

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2022-16**

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 6 september 2022 in het Stadskantoor te Utrecht

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden J. Crepon, W. Galema, N. Huitema, M. Schenk,
C. van de Venne, E. Vlaswinkel, M. Bracht (afdeling Stedenbouw),
B. van Santen (vakgroep Erfgoed), J.J. Berg (interim secretaris)
Afwezig: H. van Dijk, R. Taapken (uitvoerend secretaris)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 23 augustus 2022.
Notulen Gedelegeerd overleg Commissie Welstand en Monumenten d.d. 25 augustus 2022.
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Deelgebied 5 – Cartesius Deelplan [Cartesius]
 - D2 Gruttersdijk 26 [Tuinwijk]
 - D3 Van Asch van Wijckschool [Tuinwijk]
 - D4 Universiteitsweg, nabij Hoofddijk [Uithof]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Horatiuslaan 2 [Oost]
 - E2 Keucheniusstraat 1 [Zuilen]
 - E3 Europalaan 44[Transwijk]
 - E4 Vader Rijndreef [Overvecht]
 - E5 Camposdreef [Overvecht]
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 01/09 2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 23 augustus 2022 en notulen gedelegeerd overleg Commissie Welstand en Monumenten d.d. 25 augustus 2022

De notulen van 23/08 2022 en 25/08 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Deelgebied 5 – Cartesius deelplan [Cartesius]

(O) *Vooroverleg*

Aanvraag: Ballast Nedam

Ontwerp: Paul de Ruiter architects & Donker Design

De planvorming van het deelplan BV 05 bevindt zich in de fase van VO naar DO. Architect en aanvrager ontvangen graag input van de commissie voor verdere uitwerking. Hierbij wordt ook gerefereerd aan de eerdere advisering van de commissie op het ontwerp van het naastgelegen deelplan BV 03. In de presentatie worden zowel het ontwerp van Paul de Ruiter architects voor de architectuur als die van de groene inrichting door Donker Design gepresenteerd. Toegevoegd aan de presentatie zijn verder het advies (verslag bouwplanbegeleiding dd. 30/08 2022) van het supervisieteam van de Cartesiusdriehoek alsmede een korte visie (ingezonden) van coördinerend architect Otto Diesfeldt (Mecanoo).

Conclusie

De commissie neemt met belangstelling kennis van het ontwerp. Er zijn enige aanvullende vragen over het maximale aantal bouwlagen, plaatsing van het community-programma en de omvang en plaatsing van de verdiepte kelderbak. Door deze zoveel als mogelijk onder de bebouwing te plaatsen neemt immers de beschikbare hoeveelheid volle grond (t.b.v. volwaardige begroeiing) toe. De commissie stelt vast dat met name de gevel aan de spoorzijde een vrij eentonige en onvoldoende gedifferentieerde uitstraling heeft.

Ook ziet zij dat bij het plan vooral is gedacht vanuit een maximaal programma waardoor de variatie in de architectuur (parcelering) en kwaliteit van de binnenruimte achterblijven. Met name de gevel aan de spoorzijde is hierdoor te weinig uitgesproken en blijft, ondanks de setbacks, te veel steken in een relatief platte gevelarchitectuur waar een duidelijker spel met verschillende volumes en hoogtes van de blokken veel meer ruimtelijk kwaliteit kan brengen. In de uitgangspunten van de gemeente (koersdocument) wordt een dergelijk variatie in onderscheidbare blokken en hoogtes ook aangegeven. De commissie ziet dit onderscheid in kavelgrootte en volumeopbouw dan ook graag in een volgende versie terug. De parcellering betreft in minder mate ook de plaatsing van de trappenhuisen op de scheidslijn van de verschillende blokken. Verder ziet de commissie de algemene gebiedsambitie van een zeer gezonde wijk niet helder terug in het plan. De parkeerbak, ziet zij graag zover als mogelijk onder het bouwvolume geschoven worden waardoor meer volle grond beschikbaar komt. Het meer terugplaatsen van die parkeerbak biedt voorts mogelijk ook kansen voor een meer geleidelijk niveauverloop naar de groene binnentuin toe.

