

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN 2022-24

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten, gehouden op dinsdag 29 november 2022 in het Stadskantoor te Utrecht

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden, J. Crepon, , W. Galema, N. Huitema, M. Schenk, C. van der Venne, M. Bracht (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: de leden H. van Dijk (lid) en E. Vlaswinkel, B. van Santen (vakgroep Erfgoed)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 november 2022
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Wisselspoor [Tweede Daalsebuurt]
 - D1.1 *Inleidende toelichting: supervisor/stedenbouwkundige Herder (studioninedots)*
 - D1.2 *Ontwerp openbare ruimte en binnentuinen*
 - D1.3 *Bouwveld 6 (70 appartementen)*
 - D1.4 *Bouwveld 9.1 (47 appartementen)*
 - D1.5 *Bouwveld 9.4 (116 appartementen)*
 - D1.6 *Bouwveld 9.2 (107 appartementen) en 9.4 (15 appartementen)*
 - D1.7 *Bouwveld 10 (183 appartementen)*
 - D2 Amsterdamsestraatweg 380 [Noordwest]
 - D3 2^e Daalsedijk 14 [Noordwest]
 - D4 Sophialaan 5A [Lage Weide]
- E Nagekomen plannen
 - E1 Oudenoord, Stroomstraat, Tuinbouwstraat [Tuinwijk]
 - E2 Zuiderbrucht 5 [Vleuterweide]
 - E3 Marnixlaan 20 b [Noordwest]
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 24/11 2022
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 november 2022

De notulen van 15/11 2022 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Wisselspoor [Tweede Daalsebuurt]

(Ont) *Definitief ontwerp eerste bouwfase deelgebied 2-4*

Aanvraag : Synchron

Ontwerp : Office Winhov / Bèta Office / Arons en Gelauw

D1.1 *Inleidende toelichting*: supervisor/stedenbouwkundige Herder (studioninedots)

(zie notulen 13/07 2021 en 08/02 2022)

Supervisor Herder geeft aan dat er goed gestudeerd is op de samenhang tussen de verschillende bouwdelen, de nieuwbouw en het erfgoed. Er zijn mooie typologieën gekomen en een grote mate van rijkdom in de architectuur. De gebouweeksen zijn aansprekend en passend in het gebied. Het is van belang in de verdere uitwerking dit ambitieniveau vast te houden (hoogwaardige materialisering met 'echte materialen', diepe neggen en installaties zoveel mogelijk uit het zicht). Op detailniveau zijn er nog vragen en opmerkingen. Hierover wil men graag met de commissie in gesprek. Dit betreft vooral de discussie over de toepassing van houtwolcementplaat en aluminium strekmetaal.

D1.2 *Ontwerp openbare ruimte en binnentuinen*

Ontwerp: Delva

Landschapsarchitect Van den Bosch presenteert het landschapsontwerp en de inrichting van de binnentuinen van blok 6 en blok 9. Vooral de landing van de bebouwing met het maaiveld wordt in beeld gebracht, waarbij het groen zoveel mogelijk tot de gevel wordt doorgetrokken.

Conclusie

De commissie kan zich nog geen goed beeld vormen. Ze ziet een conceptuele studie tegemoet op basis waarvan de terreininrichting wordt vormgegeven (inclusief beplantingsplan). Er ligt een opgave het park samen te voegen met de bouwblokken. Het gaat hierbij over de beoogde sfeer in het gebied, het versterken van het industriële karakter en om de aansluiting op de eerdere fase en de omgeving.

De privétuinen op het binnenterrein hebben het risico in zich dat bewoners hier privacy voorzieningen plaatsen en de commissie raadt aan hierop te anticiperen. Ze adviseert waar mogelijk eerste orde bomen te plaatsen om de warmtebelasting te reduceren. Een uitgebreidere presentatie, waarin ook het planconcept wordt verduidelijkt, wordt tegemoet gezien.

D1.3 *Bouvveld 6 (70 appartementen)*

Ontwerp: Office Winhov

De laatste kolommen aan de kopgevels van het alzijdige paviljoen zijn achterwege gelaten om zo subtiel te reageren op de naastliggende oudbouw. Het hekwerk is voorzien van lamellen om zo qua kleur en profiel aan te sluiten bij de aluminium gevel met kamprofiel. Voor de binnengevel past architect Wingender gebeitste houten delen toe. De dakrand is 1m verhoogd om installaties uit het zicht te laten.

