

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2015-03

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 27 januari 2015 in het Stads kantoor te Utrecht

Aanwezig: T. Frantzen, voorzitter, de leden E. Bet, M. Cramer, N. Eerens,
J. Kamphuis, M. Reniers en T. van Rooijen, M. van der Wiel (secretaris),
M. Bracht (afdeling Stedenbouw), B. van Santen (afdeling Erfgoed) en
R. Alwart (bureau CWM)
Afwezig : P. Diederer, lid en C. Boogert (uitvoerend secretaris)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 13 januari 2015
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 hoek verlengde Mozartlaan Kanaalweg
 - D2 Albatrosstraat 25
 - D3 Briljantlaan 6
 - D4 Zijdebalen, tussen de Zeedijk en de Westerdijk
 - D5 Zakkendragerssteeg 20
 - D6 Perronlaan
 - D7 Parkweg 5
 - D8 Haarrijn – bedrijventerrein, kavels 2g-2h
 - D9 Jan van Arkelstraat 53-59
- E Nagekomen plannen
 - E1 Oudegracht 121
 - E2 Arthur van Schendelstr 650-748
 - E3 Korte Lauwerstraat 19
- F Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijst d.d. 22/01 2015
- G Reclames
 - G1 Maliebaan 29-33 (rijksmonument)
 - G2 Janskerkhof 10 (rijksmonument)
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

Geen onderwerpen.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 13 januari 2015

Het verslag wordt met enkele aanpassingen vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 hoek verlengde Mozartlaan / Kanaalweg

14-29614

(O/St) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 appartementen*

Aanvraag: Meyster's Buiten

Ontwerp : Zecc Architecten

(notulen 27/09 2011 en 23/10 2012)

In de aanvraag is het eerder besproken ontwerp uitgewerkt. Architect Van der Meer geeft aan dat gevelbeeld en -materialisatie ongewijzigd zijn, maar dat met name de wijzigingen betrekking hebben op het interieur: een kleinere kern en flexibele plattegronden. Kozijnen op de begane grond zijn van slank gedimensioneerd aluminium, op de verdiepingen van kunststof. De terugliggende ronde penthouse laag is voorzien van een doorgaande houten glaspui. Regenwaterafvoeren liggen achter de gevelbekleding van horizontale zinken felsbanen en zijn op de begane grond in pandig uitgevoerd. De onbehandelde betonnen onderzijde van de prefab balkons blijft in het zicht. De doorvalbeveiliging op de balkons bestaat uit gebogen glaspanelen. De architect is betrokken bij de bouwvoorbereiding en uitvoering van het project.

Conclusie

De commissie is verheugd te vernemen dat het project doorgaat en dat de architect ook betrokken blijft tot en met de uitwerking van het voorstel. De aanvraag wordt van harte van een positief advies voorzien.

D2 Albatrosstraat 25

14-26715

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 25 appartementen*

Aanvraag: Stadsheeren

Ontwerp : Rik Lagerwaard Architect

(notulen 09/09 2014)

Architect Lagerwaard licht toe dat appartementen georganiseerd zijn via een middengang, die op de begane grond aansluit op de hoofdentree aan de Albatrosstraat en een tweede entree aan de Wulpstraat. De gevelopbouw en -invulling verwijzen naar de omgevingsarchitectuur. Het drielaagse woongebouw heeft een verhoogde begane grond. De verdiepingen zijn geaccentueerd door voorliggende horizontale prefabbetonbanden ter hoogte van de vloeren. De verdiepinghoge houten kozijnen liggen diep terug in de genuanceerd bronsgroene metselwerkgevels. Borstweringen op maaiveldniveau zijn in terugliggend staand metselwerk uitgevoerd. Aan de achterzijde is het bouwvolume getrapt; de dakvlakken vormen terrassen voor de aanliggende appartementen. Op maaiveld ligt een collectieve berging tegen de erfgrans en daarnaast een gemeenschappelijke buitenruimte, van de privéterrassen gescheiden door een lage haag.

