

**COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2016-01**

**Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 12 januari 2016 in het Stadskantoor te Utrecht**

Aanwezig: T. Frantzen, voorzitter, de leden H. van Dijk, N. Eerens, P. Grosfeld,
H. Kijne, M. Schenk, B. van Santen (afdeling Erfgoed), M. van der Wiel (secretaris)
en C. Boogert (uitvoerend secretaris)

Afwezig: W. Galema (lid), M. Bracht (afdeling Stedenbouw)

OVERZICHT VERSLAG

- A Ingekomen stukken en mededelingen
- B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 december 2015
- C Algemeen
- D Bouwplannen
 - D1 Locatie vm ziekenhuis Oudenrijn / Mesosterrein – Ds. Martin Luther Kinglaan
 - D2 Maliebaan 34
 - D3 Nachtegaalstraat 1B
 - D4 Tussen Heuveloord 25 en 27 (gemeentelijk monument)
 - D5 Leidseweg naast nummer 129
 - D6 Amsterdamsestraatweg 378
 - D7 Van Sijpesteijnkade
 - D8 Stationsplein Oost - Stationsallee - Van Sijpesteijnkade
- E Nagekomen plannen
 - E1 Spaaklaan 2 t/m 130
 - E2 Vredenburg 11
- F Overige bouwplannen

Plannen met preadvies, lijst d.d. 23/12 2015 en 07/01 2016.
- G Reclames
 - G1 Agnietenstraat 3 (Rijksmonument)
- H Rondvraag en sluiting

A Ingekomen stukken en mededelingen

De nieuwe leden, de architecten Grosfeld en Schenk, worden welkom geheten in de commissie. De heer Galema, nieuw lid vanuit de discipline architectuurhistorie, is helaas verhinderd, maar zal de volgende vergadering aanwezig zijn.

B Notulen Commissie Welstand en Monumenten d.d. 15 december 2015

De notulen van 15/12 2015 zijn via een schriftelijk ronde vastgesteld.

C Algemeen

Geen onderwerpen.

D Bouwplannen

D1 Locatie vm ziekenhuis Oudenrijn / Mesosterrein – Ds. Martin Luther Kinglaan

(O) *Voorlopig ontwerp woontoren met 460 eenheden – ‘UP Living’*

Ontwerp : LIAG architecten en bouwadviseurs
(notulen 13/08 2013)

Onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige ziekenhuisterrein is de woontoren, die als hoogteaccent aan de reeks hoge gebouwen langs de route naar het stadscentrum wordt toegevoegd. Uitgangspunt voor de vormgeving en materialisatie van de gevels is het beeldkwaliteitsplan. Architect Schotte stelt de plint voor in bruin getint metselwerk, verwijzend naar de natuurstenen plint van het voormalige beddenhuis. De bovenbouwgevels bestaan uit doorgaande, golvende horizontale banden van wit aluminiumcomposiet. De stroken tussen de banden zijn ingevuld met penanten en ramen, in de kopgevels met blinde panelen. Groene taluds sluiten aan op de plint. Het voorterrein en het dek boven de parkeervoorziening tussen de appartementenblokken is verhard.

Reactie van de commissie

De commissie meent dat de plint een meer verbindende rol moet spelen in het stedenbouwkundig ensemble. Hierbij kan ook de aanhechting met het maaiveld verbeterd worden. Door de wijze waarop de taluds en de plint zijn vormgegeven, is hier een slag te maken bijvoorbeeld door de ingangen zichtbaarder te maken en eventuele voorzieningen hierin op te nemen. Ook worden de verharde terreinen met keermuren als te ongenaakbaar ervaren. Ten aanzien van de architectuur wordt opgemerkt dat de uitwerking met golvende banden een interessant idee is, maar zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau rijzen hier vragen over. Kop en langsgevels worden gelijkwaardig behandeld met een repeterend ritme van een driedimensionaal golfmotief. De commissie is van mening dat meer differentiatie in de wijze waarop de golven de gevels verbijzonderen het gebouw interessanter zal maken. De suggestie van doorlopende bandramen op de constructief gesloten kopgevels wordt niet als geen goede oplossing beschouwd. Met name in de avonduren zal deze suggestie niet werken en zal blijken dat het gebouw anders is dan overdag het geval lijkt te zijn. De commissie suggereert om de gevels dusdanig vorm te geven dat deze meer recht doen aan de constructieve opzet van het gebouw en deze opzet meer af te stemmen op de stedenbouwkundig vereiste alzijdigheid. Verder wordt er aandacht gevraagd voor zonwering en het schoonhouden van het gebouw om noodvoorzieningen in deze te voorkomen.