Conclusie

De commissie is enthousiast over het zorgvuldig ontworpen plan met een bijzonder hekwerk en een goed afgestemd palet aan kleuren en materialen. Doordat de installaties nog niet definitief zijn kan de zichtbaarheid nog niet worden beoordeeld, wat een punt van zorg is voor de leden. Zicht op installaties dient zoveel als mogelijk te worden voorkomen.

D1.4 *Bouvveld 9.1 (47 appartementen)*

Ontwerp: Office Winhov

Het verschil in bouwdelen wordt op subtiel wijze aangezet door een verschil in metselwerk. Voor het lagere bouwdeel wordt de achterzijde van de roodbruine baksteen toegepast en voor het hogere bouwdeel de voorzijde. Voor de toegang stelt architect

Wingender een rood geglazuurde steen voor, inclusief voor het plafond. De betonbanden krijgen een verticale structuur mee. Aan de spoorzijde komt het betongrid in de gevel prominenter in beeld.

Conclusie

Ook hier is sprake van een goed doordacht en fraai ontwerp, waarvoor complimenten. De toegang heeft een mooie afwerking, maar oogt nog zwaar. De commissie geeft in overweging te bestuderen of deze uitnodigender vormgegeven kan worden (wellicht met verlichtingselementen?). Het verschil in steengebruik tussen beide bouwdelen is wellicht te subtiel en te weinig waarneembaar (bereik je wat met de rendering wordt gesuggereerd?). Dit zou aangescherpt kunnen worden door bijvoorbeeld een verschil in voegkleur aan te brengen. Het gaat erom de contrasten iets sterker te benadrukken.

D1.5 *Bouwweld 9.4 (116 appartementen)*

Ontwerp: Bèta Office

De architect geeft aan dat de algemene ruimte op de bovenste verdieping is komen te vervallen. Hiervoor is een woning in de plaats gekomen met als gevolg dat het ronde venster boven de externe trap als blindnis wordt uitgevoerd. De opstand van 90cm aan de parkzijde is verlaagd tot 58cm, zodat bewoners er nog op kunnen zitten, maar dit voor buitenstaanders minder aantrekkelijk is. Voor het plafond van de entree zijn verschillende opties onderzocht, waarbij de architect de voorkeur voor houtwolcementplaat aangeeft. Deze wordt ook in de gemeenschappelijke ruimte toegepast. De dakrand is ook hier verhoogd om installaties uit het zicht te laten.

Conclusie

Complimenten voor de rijke architectuur en de zorgvuldige detaillering. De commissie kan zich echter niet vinden in de ronde blindnis. Mede gezien het vergelijkbare ronde raam op de kopgevel dat wel van glas is. De commissie adviseert om verschillende opties nog eens te onderzoeken ('shadow-box', spiegel, o.i.d.). De houtwolcementplaat voor de toegang is denkbaar, mits deze in een groot formaat wordt toegepast zodat het geheel niet te druk wordt. Ook het doorzetten van de groene tegels is hier goed denkbaar. Graag ziet de commissie de verlichting in het trappenhuis in beeld gebracht, met als aandachtspunt dat deze niet te licht dient te worden.

D1.6 *Bouwweld 9.2 (107 appartementen) en 9.4 (15 appartementen)*

Ontwerp: Arons en Gelauff

Qua kleurstelling en materialisering is aansluiting bij de naastliggende panden gezocht. De rode steen in de penanten is voorzien van een profilering en de voeg van de prefab elementen is hier zichtbaar. Een poort over twee lagen bleek niet haalbaar, aldus architect Arons. Het tussenpaneel in de puien staat in de render wat naar voren, maar het detail ontbreekt nog.

