

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN  
2015-13**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,  
gehouden op dinsdag 30 juni 2015 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: T. Frantzen, voorzitter, de leden H. van Dijk, N. Eerens, J. Kamphuis, H. Kijne en  
M. Reniers, B. van Santen (afdeling Erfgoed), M. Bracht (afdeling Stedenbouw),  
M. van der Wiel (secretaris) en C. Boogert (uitvoerend secretaris)

Afwezig : M. Cramer, lid

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 16 juni 2015
- C Algemeen
- D Bouwplannen
  - D1 2<sup>e</sup> Daalsedijk 6 (gemeentelijk monument)
  - D2 Bartoklaan
  - D3 Winkelcentrum De Gaard
  - D4 Nijenoord 1
  - D5 Churchillaan – Rooseveltlaan
  - D6 Burgemeester Reigerstraat 49 t/m 53
- E Nagekomen plannen
  - E1 Jutfaseweg 223
  - E2 Hofpoort 1 (Rijksmonument)
  - E3 Robert Schumannstraat 28
- F Overige bouwplannen
  - Plannen met preadvies, lijst d.d. 25/06 2015
- G Reclames
  - G1 Ganzenmarkt 2-6 (gemeentelijk monument)
- H Rondvraag en sluiting

**A Ingekomen stukken en mededelingen**

In verband met de zomervakantie komt de vergadering van 28 juli a.s. te vervallen.

**B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 16 juni 2015**

Het verslag van de vergadering van 16 juni 2015 wordt met enkele wijzigingen vastgesteld.

**C Algemeen**

Geen onderwerpen.

**Bouwplannen**

**D1 2° Daalsedijk 6 (gemeentelijk monument)**

(B) *Voorlopig ontwerp herbestemming*

Aanvraag: NS Stations

Ontwerp : Zecc

Status : collegiaal overleg

In het kader van de herontwikkeling van het bedrijfsgebied tussen het spoortracé en de Daalsebuurt wordt ruim de helft van de voormalige loods voor treinonderhoud, inclusief het tweelaagse kantoor-bruggebouwtje, herbestemd tot bedrijfsverzamelgebouw. Architect Van der Meer licht toe dat niet-oorspronkelijke toevoegingen aan en uit het gebouw worden verwijderd en oorspronkelijke gevel- en (shed)dakopeningen teruggebracht. De op termijn te slopen aanbouw aan de zuidoostzijde wordt vooralsnog gekoppeld met een glazen tussenlid, tevens de voorlopige hoofdentree. Oorspronkelijke stalen vensters met roedenverdeling worden hersteld of gereconstrueerd. Enkele bestaande en teruggebrachte gevelopeningen in de zuidoost- en noordwestgevel krijgen een eigentijdse invulling. In de zuidoostgevel bestaat deze uit een stalen taatsdeur en in de noordwestgevel worden de gereconstrueerde gevelopeningen ingevuld met glaspuien met een dubbele deur. De gevels worden aan de binnenzijde en het dak aan de buitenzijde geïsoleerd.

*Reactie van de commissie*

De commissie is positief over de aanpak van het monument, maar heeft een aantal vragen bij de gekozen oplossingsrichtingen. Het onderscheid tussen beide gevels, een noordzijde met treintoegangen en een zuidzijde met ramen, kan sterker in het ontwerp doorgevoerd worden, zo ook in de terreininrichting. De taatsdeuren aan de zuidkant leiden tot een contrastrijk beeld en naar de mening van de commissie zou hier het historisch beeld sterker als uitgangspunt kunnen dienen. De raaminvullingen aan de noordkant worden geassocieerd met woningbouw, waarbij gesuggereerd wordt één materiaal of één kleur toe te passen. De architect wordt verzocht om vanuit de historie meer gelaagdheid in de positionering van de kozijnen door te voeren voor een beter contrast c.q. afstemming tussen oud en nieuw. Tevens wordt voorgesteld de treinhistorie in ieder geval in de terreininrichting herkenbaarder te laten zijn.

