

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 18 februari 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebregts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, Eric Rossen (afdeling Stedenbouw), Bettina van Santen (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- o De Erfgoedleden hebben een locatiebezoek bij de als rijksmonument beschermde boerderij op het adres Klopdijk 2.

1. Wolvenplein (Rijksmonument)

CvB / VON-23-08718

Vooroverleg Commissie Omgevingskwaliteit voor de herontwikkeling van de gevangenis

Aanvraag : Levenslang/AM

Ontwerp : BiermanHenket en Karres en Brands

Toelichting : Joep van Ast en Armand Bos (BiermanHenket)

Aanwezig : Greetje de Jager (gemeente Utrecht), vertegenwoordiging vanuit de opdrachtgevers (AM en Levenslang).

Gespreksverslag

In de vergadering zijn BiermanHenket architecten aanwezig en een vertegenwoordiging namens de eigenaren. De architecten lichten het voorstel toe. Uitgangspunten zijn: het herstellen van de historische structuur, het complex openen voor publiek, restauratie van de monumentale gebouwen, het herstellen van het Singelpark (groenstructuur en autovrije hoven) en het toevoegen van nieuwe bouwvolumes achter de bestaande gevangensismuren. Het betreft een transformatie van de voormalige gevangenis naar een "Dorp in de stad". Met een mix van woonvormen (koop/huur groot/klein) en functies. Aansluitend komen verschillende thema's aan bod (de strategie voor het fietsparkeren, de eerste doorkijk voor duurzaamheid, het functieschema, architectonische uitwerking, renovatie). Het is een voorlopig ontwerpstadium, maar de stedenbouwkundige hoofdopzet is met de bouwveloppe vastgesteld.

Op conceptueel niveau is het uitgangspunt om alle geveldoorbraken op een gelijke manier aan te pakken (door middel van een goed afleesbare nieuwe tijdslaag). In het kruisgebouw (Panopticum) wordt gestreefd naar meer licht. De lichtkappen worden hersteld, puien worden verplaatst en er komen plaatselijke tussenvloeren. Onder de hof aan de noordzijde is het de bedoeling een 'werkplaats' te realiseren. In de horeca en in het hotel wordt een nieuwe houten, waaiervormige, draagconstructie aangebracht. Er komen nieuwe vensteropeningen in de oude gevangensmuur (uitzicht op singel en stad), een vide en een kleine opbouw. Vervolgens worden de ingrepen in hof, werkplaats en kapel toegelicht.

Voor de nieuwbouw is gekozen voor metselwerk in een lichte kleurstelling. Het uitgangspunt is luchtige en sobere gebouwen te maken met verfijningen in het metselwerk (neggen, verbanden, details). Bij de huurwoningen is gekozen voor houten, vergroende galerijen met een pergolastructuur aan de hofzijde. Aan de andere zijde wordt een vlakke gevel beoogd (op enige afstand van de muur)

die relatie zoekt met openingen in de muur. De openingen in de gevangensmuur volgen het ritme van de woningen. In het 'voorgebouw' zijn meerdere tijdslagen zichtbaar. De plint wordt voorzien van stucwerk (nieuw deel met moderne nieuwe openingen) en het centrale gebouwdeel blijft behouden (metselwerk met nieuwe openingen).

Het landschapsplan is nog in ontwikkeling en om invulling te geven aan de duurzaamheidsambities worden op het kruisgebouw en de kapel zonnepanelen gelegd (de bestaande dakbedekking is aan het einde van de levensduur).

De commissie reageert als volgt (conclusie):

Ze spreekt de complimenten uit voor het plan. Het plan zal een aanwinst zijn voor Utrecht. De verschillende functionaliteiten, het behoud van de gevangenisstructuur en de toegankelijkheid van het complex zijn allemaal positieve aspecten. Ook vanuit duurzaamheidsoptiek is het te waarderen dat bestaand vastgoed optimaal wordt ingezet. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is de opgave zeer zorgvuldig aangepakt. M.b.t. de architectonische uitwerking van de nieuwe bouwdelen is de commissie er niet van overtuigd dat het optimum is bereikt en ook de inpassing van de werkplaats roept nog veel vragen op. Ook ziet ze bij een vervolgssessie graag het landschapsplan en een verdere uitwerking van de duurzaamheidsambities tegemoet.

