

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2018-13**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 10 juli 2018 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: P. van Assche (voorzitter), de leden I. Bos, W. Galema, H. Kijne, M. Schenk,
M. Bracht (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (vakgroep Erfgoed),
M. van der Wiel (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)
Afwezig : H. van Dijk (lid) en P. Grosfeld (lid)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 26 juni 2018
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Zijdebalen (Zeedijk – David van Mollemstraat) (Gemeentelijk monument)
 - D2 St. Jacobsstraat 6-8
 - D3 Kwangodreef 4-122 even, Gambiadreef 237-307 oneven en Kasaidreef 10-80 even
 - D4 Hart van de Meern
 - D5 Bisschopsplein 8
 - D6 Schoolstraat 7
 - D7 Prinsesselaan
- E Nagekomen plannen
 - E1 Amsterdamsestraatweg 731
 - E2 Castellumlaan 1
 - E3 Forum Noord
 - E4 Aziëlaan 157
 - E5 Haarzicht kadastrale sectie E, perceelnummer 4572
- F Overige bouwplannen
 - Plannen met preadvies, lijst d.d. 05/07 2018
- G Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

* In verband met de vakantieperiode zal de vergadering van de Commissie Welstand en Monumenten op 7 augustus komen te vervallen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 26 juni 2018

De notulen van 26/06 2018 worden met enkele wijzigingen vastgesteld.

C Algemeen

D Bouwplannen

D1 Zijdebalen (Zeedijk – David van Mollemstraat) (Gemeentelijk monument) **18-09951**

(R/O) Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren/transformeren van een voormalige bakkerij naar zes woningen, commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen

Aanvraag : Van Wijnen Stolwijk

Ontwerp : Venster Architecten

(zie notulen 15/11 2016)

De naoorlogse broodfabriek bestaat uit een plat afgedekt, drielaags kantoorgebouw (aan de Zeedijk) waarachter een tweelaagse productiehal met getoogd dak staat. In het drielaagse bouwdeel komt een horeca functie, waarbij dubbel glas in de bestaande stalen kozijnen wordt geplaatst. De productiehal krijgt een woonbestemming met verdiept parkeren. Architect Knipscheer licht toe dat in de laagbouw nieuwe stalen kozijnen worden geplaatst, uitgevoerd in RAL 1015 met een donkere kitnaad. Op het gebogen dak komt een isolatielaag met pvc dakbedekking, dat nabij de goot in dikte afneemt. De oorspronkelijke belettering 'Lubro' wordt gereconstrueerd voor op het dak van het kantoorgedeelte.

Vakgroep Erfgoed heeft geen opmerkingen over het voorstel.

Conclusie

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige aanpak. Zij adviseert de architect de knik in het dak, inclusief de gootoplossing en dakrandbeëindiging, nader te overwegen ten behoeve van een vloeiendere belijning. De voorgestelde kniklijn als gevolg van de isolatie van het dak is ongewenst. Ook wordt gevraagd de kleuren van de afstandhouders en de kit te onderzoeken bij de plaatsing van nieuwe ramen en bij het behoud van de bestaande ramen, waarbij een consequente aanpak voorop staat. NCS-waaiers geven nauwkeurigere kleurnuances weer dan RAL-waaiers. Het behoud van KBTR-schildering in het trapgat kan als tijdslaag gezien worden.

De commissie ziet de definitieve uitwerking tegemoet.

D2 St. Jacobsstraat 6-8

(O) Voorlopig ontwerp transformatie kantoorgebouw tot woningen

Aanvraag : Novaform

Ontwerp : K3 architectuur

Het kantoorgebouw uit begin jaren tachtig wordt getransformeerd tot een woongebouw met een transparante, commerciële plint. De bestaande borstweringen op de verdiepingen worden voorzien van nieuwe beplating en de doorlopende horizontale glasstroken worden onderverdeeld in kleinere glasvlakken gescheiden door donkere aluminium penanten. Voor deze gevel plaatst architect Van der Linde een tweede, onregelmatig gevormde, laag bestaande uit donkere metselwerkstrips waar ramen in zijn geperforeerd. Het metselwerk aan de zij- en achtergevels blijft behouden.