**D2 Bartoklaan**

**14-30174**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw met 45 appartementen en bijbehorende voorzieningen en het kappen van een boom*

Aanvraag: J P van Eesteren

Ontwerp : TOBA architecten & ingenieurs  
(notulen 02/12 2014 en 24/03 2015)

Als onderdeel van het nieuwbouwplan Welgelegen is op de hoek van de Bartoklaan en de Schönberglaan een appartementengebouw aangevraagd. De uitgebouwde, glazen entreeportaal aan de Bartoklaan is verhoogd tot de tweede verdiepingvloer. De eindgevels die aansluiten op het nog te handhaven schoolgebouw worden gelijk aan de andere gevels gemetseld. Door de vaststelling van een 30 km-zone voor het gebied, vervallen aanvullende geluidschermen op de balkons. De balustrades worden voorgesteld in glas, voorzien van een zeefdrukpatroon. Zowel op de begane grond als op de galerijen hebben de appartementen aan de binnenhof een beperkte buitenruimte. Op de begane grond worden de blinde gevels van de hof voorzien van klimop. Aan de Peter Schatlaan is ruimte voor acht dwarsparkeerplaatsen. De opdrachtgever toont monsters van de materialen.

### *Conclusie*

De commissie meent dat het plan verbeterd is o.a. met betrekking tot het parkeren, de entrees en de bergingen. De commissie is van mening dat de robuustheid van het gebouw verder opgevoerd kan worden in de uitwerking, bijvoorbeeld de materialisering van de borstweringen meer overeen te laten komen met de meer traditionele woningbouw in de (toekomstige) omgeving en de balkonafscheidings uit te voeren met stripstalenhekwerken in plaats van glas met een zeefdrukprint. Onder deze voorwaarden constateert de commissie dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De extra versieringen in de buiten- en binnengevels worden niet nodig geacht: een mooie baksteen gemetseld met fraaie rollagen heeft geen keramiek nodig. Ook de andere kleur strips bij de beplating wordt afgeraden. Geadviseerd wordt om in de binnenhof aandacht te hebben voor een goede inrichting met groen en de akoestiek.

### **D3 Winkelcentrum De Gaard**

(O) *Voorlopig ontwerp renovatie woningen, 1<sup>e</sup> fase*

Aanvraag: Van der Vorm Vastgoed

Ontwerp : Moke Architecten

(notulen 16/12 2014)

Status : collegiaal overleg

Architect Cito legt het plan voor 13 maisonnettes aan de Obbinklaan en 32 appartementen aan de Valetonlaan voor als onderdeel van de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum (renovatie en nieuwbouw). De vervanging van de houten kozijnen door kunststof is reeds in uitvoering. Voor het overige bestaat de gevelrenovatie uit het aan de buitenzijde aanbrengen van isolatie en het bekleden daarvan met rode steenstrips. Als alternatief heeft de aanvrager kunststofmatjes in baksteenmotief in onderzoek. De bestaande, geprofileerde borstweringstroken aan de Valetonlaan vallen weg in de nieuwe gevelafwerking, evenals kunststofkozijnkaders die grotendeels worden afgedekt. Aan het toekomstige parkeerdek zijn de toegangen tot de stijpunten in het Valetonblok voorzien. Voor de gevel van de appartementen die aan het dek grenzen komt een vijf meter brede groenstrook, niet rechtstreeks betreedbaar vanuit het appartement.

#### *Reactie van de commissie*

De commissie heeft twijfels over de rode steenkleur versus de overwegend lichtgele en grijze gevelbehandeling in Tuindorp-Oost. Zij adviseert naar een materiaalstelling te zoeken die beter past in deze omgeving. Ook wordt in de meest platte, getoonde bemonstering de bestaande plasticiteit van de gevels gemist. Er wordt geconstateerd dat bestaand en nieuw in uitwerking meer op elkaar kunnen worden afgestemd: een sterkere afstemming in detaillering en materiaalkeuze is gewenst ten behoeve van het totaalconcept. De wijze waarop de kunststofkozijnen worden weggewerkt wordt gewaardeerd. Hierbij wordt echter wel geadviseerd dat de kozijnen op dekniveau aanpasbaar moeten zijn ten behoeve van mogelijke deuropeningen naar het dek. De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet.