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking:

Architectuur

Met betrekking tot de architectonische uitwerking van de nieuwbouw verwijst de commissie naar haar advies van 21 maart 2023. Ze raadt aan in te zetten op meer *contrast*, *meer abstractie* en op meer verschil in *identiteit* (muur versus nieuwbouw). Dat kan op verschillende manieren (verschil in materiaal, verschil in kleur). De toepassing van baksteen is denkbaar, maar meer abstractie zou een helderder resultaat kunnen opleveren. Ook wordt aangeraden een kleurstudie te doen. Lichte kleuren zijn in de realiteit vaak meer aanwezig dan de rendering nu suggereert. In overweging wordt gegeven om juist met donkere tinten te werken.

De voorgestelde vervlechting tussen nieuwbouw en muur is niet nodig. De verspringende gevelopeningen geven juist een onrustig beeld. In het voorstel wordt de strengheid van de muur aangetast. De oorspronkelijke onderdelen van het gevangeniscomplex kunnen meer tot hun recht komen als de nieuwe onderdelen abstracter en met meer contrast worden vormgegeven.

Observatorium

De commissie waardeert het dat bij het maken van de uitkijplek een historisch element als inspiratiebron heeft gediend. Wel adviseert ze de uitkijplek ofwel meer functionaliteit te geven (en in het kader daarvan desnoods te vergroten) ofwel achterwege te laten. Het is een prachtige plek en hier valt meer uit te halen dan nu wordt voorgesteld. Het is positief dat de structuur van de luchtplaats wordt opgepakt. De historische referentie is een inspiratiebron voor de nieuwe ingreep. Maar de opbouw hoeft geen kopie te zijn. Het is vooral van belang dat de opbouw bruikbaar en functioneel is.

Voorhof en binnengevels

Een algemene opmerking van de commissie is dat er vrij veel gebeurt in de verschillende bouwdelen. In het voorhof is er bijvoorbeeld een optelling van snedes, kleurverschil en groen. Het brengen van een zekere diversiteit is goed, maar het bewaken van de rust is daarbij een aandachtspunt.

Ter plaatse van de kapel komen erg veel elementen dicht bij elkaar. Hoewel in zichzelf subtiel vormgegeven wordt te optelsom een beetje geforceerd. De commissie adviseert ook daar naar iets meer rust en balans.

Werkplaats

De noodzaak van het toevoegen van de werkplaats wordt niet volledig aangetoond. De commissie merkt op dat deze toevoeging ten koste gaat van een groot stuk 'volle grond' in de grootste resterende hof. Het is essentieel dat de ambities van de 'Groene Hof' (boomgaard) worden waargemaakt, dat de werkplaats overtuigend ruimtelijk wordt ingepast en dat er voldoende afstand blijft tussen de verschillende gebouwdelen.

Landschap

De commissie ziet bij een vervolgsessie de verdere uitwerking van het landschapsplan tegemoet. Ze merkt op dat het lijkt alsof er in de eerste schetsen voor de buitenruimten sprake was van meer bruikbare buitenruimten in plaats van de nu getoonde groenstroken. Dit probleem wordt vergroot door de toevoeging van de 'werkplaats', waarvan de commissie nut en noodzaak niet overtuigend aangetoond vindt. Het landschapsplan zal moeten aantonen dat deze ruimte op een overtuigende manier kan worden ingepast. Er moet voor gewaakt worden dat er alleen 'kijkgroen' over blijft. Met betrekking tot de diverse trappen wordt aangeraden de ruimtelijke inpassing en vormgeving (ook met looplijnen) nader te bestuderen. In het huidige voorstel oogt het geheel wat te krap (ook de afstand tussen de gebouwen). Verder wordt aandacht gevraagd voor het uit het zicht houden van containers, fietsen, opstal die met de horeca te maken heeft etc. Het behouden van rust en ruimte is essentieel.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid zijn er nog verschillende uitdagingen. De komst van zonnepanelen is positief en gelet op de diversiteit aan functies zou het goed zijn als er uitwisseling kan plaatsvinden (avond – en daggebruik). Er is straks sprake van een kleine community en uitwisseling biedt kansen, bijvoorbeeld op het reduceren van energiegebruik maar mogelijk ook op andere vlakken. M.b.t. de nieuwbouw wordt aangeraden om het gebruik van minder milieubelastende materialen te onderzoeken.