De commissie concludeert dat er nog veel kwaliteit te winnen is in de verdere uitwerking. Zeker ook in vergelijking met het eerder bereikte resultaat bij het naastgelegen deelplan BV 03. Zij ziet een spanningsveld tussen dit ontwerp en de ambities van het masterplan. De commissie voorziet derhalve een vrij ingrijpende (bijna fundamentele) aanpassing van het plan. Het is denkbaar dat een nader overleg van de commissie met het supervisieteam nuttig kan zijn.

D2 Gruttersdijk 26 [Tuinwijk]

(O) *Voorlopig schetsontwerp twee appartementencomplexen*

Aanvraag : AG Nova Architecten

Ontwerp : AG Nova

Het plan betreft een studie voor twee appartementencomplexen (twee opties). Het plan past/valt binnen het bestemmingsplan en is met de afdeling stedenbouw als zodanig ook besproken en eerder akkoord bevonden. Schetsontwerp voorziet in 29 appartementen.

De studie biedt alternatieve oplossingen voor toegang tot kavel en de parkeersituatie. Bij verdere uitwerking worden verschillende scenario's voorzien die (ook) met input van bewoners tot stand komen. Dat kan invloed hebben op parkeren en uiteindelijke woningaantal. In de presentatie wordt ook kort een inzicht gegeven in een aantal eerdere fases van de planvorming waar een andere variant is overwogen. Van de uitwerking van een variant met een losse korrel en derhalve meer ruimte op het binnenterrein is destijds afgezien vanwege de verwachte lange (en ongewisse) uitkomst van de procedure om het bestemmingsplan daarvoor te wijzigen. Het huidige plan is een uitwerking van de variant die wel binnen het ongewijzigde bestemmingsplan past en bevindt zich nog in ontwikkeling. De aanvrager legt het aan de commissie voor om met haar advies verder te kunnen werken.

Conclusie

De commissie ziet een interessant plan voor een historiserende locatie in de stad. Het is bijzonder dat hier gebouwd mag worden. De commissie is dan ook geïnteresseerd in een meer gedetailleerd geschiedenis van de plek. Dit ook omdat zij vermoedt dat die geschiedenis aanknopingspunten kan bieden voor plan en ontwerp. Die kansrijke link met de geschiedenis ziet de commissie nu nog onvoldoende terug in het ontwerp. De huidige planvorming vormt hoogstwaarschijnlijk een derde transformatiefase naar een woongebied. Het zou dus mooi en goed zijn als die gelaagdheid en verwijzingen naar eerdere fases in het plan herkenbaar zijn. De geschiedenis dus meer als aanleiding voor het ontwerp. De commissie ziet in het huidige voorstel vooral een te groot (en wellicht te laag) volume dat bepaald wordt door het bestemmingsplan. In plaats van een verfijnde verweving domineert nu het gevoel van veel massa. Een opdeling van de volumes, het denken vanuit een sequentie van ruimtes en openingen i.p.v. volumes én een meer typisch en fijnzinniger vervolg op de gelaagde geschiedenis heeft duidelijk de voorkeur van de commissie. Daarbij kunnen ook de kwaliteit van de buitenruimte, de relatie met de omgeving/buren en de verknoping met de stad (die meer is dan de toegankelijkheid van het binnenterrein) in waarde en uitstraling toenemen. Voorts ziet de commissie dat het welslagen van dit plan te erg afhankelijk is van veel (kleine) bestaande details en belangen waar het ontwerp zelf vooral een groot volume/korrel is. Dat spanningsveld vraagt volgens de commissie om een heroriëntatie. Want de huidige koers is te veel bepaald door regelgeving en het ontwerpresultaat is daardoor suboptimaal. De commissie doet een oproep aan de gemeente om te kijken hoe een aanpassing van het bestemmingsplan en de procedure daartoe een andere route voor dit ontwerp kansrijk kan maken.