Door de beperkte hoogteoverschrijding aan de achterzijde past het plan nog niet in het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor de commissie is het onduidelijk hoe het getoonde ontwerp past in zijn omgeving, zowel wat betreft vorm als schaal. Gezien de stedenbouwkundige structuur vraagt de kop om een duidelijke beëindiging. Daarnaast constateert de commissie dat de vormgeving in zichzelf ook nog een ontwerpslag verdient: er is sprake van een onevenwichtige gevelcompositie die leidt tot een onrustig beeld. De architect wordt verzocht bij een volgende presentatie goed inzichtelijk te maken hoe het blok in zijn omgeving past, waarbij en de beëindiging van het blok een antwoord moet geven op de stedenbouwkundige situatie en er sprake moet zijn van een evenwichtig en compositorisch goed gevelbeeld.

- D3 Briljantlaan 6** **14-29533**
(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kerkgebouw*
Aanvraag: n.v.t.
Ontwerp : Studio Aa
(notulen 02/12 2014)
In de aanvraag heeft architect Hoksbergen het hoogteaccent op de zuidwesthoek slanker gemaakt en voorzien van een decoratief stalen kruis in de vier gevels. De nieuwe omkaderde hoofdentree is onderdeel van de verticale houten lattengevel aan de zuid- en westzijde. Aan de noordzijde is de patio-gevel uitgevoerd in opengewerkt metselwerk en houten latten.
Conclusie
De commissie meent dat er sprake is van een zorgvuldig plan waarin de architecten erin zijn geslaagd de commissieopmerkingen op geslaagde wijze te verwerken. De toren zou meerwaarde kunnen krijgen door er een 'functie' aan te geven: een klok, een windvaan of iets dergelijks. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies. De bouwdetails zullen in een later stadium bekeken worden, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de afwatering bij de pergola.
- D4 Zijdebalen, tussen de Zeedijk en de Westerdijk** **14-29518**
(R/O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 235 woningen (appartementen, stadswoningen) verdeeld over twee bouwblokken, op een parkeergarage*
Aanvraag: CV Zijdebalen
Ontwerp : Mulleners Architecten
(notulen 12/08, 23/09 en 18/11 2014)
Architect Mulleners licht toe dat de zorgvuldige geveldetailering bijdraagt aan de parcellering, geleding en verticaliteit van de bouwvolumes. In de gevelwanden aan de Vecht wordt de individualiteit van de herenhuizen door de optionele dakopbouwen benadrukt. In de gevelwanden aan de dwarsstraten en de Westerdijk geven de gemeenschappelijke trappenhuizen doorzicht naar de binnenterreinen van de blokken. De verdiepte parkeergarages en het binnenterrein zijn door smeedijzeren hekwerken afgesloten.
Conclusie
De commissie waardeert de uitwerking en ontwikkeling van het project: er is sprake van een fraaie compositie voor een nieuw stadsdeel. Wel speelt een goede detailering een cruciale rol in het welslagen; Bureau CWM wordt gevraagd de details nader te bestuderen met name ook om na te gaan of de geleverde details zullen leiden tot de getoonde beelden, maar de commissie heeft hier vertrouwen in. Echter, een belangrijk onderdeel stuit wel op grote bezwaren, namelijk het ontbreken van een entree aan de pleinzijde in het torenblok. Dit onderdeel is eerder in de commissie aangehaald maar daar is geen goed antwoord op gegeven. De commissie hecht hier wel aan: in het meest prominente blok op een belangrijke plek in het hele project dient het ontwerp typologisch – met entree – goed opgelost te worden. De aanvraag wordt voorzien van een positief advies, mits er een oplossing wordt gevonden voor een entree aan de pleinzijde van het torengedouw.
- D5 Zakkendragerssteeg 20** **14-29064**
(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een opslag/winkelruimte tot een winkel en drie woningen*
Aanvraag: n.v.t.
Ontwerp : Aartsen & Partners Architecten
Het eenlaagse winkelpand wordt vervangen door een tweelaags volume met kap. De achterbouw wordt gedeeltelijk verhoogd met een tweede laag. Op de begane grond is een winkel gepland en in de achterbouw een woning, in de erboven gelegen lagen woningen. De onderbouwgevel is wit gestuukt, de bovenbouw in genuanceerd rode baksteen gemetseld, verwijzend naar de belending. Op het dak liggen keramische pannen en is een dakkapel met zinken omlijsting geplaatst.
Conclusie
De aanvraag is gelegen in het beschermd stadsgezicht en in een gebied met beleidsniveau 'Behoud'. Dit vraagt een bepaalde minimumkwaliteit waar deze aanvraag niet aan voldoet. De gevelcompositie is onvoldoende: een betere vlakverdeling is gewenst.