D2 Maliebaan 34

(B) *Voorlopig ontwerp uitbreiding achterzijde*

Aanvraag: Domus Magnus

Ontwerp : Kentie en Partners Architecten
(notulen 08/09 2015)

Na overleg met omwonenden heeft architect Kentie het eerder voorgestelde diepere volume tot circa vier meter teruggebracht. Het vervallen volume wordt gecompenseerd door in de achtertuin op souterrainniveau drie appartementen toe te voegen, die van een buitenruimte op het verlaagde niveau zijn voorzien. De gevelindelingen van de laag liggende appartementen verwijzen naar die van het hoofdgebouw. Het dak van de drie tuinappartementen wordt als kijktuin ingericht.

Reactie van de commissie

De commissie blijft het verwijderen van de loods ten behoeve van een achtertuin toejuichen, maar denkt dat er in het tuinplan meer steviger groen gerealiseerd kan worden om ook daadwerkelijk het groene karakter in dit binnengebied te herstellen. Afstemming op de doelgroep is hierbij vanzelfsprekend van belang. Ten aanzien van de verdiepte laag wordt geadviseerd deze niet als basement vorm te geven in de klassieke architectuurtaal van het pand; deze rol vervult de begane grondlaag in het gevelbeeld. Ook moet vermeden worden dat het plan resulteert in een gebouw in een kuil, maar gestreefd naar het beeld van een tuin met snedes.

De uitbreiding tegen de achtergevel is mogelijk, ook over de hele breedte, maar dan dient dit volume geleed te worden. Verfijningen, asymmetrische motieven, etc. in de stijl van het gebouw zijn architectonisch goed denkbaar, alleen gevelplastic met kleur is onvoldoende. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

D3 Nachtegaalstraat 1B

(R) *Ontwerp derde laag met dakterrassen*

Aanvraag: Designer.C

Ontwerp : Tekenz

Op de winkelplint met erboven twee lagen met witstucwerkgevels wordt een plat afgedekte laag toegevoegd, met een uitsparing ten behoeve van een dakterrasje op de hoek.

Voorstel is om de voor- en zijgevel op te trekken en te bekleden met plaatmateriaal met houtuitstraling. De gevelopeningen zijn afgestemd op de ramen op de eerste en tweede verdieping. De achtergevel wordt volledig in glas voorgesteld evenals de balustrades langs de dakterrassen.

Reactie van de commissie

De commissie is van mening dat door de geslotenheid van de gevel het pand een te afwerend karakter krijgt, ongewenst voor deze locatie evenals de afwijkende materialisatie van de extra verdieping. Zij kan zich voorstellen dat de uitbreiding wordt gerealiseerd als een verhoging van het bestaande gebouw met een bijzondere oplossing voor de buitenruimte op de derde laag. In combinatie met goede details, materialen en kleurstelling conform bestaande toestand ontstaat dan een rustig, uniform gevelbeeld. Het zou van grote meerwaarde zijn als de begane grond een verbeteringslag ondergaat ten aanzien van de pui en de reclame. Door de ligging nabij de singel en in deze gevelwand verdient het pand een opwaardering. Een aangepast plan wordt afgewacht.

D4 Tussen Heuveloord 25 en 27

12-12495

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en herbesteden van een watertoren ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw met horecafunctie – Revisie dakopbouw*

Aanvraag: Domstad Architectuur

Ontwerp : ontwerper dhr Briedé

(notulen 22/09 en 20/10 2015)

Onderdeel van het voorliggende voorstel van ontwerper Briedé is het verlagen van de aanwezige installaties op de dakopbouw tot de bovenzijde van de liftschacht. De hoogte van de cilindrische omhulling, bestaande uit verspringende, antracietkleurige ribben, is hierop afgestemd.

Conclusie

De commissie constateert dat gezien de opgave dit het maximaal haalbare is en voorziet de aanvraag van een positief advies.

