

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN OOST

2007 - 04

Verslag van de driehonderdzesendertigste vergadering, gehouden op dinsdag 27 februari 2007 in de Regentenzaal te Utrecht.

- Aanwezig: de leden M. van Goor (plv. voorzitter), G. Andela, K. Ottenheym, R. van Wylick en I. Wijgh, W. Smits (afd. Stedenbouw), B. van Santen (afd. Monumenten), Th. Hilhorst (uitvoerend secretaris), A. Bos (Bureau CWM) en I. Bakhuis (verslag).
- Afwezig: de voorzitter, P. Vermeulen, de leden D. Lambert en V. Yanovshtchinsky en J. Koning (secretaris).

OVERZICHT VERSLAG

- A. Ingekomen stukken en mededelingen
- B. Notulen Commissie Welstand en Monumenten Oost d.d. 13 februari 2007
- C. Algemeen
- D. Bouwplannen
D1 Abstederdijk 28 – 28a
D2 Servaasbolwerk 1A
D3 Weg naar Rhijnauwen 2
D4 Westerdijk 18
D5 Kennedylaan
D6 Herculesplein
D7 M.P. Lindostraat 4
D8 Willemsplantsoen 1C en Mariahoek 9
D9 Loopplantsoen 9
- E. Nagekomen plannen
E1 Stationsstraat 2 – 241
E2 Van Lennepstraat 5, 7 en 9
E3 Bladstraat 9
- F. Overige bouwplannen
Plannen met preadvies, lijsten d.d. 22-02-2007
- G. Reclames
- H. Rondvraag en sluiting

A. Ingekomen stukken en mededelingen

Geen.

B. Notulen van de Commissie Welstand en Monumenten Oost d.d. 13 februari 2007

Het verslag wordt met een enkele wijziging vastgesteld.

C. Algemeen

Geen.

D. Bouwplannen

D1 Abstederdijk 28 – 28A (gemeentelijk monument) BV2070374/BV2070622

(R) *Bouw- en monumentenaanvragen voor het verbouwen van een schoolgebouw tot 10 appartementen, waarvan 4 casco-appartementen*

Aanvraag: Eigenaren Abstederdijk, B. Suurmeijer en M. Serné

Ontwerp: Noorlag Architectuur en BYTR Architecten

De architecten De Jong (Noorlag) en Van der Wetering (BYTR) geven een toelichting.

Het schoolgebouw dateert van 1887. Het bestond uit een jongensschool op de verdieping en een meisjesschool op de begane grond, elk met een eigen ingang. De gangen zijn van latere datum; aanvankelijk waren lokalen toegankelijk via tussendeuren.

Het gebouw is opgedeeld in percelen, die afzonderlijk zijn verkocht. De eigenaren hebben twee architectenbureaus ingeschakeld. Het is de nadrukkelijke wens om de eenheid in het aanzicht van het gebouw te behouden en één bouw- en monumentenaanvraag in te dienen. Beide bureaus werken intensief samen en hebben een gecombineerd bouwplan tot stand gebracht in nauw overleg met de afdeling Monumenten.

De voorgevel wordt gerestaureerd. Het rozet en de pinakel worden hersteld, in overleg met de afdeling Monumenten en de eigenaren. Het dichtgemetselde timpaan wordt geopend; gedacht wordt aan "structural glasing". De structuur van het gebouw – inclusief het trappenhuis – is leidend voor de nieuwe inrichting. De vrije hoogte tussen vloeren en plafonds bedraagt 4,70 meter. Voor de casco-appartementen worden voorzieningencellen als losse elementen in de grote, hoge ruimten gehangen, waardoor de beleving van de lokalen behouden blijft. Mede gelet op het feit dat de achtergevel in de loop der jaren diverse wijzigingen heeft ondergaan, krijgt deze een eigentijdse invulling, met nieuwe openingen waar die functioneel nodig zijn. Kozijnen worden achter het metselwerk gelegd, in diepe neggen. In het dak wordt over de hele lengte een glasstrook aangebracht, waarin behalve vensters ook zonnepanelen worden opgenomen. Deze glasstrook wordt onder de pannen weggewerkt, waardoor deze in het dakvlak valt en aansluit bij de insneden in de achtergevel.

Het streven is de openheid in het schoolplein in stand te houden en individuele afsluitingen met schuttingen te voorkomen.