Hierbij wordt genoemd dat de begane grondlaag te laag is in verhouding tot de rest van de gevel en de ramen op verdieping te hoog. Ook de onderlinge afstanden van de gevelopeningen vragen om heroverweging evenals de indeling van de begane grondlaag. Geadviseerd wordt om één gevelmateriaal toe te passen. De dakkapel is te hoog ten opzichte van de gevel en het dakvlak. Daarnaast moet de detaillering bijdragen aan de kwaliteit: toepassing van rollagen, diepe neggen, etc. kunnen het gevelbeeld aanzienlijk verbeteren. De achterzijde vraagt om meer 'harmonie', meer rust wat betreft volumes en geveluitwerking. Bij een aangepast ontwerp wordt verzocht meer beelden te tonen van de omgeving en hoe de vergroting van het bestaande bouwwerk zich hierin voegt.

D6 Perronlaan

IA-14- 22126

(O) *Indicatieaanvraag voor het bouwen van een zelfbedieningsgroothandel voor horecaondernemingen (Sligro)*

Aanvraag: Sligro Food Group Nederland

Ontwerp : Omni Architecten

(notulen 02/12 2014)

Status : collegiaal overleg

In voorliggend ontwerp verwijst architect Van der Heijden naar de traditionele baksteenarchitectuur van industriële gebouwen. Verticale roodbruine metselwerkelementen, verrijkt met kleur- en rollagen en een geprofileerde betonnen beëindiging, markeren de hoeken van het pand en de hoofdentree, en onderbreken de lange gevels aan de Cartesiusweg. De torenelementen zijn door een metselwerkplint gekoppeld. In de tussenliggende gevelvlakken worden horizontale, zilvergrijze, metalen sandwichpanelen voorgesteld, voorzien van smalle glasstroken aan weerszijden en bovenzijde. De gevelbeëindiging bestaat hier uit een geprofileerde stalen daklijst. De glazen entree is voorzien van een brede reclamestrook met de bedrijfsnaam en een ondiepe luifel.

Reactie van de commissie

De commissie waardeert de zoektocht van architect en opdrachtgever om op deze prominente plek meer kwaliteit te willen realiseren. De referentie naar een industrieel gebouw wordt niet helemaal begrepen: waarom geen markthal? In de uitwerking van het nu voorliggende ontwerp is het metselwerk in disbalans met de beplating, mede veroorzaakt door de plint. Gestreefd moet worden naar een bakstenen gebouw met openingen, waarbij de versieringen in het metselwerk consequenter en rijker kunnen worden toegepast. Ook de entree zou sterker kunnen worden vormgegeven als poort met luifel in plaats van de huidige pui met min of meer verstopte entree. De commissie raadt de architect aan de markthalreferentie nader als inspiratiebron te onderzoeken en in de uitwerking de opmerkingen over het huidige ontwerp mee te nemen o.a. in de wijze van toepassing van baksteen. Hierbij dient gestreefd te worden naar een gebouw dat de positie waarmaakt en een transparante indruk weet te creëren.

D7 Parkweg 5

(B) *Zuiderpark Kasteel de Haar*

D7.1 *Aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden van golfbaan De Haar van 9 naar 18 holes*

14-09104

Aanvraag: De Haar Exploitatie

Ontwerp : MasterGolf International

(notulen 14/10 2014)

In het uitbreidingsplan voor de golfbaan liggen de toegevoegde bruggen zo laag mogelijk boven het wateroppervlak en landen aan tussen de bomen op de oevers. De brug halverwege de centrale waterpartij verschuift ten behoeve van het landschap. Afslaghutten met lessenaarsdak aan de drivingrange zijn in de bosrand geplaatst.

