

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN 2022-22

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 1 november 2022 in het Stadskantoor te Utrecht

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

Afwezig: de leden J. Crepon, E. Vlaswinkel

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 18 oktober 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Thomas á Kempisplantsoen [West]
 - D2 Hanoirdreef 94-324 [Overvecht]
 - D3 Kruisvaartkade [Dichterswijk]
 - D3.1 *Voorlopig ontwerp blok S4*
 - D3.2 *Voorlopig ontwerp blok S5*
 - D3.3 *Voorlopig ontwerp blok S6*
 - D3.4 *Voorlopig ontwerp blok S7 (online)*
 - D4 Nijverheidsweg 16C [West]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Ovidiuslaan 13 [Rijnsweerd]
 - E2 Marelaan 61 [De Meern]
 - E3 1^e Daalsedijk 105 [Pijlsweerd]
 - E4 Eykmanhof 8 [Tuindorp]
 - E5 Marnixlaan 20b [Noordwest]
 - D6 Universiteitsweg, nabij Hoofddijk [Rijnsweerd]
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 27/10 2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 18 oktober 2022

De notulen van 18/10 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Thomas á Kempisplantsoen [West]

(O) *Voorlopig ontwerp voor 200 nieuwbouwwoningen*

Aanvraag : Mitros en Portaal

Ontwerp : M3H

Eind 2017 heeft de gemeenteraad, na het initiatief van de buurtbewoners voor een 'Fris Alternatief', besloten om de nog aan te leggen Westelijke Stadsboulevard (WSB) om het Thomas à Kempisplantsoen heen te laten lopen. De daarmee uit gebruik te nemen Thomas à Kempisweg kan daardoor een nieuwe groene inrichting krijgen. Mitros en Portaal hebben dit raadsbesluit als een kans voor de herontwikkeling en verdichting van deze locatie aangegrepen. Zo wil men met de locatie bijdragen aan de vergroting van het aantal sociale en middenhuurwoningen in de stad. Het voorlopig ontwerp voorziet in circa 180 woningen, verdeeld over twee blokken/volumes, een grijskleurig en een roodkleurig. In de plannen is er op de langere termijn eventueel nog ruimte voor een derde blok waardoor het doel, 300-360 woningen, bereikt kan worden. Geur- en geluidscontouren van de naastgelegen De-fabriek en het spoor- en wegen zijn van invloed geweest op aangepaste hoogtes van de blokken. De raad heeft inmiddels een uitspraak gedaan over een nu verlaagd hoogteaccent op een van de hoeken. De afdeling stedenbouw is met het SPVE akkoord met de huidige koers.

Beide bouwblokken hebben afgeronde hoeken. Het noordelijke grijs gemetselde blok telt 6 lagen. De balkons zijn los van elkaar en voorzien van een stalen vloerrand. Het rode blok ten zuiden hiervan is even hoog, met een hoogteaccent op de hoek. De balkons worden in dit bouwdeel gebundeld en omkaderd. Een studie naar de verdeling hiervan op de gevel is getoond. De binnengevels komen in een later stadium aan bod, aldus architect Reniers.

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de goede stappen die in het ontwerpproces gezet zijn. De beide blokken stralen nu veel meer rust uit door hun evenwichtiger plasticiteit. Zij benoemt daarbij in het bijzonder de dakrand, balkons, balustrades, plastic van de gevel, de diepe negges en de zichtbare ambachtelijkheid met waarachtige materialen als pluspunten. De commissie ziet een ontwikkeling naar goede en duurzame blokken die naar verwachting lang mooi zullen blijven, mede ook door de bepaalde keuze voor materiaal van de gevel. Wel wijst de commissie nog op het goed detailleren van de ronde hoeken, alsmede de entrees die wat klein voorkomen. Ten aanzien van de hoeken lijkt een zo vloeiend mogelijke lijnvoering cruciaal te zijn. Ook de aansluiting bij de wijk beloofd op een aandachtige wijze vorm te krijgen. Wel stelt de commissie in het verlengde daarvan vast dat zij graag nog een nader uitgewerkt landschapsonwerp (van het bureau Flux) ziet en dat er in de huidige presentatie geen beelden van interieur, plattegronden of binnengevel zijn toegevoegd. In een volgende ontwerpfase ziet zij die componenten graag wel nog gepresenteerd en toegelicht.