Conclusie

Het gebouw maakt onderdeel uit van de jaren'60 ingrepen in dit deel van de binnenstad, bestaande uit de infrastructurele doorbraak in combinatie met de aangrenzende typologisch zakelijke en grootschalige bebouwing. De commissie constateert dat er aandacht is geweest voor de oorspronkelijke architectuur inclusief haar gelaagdheid, maar meent dat deze overstemd wordt door de nieuw toegevoegde architectuurlaag. Hierdoor valt het gebouw uit de stedenbouwkundige reeks die in de jaren '60 is ontstaan. Het investeren in een levendig en kwalitatief hoogwaardig woongebouw wordt van harte

onderschreven, maar die slag wordt in de voorgestelde uitwerking niet herkend. Voor het gevelbeeld zijn de kolommenstructuur, de horizontaliteit en de tweede plintlaag beeldbepalende karakteristieken, waar meer rekening mee gehouden moet worden. De toepassing van baksteen is voor dit woongebouw niet overtuigend en suggereert tevens massa, terwijl het gebouw zweeft. Voorkomen moet worden dat een gevelaanpassing verwordt tot gimmick. Meer eenvoud en helderheid in het concept bij het zoeken naar een aangepaste uitstraling, met respect voor o.a. de bestaande stoerheid van het gebouw, staat voorop. Meer allure in de uitwerking is gewenst, ook bij de entree. Andere woningtypen zijn voorstelbaar om de woonbeleving op deze locatie in de binnenstad beter tot haar recht te laten komen. Aan de achterzijde moet het gebouw reageren op de stedenbouwkundige kleinere korrelmaat en in de zijgevels moet deze schaalovergang worden vormgegeven. Dit is in de huidige situatie op een geslaagde wijze opgelost door de gevels om te vouwen.

D3 Kwangodreef 4-122 even, Gambiadreef 237-307 oneven en 18-12269
(O) Kasaidreef 10-80 even

Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van nieuwe kozijnen en een nieuwe gebouwschil

Ontwerp : A3 Architecten
(zie notulen 20/02 2018)

De kopgevels worden voorzien van donkere steenstrips met grijze voeg. De borstweringen op de voor- en achtergevel krijgen steenstrips in een horizontale belijning in een iets donkerdere kleurstelling. De steenstrips in de plint zijn beige van kleur en architect Smit-Vriesema heeft de betonnen balustrades op de verdiepingen in een lichtere tint voorgesteld om deze te accentueren. Op de daken komen zonnepanelen.

Conclusie

De commissie waardeert de historische analyse en de gepresenteerde aanpassingen. De kleurkeuzen leiden echter tot een donker palet en de kozijnkleur is erg hard. Het verschil tussen de kopgevels en de borstweringen dient opgevoerd te worden. Een vriendelijkere uitstraling door lichter kleurgebruik wordt tegemoet gezien, evenals de uitwerking van een kwalitatief hoogwaardige mattering van het glas in de begane grondlaag. De suggestie wordt meegegeven om de beëindiging van de regenpijpen meer te baseren op de oorspronkelijke vormgeving.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, onder voorbehoud van de gemaakte opmerkingen.

D4 Hart van de Meern

(Ont) Voorlopig ontwerp circa 80 woningen

Aanvraag : Bon Groep bv

Ontwerp : SVP – architectuur en stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een appartementengebouw aan de Castellumlaan en 57 rijwoningen in het gebied tussen de Castellumlaan en de begraafplaats. Het drielaags gemetselde appartementengebouw met kap is samengesteld uit drie bouwdelen, waarvan de kappen haaks op elkaar staan. Een doorgaande luifel op de begane grond verbindt de verschillende bouwdelen. Op het dak komen dakkapellen en loggia's die zijn vormgegeven als open dakkapellen. Voor de rijwoningen heeft architect Mors een voorbeeldblok uitgewerkt, waarbij woningen van verschillende grootte, typologie en architectonische stijl vrij met elkaar worden verweven. Op de tweelaags gemetselde woningen komen losstaande witte dakkapellen en op de eenlaagse rijwoningen gecombineerde dakkapellen die de goot doorbreken.

Conclusie

De commissie meent dat er sprake is van een heldere contextuele analyse, maar herkent de drie genoemde identiteiten (park, hof, steeg) onvoldoende in de uitwerking van de eengezinswoningen. Hierbij is zij niet unaniem over het effect van de architectonische uitwerking, waarbij de verschillende architectuurstijlen en -elementen in elkaar grijpen. De verwevenheid wordt enerzijds gewaardeerd als zijnde geen uitdrukkelijke referentiekeuze, daartegenover wordt de conceptuele samenhang gemist. Er ontstaat een kleine en diverse korrelmaat die niet overeen lijkt te komen met de stedenbouwkundige uitgangspunten. Om tot herkenbaardere identiteiten te komen, en daarmee een leesbaardere stedenbouw, wordt gevraagd een mogelijke aanpassing van de korrelmaten te bestuderen. De kleine,

uniforme dakkapellen dienen heroverwogen te worden zowel qua maatvoering (te klein in relatie tot het Utrechtse dakkapellenbeleid) als qua dominantie in het beeld.

Bij het appartementenblok wordt de architectonische verwevenheid wel unaniem afgeraden. Dit complex vraagt om een duidelijke hiërarchie in opzet en uitwerking. De loggia's zijn te dominant en niet passend bij een dergelijk complex.

Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

D5 Bisschopsplein 8 18-13632

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een basisschool*

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

(zie notulen 12/06 2018)

De grote dakkapel aan de zijde van het hoofdgebouw is in de zuidoost- en noordwestgevel vervangen door een horizontaal raam waarboven een rooster komt ten behoeve van de installaties. De bestaande dakkapel wordt voorzien van een licht kader. Architect Verduijn heeft de ramen aan de pleinzijde een gemetselde borstwering gegeven. De vensters aan het binnenterrein van de oudbouw worden op de begane grond voorzien van een dubbele deur. Op de verdieping worden ze op gelijke wijze verlaagd met een uitstekend kader dat refereert aan de grote dakkapel op de zijvleugel.

Conclusie

De commissie complimenteert de architect met het ontwerp in reactie op haar opmerkingen. Enige aanmerking betreft de prominentie van de ramen op de eerste verdieping aan de achterzijde. Het behoud van de bestaande ramen heeft hier de voorkeur vanuit een evenwichtiger gevelbeeld maar ook beredeneerd vanuit de grote glasvlakken en zonbelasting.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies, mits de raampartijen op de eerste verdieping aan de achterzijde minder prominent worden vormgegeven.

D6 Schoolstraat 7 18-16646

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een school met twee extra lokalen door het bouwen van een extra bouwlaag*

Ontwerp : Studio_D architecten

Op de eenlaagse gemetselde uitbouw aan de achterkant van de school uit 1930 stelt architect Van den Berg een dakopbouw voor, waarbij de bestaande sierlijst behouden blijft. De dakopbouw blijft 4 à 5 pannen onder de nok en ligt in hetzelfde vlak als de onderliggende gevel. De raamverdeling van de begane grond wordt gekopieerd in de dakopbouw. Voor de afwerking zijn verschillende voorstellen gedaan, zoals volkernbeplating, hout, zink en leien.

Conclusie

De commissie kan zich een uitbreiding voorstellen, mits deze als een heldere en leesbare ingreep wordt vormgegeven. Dus het dak dient door te lopen, de gevel een verkenning te krijgen en het uitbreidingsvolume moet los komen te staan. Ook de raamopeningen hoeven geen herhaling van de bestaande ramen op de begane grond te zijn, maar kunnen eigenzinniger worden vormgegeven in aansluiting op bijvoorbeeld de materialisering van het dak. De toe te voegen dakkapellen dienen in vormgeving aan te sluiten op de bestaande dakkapellen of een eigen vormtaal te hebben.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden in afwachting van de gewijzigde voorstellen.

D7 Prinsesselaan

(B) *Voorlopig ontwerp voor een bouwwerk met aanvullende crematiefaciliteiten voor Begraafplaats St. Barbara*

Aanvraag : Begraafplaats St. Barbara

Ontwerp : Hulshof Architecten

(zie notulen 17/04 2018)

Het gemetselde deel van het crematorium maakt een rondgaande beweging omhoog naar de schoorsteen en eindigt in een punt. Het groene dak loopt nu zonder onderbreking door van de punt tot op de luifel van het transparante publieke deel. Architect Hulshof heeft de metselwerk wand aan de achterzijde van dit deel losgehouden van de luifel.

Conclusie

De commissie is van mening dat het ontwerp is verbeterd, maar adviseert door te ontwerpen naar een kloek en eenduidig gebouw in plaats van een schakeling van twee volumes. Het transparante deel maakt in het gepresenteerde voorstel geen onderdeel uit van de bakstenen massa met afzonderlijke gevelopeningen. De uitwerking van de deuren en ramen is nog niet overtuigend en verdient een kwaliteitsslag. De commissie ziet nadere bemonstering van zowel de baksteen als de deuren, kozijnen etc. tegemoet.

E Nagekomen plannen

E1 Amsterdamsestraatweg 731

15-10219

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woongebouwen*

Ontwerp : Blonk + Heuvelink architecten

(zie notulen 04/04 2017)

De garagedeur is vervangen door een drietal ramen. In plaats van geëmailleerd glas, worden de borstweringen van de ramen nu voorzien van transparant glas. De vensters worden gegroepeerd door een vlak terugliggend metselwerk.

Conclusie

Het betreft een bebouwingsstrook langs de Amsterdamsestraatweg waar veel diversiteit aan type en kwaliteit bestaat, maar waar ook een verbeteringslag met nieuwe initiatieven kan worden gerealiseerd. In dit kader constateert de commissie dat het ontwerp is verbeterd, maar door de kwaliteit nog verder op te voeren kan deze bebouwing bijdragen aan de gewenste positieve impuls. De nuance in het voegwerk is positief, maar het perceelsgewijze kan ook opgevoerd worden door het metselwerk een verschillende tint te geven per pand. De commissie ziet een nadere uitwerking van de materialisering inclusief kleurkeuzen tegemoet via tekening en bemonstering. De entreepartij oogt kwalitatief onvoldoende.