De relatie tussen duurzaamheid en erfgoed wordt zichtbaar in de plaatsing van de zonnepanelen. De commissie staat achter de komst van de zonnepanelen op het kruisgebouw en de kapel, mits er een waarborg is dat als de zonnepanelen ooit verdwijnen de daken weer in ere hersteld worden en worden voorzien van bij het monument passende leien. Het is dubbelop om in dit stadium al nieuwe leien onder de zonnepanelen aan te brengen (uitgangspunt vanuit duurzaamheidsoptiek: niet meer materialen gebruiken dan noodzakelijk).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

2. Jan van Galenstraat en Van Ginnekenlaan

RT / VON-23-22786

Vooroverleg voor de sloop-nieuwbouw van een woongebouw met verdiepte parkeergarage en commerciële plint

Aanvraag : Kerckebosch Groep

Ontwerp : Blauw Architecten

Toelichting : Sonja Muller en Elena Nicastro (Blauw Architecten)

Aanwezig : Arjen Jansen (Kerckebosch Groep)

(zie notulen 22/08 en 17/10 2023)

Gespreksverslag

Het plan is in oktober 2023 voor het laatst in de commissie geweest. De stedenbouwkundige opzet is grotendeels gelijk gebleven. Het bestaande open bouwblok wordt verlaten en er is gekozen voor een alzijdig ensemble met een commerciële plint. In reactie op het vorige advies is aan de Huizingalaan een entree voor de woningen toegevoegd. De binnentuin wordt niet met het pocketpark verbonden, maar door de plaatsing van een boom wordt er naar continuïteit van het groen gestreefd. De uitwerking van de architectuur is geïnspireerd door de wederopbouwarchitectuur in de directe

omgeving. De gemetselde blokken hebben overwegend bruine tinten. Deze tinten en de gevelindelingen variëren licht per blok. De plint aan het pocketpark is gezien het achterliggende magazijn van de supermarkt redelijk gesloten gebleven. Er zijn vanwege geluidsvereisten geen balkons aan de buitenzijde geplaatst, maar loggia's. De oostzijde van blok C is voorzien van een leefgalerij. In een participatieproject met de buurt is ervoor gekozen om de omgeving meer te vergroenen. De duurzaamheidsambities van de architectuur zijn door tegenvallende financiën teruggeschroefd. Er is geen informatie over toe te passen duurzaamheidsambities in de volumes aanwezig. Duurzaamheid wordt vooral gezocht in het vergroenen van de omgeving en een sociale duurzaamheid in de verscheidenheid aan woontypes.

De commissie reageert als volgt (conclusie):

De stedenbouwkundige opzet van de blokken is evenwichtig en het is een goede tussenvorm tussen de stempelstructuur en het gesloten bouwblok. Op het gebied van de architectonische uitwerking, de landschappelijke inpassing en duurzaamheid zijn er echter nog bezwaren. Er zijn zorgen over de relatie van het gebouw met het pocketpark, waarvoor een (te) geïsoleerde ligging dreigt. Het getoonde totaalbeeld van de architectuur mist een zekere frisheid door de vele bruine ton-sur-ton tinten en relatief vlakke gevels. Informatie over de duurzaamheidsambities van de architectuur wordt gemist.

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking.

Architectuur

- De plinten ogen nog onvoldoende attractief en verdienen een ontwerpslag. Aan de zuidgevel staan te veel toegangen naast elkaar, wat tot een onaantrekkelijk beeld leidt. Daarentegen mist blok B een eigen entree, wat niet strookt met het conceptuele uitgangspunt van een verzameling van blokken/stroken. De toevoeging hiervan kan tevens leiden tot een gewenste doorgang tussen de Kardinaal de Jongweg en de Huizingalaan. De oostelijke plint aan het pocketpark is te gesloten, waardoor de plint zich afsluit van het naastliggende park. De commissie verzoekt hier meer openingen in te brengen. Bij blokken A en B zit tussen de plinten en de bovenbouw een brede metselwerk band, die niet lijkt te passen in het gevelconcept. Ook zijn de plinten te eenvoudig uitgewerkt. Door de vensters te verhogen en meer detail toe te voegen zal een logischere gevelopzet ontstaan.
- Hoewel er sprake is van een doordacht plan mist de commissie een zekere 'frisheid'. Door de vele bruine tinten in de architectuur en de relatieve vlakheid trekken de bouwdelen te veel naar elkaar toe en oogt het geheel wat saai en zwaar, zowel binnen de individuele blokken als in de gehele compositie. De commissie adviseert per blok meer plasticiteit en contrast aan te brengen (combinatie met donkere met lichte tinten, betonbanden, meer reliëf) en de verschillen in kleurstelling tussen de blokken op te voeren.
- De zwarte vlekken in de steen van blok B zullen erg opvallend zijn in het muurvlak, waardoor het reliëf in de gevel wordt tenietgedaan. De verschillende middelen die worden ingezet om verfijning te bereiken moeten elkaar niet tegenwerken.