D5 Leidseweg naast nummer 129

15-41622

(R) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning*

Aanvraag: NAT architecten

Ontwerp : architect dhr Van Manen

(notulen 22/09 2015)

Architect Van Manen heeft in de aanvraag de ruimte tussen het woonhuis en het perceel aan de westzijde vergroot. De gevels zijn doorgezet tot in het maaiveld en rond het dakterras op de tweede verdieping verlaagd. De erker aan de voorzijde is voorzien van een venster in de zijgevel. Op het dak van de eerste verdieping is een opbouw toegevoegd, in dezelfde architectuurtaal als de woning. Op het dak van de opbouw zijn

zonnepanelen geplaatst. Voor de gevels wordt een bordeauxrode, langformaat baksteen voorgesteld, voor de dichte vlakken in de gevelopeningen geelbruin hout.

Conclusie

De commissie vindt dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand maar vraagt wel een aanpassing ten aanzien van de zonnepanelen. Door de wijze van plaatsing is er zicht op de onderzijde; door deze of plat te leggen, of de borstwering te verhogen of de leuning te herhalen wordt deze ongewenste aandacht in het beeld weggenomen. De aanvraag wordt voorzien van een positief advies onder voorwaarde van een aanpassing van of rond de zonnepanelen.

D6 Amsterdamsestraatweg 378

15-28939

(O/St) Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een aanbouw en een dakopbouw ten behoeve van het realiseren van detailhandel op de begane grond en 4 woningen op de verdiepingen

Aanvraag: Gevelsteen Vastgoed

Ontwerp : BYTR architecten

Aan de tweelaagse bebouwing, grenzend aan de watertorenlocatie, wordt in de aanvraag een derde laag toegevoegd. Architect Lubbers voorziet de gevels van een isolatielaag met donkergrijs stukadoorwerk. Aluminium dorpels in voor- en zijgevel verwijzen naar natuursteenbanden in de bestaande gevel. In de achtergevel komt op de tweede verdieping een balkon met een gestukadoorde balustrade. Vorm en plaats van de gevelopeningen zijn gebaseerd op de bestaande gevelindeling, met kunststof kozijnen in oranjebruine houtuitstraling. Voor enkele dichte vlakken tussen de dorpels wordt een invulling met houten delen in de oranjebruine kleur voorgesteld. De zijgevel is volledig gesloten.

Conclusie

De commissie heeft geen bezwaar tegen de architectonische uitwerking, maar meent wel dat de gesloten, kale zijgevel hier niet wenselijk is. In de huidige situatie gaat de bebouwing de hoek om en creëert hierdoor een stevige hoek, ook in stedenbouwkundig opzicht. Door de aanpassingen wordt het een zelfstandig pand en is het verschil voor- en zijgevel te groot. De aanvraag wordt op dit punt aangehouden, een aangepast voorstel wordt tegemoet gezien. Tevens wordt opgemerkt dat de transparant houten delen moeilijk realiseerbaar zijn en mogelijk heroverweging behoeven.

D7 Van Sijpesteijnkade

(Ont) Ontwerp fase 3A

Aanvraag: NS Vastgoed

Ontwerp : OeverZaaijer

Fase 3A is onderdeel van Westflank-noord, de nieuwbouwontwikkeling langs de Van Sijpesteijnkade in het stationsgebied. De planlocatie ligt in de oksel van de kade en het spoorwegtracé. Onderdeel van het plan is de restauratie van het Rijksmonument, nummer 25. Daarnaast bestaat het ontwerp uit een circa 25 meter hoog torenvolume naast het monument in de rooilijn van de Van Sijpesteijnkade en een teruggeplaatste toren van circa 90 meter, die het monument gedeeltelijk overkluist. De onderste lagen van de torens bevatten commerciële, installatie- en bergruimten. Vanaf Forumniveau zijn de plattegronden gevuld met appartementen. Tussen de lagere toren en het monument ligt aan de kade de hoofdentree tot de appartementen. Deze vier lagen hoge halruimte met glazen gevels, loopt achter en over het monument door tot aan de trap die de Van Sijpesteijnkade met het Forum verbindt. De trap sluit met zittreden en glazen stootborden aan op de glazen halgevel en de zijgevel van het monument. De gevels van de lagere toren bestaan uit een metselwerkraaster in donkere baksteen met verdiepinghoge puien. De hoge toren heeft een raster in 'halfsteensverband', bestaande uit wit plaatmateriaal, met diepe neggen en een vulling van verdiepinghoge puien en panelen. Glazen balustrades en geluidwerende schermen liggen in het gevelvlak. In de openbare ruimte tussen de nieuwbouw en de spoorbaan, zijn (fiets)routes naar het Stadskantoor, de NS-stalling, de installatieruimten en bergingen in de torens, de wandelroute naar de Noordertunnel onder het spoorwegtracé en ondergrondse afvalcontainers gepland. Hoogteverschillen worden met treden, hellingen en een groen talud overbrugd.