D2 Hanoidreef 94-324 [Overvecht]

(O) *Vooroverleg voor het renoveren van een flatgebouw*

Aanvraag : Portaal en De Tussenvoorziening

Ontwerp : MEX architects

(zie notulen 20/09 2022)

De tweelaagse plint is stedenbouwkundig nog niet akkoord en wordt hier dan ook niet beoordeeld. Architect Stedehouder refereert met de gevelrenovatie van de bovenbouw naar een eerder uitgevoerd project aan de Rooseveltlaan. In afwijking hiervan is gekozen voor een lichtgrijze tot beige borstwering. De witte tussenpanelen zijn versmald en de kolommen van de brandgang zijn ook wit gemaakt.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de navolging van een eerder beproefd concept. Omdat de plint nog buiten de ontwerpvoorstelling is gehouden ziet de commissie de

verdere details daarvan graag in een later stadium alsnog. Ook ontvangt zij graag nog aanvullende details over de dieptes van de verschillende gevelelementen en de randen van de panelen. Dit om inzicht in een juiste afstemming tussen de verschillende delen te kunne krijgen. Zij kan het totale ensemble dan ook in zijn volledigheid beter overzien. De keuze voor smalle penanten en hetzelfde ritme al voorheen, en ook de kleur warm grijs wordt goed bevonden. De commissie ziet die kleur graag ook toegepast bij de entrees. Ten aanzien van een aantal ontwerpaspecten reikt de commissie een aantal suggesties als collegiaal advies aan. Dit betreft het motief in het trappenhuis. Hier was oorspronkelijk sprake van een luchtiger vlakverdeling en detaillering. Mogelijk dat een interpretatie daarvan (kalf) kan terugkeren in het nieuwe ontwerp. De nieuw gecreëerde opening (vluchtweg op de 7^e verdieping) in het gevelvlak zou van zichzelf voldoende moeten zijn als opvallend detail, het flankeren door witte penanten is dan overbodig. Ook mag het gebouw duidelijker landen op het maaiveld (met name op de kopgevel). Een aantal details verhinderen dat nu. Aan de tuinzijde vraagt de commissie aandacht voor de onderrand net boven het maaiveld. Wat de voorbouw betreft ziet de commissie graag een duidelijk contrast met de vlakverdeling in de gevel van de hoogbouw. Ook het dak van de voorbouw verdient aandacht omdat veel bewoners hierop zullen uitkijken. Het ontwerp van de bovenbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie geeft echter een voorwaardelijk positief advies. Het aanleveren van gevraagde en nu nog ontbrekende details geldt als voorwaarde.

D3 Kruisvaartkade [Dichterswijk]

(Ont) Vooroverleg Blokken S1 en S2

Inleiding door architect De Graaf (Q-team)

De resterende vier bouwblokken van de Kruisvaartkade worden behandeld, aldus coördinerend architect De Graaf. Alle blokken zijn gemetseld met een hoge gevel aan de spoorzijde en trapsgewijze afloop naar de wijk toe, waar zich grondgebonden woningen aan de Kruisvaart bevinden. De dakopbouw is als een onafhankelijk element ontworpen binnen de groene daktuinen. Dit dakenlandschap wordt in een komende sessie apart besproken.

D3.1 Voorlopig ontwerp blok S4

Aanvraag: Objectum

Ontwerp: Next architecten

Architect Lemmens informeert de commissie dat de materialisatie van blok S4 is afgestemd op die van blok S5 en ze zo een duo vormen. Het rode keramische metselwerk vormt geprofileerde rasters om de kozijnen. De dakopbouw is omzoomd met een gebogen verzinkte staalconstructie die zal begroeien.

Tussen de uitstekende woningscheidende betonschijven van de grondgebonden woningen komt een verdiepinghoge pui-invulling met verticale houten latten.

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de verschillende VO's en adviseert per blok. Zij neemt kennis van het feit dat het VO van blok S7 nog in ontwikkeling is. Mede omdat de gevel aan de spoorzijde nog niet voldoet aan de gestelde criteria.

Blok S4: De commissie spreekt haar waardering uit voor het ontwerp. De geleding en het consequent toegepaste, consistente kleurenpalet werken goed. Ook de detaillering en de materialisering zijn overtuigend. Wel vraagt zij nog aandacht voor de voldoende diepte van de plantenbakken en voor het voldoende onderhoud van het groen. Verder valt het de commissie op dat in de render een alzijdig rood gebouw wordt gepresenteerd maar dat de balkonvloeren grijs zijn. Een aanpassing naar rood is hier wenselijk. Verder steekt de pui indeling van de laagbouw nog wat kaal en abstract af tegenover de hoogbouw. Ook ziet de commissie graag Pv-panelen en/of groen op de nu nog lege daken. Bij het nog aan te leveren groenplan ziet de commissie dan ook graag de verdeling tussen privé en collectieve groene ruimte aangegeven.

D3.2 Voorlopig ontwerp blok S5

Aanvraag: Objectum

Ontwerp: Moke architecten

Architect Ten Hoeve heeft voor dit sociale woningbouwblok gekozen voor paarskleurig gemetselde rastergevel. De losstaande opbouw bestaat uit een reeks houten huisjes.