De voorstellen worden afgewacht, aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

E2 Castellumlaan 1

18-09770

(St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 29 appartementen inclusief buitenbergingen en het aanleggen van een parkeerterrein*

Ontwerp : Mies architectuur

(zie notulen 07/03, 18/04, 02/05 2017, 29/05 en 12/06 2018)

De dakhelling is minder stijl geworden en steekt niet meer voor de gevel uit. De dakkapellen zijn qua vormgeving overeenkomstig met de vergunde situatie, met als verschil dat het kader aan de onderzijde open is gehouden. Op de eerste en tweede verdieping zijn de balkons voorzien van metalen sierhekwerken. De overige doorvalbeveiliging is van glas, zonder print. De hoogte van de plint is verlaagd ten opzichte van de vergunde situatie.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de gepresenteerde aanpassingen, maar heeft nog een aantal aanmerkingen:

- Een consequente toepassing van balustrades: 1 type hekwerk voor de balkons en 1 type hekwerk voor de loggia's
- In de linkerzevl dienen de raamopeningen van het lagere deel los te zijn van het belendende volume bijvoorbeeld met een penant
- De blindnissen moeten in dezelfde kleur worden gemetseld als de gevel
- Een uitwerking wordt afgewacht van de twee verticale stroken met raamopeningen in gevel en dak in het witte bouwdeel (voor- en linkerzevl)
- De omkadering van de dakkapellen dient ook aan de onderzijde door te lopen
- Voor de blinde gevel aan de achterzijde kunnen raamopeningen of blindnissen worden overwogen
- Het randdetail van de linkerzijzevl van de linkerzevl is niet overtuigend

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

E3 Forum Noord

(Ont) *Definitief ontwerp kantoorgebouw Central Park*

Aanvraag : Wessel Zeist

Ontwerp : Group A

(zie notulen 04/04, 02/05, 07/02 2017, 20/03 en 17/04 2018)

Het gebouw krijgt in de rechter bovenhoek van de gevels, ter hoogte van de kroon, op een digitaal bord de naamgeving 'Central Park'. Boven de toegang aan de noord- en zuidgevel komt dezelfde naamgeving in belettering in een kleur vergelijkbaar met de aluminium puien. Bij de hoofdentree aan de zuidgevel komen op de zijwand de namen van de huurders. De signing van de commerciële ruimte op de begane grond komt boven de toegang of als letters langs een stijl in de gevel.

Conclusie

De commissie stemt in met het voorgestelde signingsvoorstel. Dit zal als toetsingskader worden gehanteerd bij toekomstige aanvragen omgevingsvergunning voor reclame.

E4 Aziëlaan 157

18-20945

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een school met zes lokalen*

Ontwerp : Premark advies en architectuur architectuur

Aan de achterzijde van het eenlaagse schoolgebouw wordt een uitkragende gemetselde dakopbouw voorgesteld waarvan de geveluitwerking refereert naar de voorgevel aan de Aziëlaan. Een uitstekend verticaal element markeert de toegang.

Conclusie

De commissie kan de keuze om een van de twee aanwezige architectuurstijlen in het gebouw toe te passen voor de uitbreiding voorstellen. Echter de voorgestelde entreepartij past bij geen van deze twee stijlen en wordt als wezensvreemd gezien. Meer nadruk op de entree is voorstelbaar maar dan in lijn met de gekozen of bestaande architectuur. Ook de omkadering van de vensters is afwijkend en zal leiden tot een armoedigere uitstraling dan de referentiearchitectuur. De achtergevel van het tussendeel van de opbouw dient uitgewerkt in beeld gebracht te worden. Ook ziet de commissie graag een bemonstering van de materiaalkeuze.

Aanvraag omgevingsvergunning wordt aangehouden.

E5 Haarzicht kadastrale sectie E, perceelnummer 4572

18-17981

(Ont) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een school met sportzaal en kinderdagverblijf*

Ontwerp : Van Hoogevest architecten

(zie notulen 28/11 2017, 23/01 en 03/04 2018)

Het zink van het dak en het metselwerk liggen in hetzelfde vlak, gescheiden door een goot. Het aantal speeltoestellen op het plein is verminderd en het verkeersplein is achterwege gelaten.

Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de aanvraag omgevingsvergunning, maar een integraal hoogwaardig ontwerp van de terreininrichting ontbreekt. Ook wordt gevraagd de zichtbaarheid van de installaties aan alle zijden te onderzoeken en indien nodig daar een architectonisch antwoord op te geven.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt onder deze voorwaarden aangehouden.

F Overige bouwplannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 05/07 2018, 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 lijst is 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 24 juli 2018.

De voorzitter,

De secretaris,

P. van Assche

M. van der Wiel

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