Het Stedenbouwkundig Atelier heeft op hoofdlijnen ingestemd met de stedenbouwkundige aspecten van het voorstel.

Reactie van de commissie

De reactie van de commissie bij deze planbehandeling richt zich met name op de onderbouw, de verdere uitwerking van de 90 meter toren en de restauratie van het monument komen in een later stadium aan de orde. Wel wordt al opgemerkt dat de 45-meterlijn - die in de overige hogere bebouwing aan deze zijde van het stationsgebied wel is opgenomen - ontbreekt. Toepassing van de 45-meterlijn acht de commissie wenselijk voor de schaal van het gebouw en het gemeenschappelijke karakter van het gebied. Er is behoefte aan nadere informatie en discussie over het maaiveld aan de spoorzijde. Hier gebeurt veel aan een redelijk gesloten plint en de kwaliteit ervan wordt betwijfeld. De commissie is van mening dat de hoofdentree goed geplaatst is en adviseert het maaiveld van de stoep hier door te trekken als ruimtelijke visuele versterking. De combinatie van vliesgevel, monument en trap leidt tot een onrustige knoop. Hierbij wordt opgemerkt dat de combinatie van de zittrap, die koud tegen het glas van een voor het monument langs schietende pui aan wordt gezet en een grote dragende kolom leidt tot een onrustig beeld. Met name de wijze waarop het monument door glas wordt omsloten is niet overtuigend. Daarnaast is de confrontatie van het monument met de dragende schijf van de toren erg hard. Het dak van het monument dient als vijfde gevel beter betrokken te worden in de ontwerpopgave. Het balkon boven de entree aan Forumzijde gaat ten koste van de herkenbaarheid en de allure van deze entree. Aangepaste voorstellen op bovengenoemde punten worden afgewacht.

D8 Stationsplein Oost - Stationsallee - Van Sijpesteijkade

(Ont) *Voorlopig ontwerp Noordgebouw – winkels / kantoren / hotel / woningen*

Aanvraag: Dura Vermeer

Ontwerp : MONK architecten

Het Noordgebouw wordt begrensd door het spoorwegtracé, de Van Sijpesteijkade, de Stationsallee langs Hoog Catharijne en het nieuwe Stationsplein Oost. Architect Schuuring heeft de roolijnen en contouren gebaseerd op het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan voor dit gebied.

Tussen de Noordertunnel en de Van Sijpesteijkade is een hotel voorzien, de rest van het gebouw wordt ingenomen door winkels met daarboven kantoren en appartementen. Tot de tweede of derde laag bestaan de gevels uit glaspuien, met daarin een doorgaande reclamestrook. De gevels daarboven kragen 1.80 meter uit. Deze bestaan uit panelen en puien en ter hoogte van de verdiepingvloeren zijn aluminiumbanden aangebracht. De panelen in de hotelgevels zijn geperforeerd, bij de kantoren hebben ze een reliëf in een vergelijkbaar patroon. Karakteristiek voor het gebouw wordt de 'groene' waterval: trapsgewijze geplaatste terugliggende glaspuien met een groene aankleding, van straatniveau tot het dakterras naast het hotelgedeelte. Boven het hotel en de appartementen is een overstekende dakrand geplaatst met daarin een voorziening voor de glasbewassing. Aan de spoorzijde is de grotendeels gesloten plint voorgesteld in donker metselwerk. Het gebouwdeel dat aan de zuidzijde het spoor overkluist, heeft aan die zijde een gevelbekleding van verticaal geprofileerde metaalplaat.

Het Stedenbouwkundig Atelier heeft ingestemd met het ontwerp en heeft enkele aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot de architectonische uitwerking.