Conclusie

Het plan is verbeterd en voegt zich nu goed tussen beide bouwdelen. De meanderende balkons geven een welkome levendigheid aan de gevel en de aansluiting met de wagenmakerij is nu goed opgelost. De dilatatie in de penanten doet deze echter minder solide ogen en de zorg bestaat dat de prefab elementen te goed zichtbaar worden. De huidige dilataties doen afbreuk aan het gewenste robuuste beeld. Tevens lijkt een tegelverband hier passender. Het reliëf in de woningpuien is welkom (volgens de rendering). Hierdoor ogen deze minder vlak. De commissie ziet graag de detaillering tegemoet. Ook de scheiding tussen de bouwdelen dient helder vormgegeven te worden, zodat de gedeelde bouwmuur niet zichtbaar wordt en ieder bouwdeel visueel op de grond staat. In de binnentuin komen veel functies samen en het ontwerp van de ruimte is essentieel voor een goede verbinding hiervan. De trappen dienen uitnodigend te zijn voor gebruik en materiaalkeuze en verlichting kunnen hieraan bijdragen.

D1.7 *Bouwweld 10 (183 appartementen)*

Ontwerp: Arons en Gelauff

De gehele gevel inclusief raster bestaat uit aluminium strekmetaal in een roestbruine kleurstelling. Bij de zaagtandgevel wordt de beplating gevouwen en per verdieping worden de panelen gedraaid. Achter de transparante metalen gevel komt een donkere vezelcementplaat. Architect Arons past aluminium kozijnen toe voor de eerste twee bouwlagen en op de bovenliggende lagen kunststof profielen.

Conclusie

Er is zorg over het verloren gaan van het oorspronkelijk robuuste karakter van dit iconische en beeldbepalende bouwdeel. Het aluminium mist de levendigheid van echt cortenstaal en kunststof kozijnen lijken niet bij het industriële karakter te passen. Het huidige voorstel doet geen recht aan het ontwerp op conceptueel niveau. De rendering is overtuigend, maar strekmetaal lijkt bij nader inzien niet het meest geëigende materiaal om het gepresenteerde beeld waar te maken.

Zo zijn er zichtbare openingen tussen het strekmetaal en de achterliggende beplating. Ook de achterliggende draagstructuur is zichtbaar. Op een hoger schaalniveau is er veel reliëf (zoals de zaagtanden) en op het kleinste schaalniveau ook. Maar in de tussenschaal ontbreekt deze en de aansluiting met de kozijnen oogt op dit niveau te vlak. Wellicht kan in het materiaal een hoek worden gevouwen zodat er minder zichtbare naden zijn.

De commissie is niet overtuigd van de getoonde gevel en vraagt samen met de supervisor om dit in beeld te brengen met een mock-up. Een aanvraag omgevingsvergunning is ophanden, maar de materialisering en de detaillering kunnen een weigeringsgrond worden. Dit dient voor de aanvraag opgelost te worden. De mock-up wordt tegemoet gezien.

D2 Amsterdamsestraatweg 380 (Rijksmonument) [Noordwest]

(B) *Vooroverleg voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren*

Aanvraag : dhr. Visscher

Ontwerp : Zecc architecten

Het project betreft een woonprogramma van kleine starterswoningen rond de watertoren. Ten aanzien van een eerder ontwerp is het plan gewijzigd. Architect Van der Meer heeft afgezien van de horeca in de plint en de bebouwing is nu los gehouden van de monumentale watertoren. De bebouwing kenmerkt zich door verspringende gemetselde eenheden in een lichte kleurstelling met de entrees aan een groene daktuin. De witte accenten omarmen als het ware de watertoren. Aan de Hyacintstraat is de toegang voor fietsen en auto's. De gevel volgt hier de rooilijn en verspringt in hoogte.

Conclusie

Er is sprake van een mooi plan en een bijzondere typologie. Het loshouden van de watertoren wordt erg gewaardeerd en de commissie complimenteert de architect met het bijzondere voorstel. Het ontwerp reageert goed op de specifieke context. De tweelaagse woning rechts van de toren lijkt toch wat krap in de ruimte te staan, maar het is geen halszaak. Het kappen van de grote boom wordt betreurd en er wordt gevraagd het verlies te compenseren door nieuw groen aan te brengen (lieft een boom van de eerste orde in de volle grond). De zijgevels lenen zich wellicht ook voor opgaande beplanting. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de daktuin als 5^e gevel, de inrichting van daken (met PV-panelen), inbandige hemelwaterafvoeren en de mogelijkheden voor waterretentie.