### **D4 Nijenoord 1**

**15-11753**

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schoolgebouw naar een woongebouw*

Aanvraag: MidNed Projectontwikkeling

Ontwerp : OPL Architecten

(notulen 10/03, 24/03 en 07/04 2015)

Het eerder positief ontvangen ontwerp is in de aanvraag verder uitgewerkt. Architect Molenaar licht de toe te passen gevelmaterialen toe. Voor de borstweringen wordt een in tint verwante, lichte baksteen voorgesteld, overeenkomstig bestaand in verticaal tegelverband verwerkt. De betonnen omlijsting van de erkers/loggia's wordt behouden, evenals het groen geglazuurde metselwerk van de blokeinden. Screens, die binnen het gevelvlak blijven, functioneren waar nodig als zonwering. Voor de bekleding van galerijgevels en zijwanden van loggia's wordt kunsttharsplaat in houtmotief voorgesteld. Dichte delen van puin in de toren en in de spoorgevel zijn van lichtgrijze vezelcementplaat en de toegevoegde daklaag in donkergrijs.

#### *Conclusie*

De commissie constateert dat het plan zeker voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar vraagt om een enkele heroverweging ten aanzien van de materiaalkeuzes. Zo wordt

de kunststofharsplaat in houtmotief betwijfeld en is een aluminiumkozijn met meer dieptewerking van belang voor het gevelbeeld. Het Bureau CWM wordt verzocht het plan op detailniveau te bestuderen en eventuele opmerkingen terug te koppelen met de architect. De aanpassingen worden tegemoet gezien, aanvraag wordt vooralsnog aangehouden.

#### **D5 Churchillaan – Rooseveltlaan**

(Ont) *Voorlopig ontwerp nieuwbouw appartementen*

Aanvraag: Heijmans

Ontwerp : Klunder Architecten

Status : collegiaal overleg

Op de hoek van de Churchill- en de Rooseveltlaan stelt architect Berghuis een appartementengebouw van acht lagen voor. De blokken verwijzen naar de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde. Het gebouw overbrugt het hoogteverschil van 3,5 meter tussen de Rooseveltlaan en de te verhogen Churchillaan, die door een taludtrap langs het gebouw zijn verbonden. Het volume steekt 2,5 meter uit boven de Churchillaan. Op de zuidwesthoek van het gebouw bevinden zich de toegangen tot de entreehal over twee niveaus. De buitenruimtes zijn met name balkons met glazen balustrades en eventueel geluidschermen. De gevels zijn per twee verdiepingen onderbroken door een betonband ter hoogte van de balkons. Tussen de gevelbanden is een variërend patroon van smalle gevelopeningen en metselwerkpenanten gedacht.

*Reactie van de commissie*

De commissie meent dat er sprake is van een slim gebouw, maar tevens dat de gevelcompositie verbeterd kan worden. Hierbij worden ook de gebouwen aan de overzijde van de Churchillaan in ogenschouw genomen. De massiviteit en de vormtaal van deze gebouwen worden onvoldoende in dit ontwerp herkend. Er worden teveel middelen ingezet wat ten koste gaat van een heldere gevelcompositie: een sculpturale opzet met balkons, gecombineerd met metselwerkvlakken en banden die ongewenst schaalverkleinend werken. De architect wordt geadviseerd meer rust te zoeken in het samenspel tussen horizontaal en verticaal. Ook een glazen plint met entrees zoals aan de overzijde wordt gemist: de entrees zijn in dit ontwerp onvoldoende zichtbaar. Door zowel aan te sluiten op de bebouwing aan de noordzijde van de Churchillaan als op de nieuwbouw aan de zuidzijde lijken zich twee architectuurtalen te mengen. Meer afstemming op de zuidzijde zou recht doen aan masterplan. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

#### **D6 Burgemeester Reigerstraat 49 t/m 53**

**15-08618**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van drie winkels en negen appartementen tot één winkel en negen appartementen*

Aanvraag: M. Paping

Ontwerp : Konvorm

De aangepaste voorgevel van het ensemble komt tegemoet aan eerder geplaatste kanttekeningen. De gevelopeningen op de balkons zijn van dubbele deuren voorzien, de balkonvloer is in staal en de balustrade als stalen spijlenhekwerk uitgevoerd.

Gevelopeningen op de begane grond en risalieten zijn in lijn met de bovenliggende gevel gebracht en de kozijnen daarin van hout. De bovenlichten in de winkelkozijnen zijn gereserveerd voor reclame-uitingen.