De woningen aan de Kruisvaart krijgen een metalen mesh voor klimop begroeiing met goudkleurige bloemkozijnen.

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor dit ontwerp dat sociaal wonen op niveau belooft. Ook is zij te spreken over het echte, ambachtelijke metselwerk. Daar waar het metselwerk is ingeruild voor keramische steenstrips werkt dat eveneens overtuigend. Ook het kleurenpalet kan op waardering rekenen, evenals de specifieke raamprofielen (type en kleur). Wat betreft de groene gevels wijst de commissie erop dat de kwaliteit van die gevels ook bij de eventuele afwezigheid van begroeiing ook kwalitatief voldoende dient te zijn. Er is verder lof voor de detaillering van de dakopbouw. Wel wijst zij erop dat het raffinement daar in de keuze en uitwerking van een zo helder mogelijk concept en detaillering zit. De huidige variant oogt nog wat hybride waar echter sculpturaliteit en duidelijke structuren wenselijk zijn.

D3.3 *Voorlopig ontwerp blok S6*

Aanvraag: Objectum

Ontwerp: Zecc architecten

Blok S6 vormt samen met blok S7 een duo, aldus architect Van der Meer. De kolommenstructuur in de plint markeert de maisonnettewoningen. De bovenbouw kenmerkt zich door een horizontale raamindeling in het roodoranje metselwerk. De schoorsteenstructuur van de dakopbouw wordt met aluminium felsbanen afgewerkt.

Conclusie

De commissie stelt vast dat de referentie naar de Detroit-typologie hier goed werkt. De balans tussen die stijl/sfeer en de Nederlandse werkelijkheid is nu goed gedoseerd en op orde. De commissie hoopt dat die balans ook intact blijft en dat het ontwerp in de verder uitwerking niet te burgerlijk of 'gewoontjes' wordt. Ook hoopt de commissie van harte dat de nu zichtbare zorg voor en detaillering van het metselwerk en andere details op dit niveau blijft. Een vermindering daarvan zou het ontwerp schaden. Ook de dakopbouw is in zijn huidige vormgeving overtuigend, waarbij het schoorsteenachtige element fundamenteel lijkt te zijn. De commissie heeft nog wel enige zorgen over de hoogste verdieping van het hoekvolume aan de zuidzijde waar de verbijzondering daarvan nog niet geheel uit de verf komt. De gevelindeling daarvan lijkt nog niet in balans en verdient dus aandacht bij de verder uitwerking.

D3.4 *Voorlopig ontwerp blok S7 (online)*

Aanvraag: Objectum

Ontwerp: Bisa architecture

Het hoekblok van architect Bisa verloopt aan de spoorzijde van 9 lagen naar een hoekaccent van 13 lagen. Er is gekozen voor een variërende rastergevel om de schaal van het grote woonblok te breken. De tweelaagse colonnade van de plint wordt in de kroon herhaalt en deze wordt afgerond met een terugliggende aluminium dakrand. Aan de Kruisvaart loopt het gemetselde volume door en op de hoek opent de massa zich. Hier bevindt de ingang zich en daalt men via het voorpleintje met de trap af naar het water.

Conclusie

Bij dit blok heeft de commissie de nodige twijfels. Een complicerende factor is dat dit blok ten opzichte van de andere blokken een erg groot en massaal volume is. De parcelering en variëteit die bij de andere blokken tot een speelser aanzien leidt is hier nauwelijks aanwezig. De eenvormigheid wordt versterkt door de strikte toepassing van een bepaalde thematiek in het gebouw. De sombere hoeken, de vlakke gevel, maar ook de donkere doorgangen versterken deze indruk. De uitstraling is niet die van een woongebouw, vindt de commissie. De commissie heeft moeite met dit concept en de afwezigheid van de nodige subtiliteit. Dat geldt voor het gehele blok, maar in het bijzonder ook voor de kroon van het hoogste deel. Ook hier ziet de commissie dat een aanpassing wenselijk is. Meer variatie, menselijke schaal, speelsheid en subtiliteit zijn gevraagd. Niet in de laatste plaats omdat dit blok een bepaalde symboolwaarde heeft als entreegebouw van het gehele gebied. Door het volume minder robuust en streng te maken neemt ook de huiselijke ('homy') uitstraling naar verwachting toe. Het doel zou, volgens de commissie, moeten zijn om een zachte, uitnodigende en sociale ruimte te ambiëren.

De commissie ziet met belangstelling uit naar de volgende ontwerpfase en neemt voor het gehele ensemble van de blokken in een later stadium graag nog kennis van het integrale ontwerp voor het daklandschap.