Landschap

- Er is geen directe toegang van de woningen naar het pocketpark waardoor deze geïsoleerd oogt en daardoor onaantrekkelijk en mogelijk onveilig wordt. Een directe verbinding tussen de binnentuin en het park zou het project enorm ten goede komen en de gewenste continuïteit in de groene ruimte geven. Dit zou kunnen door een brede trap tussen de assen D en E toe te voegen. Indien gewenst kan deze afsluitbaar zijn.
- De binnenruimte voelt verhard aan en de commissie verzoekt dit beeld te verzachten. Naast toepassing van hoge vrijstaande begroeiing kan dit door bijvoorbeeld opgaand groen aan de randen toe te passen.

Duurzaamheid

- De commissie betreurt het dat de oorspronkelijke duurzaamheidsambities zijn gesneuveld. Volledige betonbebouwing met een volle steen zijn is zeer milieubelastend en niet meer van deze tijd. Duurzaam materiaalgebruik kent echter meer aspecten dan wel of niet CLT. De commissie verzoekt de architect op zoek te gaan naar manieren om de objecten, ondanks de financiële beperkingen, vanuit duurzaamheidsoptiek aanvaardbaar te maken.

De commissie ziet de vervolgstappen met interesse tegemoet, waarbij speciale aandacht voor duurzaamheid van de bebouwing wordt gevraagd. Daarnaast neemt ze graag kennis van de bemonstering van de gekozen materialen.

3. Reitdiepstraat

RT

Vooroverleg sloop naoorlogse appartementen en nieuwbouw 119 appartementen en 35 eengezinswoningen

Ontwerp : Klunder Architecten

Toelichting : Sander Flach (Klunder Architecten), Ruud van der Maas (Loos & Van Vliet)

Aanwezig : Maria Hoogendijk (gemeente Utrecht), Frank Wirtz (Bo-Ex), Violet van den Boorn (projectleider gemeente Utrecht)

(zie notulen 29/10 2024 en 07/01 2025)

Gespreksverslag

De architect informeert de commissie dat de architectuur van appartementenblok A naar aanleiding van het vorige advies is heroverwogen. Er is gekozen voor een lichte, gelige steen. De kaders om de balkons zijn achterwege gelaten en door de randen van de balkons te voorzien van steenstrips, zijn deze meer onderdeel van het volume geworden. Deze kaders zijn ook bij de hoeken niet meer toegepast en het gebouw staat op de hoeken nu op de grond. De luifel is achterwege gelaten. Het parkeren is verlaagd, zodat de aangrenzende tuinen meer lucht krijgen, en het dak voorzien van een natuurdak. De groene gevels van de rijwoningen zijn vervangen door een muurschildering.

De commissie reageert als volgt (conclusie):

De wijzigingen aan de buitenzijde van blok A (de wijziging van de kleur en het achterwege laten van de dakrand) zijn positief en leiden tot een helderder blok met een eigen uitstraling. De commissie geeft voor de architectonische uitwerking van dit blok nog een aantal verbeterpunten mee (balkons en plint). Het parkeergebouw op het binnenterrein is weliswaar wat verbeterd door deze iets te verlagen, maar het probleem dat de commissie heeft met het volume is niet opgelost. De woonkwaliteit grenzend aan het parkeren is zorgwekkend en de commissie vraagt om dit nogmaals tegen het licht te houden.