*Conclusie*

De commissie heeft enkele opmerkingen voor definitieve goedkeuring:

\* de toegang tot de woningen moet sterker lijken op de winkelentrees, hetgeen mogelijk is door o.a. het zijlicht te benutten voor een bellentableau;

\* de reclamezones moeten duidelijker aangegeven worden;

\* in het stucwerk evenals in een aantal details is meer profilering gewenst.

Bureau CWM wordt verzocht dit nader af te stemmen met de ontwerper; de definitieve planversie wordt afgewacht.

**E Nagekomen plannen**

**E1 Jutfaseweg 223**

**15-12206**

(O/ST) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een saunacomplex tot 48 appartementen*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp: ViWi ontwerp  
(notulen 02/06 2015)

Voor de eerder akkoord bevonden aanvraag voor de appartementengebouwen wordt de gevelbemonstering getoond. Het metselwerk wordt voorgesteld in een donkerrode baksteen en de hellende daken in een 'zinklook' metaalplaat met roeven.

*Conclusie*

De commissie adviseert om bij de steenkeuze en het voegwerk meer af te stemmen op het (schoongemaakte) metselwerk van het bestaande, te renoveren gebouw.

**E2 Hofpoort 1 (Rijksmonument)**

**15-16454**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van een doorbraak in een dragende muur*

Aanvraag: R.H.C. Zegers

Ontwerp: onbekend

De aanvraag heeft een langdurige voorgeschiedenis waar de afdeling Erfgoed een begeleidende rol heeft gespeeld. Er blijkt nu in afwijking van de vergunning te zijn gebouwd: in de vergunde doorgang in de monumentale muur is het monumentale kozijn niet herplaatst.

De afdeling Erfgoed is van mening dat door het verwijderen van het kozijn monumentwaarde worden geschaad. Het kozijn is van belang voor de herkenbaarheid van de wand ten behoeve van het zichtbaar houden van de oorspronkelijke structuur.

*Conclusie*

De commissie neemt de overweging van de afdeling Erfgoed over. In het verbouwingstraject is ruimte gegeven de indeling van de woning beter af te stemmen op de huidige gebruikerswensen. Hierbij dienen de aanpassingen echter wel de monumentale waarde van het pand te respecteren waar behoud van het kozijn rond de opening onderdeel van uitmaakt. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**E3 Robert Schumannstraat 28**

**15-14625**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel van de woning*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp: n.v.t.

In de aanvraag wordt voorgesteld het raam aan de voorzijde te vervangen door deuren.

*Conclusie*

Het markante hoekblok vormt een duidelijk architectonisch ensemble, onder meer door de relatief gesloten baksteenarchitectuur met gaten. Door het raam te vervangen door deuren wordt deze ensemblewaarde aangetast. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

**F Overige plannen**

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 9 juli 2015, zijn met een preadvies van de secretaris aan de commissie voorgelegd. De leden van de commissie hebben besloten de advisering over te nemen. De preadvisering is verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota.

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 het secretariaat en in te zien via de website <http://www.welstandutrecht.nl>.

**G** Reclame

**G1** **Ganzenmarkt 2-6 (gemeentelijk monument)**

**15-09133**

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een reclame-uiting tegen de gevel van een winkel*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp: n.v.t.

(notulen 19/05 2015)

In het aangepaste voorstel is de strook folie over de drie panden gehandhaafd en zijn er op nummer 4 twee haakse lichtbakken geplaatst. In het bovenlicht van het venster van nummer 2 is de naamsaanduiding van de supermarkt met doosletters opgelost. Het schilderen van de pui van nummer 6 is uit de aanvraag gehaald.

*Conclusie*

De commissie is allereerst verheugd dat het voorgenomen schilderwerk voor nummer 6 uit de aanvraag is weggelaten. Realisatie had geleid tot een ernstige aantasting van het monument.

De reclame-uiting op nummer 2 stuit ook niet op bezwaren. Het verbinden van de drie panden door een strook folie blijft echter ongewenst; de individualiteit van de panden heeft een meerwaarde voor het beschermd stadsgezicht. Het belasten van de gevel van nummer 4 met twee haakse lichtbakken voldoet ook niet aan het Utrechtse reclamebeleid: een lichtbak is hier wel mogelijk. Aanvraag wordt in deze vorm voorzien van een negatief advies.

**H** Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 14 juli 2015.

De voorzitter,

De secretaris,

T. Frantzen

M. van der Wiel

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