

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN 2022-20

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 4 oktober 2022 in het Stadskantoor te Utrecht

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

Afwezig: M. Schenk (lid)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 20 september en het gedelegeerd overleg van 22 september 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Jutfaseweg (Jutfasehof) [Rivierenwijk]
 - D2 Europalaan 44 [Kanaleneiland]
 - D3 Prinsessenlaan 2 [Oost] (Rijksmonument)
- E Nagekomen plannen
 - E1 Vader Rijndreef [Overvecht]
 - E2 PEN-dreven [Overvecht]
 - E3 Singeldwarsstraat 40 [Pijlsweerd]
 - E4 Bemuurde Weerd O.Z. 45, 45BS, 45BSA en Adelaarstraat 1A [Noordoost]
 - E5 1^e Daalsedijk 105 [Pijlsweerd]
 - E6 Van Wanroystraat 2 [Vleuten]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 29/09 2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 20 september en het gedelegeerd overleg van 22 september 2022

De notulen van 20/09 en het gedelegeerd overleg 22/09 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 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, 28/06 en 25/08 2022)

Architect Onstenk heeft afgezien van de opgemetselde dakkapellen. De dakkapellen op het appartementengebouw zijn opnieuw gerangschikt en het dakraam is hierdoor niet meer nodig. De dakkapellen van de starterswoningen zijn verwijderd. Het overhellende dak met brede goot is behouden ter wille van de ruimte onder de kap. De hemelwaterafvoer is in sommige gevallen met een knik afgebeeld, maar dit is volgens de architect niet nodig en ze kunnen recht uitgevoerd worden.

Conclusie

De commissie is blij met de gekozen kleurnuances waardoor de verschillende eenheden meer samenhang krijgen. Ook is er nu beter inzicht over detaillering van het dak t.o.v. de dakrand als gevolg van toe te passen isolatiepakket en behoud van voldoende ruimte op de zolderverdieping. Er is goed inzicht over de wijze waarop de zijkant van blok D met metselwerk is vormgegeven en de HWA in de ribbels van de voorgevel is verwerkt. Ook het materialiseren in metaal van de HWA wordt positief ontvangen.

Dat met de groene binnentuin, met hierin 1^e orde bomen, ook een aangename plek voor de buurt ontstaat juicht de commissie toe.

Het plan heeft al met al een stoere en hoogwaardige uitstraling gekregen. De aanvraag is daarmee akkoord, maar de commissie ziet graag nog wel aanvullend de bemonstering tegemoet.

D2 Europalaan 44 [Kanaleneiland] IA-22-21727

(O) *Indicatieaanvraag voor het samenvoegen en vergroten van een bedrijfsgebouw*

Aanvraag : BGO Canal PropCo

Ontwerp : Hollandse-Nieuwe

(zie notulen 06/09 2022)

De loopbrug tussen beide kantoorgebouwen en een uitstekend bouwdeel worden gesloopt en er wordt een verbindend transparant volume toegevoegd dat als nieuwe entree voor beide gebouwen fungeert. De toegang tot het parkeerterrein verlegt architect Reineke naar de linkerhoek van de oostgevel. De bovenste laag van het entreevolume is gesloten en voor de ramen wordt een doorgaand translucient materiaal voorgesteld.

Conclusie

De commissie ziet in beginsel een goed plan en een voorstelbare ingreep, maar voorziet nog wel de nodige wijzigingen in de verdere uitwerking. Bijvoorbeeld bij het nu beoogde groen op het nieuw toe te voegen bouwdeel. Het daartoe benodigde grondpakket heeft zeker constructieve consequenties. Ook voorziet de commissie een nog te maken conceptuele keuze tussen een gebouw dat zelfstandig tussen de bestaande volumes komt te staan of een bouwdeel dat de andere gaat verbinden. Ook ziet de commissie veel kansen voor het nog relatief kale en versteende middenterrein. Daar wordt nu nog vooral geparkeerd, maar er zijn goede kansen voor een groen programma (in volle grond) dat klimaatresistent is en aan waterretentie kan bijdragen. In het verlengde vraagt de commissie ook aandacht voor het groen dat er al is.

Aan de bestaande gebouwen vraagt de commissie ook voldoende aandacht te besteden. Deze zijn in een eerder stadium als gerenoveerd, maar een onderzoek naar oorspronkelijk ontwerp en uitstraling kan inspiratie opleveren. Door van deze gebouwen meer eigen

karakter te versterken zou het toe te voegen volume er meer los van kunnen komen te staan, als een nieuwe tijdslaag, in plaats van een versmelting van gebouwen. De commissie ziet met belangstelling uit naar een volgende ontwerpfase en uitwerking.