D3 Van Asch van Wijkschool [Tuinwijk]

(O) *Concept definitief ontwerp voor renovatie en uitbreiding school*

Aanvraag : Stichting PCOU

Ontwerp : Bureau Rowin Petersma

(zie notulen 03/05 2022)

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 neemt met veel waardering kennis van de verdere uitwerking van dit concept DO zowel wat betreft het exterieur als het interieur. Bij het verder ontwerpen is een verbetering gemaakt en is er zichtbaar in de geest en uitstraling van het bestaande ontwerp en gebouw gewerkt. Veel keuzes zijn dan ook in de lijn van de bestaande stijl van het gebouw. Het 'patchwork' in de gevel maakt die geschiedenis letterlijk zichtbaar. De open gewerkte kopgevel t.b.v. installatie/ventilatie is eveneens voorstelbaar. Met het verlagen van de ramen op een aantal plaatsen ontstaat voorts een nieuwe, hybride laag in de gevel. Deze ingreep wordt door het grootste deel van de commissie gewaardeerd. De commissie merkt wel op dat het ritme van een aantal ramen (op de tweede verdieping) ietwat at random lijkt. Hier is nog een verfijningslag mogelijk. Over het naar voren plaatsen van de nieuwe ronde ramen in het kozijn bestaat enige discussie binnen de commissie. De vraag is of deze nieuwe ramen kleiner of in dit formaat toegepast dienen te

worden. Verder onderzoek door de aanvrager/architect lijkt hier nog wenselijk. De keuze voor een donkere kleur voor de kozijnen wordt positief beoordeeld. De commissie vraagt zich af of de leidingen tussen het kleine, aangrenzende paviljoen en het hoofdgebouw mogelijk meer aan het oog onttrokken kunnen worden. Mogelijk door het onderzoeken van een hoger dakrand ter plekke of plattere buizen. Hoewel het buitenterrein (schoolplein) buiten de aanvraag valt vraagt de commissie wel aandacht voor een zorgvuldige, passende uitwerking daarvan. Daarbij zijn afstemming op de specifieke gebruikers, maar ook voldoende groen en schaduw belangrijk aandachtspunten. De commissie spreekt haar waardering uit en hoopt dat het ambitieniveau gedurende het resterende proces (ook waar het verduurzaming en isolatie maatregelen betreft) en de uitvoering vastgehouden kan worden. Mochten er zonnepanelen op het dak geplaatst gaan worden dan vraagt de commissie het legpatroon/ritme daarvan in samenspraak met de architect te bepalen. De commissie kijkt uit naar de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

D4 **Universiteitsweg, nabij Hoofddijk** [Uithof] **22-23849**
(B) *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 langsgevel. 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

Conclusie

De commissie verzocht in de vorige vergadering dd. 23/08 2022 om een nadere toelichting en uitleg van een supervisor. Deze wordt nu gegeven door Leunie van Zwieten, namens de directie vastgoed & campus van de Universiteit Utrecht. De aanvraag en proces coördinatie is overigens in handen van Kadans/de heer Kal. De commissie had vooral behoefte aan een beter inzicht in een overkoepelende visie op de (groene) ruimte van de Uithof. De commissie verneemt dat een overkoepelende visie over het groen-blauwe raamwerk van het gebied zeer binnenkort beschikbaar komt. Zij neemt daar t.z.t graag kennis van.

De invulling van deze kavel (32) is een langlopend kwestie waar in het bestemmingsplan voor de campus uit 2010 al keuzes zijn gemaakt. Daarbij zijn de situering aan de Hoofddijk en Universiteitsweg, alsmede de nabijheid van werelderfgoed (fort) meegewogen en benoemd. Hierbij was het aspect van open zichtlijnen naar erfgoed en landschap een belangrijk aandachtspunt. Het creëren van veel ruimte tussen de verschillende blokken en zo transparant mogelijke gevels resulteerden hieruit. Ondanks deze ambities zijn de plaatsing van sommige functies/objecten in de ruimtes tussen de bouwvolumes onvermijdelijk. Dit heeft te maken met regelgeving. Dat geldt ook voor de situering van de gasflessenopslag naast deze kavel.

