. De positie voor de installaties boven de gevel van het atrium ondermijnt de transparantie die deze uit wil stralen en er wordt gevraagd dit te heroverwegen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.
- E Nagekomen plannen**
- E1 Ovidiuslaan 14** [Rijnsweerd] **22-15876**  
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning (vervangende nieuwbouw)*  
Ontwerp : Asnova  
De bestaande woning wordt gesloopt en ervoor in de plaats komt een tweelaags wit gestuct volume met deels terugliggende tweede laag.
- Conclusie**  
Het slopen van de bestaande bungalow van bureau Ooyevaar, Stolle & Van Gool wordt zeer betreurd. Het interieur hiervan is nog in nagenoeg oorspronkelijke staat en heeft cultuurhistorische en architectonische waarde. Aangezien het geen monument is kan de sloop echter niet worden tegengegaan. De bebouwing die ervoor in de plaats komt dient echter niet onder te doen voor het bestaande, en dat is wel het geval. Binnen het kubische volume is weinig onderscheid tussen de onder- en bovenbouw, wat kenmerkend is voor de buurt. De gevelindeling is niet evenwichtig en de architectuurtaal van het volume is inconsistent. Aan de voorzijde zijn de vensters gaten in het witte volume. Aan de achterzijde verwordt dit volume tot een wit kader en in de andere vleugel is een open hoek uit het volume gehaald. Een duidelijke ontwerpkeuze voor het geheel ontbreekt hier. De vlakke en eentonige afwerking van de gevel contrasteert te veel met de rijkere gevels en hoogwaardige afwerking in de directe omgeving. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een negatief advies.
- E2 Hogelanden W.Z. 20** [Noordwest]  
(R) *Vooroverleg voor het bouwen van twee woningen*  
Ontwerp : Paul architectuur  
In het binnengebied komen twee gemetselde patiowoningen met flauw hellend pannendak.
- Conclusie**  
De architectuur van het voorstel reageert onvoldoende op de context en is niet akkoord. Het is qua typologie te afwijkend voor het binnenterrein en mist een woonuitstraling. Een paviljoenachtig, alzijdig object opgebouwd uit natuurlijke materialen dat opgaat in de

groene omgeving zou hier bijvoorbeeld beter tot zijn recht komen. Een groen dak zal helpen om de impact voor de omliggende woningen te verkleinen. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

**E3 Vader Rijndreef [Overvecht] 22-24819**  
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 179 appartementen en commerciële ruimten*

Aanvraag : BPD

Ontwerp : KOW

(zie notulen 24/08 en 30/11 2021, 08/02 en 28/06 2022)

Er is niet gereageerd op de kritiekpunten van afgelopen behandeling en de architect zal gevraagd worden om een toelichting.

**E4 Alendorperweg 45 [Vleuten] IA-22-13828**  
(R) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een woning na sloop van de bestaande bebouwing*

Ontwerp : Maas architecten

De bestaande gemetselde woning met zadeldak wordt gesloopt en ervoor in de plaats komt een tweelaags plat afgedekte woning met terugliggende tweede laag.

**Conclusie**

In de directe omgeving is een eenlaagse bebouwing met zadeldak en uitgevoerd in metselwerk kenmerkend. De voorgestelde woning contrasteert hier sterk mee. Maar aangezien de hoogte van de bebouwing naar de straat toe bescheiden is en omdat de doorzichten naar het achtergebied behouden blijven kan de commissie met het voorstel instemmen. De indicatieaanvraag wordt voorzien van een positief advies onder voorwaarde van de materialisatie en detaillering.

**F Overige bouwplannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 02/08 en 19/8 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 06 september 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