Afdeling Monumenten

De afdeling adviseert positief over de aanpak. De invulling is in grote lijnen akkoord, echter met uitzondering van de invulling van het timpaan. Daarvoor zou een oplossing moeten worden gevonden, die recht doet aan de oorspronkelijke verhoudingen in de gevel.

Conclusie

De commissie prijst het zorgvuldige en doordachte ontwerp, waarin plattegronden en de functionaliteit van de openingen in de achtergevel logisch in elkaar grijpen. Van belang is dat de glasstrook in het dak binnen het dakvlak valt. Het verdient aanbeveling bij de detaillering rekening te houden met de wensen van gebruikers met betrekking tot het zicht naar buiten en de reiniging. Voorts wordt aandacht gevraagd voor het effect van de opdeling van de brede gangen. De herkenbaarheid van de entree in de voorgevel en de detaillering van brievenbussen en een belplateau vragen nadere studie. Voor het herstel van de pinakel kan een eigentijds ontwerp passend zijn. De commissie deelt de visie van de afdeling Monumenten dat het driehoekig vlak een andere (eigentijdse) invulling dient te krijgen dan voorgesteld, passend in deze restauratieopgave en met behoud van de verhoudingen en het reliëf in de gevel.

Ten slotte adviseert de commissie de inrichting van het schoolplein in het ontwerp te betrekken. De hoofdopzet van beide plannen is akkoord, de verdere uitwerking wordt afgewacht.

D2 Servaasbolwerk 1A (Rijksmonument)

(B) *Bouw- en monumentenaanvraag voor het verbouwen van een kerkgebouw ten behoeve van het gebruik voor religieuze en culturele doeleinden*

Aanvraag: Stichting Vrienden van Leeuwenbergh

Ontwerp: Van Hoogevest Architecten

(Zie notulen 16/01, 30/01 en 13/02 2007)

Een oppervlaktebehandeling in gedecoreerd staal met een repeterend patroon zou de materiaaleigenschappen ontkennen. De commissie heeft gevraagd voor de afwerking van de entreepartij een oplossing te zoeken in een materiaaleigen structuur en tint. Hiervoor zijn cortenstaal, brons of koper als mogelijkheden genoemd. Architect Kuiper toont de toepassing van een bronzen coating (spuitmetaal) op beton. Dit materiaal heeft dezelfde werking als metaal, waar het gaat om de verwerking, terwijl de textuur van de betonnen schijven hierin herkenbaar blijft.

Conclusie

De commissie is enthousiast over deze oplossing van brons op beton en keurt deze goed. De bouw- en monumentenaanvraag zijn nu akkoord.

D3 Weg naar Rhijnauwen

(R) *Principeplan voor nieuwbouw botenhuis na sloop bestaande bebouwing*

Aanvraag: Kanoverhuur De Rijnstroom, T. van der Kamp

Ontwerp: Cita Architecten

Architect Cornelissen licht het plan toe. In de huidige situatie keert het botenhuis zich af van het water en wordt het terrein gedomineerd door de kano-opslag. In overleg met de afdeling Stedenbouw is de oriëntatie omgedraaid, zodat de publieksfuncties zich richten op het zuidwesten, met zicht op de Kromme Rijn en de Weg tot de Wetenschap. Het ontwerp heeft een eenvoudige structuur, die refereert aan de typologie van een loods, en bestaat uit twee delen. In een open volume, gericht naar het water, zijn de publieksfuncties ondergebracht en een ongeïsoleerd gesloten deel erachter heeft de functie van opslag en reparatie. Het geheel wordt uit hout opgetrokken en ter plekke van de opslag van boten circa 40 cm verdiept, waardoor het in het landschap wegzakt. Het dak met de grote overstekken krijgt een bedekking met een zinken uitstraling. Een houten vlonder loopt naar het water af, zodat hier gemakkelijk kan worden aangelegd en de boten op de kant kunnen worden getrokken.

Conclusie

De commissie is ingenomen met het ontwerp en de materiaalkeuze. Dit is een aanzienlijke verbetering van de bestaande situatie. De commissie wacht de nadere detaillering af.