De commissie stelt vast dat zij de positionering en detaillering van de entree een onverminderd lastig detail vindt. Hoewel de positie voortkomt uit de richtlijnen van het bestemmingsplan lijkt een toegang aan de korte gevel (van de driehoekige kavel) nog steeds logisch. De commissie stelt voor dat het draaien van het hogere volume mogelijk de accentuering van de entree had kunnen verbeteren. Uit de reactie van architect blijkt dat deze optie eerder is overwogen, maar vanwege de interne organisatie van het gebouw weer is losgelaten. Desondanks houdt de commissie vast aan haar advies om de hoofdentree sterker te manifesteren. Een sterker architectonisch gebaar ter plaatse kan de suboptimale situering aan de langsgevel compenseren. Daarnaast vertrouwt de commissie erop dat de vormgeving en situering (draaiing t.o.v hoofdgebouw) van de gasflessenopslag

zo zorgvuldig mogelijk er hand wordt genomen. Mogelijk biedt een verdiepte of andere landschappelijke inpassing zicht op minder visuele verstoring van de zichtlijn naar het achterliggende landschap.

De commissie ziet met belangstelling uit naar de verdere uitwerking van het ontwerp alsmede naar het landschapsontwerp van bureau Okra dat eind september 2022 beschikbaar zal komen.

E Nagekomen plannen

E1 Horatiuslaan 2 [Oost]

22-2201

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de bestaande woning op de begane grond en het realiseren van een opbouw*

Aanvraag : Dhr Selker

Ontwerp : ASNOVA architecture

Het intern verbouwen van de woning, het bouwen van een extra bouwlaag en het wijzigen van de gevels. Het betreft hier de aanpassing van de begane grond (interieur en buitengevel) en het realiseren van een dakopbouw.

Conclusie

De commissie heeft veel moeite met de magere materialisering van het ontwerp. Zij ziet graag keuzes die meer passend zijn bij de moderne villa-typologie in deze omgeving. Belangrijk vindt zij ook dat de verbouwing/uitbreiding meer in de geest van het originele/oorspronkelijke ontwerp plaatsvindt. Het feit dat de aanvrager over de originele bouwtekeningen en aanzichten beschikt maakt de kans op en aandacht voor een ontwerp dat de oorspronkelijke lijnvoering en het volume volgt realistisch. Aspecten als de oorspronkelijke horizontaliteit van het ontwerp, de plaatsing en vorm van ramen en de dakoverstekken en het dakpatroon met kleine hoogte verschillen en de doorbreking daarvan met een schoorsteen zijn enkele voorbeelden van kenmerkende stijlelementen die in een nieuw ontwerp geherinterpreteerd zouden moeten worden.

De commissie ziet derhalve graag een aangepast ontwerp tegemoet reageert op de beschikbare historische elementen en die combineert met een nieuwe ontwikkelingsfase voor deze villa.

E2 Keucheniusstraat 1 [Zuilen]

22-13156

(R/O) *Indicatieaanvraag voor het maken van dakopbouwen op diverse woningen*

Aanvraag : De heer Kuipers

Verschillende bewoners van de Keucheniusstraat hebben behoefte aan meer ruimte in de woning, om enkele hoofdredenen: ruimte voor gezinsuitbreiding; ruimte om thuis te kunnen werken. Verhuizing is in de huidige markt geen vanzelfsprekende optie. Oplossing is extra woonruimte in de vorm van een (kap)verdieping op de woning. Dit is nu niet passend binnen het bestemmingsplan; maar wel mogelijk onder verschillende regelingen en voorwaarden. Omdat iedereen baat heeft bij een eenduidig straatbeeld onderzoeken een aantal bewoners dit gezamenlijk.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor dit collectieve initiatief. In de aangeleverde varianten valt het de commissie wel op dat de dakkapellen bij de variant Schilddak te groot zijn (volgens geldende regels) en de ramen in de variant Mansardedak eveneens te groot zijn. Uit de door de bewoners zelf gemaakte voorselectie van 3 varianten ziet de commissie de minste bezwaren bij de variant schilddak. Dit omdat dit type al aanwezig is elders in de buurt. De voorgestelde hoekoplossing in deze variant is echter nog niet akkoord.

De commissie is echter meer te spreken over het verder ontwikkelen van de optie (2) met een plat dak, waarbij de opbouw met overstek wel voldoende terugliggend dient te zijn. De plaatsing van de terugliggende opbouw dient daarbij zorgvuldig te gebeuren, met name ook bij de hoekpanden. De voorkeur van de bewoners, het mansardedak, vindt de commissie niet passend bij de onderliggende/bestaande architectuur.