De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking:

- De gelige steen is een verbetering ten opzichte van het vorige voorstel, maar de kleur moet niet te licht worden, waardoor het gebouw zicht te veel afkeert van de omgeving. De okerkleurige te slopen bouwblokken zouden als inspiratie voor de kleurkeuze kunnen dienen.
- De balkons verdienen nog een kwaliteitsslag. Ook zijn er geen privacyschermen ingetekend, terwijl deze zeer beeldbepalend kunnen zijn. Ze dienen daarom mee ontworpen te worden. Ook de onderzijde van de balkons is van belang. Om ze echt onderdeel van het volume te laten worden dienen ze, bij voorkeur, aan de onderzijde afgewerkt te worden met dezelfde steen. Aangeraden wordt het donkergekleurde plintje wat te verlagen en daarbij ook de exacte kleur van de shadowbox te bekijken.
- De tuinen grenzend aan de parkeergarage zijn te krap. De commissie roept de architect nogmaals op om naar alternatieven te kijken. Door de parkeergarage bijvoorbeeld naar een kant te verschuiven en de tuinen daar op te offeren, ontstaat meer ruimte aan de andere

kant. Links zouden dan (een beperkt aantal) rugzakwoningen kunnen komen. Zodra dit binnen de vastgestelde bouwenvolpde past is dit een nader onderzoek waard.

- De binnengevels van blok A ogen te hard. Dit kan bijvoorbeeld worden verzacht met de toepassing van opgaand groen.
- De duurzaamheidsambities zijn veelbelovend. De commissie ziet een praktische doorwerking in de architectuur hiervan tegemoet.

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet voor het park. Ze vraagt daarbij nog aandacht voor de continuïteit van paden en voor het aanbrengen van voldoende verblijfsplekken. Het uitgangspunt om zo min mogelijk verharding aan te brengen wordt zeker gedeeld. De commissie ziet de verdere uitwerking tegemoet.

4. Dakopbouwenbeleid

CvB

Toelichting : Baukje Coppens (gemeente Utrecht)

Aanwezig : Joris van Haaften en Maria van Hoogendijk (gemeente Utrecht)

Gespreksverslag

Mevrouw Coppens is in de vergadering aanwezig om de 'beleidsregels dakopbouwen' aan de commissie toe te lichten. De beleidsregels bieden een afwegingskader voor de beoordeling van aanvragen voor dakopbouwen. In het kader zijn 6 ruimtelijke aspecten benoemd die een rol spelen in de afweging voor het wel of niet toekennen van een dakopbouw. De gemeente heeft een positieve basishouding ten aanzien van dakopbouwen en verleent tussen de 100 en 250 vergunningen per jaar.

75 - 80% van de aanvragen wordt vergund. Het college streeft met de beleidsregels geen substantiële verruiming of inperking van de mogelijkheden voor dakopbouwen na, maar staat dakopbouwen toe waar het kán. Daarom is de verwachting dat de beleidsregels over dakopbouwen met name voor meer inzicht in de afweging zorgt en niet per definitie leidt tot substantieel meer of minder vergunningen voor dakopbouwen. De regels zijn tot stand gekomen in een samenwerkingsverband tussen verschillende disciplines en afdelingen (Stedenbouw, Omgevingsrecht en VTH). Het maakproces heeft geholpen om meer integraal naar opgaven te kijken (ruimtelijk, juridisch en esthetisch). Aangegeven wordt dat er nu geen regels zijn en dat het winst is dat er met de vaststelling van de regels inzicht is in de afwegingsaspecten. Gevraagd wordt of er herkenning is in de ruimtelijke aspecten en of de regels voldoende voorspellende waarde hebben.

De commissie reageert als volgt:

- Binnen de bestuurlijke opdracht (het inzichtelijk maken van de bestaande werkwijze) is het document goed bruikbaar. De ruimtelijke aspecten waaraan getoetst wordt zijn vanzelfsprekend in dergelijke opgaven. Daarnaast zit er een logica in om aan te sluiten op eerder vergunde (en/of gerealiseerde trendsetters). Het is positief dat er met de regels meer inzicht komt in de beoordeling van initiatieven.
- De commissie vraagt of er een volgordelijkheid is in de toets op de ruimtelijke aspecten. Aangegeven wordt dat elk aspect doorslaggevend kan zijn, maar dat de bestaande dakvorm de discussie richt. Daar waar van origine tweelaagse bebouwing aanwezig is met een plat dak komen dakopbouwen al veelvuldig voor. Deze typologie leent zich doorgaans goed voor het toevoegen van een dakopbouw. De commissie deelt het uitgangspunt dat bij 'gave' bebouwing (bijvoorbeeld de karakteristieke kapvormen uit de jaren '30) behoud van de architectonische – en stedenbouwkundige samenhang een goed uitgangspunt is en dat in die situaties in de regel alleen dakkapellen worden toegestaan. Bij de flauwe kappen is inderdaad 'maatwerk' het uitgangspunt waarbij er gewaakt moet worden voor al te 'gekunstelde' oplossingen. Niet elk straat- en bebouwingsbeeld hoeft 1:1 behouden te worden. Vakgebieden groeien naar elkaar toe en de commissie vraagt wie beoordeelt of iets

een (behoudenswaardig) ensemble is. Dit vraagt afstemming tussen de verschillende adviseurs.