D4 Westerdijk 18

(O) *Bouw- en sloopaanvraag voor het bouwen van 24 appartementen met winkel en een ondergrondse parkeervoorziening*

Aanvraag: Boer Projectontwikkeling

Ontwerp: Op ten Noort Blijdenstein Architecten en Ingenieurs

(Zie notulen van 23/05 2006)

Architect Zwart geeft een toelichting. Aan weerszijden van deze bouwlocatie zijn appartementengebouwen gerealiseerd in een moderne architectuur. Het bouwplan omvat een ondergrondse parkeergarage, een winkel en drie woonlagen aan de Westerdijk en vier woonlagen in het gebied erachter. Inmiddels is duidelijk geworden dat de Metaalmarkt niet terugkeert, zodat er voor de plint een andere winkelinvulling moet worden gezocht. Het volume in het achtergebied valt in de rooilijn en is uitgehold, waardoor een binnenhof ontstaat. Grote schuifdeuren aan de buitenzijde van de voorgevel bieden de bewoners gelegenheid binnen de woonruimte gebruik te maken van de bezonning.

Bij de planbehandeling in mei 2006 heeft de commissie zich positief uitgesproken over de planopzet, maar kritiek geuit op de overdaad aan stijlmiddelen en de sterke horizontaliteit in de gevelindeling. De architect is aan dit commentaar tegemoetgekomen, in die zin dat is afgezien van de horizontale borstweringen. Hierdoor resteren glazen puien van vloer tot plafond, tussen horizontale banden van gepatineerd zink. In de basissituatie zijn de schuifdeuren niet verspreid over de gevel, maar staan deze boven elkaar. Hierdoor straalt de gevel meer rust uit en wordt het effect van de dynamiek van de gevel bij verplaatsing van deze elementen duidelijker. De schuifdeuren worden uitgevoerd in oranje gebeitsd hout (Oregon pine). Onder de dakrand en boven de winkelplint worden horizontale banden in

rood metselwerk aangebracht. De hoeken zijn bekleed met zink. Enkele appartementen zijn opgedeeld in kleinere appartementen, waardoor er drie extra appartementen zijn ingepast. Deze kleine appartementen kunnen worden samengevoegd en om de rust in de gevel niet te verstoren zijn er geen extra schuifdeuren aan de buitenzijde van de gevel toegevoegd.

De capaciteit van de parkeergarage is vergroot door een liftstelsel met boven elkaar liggende parkeerplaatsen.

Afdeling Stedenbouw

De afdeling vreest dat de planaanpassing – waarin de verhouding in het aantal appartementen en de beschikbare parkeercapaciteit is gewijzigd – negatieve consequenties zal hebben voor de parkeerdruk in de omgeving. De afdeling is er niet van overtuigd dat het liftstelsel de parkeerbehoefte in voldoende mate oplost. Verder wordt erop gewezen dat de plint de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft en dat deze bestemming niet zonder meer kan worden ingevuld met een winkelfunctie.

Conclusie

De commissie reageert positief op de planaanpassing. Met het achterwege laten van de borstweringen is de gevelindeling verduidelijkt, al kan deze aan kracht inboeten door de uiteindelijke inrichting van privé-ruimten. De architect wordt in overweging gegeven de dynamiek in de gevel te benadrukken door één schuifdeur in de "wintersituatie" een afwijkende positie te geven. Verder constateert de commissie dat de verblijfskwaliteit van de balkons op de binnenhoek van het blok aan de achterzijde beperkt is.

Aangetoond zal moeten worden dat voor de afdeling Stedenbouw de parkeercapaciteit in voldoende mate beantwoordt aan de parkeerbehoefte. De bouw- en sloopaanvraag zijn akkoord.

D5 Kennedylaan

(St) *Principeplan voor uitbreiding verzorgingshuis De Wartburg*

Aanvraag: Axion

Ontwerp: Architectenbureau Alberts & Van Huut

(Zie notulen van 30/01 2007)

Architect Dres licht de planaanpassing toe. De variatie in stijlmiddelen is gereduceerd, waardoor er meer rust is ontstaan in de daklijn en de gevelindeling. Het dak heeft continuïteit gekregen en loopt geleidelijk op naar het hoekaccent. De entree is verlaagd. Het contrast tussen de buitenwereld en de binnenwereld aan de binnentuin is vergroot. De gevel aan de binnentuin is dynamischer geworden. Een groene inrichting van de tuin zal worden doorgetrokken in de inrichting van de balkons.

Conclusie

De commissie is content met de wijze waarop haar commentaar is verwerkt en keurt de planaanpassing goed.

D6 Herculesplein

(O) *Aanpassing bouwplan (entreehal bouwdeel E) nieuwbouw kantoren*

Aanvraag: Memid Galgenwaard

Ontwerp: Dam & Partners

(Zie notulen 24/10 2006 en 16/01 2007)

Op grond van nadere studie heeft de architect de entreepartij aangepast.