- D3 Prinsessenlaan 2 [Oost] (Rijksmonument) 22-24433**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het herindelen en vergroten van het kantoorgebouw met bedrijfswoning bij een begraafplaats*
Aanvraag : Stichting R.K. Begraafplaats St. Barbara
Ontwerp : Peter Stello architect
(zie notulen 25/08 2022)
Architect Hulshof heeft het glazen tussenlid aan de voorzijde vervangen door een kleinere getoogde glazen deur, zodat de monumentale wand beter behouden blijft.
Conclusie
Het plan is eerder al door twee gedelegeerde commissieleden bekeken (Galema en Van Dijk). De commissie stelt vast dat het nieuwe volume nauwelijks zichtbaar is vanaf de zijde van de begraafplaats. De muur is na aanpassing en verdere detaillering met een terughoudend vormgegeven glazen deur meer een verbindend element tussen de twee historische gebouwen geworden. Het resultaat oogt nu logisch en terughoudend tegelijk. Ook de functionele betekenis van de verschillende ingangen is nu helder en logisch. De omgang met de historische gebouwen en details is ongewijzigd zorgvuldig. De commissie legt zich neer bij het instandhouden van de aanbouw aan de westzijde. Mogelijk dat in de toekomst voor de functies hierin nog een andere oplossing gevonden wordt en de historische gebouwgevel hier weer vrij kan komen te liggen.
De commissie is akkoord met de aanvraag.

E Nagekomen plannen

- E1 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, 28/06, 23/08 en 06/09 2022)
Het binnenterrein is verder uitgewerkt en de beplanting is gekozen. Er wordt een regenzuil voorgesteld, maar het is onduidelijk waar deze komt.
Conclusie
De commissie neemt kennis van een plan waarin op bepaalde punten sprake is van een wat onsamenhangende ontwerptaal waardoor er weinig samenhang aanwezig is. Ook zijn veel zelfde typen planten voorgesteld en heeft het geheel een wat statisch karakter en weinige (bio-)diversiteit. Ook vraagt de commissie wat de toegevoegde waarde van een waterzuil is wanneer er ook een wadi is voorzien. De commissie zou graag meer inheemse planten ingezet zien worden.
Akkoord onder voorwaarden

- E2 PEN-dreven [Overvecht]**
(O) *Vooroverleg kopgevelrenovatie 6 woongebouwen PEN-dreven*
Aanvraag : Mitros
Ontwerp : 19 Het Atelier
Het metselwerk van de kopgevels van zes woonblokken verkeert in slechte staat en wordt verwijderd. Er komen steenstrips van gerecyclede steen voor terug, waardoor ook ruimte voor een dikker isolatiepakket ontstaat. De gevels worden voorzien van een rode of groenige steen of een grijze steen met accenten in geglaazuurde blauwe steen.
Conclusie
De commissie ziet een zorgvuldige, duurzame en goed doordachte renovatie waarbij de kopgevels door de aanpassingen een meer autonoom karakter krijgen. Dit zorgt voor een andere uitstraling, maar ook voor contrast met de penanten in de langshevels, die wel in de oorspronkelijke steensoort uitgevierd blijven. De kennisname van een eerdere

gebouwfase waarbij de langsgevens voorzien waren van houten geveldelen maakt duidelijk dat een zorgvuldige afweging van toegepaste materialen en kleuren noodzakelijk is. Daarom ziet de commissie graag eerst monsters van de toe te passen materialen. Het toepassen van een buurtkunstwerk op een kopgevel is wat de commissie betreft niet nodig. Indien dit een nadrukkelijke wens is, dan is het noodzakelijk de kaders (letterlijk en figuurlijk) voor het kunstwerk goed vantevoren vast te leggen. Bemonstering is een voorwaarde voor een akkoord van de aanvraag.

Akkoord onder voorwaarden

E3 Singeldwarsstraat 40 [Pijlsweerd]

IA-22-08127

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een dakopbouw met daarop een dakterras op de woning*

Ontwerp : Luijk architecten
(zie notulen 31/05 2022)

Er is vastgehouden aan de referentie naar het bestaande atelier. De bovenste verdieping voorzien van een uitstekend wit kader. Op de begane grond grenst een woonkamer nu aan de straat, waardoor er vensters tot maaiveld komen, voorzien van een rollaag.