D3 2^e Daalsedijk 14 [Noordwest]

(O) *Vooroverleg voor het transformeren van een onderdelen loods naar studio's*

Aanvraag : Zecc architecten

Ontwerp : Zecc architecten

Vooroverleg

De architect geeft een toelichting op de opgave om de bestaande karakteristieke 'Onderdelenloods' te hergebruiken voor werk- en woondoeleinden. Er zijn drie stappen. Opschonen (slopen latere aanbouwen), nieuwe invulling (werken, studio's en openen gevels) en herstel (renovatie en duurzaamheid). De intentie is de karakteristiek van het gebouw maximaal te behouden. De architect gaat in op de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de transformatie. Het gesprek over stedenbouwkundige/planologische aspecten is nog gaande (voorbehoud ontwikkelkader).

Conclusie

Het gebouw heeft geen beschermde status en het behoud en hergebruik van het gebouw zijn zeer welkom. De Onderdelenloods heeft betekenis in de gehele gebiedsontwikkeling (Wisselspoor). De commissie kan zich vinden in de uitgangspunten (opschonen en in oude luister herstellen).

Ook de ingrepen in de gevels zijn goed voorstelbaar en voegen zich logisch in het gevelritme. De commissie geeft in overweging ook vides aan de gevels te positioneren om daardoor incidenteel de volledige hoogte ook langs de gevel te kunnen ervaren. De commissie adviseert historisch kleuronderzoek te doen en daaruit inspiratie op te doen. Dit kan nuance geven in de verdere uitwerking. Bij de verdere uitwerking is het essentieel dat recht wordt gedaan aan het industriële karakter (uitwerking lichtkap, glassoort, profilering, inbouwpakket, signing etc.). Ook roept de aansluiting op de inrichting van het terrein nog vragen op. De commissie ziet het inrichtingsplan voor het grotere gebied en de verdere uitwerking met belangstelling ter bespreking tegemoet.

D4 Sophialaan 5A [Lage Weide]

(O) *Voorlopig ontwerp voor een meerlaags distributiecentrum*

Ontwerp : Convexarchitecten

(zie notulen 15/11 2022)

Vooroverleg

De architect licht toe op welke wijze gereageerd is op het eerdere advies. In het deels gewijzigde ontwerp is getracht alle elementen in één volume onder te brengen. Daarnaast is er gezocht naar manieren om het ontwerpthema 'beweging' (i.r.t. functie logistiek en omliggende infrastructuur) tot uiting te laten komen in het ontwerp. De huisstijlkleur is verlaten en gewijzigd in de gevraagde natuurlijke kleurstelling. Er is een gevelritme aangebracht dat relatie legt met het thema 'beweging'.

Ook op het 'groenthema' is het ontwerp gewijzigd (grote groenvlakken rondom het kantoor en langs het dek een lange groene baan met grassoorten). De materiaaltoepassing is 'Breeam excellent'.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de wijze waarop de eerdergenoemde bemerkingen zijn opgepakt. De samenhang tussen de verschillende onderdelen is aanzienlijk verbeterd en op conceptueel niveau zijn de uitgangspunten helder. De commissie kan zich vinden in de voorgestelde hoofdopzet. Ze vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor:

-*De exacte uitwerking van de 'huid' van het gebouw.* Daarin bijzondere aandacht voor de afgeronde hoeken. De essentie hierin is de afgeronde hoeken zo zuiver mogelijk te houden (gelet op de maat van de bochtstraat is facettering denkbaar, mits glas en gevel in hetzelfde ritme worden uitgelijnd).

-*De exacte invulling van het groen en levenskansen daarvan.*

De inzet van robuuster groen betekent, zeker op maaiveld, een grote verbetering. De commissie raadt aan nog een keer kritisch te onderzoeken of er ook (incidenteel) bomen in de volle grond geplaatst kunnen worden. Het lengte-element op het dek is overtuigend en heeft toegevoegde waarde. Een automatische bevoeiing is essentieel. De commissie adviseert de waterberging en de groenaspecten goed op elkaar af te stemmen. Hierin lijken nog kansen onbenut (b.v. dubbelgebruik daklandschap).

Bij de verdere uitwerking raadt de commissie aan een lichtplan te maken en de impact daarvan op de omgeving te betrekken. Ze heeft waardering voor de hoge duurzaamheids certificering en ze ziet de aanvraag om omgevingsvergunning ter beoordeling tegemoet.