Conclusie

De planaanpassing beantwoordt aan het commentaar van de commissie en wordt goedgekeurd.

D7 M.P. Lindostraat 4

BV2065704

(O) *Principeaanvraag voor nieuwbouw 36 appartementen met parkeervoorziening na sloop deel schoolgebouw*

Aanvraag: J. Thomassen, Vondel Vastgoed Holding

Ontwerp: Architectenbureau H. Leloup

(Zie notulen 16/01 2007)

Architect Leloup heeft een aangepast plan ingediend. Raamindelingen zijn gewijzigd en er wordt nu een baksteen in een lichtere tint voorgesteld.

Conclusie

De commissie is verheugd dat de strenge uitstraling van het ontwerp is verzacht. De lichtere kleurstelling van het metselwerk en schilderwerk van de kozijnen maakt het gebouw rustiger en vriendelijker. Ook de nieuwe indeling van dakramen is akkoord. Het heeft de voorkeur het volume als één gesloten blok te benaderen, zonder uitstekende hekwerken van balkons en uitbouwen. Daarbij dient de daklijn intact te blijven, door de parcellering die ontstaat uit het doortrekken van de materialisering uit het dak in de gevel achterwege te laten. De gevel kan nog aan kracht winnen door een variatie in raamopeningen, zoals die in de eerste schetsen werd voorgesteld. De commissie wacht de verdere planuitwerking af.

D8 Willemsplantsoen 1C en Mariahoek 9 (Rijksmonument) BV2066215

(B) *Bouw- en monumentenaanvraag voor het uitbouwen van de kap ten behoeve van een luchtbehandelingsinstallatie naast de schuilkerk St. Gertrudiskapel en het plaatsen van een luchtbehandelingskast op het dak van een zalencentrum*

Aanvraag: Kerkbestuur Oud-Katholieke Parochie Utrecht

Ontwerp: Vice International

Voor het gebruik van de voormalige schuilkerk is een luchtbehandelingsinstallatie noodzakelijk. Voorgesteld wordt de kap tussen de kerk en het naastgelegen zalencentrum te vergroten en de installatie hieronder te plaatsen, afgeschermd met zinken lamellen. Voorts wordt voorgesteld op het dak aan de achterzijde van het zalencentrum een luchtbehandelingskast te plaatsen en deze met lamellen aan het zicht te onttrekken.

Afdeling Monumenten

Gelet op de noodzaak van de installatie voor het behoud van het kerkinterieur, is inpassing van een luchtbehandelingsinstallatie onder de kap acceptabel; deze oplossing brengt beperkt schade toe aan het uiterlijk van de kerk.

Conclusie

De commissie stemt in met de zorgvuldige inpassing van de installatie onder de kap. Zij deelt in deze de mening van de afdeling Monumenten.

De toevoeging van een luchtbehandelingskast met lamellenscherm op het dak van het zalencentrum wordt afgekeurd. Het bouwplan is gelegen in een gebied met beleidsniveau "Behoud" (welstandsnota). Bij dit beleidsniveau wordt uitgegaan van behoud van de essentiële eigenschappen van aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek. Ook dient er sprake te zijn van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk. Deze grote installatiekast met bijbehorende kanalen voldoet niet de genoemde criteria. Het is een te zware ingreep in het bestaande daklandschap en tast het zicht vanuit de omliggende woningen op het daklandschap te zeer aan. Bovendien wordt gevreesd dat omwonenden hiervan geluidhinder ondervinden. Een en ander dient meer geïntegreerd met het gebouw te worden opgelost.

D9 Loopplantsoen 9 BV2066375

(R) *Principeaanvraag voor het vergroten van de kap van een woning*

Aanvraag: R. van Bergen

Ontwerp: Atelier Albert voor kleinschalige architectuur

De woning maakt deel uit van een blok met een eenvoudige opzet – twee lagen met doorlopende opbouw. Voorgesteld wordt de gevel op te trekken en een togdak toe te voegen.

Conclusie

De commissie keurt deze uitbreiding af. Deze aanpak is atypisch voor deze architectuur en tast de bestaande structuur van de buurt en het architectonische beeld te zeer aan. Een dakkapel is in deze situatie mogelijk, mits hiervoor een ontwerp wordt gemaakt dat past in de bestaande architectuur en voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen.