Conclusie

De commissie neemt kennis van de aanpassingen van het ontwerp na haar laatste advies. Als gevolg daarvan zijn een aantal punten, zoals de indeling (plattegrond) en gevelaanzicht op de begane grond verbeterd. Daarbij merkt zij wel op dat er op een aantal punten nog verbeteringen wenselijk zijn. Dat betreft het afzien van een streklaag boven de ramen, het plaatsen van de lijst vlak in de gevel (en niet vooruitspringend). De ramen lijnen niet uit met de vloeren waardoor vreemde situaties ontstaan. Aangezien de gevelindeling hierdoor opnieuw bekeken moet worden dit leiden tot een heroverweging van het gehele gevelbeeld. De vensters in de gemetselde gevel kunnen een modernere vormgeving krijgen en rollagen passen dan niet meer goed.

De wens van de aanvrager om de referentie naar het bestaande atelier zichtbaar te houden ziet de commissie terug. Desondanks is het beter inpassen van de nieuwe gevel in de stedenbouwkundige lijnen (van de straat) een denkbare combinatie. De gevel kan in dat geval visueel prominent (maar niet te veel) zijn, en toch een eenheid vormen met de gevelwand aan weerszijden van de woning. De aanpassingen van de gevelopeningen waardeert de commissie.

Graag ziet zij bij een volgende ontwerpfase meer aandacht voor detaillering.

Aanvraag wordt aangehouden.

E4 Bemuurde Weerd O.Z. 45, 45BS, 45BSA en Adelaarstraat 1A [Noordoost] 22-25139

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met een horecagelegenheid (D2) op de begane grond*

Aanvraag : Optima Vastgoed

Ontwerp : Irva

(zie notulen 03/05 en 14/06 2022)

De ramen in de voorgevel zijn losgehouden van de begane-grondpui. Deze pui loopt nu de hoek om over het gehele vlak. Er is gekozen voor een rodere steen voor het hoekpand, met een lichter kader in de plint en donkere dakpannen.

Conclusie

De commissie stelt vast dat het ontwerp op veel gevraagde punten zichtbaar is aangepast. Het geheel oogt nu beter in balans en lichter dankzij een verbeterde vlakverdeling in de gevel en een beter kleurenpalet. De commissie ziet nog wel graag een verjonging van het boeideel van de dakkapellen door het toepassen van een dunnere isolatielaag aldaar. Ook de zijwangen van de dakkapellen ziet de commissie graag smaller uitgevoerd. Deze details moeten beschouwd worden als mitsen.

De aanvraag is daarmee akkoord mits deze wijzigingen worden uitgevoerd.

E5 1° Daalsedijk 105 [Pijlsweerd]**IA-22-15051**

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een extra verdieping en het verdiepen van de woning aan de achterkant en het isoleren van de buitengevel*

Ontwerp: onbekend

Ontwerp/uitvoering:

De uitbreiding van het pand is stedenbouwkundig niet akkoord en ligt ook niet voor aan de commissie. Aan de commissie ligt enkel voor de toepassing van een isolatieschil aan de buitenzijde, afgewerkt met grijs stucwerk.

Conclusie

De commissie ziet een aantal aanpassingen in de voorgevel die haar zorgen baren. Zo verdwijnt de huidige (witte) horizontale balk alsmede het siermetselwerk onder de dakrand. Vermoedelijk verdwijnen deze details onder het stucwerk dat wordt voorgesteld.

Hoewel de commissie de verduurzaming van het pand toejuicht en begrip heeft voor de gewenste isolatiemaatregelen van dit hoekpand, vindt zij het beoogde resultaat een verarming. Het voorgestelde eindbeeld is naar de mening van de commissie te vlak en zij stelt daarom een interpretatie van het huidige gevelbeeld voor, waarbij meer aandacht besteed wordt aan een zorgvuldig ontwerp, inclusief verfijning en details. Zo kan het pand beter blijven aansluiten bij de variatie in het gevelbeeld van de straat.

De commissie ziet een aangepast ontwerp tegemoet.

De aanvraag wordt aangehouden

E6 Van Wanroystraat 2 [Vleuten]

(O) *Vooroverleg zonnepanelen kopgevel*

Ontwerp : Terberg Totaal Installaties Utrecht

Op de kopgevel van de rijtjeswoning worden zonnepanelen geplaatst, aflopend naar boven toe.

Conclusie

De commissie stelt vast dat het voorgestelde legpatroon op de zijgevel logisch en functioneel is. De panelen laten voldoende ruimte aan weerszijden vrij om de contour van de achterliggende gevel te blijven zien. Een rechthoekig patroon past echter beter bij de vormgeving van de kopgevel dan deze getrapte versie en hier wordt de voorkeur aan gegeven. Een aangepast voorstel wordt afgewacht.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 29/09 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 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>.

G Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 18 oktober 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