Conclusie

De keuze om de bruggen zo ondergeschikt mogelijk aan het landschap te plaatsen en vorm te geven is voorstelbaar. Daarnaast constateert de commissie dat de inrichting van de uitbreiding van de golfbaan met respect voor het oorspronkelijke plan van Copijn is gebeurd en voorziet de aanvraag van een positief advies.

D7.II *Voorlopig ontwerp clubhuis*

Aanvraag: Golfclub De Haar

Ontwerp : Kroeze Ruys architecten

(notulen 16/12 2014)

Architect Kroeze geeft aan dat de openstelling van de Haarlaan mede bepalend is voor de situering van het clubhuis. De continuïteit van de daklijn is versterkt. De gevelafwerking bestaat uit gepotdekselde antracietkleurige houten delen.

Reactie van de commissie

De commissie vindt gezien de context van het clubgebouw het donker schuurachtige karakter een goede keuze. De herkenbaarheid van entree en voorgevel wordt nog niet heel overtuigend bevonden, maar mogelijk is dit inherent aan het beschikbare presentatiemateriaal waar de finesses van de architectonische uitwerking lastig afleesbaar zijn. De commissie ziet echter de aanvraag omgevingsvergunning met vertrouwen tegemoet.

D8 **Haarrijn – bedrijventerrein, kavels 2g-2h**

(Ont) *Voorlopig ontwerp bedrijfsgebouw DHL*

Aanvraag: DHL

Ontwerp : Palazzo

(notulen 16/12 2014)

Status : collegiaal overleg

In het aangepaste ontwerp heeft architect De Waal het bovenste deel van de langshevels van het hoofdgebouw tot tegen de geluidwering langs de A2 doorgezet. Aan de Heldinnenlaan loopt de horizontale belijning van de rode gevellamellen door in de erfafscheiding. De noodzakelijke bewegwijzering daarop zal terughoudend worden vormgegeven

Reactie van de commissie

De commissie is van mening dat de doorgevoerde wijzigingen van positieve invloed zijn op het ontwerp. Het zwarte hek met rode ribbels zal bijdragen aan de kwaliteit. Aandacht wordt gevraagd voor de bezoekersentree en de bewegwijzering voor gebouw en terrein.

D9 **Jan van Arkelstraat 53-59**

(O) *Voorlopig ontwerp vervanging voormalig schoolgebouw door 13 woningen met ondergrondse parkeergarage*

Ontwerp : IRVA vastgoedadvies

Status : collegiaal overleg

Architect Lamens stelt voor het bestaande schoolgebouw te vervangen door een woongebouw. De tweelaagse eindwoningen met dwarskap liggen in de rooilijn van de aansluitende woningen liggen en de woningen daartussen met zadeldak zijn teruggeschoven, waardoor er ondiepe voortuinen ontstaan. De architectuur verwijst naar de bebouwing in de omgeving.

Reactie van de commissie

De commissie is van mening dat er sprake is van een goed en coherent ontwerp. De uitwerking met betrekking tot details en materialisering is van belang om de jaren '30 stijl waar te kunnen maken. De commissie vraagt de architect het ontwerp een volgende keer te presenteren in zijn omgeving om te kunnen beoordelen of de hogere begane grondlaag en kap passend zijn.

E **Nagekomen plannen**

E1 **Oudegracht 121 (rijksmonument)**

(B) *Voorstel voor het wijzigen van de voorgevel van een winkel*

Aanvraag: Lola & Liza

Ontwerp : Rappagne & Partners Architecten

(notulen 04/11 en 16/12 2014)

Status : collegiaal overleg

Aan het laatste voorstel is de geveldetailering toegevoegd. De kaderrand rond de bovenlichten van de nieuwe pui bestaat uit in een lichte kleur geschilderd natuursteenprofiel en ook de overige gestuukte en natuurstenen pui-onderdelen zijn gedacht in een lichte kleur.

Reactie van de commissie

De commissie kan zich in principe vinden in het voorstel, maar vraagt om een specificatie van de kleurstellingen.