Reactie van de commissie

De commissie waardeert de opzet van het gebouw en de wijze waarop de programma's erin zijn verwerkt, maar meent dat het gepresenteerde voorstel nog te veel differentiatie, te veel vormgevingsmotieven hanteert. Hierdoor ontstaat een onrustiger beeld dan nodig en wordt geconstateerd dat het resultaat aan kracht inboet. Ook heeft het ontwerp nog een verfijningsslag nodig: zo vraagt het effect van de zwevende opbouw op een zeer transparante plint om een specifieke vormgeving, maar dit gaat nu teveel ten koste van de herkenbaarheid van de entrees van hotel, winkels en de Noordertunnel, kan hierbij wel opgevoerd worden. Het grote verschil tussen de plastische gevel aan stadszijde en de strakke gevel aan de spoorzijde roept vragen op ten aanzien van de alzijdigheid. De groene waterval wordt gewaardeerd, maar moet als groenelement in het totaalconcept sterker gepresenteerd worden en overtuigen in technische haalbaarheid. Ook de vijfde gevels dienen in het plan meegenomen te worden. Om de glasbewassing te integreren met de dakrand is een slimme oplossing, echter als extra element in de gevelcompositie niet overtuigend. Aandacht wordt gevraagd voor de aansluiting op het Paviljoen evenals

voor andere aansluitingen aan de spoorzijde, met name aan de zuidzijde (ook in relatie tot kop en spoorgevel). De commissie dringt aan op een sterk reclameconcept ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het nagestreefde gevelbeeld. Een aangepast plan wordt tegemoet gezien.

E Nagekomen plannen

E1 Spaaklaan 2 t/m 130

15-40218

(O) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een flat*

Aanvraag: Mitros

Ontwerp : Van Schagen architecten

In het renovatieplan worden dezelfde vormgeving, materialisatie en details toegepast als in een eerder in de commissie besproken en afgehandelde aanvraag voor identieke appartementenblokken aan de Pearsonlaan. De aanvragen onderscheiden zich uitsluitend in de keuze van kleur en patroon van de bekleding van de borstweringen.

Conclusie

De commissie is wederom enthousiast over deze renovatieaanpak en voorziet de aanvraag van een positief advies. Zij vraagt om hier dezelfde buitenruimte-elementen toe te passen als bij het project aan de Pearsonlaan evenals aandacht voor de beëindiging van de bovenste laag.

E2 Vredenburg 11

15-41739

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de voorgevel*

Ontwerp : Het Bouwadvies

Voorgesteld is het bestaande eenlaagse winkelfront te vervangen door een met hardsteen omkaderde, tweelaagse, volledig glazen pui. Ter hoogte van de eerste verdiepingvloer komt een reclameband. Aan weerszijden wordt het nieuwe front de hoek omgezet met smalle puistroken in de zijgevels.

Conclusie

Bij het wijzigen van puien is het het streven de begane grondlaag te benutten als verbinding tussen maaiveld en bovenbouw, waardoor het gebouw zich volledig hecht aan het maaiveld. Door in onderhavig plan de begane grondlaag te verhogen met een verdieping wordt het tegenovergestelde effect bereikt en komt de commerciële dubbele bouwlaag visueel los van de bovenbouw. Tevens worden de architectonische verhoudingen in de gevelwand verstoord door het gebouw grofweg op te delen in tweeën in plaats van eenderde/tweederde. Stedenbouwkundig ontstaat een ongewenste schaalvergroting. Aanvraag wordt voorzien van een negatief advies.

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 23/12 2015 en 07/01 2016, 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 Reclames

G1 Agnietenstraat 3 (Rijksmonument)

15-28363

(B) *Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van reclame/naamsaanduidingen*

Aanvraag: Centraal Museum

Ontwerp: Lesley More

(zie notulen 25/08 en 06/10 2015)

In de aangepaste voorstellen is de cirkel boven de cordonlijst geplaatst. Het advies aangaande de bevestigingsbalk van de letters is ondermeer om technische redenen niet overgenomen. De lichtintensiteit en kleur wit is gespecificeerd.

Conclusie

De commissie is nog steeds niet heel overtuigd van de juiste plaatsing van de signing bij de hoofdentree, maar geeft de aanvrager het voordeel van de twijfel. Wel wordt ten aanzien van de bevestiging dringend geadviseerd zoveel mogelijk gebruik te maken van het voegwerk om de oorspronkelijke bakstenen zo min mogelijk te beschadigen. Kleur en intensiteit van het witte licht zijn akkoord. Aanvraag wordt voorzien van een positief advies.

H Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 26 januari 2016.

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