- De commissie wijst op het verschil tussen ontworpen ensembles en organisch gegroeide ensembles. Het zou goed zijn om in de afweging daarmee rekening te houden. Aangegeven wordt dat er bij de lintbebouwing vaak goede doorgroeimogelijkheden zijn.
- Een stad leeft en dat mag ook zichtbaar zijn in de bebouwing en in de verschillende tijdlagen. Ingrepen kunnen immers ook een aangenaam effect voor de stad hebben. Hiervoor moet ruimte blijven en in die zin raadt de commissie aan welwillend volgens het 'Ja, mits-principe' te blijven beoordelen. Excessen en echt ongewenste zaken moeten uiteraard worden voorkomen. De commissie denkt graag mee zodra er dilemma's zijn.
- Gevraagd wordt of er bij een collectieve aanpak meer mogelijkheden ontstaan. Daarvan zijn goede voorbeelden bekend in andere steden. Aangegeven wordt dat aangestuurd wordt op goed ontworpen trendsetters die de potentie hebben om bij herhaling tot een kwalitatief nieuw bebouwingsbeeld te leiden, maar dat het in de praktijk lastig blijkt om collectieve (complexgewijze) initiatieven te realiseren.

De commissie is vrij laat aangehaakt in het maakproces van de regels en ze zou graag, als daartoe een keer aanleiding is, doorpraten over stedelijke thema's die hierin een rol spelen. Bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoptiek over de toekomstbestendigheid van woningen, vanuit stedenbouwoptiek bijvoorbeeld over het optoppen van complexen en het toevoegen van woningen (valt nu buiten de scope van de opdracht). Ze raadt aan de regels te testen in de praktijk en daar waar discussie is werkenderwijs tot oplossingen te komen.

Erfgoedplannen (U24)

Aanwezig: L. Sebrechts, A. Mulder, Bettina van Santen (afdeling Erfgoed), R. Visser (uitvoerend secretaris)

1. Kromme Nieuwegracht 92bs

RV / 0024866

De aanvraag betreft het renoveren en splitsen van een kantoorpand naar 3 appartementen. Het pand is een rijksmonument. De commissie heeft kennisgenomen van het advies van afdeling erfgoed.

Het advies van de commissie op de volgende onderdelen is 'positief onder voorwaarden':

1. Uitdiepen van de kelder, aanbrengen nieuwe ingang achterzijde kelder door aanpassen bestaande kelderkoekoek.

De aanpassingen zijn vanuit erfgoed voorstelbaar maar het uitdiepen van de kelder en de sloop van de riolering en put dienen door afdeling archeologie te worden begeleid. De te slopen onderdelen moeten worden gedocumenteerd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient daarom een melding te worden gemaakt bij de afdeling Erfgoed.

2. BG bestaande opening tussen voor- en achterkamers verbreden en mogelijk verwijdering van suitedeuren, nieuwe doorbraak van slaapkamer (achterkamer) naar badkamer.

De voorgestelde doorbraken en verbreding van de doorgang tussen de voor- en achterkamers zijn voorstelbaar mits er geen suitedeuren meer aanwezig zijn. Na demontage van de huidige indifferente betimmeringen dient eerst door de afdeling erfgoed op locatie te worden beoordeeld of dit het geval is voordat verdergegaan wordt met de verbreding van de doorgangen.

3. Verwijderen, verplaatsen bestaande binnendeuren

De binnendeuren welke een monumentwaarde vertegenwoordigen die verwijderd of verplaatst worden dienen te worden hergebruikt in het pand evenals de bijbehorende omlijsting.

4. Aanbrengen brandwerende plafonds

Het aanbrengen van de brandwerende plafonds is voorstelbaar mits boven de bestaande verlaagde plafonds geen oudere plafondafwerkingen meer aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn zal nader moeten worden beoordeeld door de afdeling erfgoed of deze behoudenswaardig zijn of niet.

5. Plaatsen voorzetwanden ten behoeve van isolatie

Het plaatsen van voorzetwanden ten behoeve van de isolatie is voorstelbaar mits het oorspronkelijk lijstwerk en vensterbanken behouden blijven.