E2 Arthur van Schendelstr 650-748 14-28547

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de entree en het uitbreiden van de begane grond en eerste verdieping*

Aanvraag: VastNed Offices Benelux

Ontwerp : OOKarchitecten

(notulen 16/12 2014)

In het voorliggende voorstel wordt de gevellijn van de terugliggende onderbouw gerespecteerd en blijft de arcade intact. Een tweelaagse glazen pui vormt de gevel van de nieuwe entreehal, te betreden via een ruime buitentrap.

Conclusie

De commissie is van mening dat de gekozen oplossing mooi past in het gevelbeeld waarbij de oorspronkelijke architectuur voldoende intact blijft. Geadviseerd wordt om nu al een reling mee te ontwerpen voor de trap. Daarnaast vraagt de commissie zich af hoe de rolstoeltoegankelijkheid georganiseerd is.

E3 Korte Lauwerstraat 19 14-15859

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het legaliseren van een dakterras*

Aanvraag: gemeente Utrecht, afdeling Juridische Zaken

(zie notulen 09/09 2014)

De afdeling Juridische Zaken heeft de commissie gevraagd het advies te heroverwegen naar aanleiding van een bezwaarprocedure. Het dakterras is in de te heroverwegen aanvraag verder teruggelegd van de dakrand om aan de stedenbouwkundige eisen te voldoen.

Conclusie

Het pand is gelegen op een prominente zichtlocatie in de historische binnenstad met de status van Beschermd stads- en dorpsgezicht. Ondanks de aanpassingen – het terugleggen tot 2 meter vanaf de dakrand en het aanpassen van de terrasafscherming – blijft het ongewenst een bouwwerk op het dak toe te voegen, zijnde een dakterras met de daarbij behorende hekwerken. De architectuur van het pand met het afgeknotte schilddak leent zich op geen enkele manier voor een dergelijke toevoeging: er komt een soort ‘kroon’ op die het beeld van het pand schaadt, tot een rommelig aanzien leidt en niet past in straatbeeld. De vanzelfsprekende architectonische beëindiging door de oorspronkelijke dakrand staat in verhouding tot de rest van de architectuur, die niet verstoord moet worden door een extra element. Door de prominente hoekligging is het dakterras zichtbaar en is derhalve hier geen dakterras mogelijk.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijsten d.d. 22 januari 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 preadvies 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** **Reclames**
G1 **Maliebaan 29-33 (rijksmonument)** **14-24080**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van twee banieren bij een kantoorgebouw*

Aanvraag: n.v.t.

Ontwerp : n.v.t.

Op de middenrisaliet van het pand zijn reeds losse letters met de bedrijfsnaam aangebracht. In de aanvraag wordt voorgesteld twee haaks geplaatste banieren aan de gevel toe te voegen.

De afdeling Erfgoed heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het voorstel.

Conclusie

Reclame dient ondergeschikt te zijn aan architectuur en omgeving, en bij panden met een monumentale status (en in een monumentale omgeving) is dit maatwerk. De reeds aanwezige reclameletters zijn wat betreft typografie en grootte passend op dit monumentale pand. Door deze belettering wordt het pand visueel al voldoende belast met reclame. De toevoeging van de banieren doen afbreuk aan het monumentale gevelbeeld en leiden tot een overdaad aan reclame-elementen. Derhalve wordt de aanvraag voor het toevoegen van banieren aan de gevel van een negatief advies voorzien.

- G2** **Janskerkhof 10 (rijksmonument)** **14-20821**
(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de gevelreclame*

Aanvraag: HN Centre Utrecht

Ontwerp : Beeldmerk Sign Support

In de aanvraag worden een bescheiden belettering en bordje aangevraagd boven en naast de entree.

Conclusie

De naamsaanduidingen zijn zowel typologisch als qua omvang en plaatsing passend bij en ondergeschikt aan de monumentale waarde van het pand. Aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

H **Rondvraag en sluiting**

De volgende commissievergadering vindt plaats op 10 februari 2015.

De voorzitter,

De secretaris,

T. Frantzen

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