E Nagekomen plannen

E1 Stationsstraat 2 – 142

BV2070268

(Ont) *Bouwaanvraag voor het vervangen van aluminiumkozijnen van woongebouw*

Radboudveste ter plaatse van de corridor in kunststofkozijnen

Aanvraag: VVE Radboudveste

Ontwerp: DOKO kunststofkozijnen

De gevel van dit appartementengebouw in het Stationsgebied bestaat uit natuurstenen banen en horizontale vensterstroken met aluminium kozijnen. Voorgesteld wordt de kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen met tuimelramen.

Conclusie

Het bouwplan is gelegen in een Ontwikkelingsgebied (welstandsnota) hetgeen impliceert dat vanwege de lopende grootschalige ontwikkelingen er nog geen beleidsniveau (Behoud, Respect of Open) met criteria aangekoppeld is. En juist vanwege deze ontwikkelingen meent de commissie dat er voldoende kwaliteit nagestreefd moet worden wat in deze aanvraag ontbreekt. De huidige aluminiumkozijnen worden (gedeeltelijk) vervangen door kunststof kozijnen. Deze zijn te grof en te zwaar voor deze architectuur, zeker in combinatie met de subtielere, vlak in de gevel gedetailleerde, aluminiumkozijnen. De commissie heeft geen bezwaar tegen de vervanging van vaste door bewegende ramen, mits de indeling gehandhaafd blijft en het geheel binnen het gevelvlak wordt gedetailleerd, overeenkomstig de huidige situatie. Ook de kleurstelling van de bestaande kozijnen dient te worden aangehouden. De commissie keurt het bouwplan af.

E2 Van Lennepstraat 5,7 en 9

BV2070110

(O) *Principeaanvraag voor het maken van een dakopbouw voor drie woningen*

Aanvraag: M. Martensen

Ontwerp: M. Martensen architecten

Voorgesteld wordt achter het schijndak een opbouw met dakterras te realiseren. De woningen maken deel uit van een blok, waarin al diverse dakopbouwen zijn uitgevoerd. Zowel qua oriëntatie als qua materialisering wijkt dit bouwplan echter af van eerder gerealiseerde toevoegingen.

Conclusie

Gezien het profijt van de bezonning kan de commissie zich de voorgestelde oriëntatie voorstellen. Het bouwplan onderbreekt de doorgaande daklijn niet en de commissie is van oordeel dat de doorgaande daklijn krachtig genoeg is om een variatie aan abstract vormgegeven toevoegingen toe te laten. Wel dient het bouwplan op een tweetal punten te worden aangepast. De grote dakrandoverstek aan de voorzijde is in tegenspraak met de abstracte detaillering en dient achterwege te blijven. Tevens zijn de horizontale ramen te breed en moeten in overeenstemming worden gebracht met de raamdeling op de eerste verdieping. Onder deze voorwaarden keurt de commissie het plan goed.

E3 Bladstraat 9

BV2070127

(O) *Bouwaanvraag voor het maken van een uitbouw met dakterras en het plaatsen van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van een woning (is reeds uitgevoerd)*

Aanvraag: C. van Heteren

Ontwerp: onbekend

De aanvraag voor een grote dakkapel aan de voorzijde van de woning en een opeenstapeling dakkapellen aan de achterzijde wordt door de commissie afgewezen. Het plan voldoet niet aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota en de commissie ziet geen reden hiervan af te wijken. De dakkapellen vormen geen ondergeschikte toevoegingen aan het dakvlak. De dakkapel aan de voorzijde overschrijdt de maximale breedte van 50 % in ruime mate en de dakkapel in het bovenste dakvlak aan de achterzijde veroorzaakt een ongewenste stapeling aan dakkapellen. Van een samenhangend beeld is geen sprake meer. Uitgangspunt bij het formuleren van de sneltoetscriteria voor dakkapellen (en van de gemeentelijke richtlijnen voor dakkapellen in de jaren daarvoor) is dat deze ondergeschikt dienen te zijn, deze niet ten koste gaan van de karakteristiek van de dakvorm en niet domineren in het dakvlak. Hier voldoen deze kapellen niet aan: deze verzameling van verschillende dakkapellen tast de architectuur aan en heeft een negatief op de omgeving (inclusief straatbeeld).

F Overige plannen

De plannen, genoemd in de lijst d.d. 22 februari 2007, 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 sneltoetscriteria, dan wel aan de criteria, zoals geformuleerd in de welstandsnota. De lijst is ter inzage op het secretariaat.

G Reclames

Geen.

H Rondvraag en sluiting

De volgende vergadering vindt plaats op 13 maart 2007.

De voorzitter

De secretaris

P. Vermeulen

J. Koning

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