E Nagekomen plannen

E1 Oudenoord, Stroomstraat, Tuinbouwstraat [Tuinwijk]

22-22904

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het transformeren van kantoren naar een hotel, restaurant en short-stay appartementen en het bouwen van 55 woningen met een parkeergarage*

Aanvraag : BPD Ontwikkeling B.V.

Ontwerp : Bakers architecten

Conclusie

De commissie is er niet van overtuigd dat het optimum in deze opgave is bereikt. Het ontwerp raakt steeds verder verwijderd van de oorspronkelijke bebouwing en van de oorspronkelijke ontwerpuitgangspunten. De commissie mist samenhang met de belendingen (drie Kraaijvangers naast elkaar uit verschillende perioden). Ze betwijfelt de

toepassing van Neoliet en ze adviseert een 'massiever/waarachtiger' materiaal toe te passen (zoals natuursteen).
Daarnaast mist de commissie de vervlechting tussen verticale delen en horizontale delen. Van een helder raster is geen sprake meer. De commissie adviseert de pui-indeling aan te passen en boven- of onderlichten toe te passen om meer horizontaliteit te introduceren (in de plint en de etages m.u.v. de bovenste laag).
De commissie ziet graag de kleur – en materiaalstudie tegemoet (met bemonstering) in relatie tot het gehele ensemble (deel A t/m E).

E2 Zuiderbrucht 5 [Vleuterweide] IA-22-34281

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een vierde bouwlaag en het wijzigen van het derde bouwlaag*

Aanvraag : M. van Amerongen

Ontwerp : Extint bouwkundig tekenbureau

Conclusie

De commissie kan zich niet vinden in het huidige voorstel en deze wordt voorzien van een negatief advies. Het ontwerp toont een asymmetrische, individuele kap met een zogenaamde 'wachtgevel' aan de linkerkant. De opbouw is niet vanuit een doorlopend kappenlandschap ontworpen. De opbouw sluit niet aan op het bouwblok aan de rechterkant en tevens is er onvoldoende relatie met de woningen aan de linkerkant. Er is sprake van een oneigenlijke aansluiting van kapvormen en er ontstaat een ontoegankelijke tussenruimte. Dit vraagt om nadere studie naar de goot, de eigendomsgrenzen, de overgangen, de betekenis van deze opbouw (die moet kunnen fungeren als trendzetter). De commissie geeft in overweging de oorspronkelijke architect te raadplegen. In haar optiek is er in de bestaande situatie sprake van een helder ensemble. Toevoegingen daaraan zijn denkbaar, maar vragen om een zorgvuldig ontwerp.

E3 Marnixlaan 2 [Noordwest]

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

Ontwerp : Bban bouwadvies

Conclusie

Gelet op de geboden planologische bouw mogelijkheden volgt de commissie het voorstel voor de komst van een opbouw. Het stedenbouwkundig advies is mede kaderstellend voor de welstandstoets. Omdat het hier een eerste opbouw betreft worden hoge eisen gesteld aan de uitstraling van de opbouw. De commissie kan zich niet vinden in het huidige voorstel. Het huidige ontwerp is (nog) niet bruikbaar als trendzetter voor deze rij woningen. De commissie adviseert de opgave nader te bestuderen en ze ziet drie denkrichtingen.
-De opbouw maakt volwaardig deel uit van de bestaande bebouwing (voor- en zijgevels optrekken in metselwerk in oorspronkelijke detaillering, materialisering, uitwerking).
-De opbouw brengt een nieuwe tijdlaag (moderne, hoogwaardig ontworpen toevoeging).
-De opbouw vormt een bescheiden toevoeging in het daklandschap. De opbouw is dan niet hoger dan o.g.v. het Bouwbesluit wordt vereist (bestaande bebouwing), er is een setback (zo groot mogelijk), de uitvoering is abstract (leien, zinken losagnes, Antrazink) en de voorzijde is voldoende geopend (transparant). Om de visuele impact te beperken wordt geadviseerd een getrapte dakrand toe te passen.
De commissie ziet het aangepaste ontwerp inclusief detaillering en bemonstering (via foto) ter beoordeling tegemoet.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 24/11 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 13 december 2022.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

C. van Barneveld

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