D4 Nijverheidsweg 16C [West] 22-24940

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoor*

Aanvraag : Campus Werkspoor

Ontwerp : M. architects

(zie notulen 19/04 2022)

Het aluminium kader is achterwege gelaten en de houten lamellen lopen tot het einde van het volume door, waar ze verdichten. De aluminium vloerbanden hebben de kleur van de houtconstructie gekregen. Architect Warmerdam heeft afgezien van het logo in de zijgevel.

Conclusie

De commissie ziet dat er een goed stap vooruit is gezet in het ontwerp. Zo zijn de lamellen aan de zijgevels nu duidelijk los van volume geplaatst en is ook de verdichting van het ritme van die panelen naar de kopse kanten goed. In het volume zijn de lagen nu goed telbaar en maakt het gebouw een nuchtere en transparante indruk. Het ontwerp past daarmee goed in zijn omgeving. Wel constateert de commissie dat de ovale onderbouw bij de entrees op de kolommen aansluit. Zij adviseert deze ovale vorm juist los van de kolommen en daarmee ook de bovenbouw te houden. Dit versterkt de conceptuele helderheid in twee vormen/volumes van het kantoorgebouw. Dit wordt als een dringend collegiaal advies aan de aanvrager en ontwerper meegegeven.

De commissie gaat akkoord met de aanvraag. Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.

E Nagekomen plannen

E1 Ovidiuslaan 13 [Rijnswweerd] 22-31381

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning middels uitbouwen in de zij- en achtererf, een dakopbouw op de woning en het veranderen van de uitrit*

Ontwerp : hop

De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een horizontaal geleed volume met terugliggende tweede laag.

Conclusie

De commissie gaat akkoord en vindt het voorgestelde volume passend.

Akkoord

E2 Marelaan 61 [De Meern] 22-30007

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van de draagconstructie, het isoleren van de woning aan de buitenzijde en het verhogen van de kap*

Ontwerp : Botop

De dakconstructie wordt opgehoogd en verlengd en er ontstaat een uitkraging met zinken mastgoot. De gevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met zijdegrijs stucwerk.

Conclusie

De commissie is akkoord met het aanbrengen van een stucgevel. Wel vraagt zij nadere details waar het de verhoging van de kap en de draagconstructie betreft.

Akkoord onder voorbehoud.

E3 1^e 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

(zie notulen 04/10 2022)

Er is afgezien van het isoleren en stucen van de voorgevel en nu worden enkel de zij- en achtergevel wit gestuct. De linkerkant van de voorgevel wordt hiervoor verbreed ter dikte van het isolatiepakket en in vertande vorm wordt de overgang naar de zijgevel gemaakt.

Conclusie

De commissie spreekt haar waardering uit voor de gevonden oplossing. De voorgestelde getande rand als hoekoplossing is goed, maar het is eveneens denkbaar dat de aan te brengen stucgevel van de zijwand zichtbaar blijft als een verdikking.

Akkoord

E4 Eykmanhof 8 [Tuindorp] 22-27505

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van 15 zonnepanelen op het dak van de woning*

Ontwerp : I-Bob

De aanvrager geeft per mail aan dat het horizontaal plaatsen van de panelen tot een te lange levertijd leidt en een verhoging van de al hoge kosten.

Conclusie

De commissie adviseert het plaatsen van zonnepanelen parallel aan of in een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het dakvlak. Plaatsing kan plaatsvinden direct op het dak of op een drager. Het behoud van dakgroen is niet noodzakelijk. De aanvraag wordt aangehouden.

E5 Marnixlaan 20b [Noordwest]

(O) *Vooroverleg voor het bouwen van een dakopbouw*

Ontwerp : Bban bouwadvies

Op de drielaags gemetselde woningrij komt een terugliggende dakopbouw, afgewerkt met houtkleurige keralit rabatdelen.

Conclusie

De commissie vindt de gekozen uitvoering niet voldoende en overtuigend als een ontwerp dat eventueel herhaalbaar is. Zij stelt dat er minimaal sprake moet zijn van een setback met een daklijst met overstek. De gevel dient uitgevoerd te worden met minerale steenstrips (zeker aan de voorzijde) of verticale houten planken.

E6 Universiteitsweg, nabij Hoofddijk (Rijnsweerd) 22-23849

(R) *Het bouwen van een multifunctionele lab- en kantoorgebouw*

Aanvraag : Kadans Science Partner XXV

Ontwerp : Architectenbureau Cepezed

(zie notulen 01/11 2022)

Het kader van de entree is in het vlak van de gevel gelegd en de kolommen hebben dezelfde donkere kleurstelling gekregen.

Conclusie

De commissie stelt vast dat er navenant weinig wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van het ontwerp zijn doorgevoerd.

Het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand en wordt voorzien van een positief advies.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 27/10 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 15 november 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