De commissie ziet graag een nauwkeuriger en zorgvuldige uitwerking en detaillering van een volgend ontwerp waarbij de geldende regels voor dakopbouwen van de gemeente alsmede de richtlijnen van het hier geldende bestemmingsplan nauwkeurig worden gevolgd. De aanleveren van correcte tekeningen met kloppende details (bijv. m.b.t. de omvang van dakkapellen of dakoverstekken) is ook van groot belang. Het betrekken van een ontwerpend architect is aan te bevelen.

De commissie ziet uit naar een volgende stap in dit initiatief.

E3 Europalaan 44 [Transwijk] 22-21727
(O) *Indicatieaanvraag voor het samenvoegen en vergroten van een bedrijfsgebouw*

Aanvraag : De heer Reineke (architect), gemachtigde voor BGO Canal PropCo S.A r.l.

Ontwerp : Reineke, architect

Aanvrager wil het bedrijfsgebouw van 'Single-tenant' in 'multi-tenant'-gebouw veranderen. Daartoe wil men een duidelijke en gezamenlijke entree voor beide gebouwen ontwikkelen
Conclusie

De commissie stelt vast dat de voorgestelde transformatie redelijk ingrijpende gevolgen heeft voor de nu nog aanwezige ruimte rond de bestaande gebouwen, alsmede de ruimtelijke inrichting van het gebied. Daarbij ziet zij dat de kwaliteit van het ontwerp erg afhankelijk is van een zorgvuldige uitwerking en materialisering. Vanwege deze aandachtspunten stelt de commissie voor om de aanvraag met toelichting door de architect als bouwplan op een komende vergadering van de commissie (op een nog nader vast te stellen datum) nogmaals te behandelen. Voorafgaand aan die vergadering wordt de afdeling stedenbouw gevraagd om naar de aanvraag en het plan te kijken en de commissie te informeren over haar visie en standpunt in deze.

E4 Vader Rijndreef [Overvecht] 22-24819
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 179 appartementen en commerciële ruimten*

Aanvraag : BPD

Ontwerp : KOW

Conclusie

De commissie gaat akkoord met de voorgestelde aanpassingen. Wel betreurt zij de ongewijzigde keuze voor niet-duurzame kozijnen. Naar aanleiding van haar advies dd. 2/08 2022 ziet zij dat het ontwerp op een aantal gevraagde punten is aangepast. Dit betreft echter met name architectonische aanpassingen. Waar het eerder gegeven advies aangaande de inrichting van de groene ruimte rond het complex betreft ziet de commissie echter onvoldoende aanpassingen. Dat wordt versterkt door het feit dat ze onvoldoende zicht op een gedetailleerd groen (ontwerp-)plan kan krijgen. De commissie maakt zich daarom zorgen over een onvoldoende gelaagd groenplan, te weinig belevingswaarde voor de bewoners en een minder goede relatie van het groen met de buurt. Daarom ziet de commissie graag een dergelijk uitgewerkt groenplan tegemoet ter advisering. De aanvraag wordt aangehouden.

E5 Camposdreef (Overvecht) 22-24822
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een complex flatwoningen.*

Aanvraag : Stichting Portaal

Uitvoering : Het Bouw Bureau

Gaat om:

Camposdreef 1 t/m 87 3563 XM t/m 3563 XN Utrecht

Camposdreef 99 t/m 163 3563 XP t/m 3563 XR Utrecht

Argentiniëdreef 1 t/m 87 3563 XP t/m 3563 XR Utrecht

Argentiniëdreef 89 t/m 153 3563 CH t/m 3563 CJ Utrecht

Conclusie

De commissie stelt vast dat dit plan een nadere toelichting door betrokken architect (en aanvrager) verdient. Dit tegen de achtergrond van eerdere en andere, vergelijkbare plannen voor transformatie in de wijk Overvecht. Vooral de overwegingen en afwegingen tegen de achtergrond van de bestaande architectuur en de historische context van gebouwontwerp en inrichting van de wijk zijn van belang om tot een goede beoordeling en advisering van deze aanvraag te kunnen komen. De commissie ziet dan ook graag het plan toelichting in een volgende vergadering op de agenda.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 01/09 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](http://www.welstandutrecht.nl).

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 20 september 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