Het advies van de commissie op de volgende onderdelen is ‘te herzien’:

6. Wijzigen en vervangen van de trappen

Het wijzigen en vervangen van de trappen op de begane grond, tot aan de derde verdieping is niet akkoord. De trappen en de verticale structuur dient behouden te blijven, aangezien deze een hoge en deels positieve monumentwaarde vertegenwoordigen. De gewenste aanpassing staat niet in verhouding tot het verlies van de historische waarde.

7. Dakramen op het voordakvlak

De vervanging van de dakkapel aan de voorzijde is voorstelbaar en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde. Maar het plaatsen van de twee grote daklichten in het voordakvlak is niet passend en doet veel afbreuk aan het cultuurhistorisch karakter. Er dient sprake te zijn van hiërarchie in de gevel en het dakvlak, waarbij gevelopeningen naar boven toe steeds kleiner worden. Uit oogpunt voor bruikbaarheid zouden eventueel twee kleinere dakramen voorstelbaar zijn met een maximale afmeting van 78cm breed en 98cm hoog.

8. Nieuwe dakbedekking

De voorgestelde zinkbekleding is historisch gezien niet passend bij het pand. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou een kruispan, welke op oude foto's nog zichtbaar is, passender zijn bij de bouwstijl en de 19e eeuwse fase. Een opnieuw verbeterde Hollandse dakpan in antraciet is niet wenselijk. Een gesmoorde kruispan zou wel passend zijn uit het oogpunt voor monumentenzorg

9. Venster in de zijgevel dak verdieping

Het venster in de zijgevel van de bovenwoning is veel te groot en doet afbreuk aan de historische compositie van het pand. De commissie kan zich voor het ‘uitzicht naar de dom’ eventueel een klein onopvallend raam voorstellen.

10. Zonnepanelen op het dak

Op tekening DO-01, doorsnede A-A zijn de zonnepanelen met een ondersteunende stellage in een hoek op het dak geplaatst. Het beleid van de gemeente gaat bij zonnepanelen op monumenten ervan uit dat de hellingshoek van de zonnepanelen gelijk moet zijn aan de hellingshoek van het dak. In dit geval dus zonder ondersteunende stellage, plat op het dak.

11. Plaatsen isolatieglas in bestaande raamhout

Het plaatsen van isolatieglas in het bestaande raamhout is voorstelbaar op voorwaarde dat de bestaande profilering en detaillering behouden blijft. Van het aangepaste raamhout ten behoeve van het dikkere isolatieglas zijn echter geen details aangeleverd. Deze dienen ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

De commissie ziet een aangepast voorstel tegemoet.

Secretariaatsplannen

1. Nicolaas Ruychaverstraat, Jan Haringstraat, Van der Marckstraat
Aanvraag omgevingsvergunning het renoveren (verduurzamen) van woningen
(zie notulen 10/12 2024)

RT / 0019457

De plinten zijn naar aanleiding van het vorige advies voorzien van tegels in drie kleurencombinaties, te noemen goud, blauw en een combinatie van goud en blauw. De bovenbouw is bij alle blokken gelijk witgrijs gemaakt. In reactie op het voorgaande advies zijn enkel de bovenste ramen aan de bovenzijde voorzien van een schuine negge. De toe te passen hoekaccenten zijn in beeld gebracht.

Advies: te herzien

De commissie heeft eerder al haar enthousiasme over het plan geuit en dat is er nog onverminderd. Ze brengt een positief advies uit over de aanpak en de hoofdopzet. Ze ziet nog een verbeterpunt in de bovenbouw. Deze zijn nu qua kleur in alle blokken gelijkgetrokken. Waardoor er meer rust is gekomen. Daarnaast zijn de kleuren van stucwerk en kozijnen nu nagenoeg gelijk, maar het geheel oogt daardoor wat te vlak. Dat is jammer. Door bijvoorbeeld de kleurstelling van de kozijnen op de eerste verdieping te laten aansluiten op de kleur van de plint ontstaat een iets meer gedifferentieerd beeld (en een subtiele verwijzing). Daarnaast ontvangt de commissie graag de details ter plaatse van de negge, waarbij ze op voorhand meegeeft dat een diepe negge tot een interessant en plastisch beeld zal leiden.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 18 februari 2025, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering 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. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 24 februari 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld