

## COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

### Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 4 maart 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

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

Afwezig: J. Crepon, G. Bosch, E. Vlaswinkel

Voor adviezen zie: **Bijlage planlijsten**

|                |
|----------------|
| <b>Verslag</b> |
|----------------|

#### Vooroverleg en mededelingen

- Vanwege ziekte of familieomstandigheden zijn enkele leden afwezig.

#### 1. Cartesius deelgebied 4

CvB

*Vooroverleg met supervisor*

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : Joris van Haften (gemeente Utrecht)

Aanwezig : Annemarie Derksen (gemeente Utrecht)

#### **Gespreksverslag**

De heer Van Haften geeft een toelichting op de werkwijze voor Supervisie in het Cartesiusgebied. Supervisie is stedenbouwkundig van aard en de COU vervult haar rol op de reguliere manier. De supervisors zitten niet op stoel welstand en dat vraagt afstemming en vooroverleg zodat de advisering op elkaar aansluit. In het gesprek wordt ingegaan op de 'blue zone gedachten' voor dit plangebied, de opdeling van het blok, de setbacks, de plasticiteit (sculpturale accenten), het programma (en de eventuele verdichtingsopgave) en de positie van de huiskamer.

Supervisie heeft op het voorliggende SO een verslag uitgebracht met reacties en aanbevelingen. In het algemeen wordt gesteld dat er met veel kunde en aandacht aan het plan wordt gewerkt.

#### **De commissie reageert als volgt:**

- Ze kan zich vinden in de opmerkingen die gemaakt zijn voor supervisie en ze volgt deze.
- De commissie wijst daarbij nadrukkelijk op de noodzaak van een bezonningsstudie (schaduwstudie). Er zijn heel veel woningen met een enkelzijdige oriëntatie. Bij de enkelzijdig georiënteerde woningen op de hoeken aan de noordzijden staat de woonkwaliteit ernstig onder druk. Dit is een groot dilemma en dat dient expliciet gemaakt te worden. Het zou wenselijk zijn dat elke woning een gevel heeft aan de bezonde kant. Dit vraagt ook om een studie naar de woningtypen.
- Met de discussie over verdichting komt de woonkwaliteit vermoedelijk nog meer onder druk te staan. Er is een spanning tussen kwaliteit en gewenste woningaantallen.
- Bij de toepassing van setbacks is het onderscheid tussen de buiten- en de binnenkant feitelijk niet aan de orde. Die terminologie lijkt een hiërarchie in de verwachte kwaliteit te suggereren. Het betreft echter een halfopen bouwblok en alle zijden zijn belangrijk (een alzijdige benadering wordt verwacht).
- Bij de prominente hoeken van de blokken (noordwest en noordoost) wordt aangeraden de setbacks aan minimaal twee zijden toe te passen. Het voorgestelde volume oogt op dit moment te fors.

- Bij de onderdoorgangen wordt aandacht gevraagd voor de helderheid van de ingreep. Het uitgangspunt moet zijn 'een royaal gat in het blok' (niet op de overgang van twee bouwdelen).
- De commissie wil graag in een vervolgstadium in gesprek over het inrichtingsplan en over de duurzaamheidsaspecten. Op voorhand vraagt ze zich af of het geitenveld op de beoogde plek goed zal werken.

In het algemeen vraagt de commissie aandacht voor de ontwerpproblematiek die voortkomt uit de wens om grote aantallen zeer kleine woningen te bouwen in stedelijke omgevingen met een hoge dichtheid. Biedt dit nog een aanvaardbare woon- en omgevingskwaliteit? Leidt dit tot andere stedenbouwkundige principes dan het recentelijk veelvuldig toegepaste concept van de samengestelde, nadrukkelijk hybride bouwblokken? Daarnaast merkt de commissie op dat bij komende ontwikkelingen in haar optiek dit concept sowieso vaker mag worden losgelaten.

## **2. Händelstraat 51**

**CvB / 0003755**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren van een basisschool*

Aanvraag : Stichting Beheersfonds KSU

Ontwerp : EVA Architecten B.V.

Toelichting : Daniel Biesheuvel

### ***Omgevingsoverleg***

Het betreft een Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en gezamenlijk tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na een tafel met de aanvrager gedeeld.

### ***Gespreksverslag***

De architect geeft een toelichting op de opgave voor de revitalisatie van de bestaande school. Aangegeven wordt dat de oorspronkelijke bebouwing kwaliteit en charme heeft, maar dat de jongste bouwdelen niet goed functioneren. De interne verkeersroutes werken niet goed, een centrale ruimte (een hart) ontbreekt en de speelruimten zijn te laag. Er zijn verschillende bouwfases en verschillende structuren en dat maakt het functioneren van de school complex.

Er zijn verschillende scenario's onderzocht voor renovatie en de sloop van verschillende bouwdelen. Aan de straatzijde is het mogelijk het bestaande casco te hergebruiken. Het herbestemmen van het nieuwbouwdeel aan de achterzijde is onderzocht, maar blijkt niet mogelijk. De monumentale delen worden zorgvuldig gerenoveerd (komt in een volgende bespreking aan de orde).

De essentie van het ontwerp is de school een goed functionerend 'hart' te geven. De school zal worden verduurzaamd en in de nieuwe gevels wordt aansluiting gezocht bij de baksteenarchitectuur van de omgeving. Er wordt gezocht naar een eigentijdse interpretatie van een klassieke opzet. Er is een verhoogde hoek aan de pleinzijde met daarin ruimte voor het (bestaande) kunstwerk en voor natuurinclusieve voorzieningen. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt nog gezocht naar een landschapsarchitect.

### ***Conclusie: Voldoet in principe***

De commissie betreurt de sloop van één van de bouwdelen, maar is overtuigd geraakt van de noodzaak. Met de ingreep wordt de school weer voor een lange tijd goed bruikbaar gemaakt (toekomstwaarde) en daarnaast is het positief dat bij het voorstel bouwdeel het casco wordt hergebruikt. Zij kan zich vinden in de hoofdopzet van het plan en de ondersteunt de aanpak. Er is een mooi en passend plan in wording. Het is essentieel de ambities op het niveau van de

architectonische uitwerking vast te houden en waar te maken. De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking.

**De commissie reageert als volgt:**

- De commissie vraagt wat er gebeurt in de bestaande kappen. Aangegeven wordt dat er geen budget is om de kappen bruikbaar te maken, maar dat de vloeren wel geïsoleerd zullen worden. In dit kader wordt ook gevraagd naar de positie van installaties. De commissie wijst erop dat deze uit beeld moeten worden gehouden.
- Een goede inrichting van het schoolplein en de ruimte rondom de school is essentieel. De commissie ziet bij de vervolgstappen graag het inrichtingsplan tegemoet. Ze vraagt aandacht voor ecologie en voor de relaties tussen binnen en buiten.
- In de verdere architectonische uitwerking wordt bijzondere aandacht gevraagd het materiaal- en kleurgebruik en voor de detaillering van hoeken, randen en overgangen. De expressie van het nieuwe bouwdeel staat of valt met het patroon, het metselwerk en de kleurstelling. Dit vraagt nog om een nadere studie en uitwerking (de referentie in de presentatie spreekt bijzonder aan).
- De commissie geeft in overweging het hoekblok iets lager te maken. Dat komt de verhouding in haar optiek ten goede. Het hoekaccent oogt nog niet helemaal 'af'.
- Bij de uitwerking van de oorspronkelijke bouwdelen wordt geadviseerd de oorspronkelijke kwaliteit terug te brengen. Dit vergt nog nader onderzoek naar de materialisatie van de kozijnen.

De commissie ziet de vervolgstappen tegemoet. Ook de ambitie voor de toepassing van natuurlijke materialen aan de binnenzijde en steenachtige materialen aan de buitenzijde wordt gedeeld.

### 3. Vredenburg 8

RT / 0003903

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel*

Ontwerp : Heyligers Architects

Toelichting : architect Glissenaar (Heyligers Architects)

(zie notulen 21/01 2025)

#### **Gespreksverslag**

Architect Heyligers heeft naar aanleiding van het vorige verslag een aantal varianten gemaakt voor de positie van de signing boven de winkel. Hij geeft aan dat een centrale positie nog steeds de voorkeur heeft van de exploitant en beter in de gevelcompositie past. De band boven de pui is geperforeerd, waarachter verlichting komt.

Er is een studie gedaan door middel van een mock-up naar de verlichte dozen op de bovenbouw. Hierbij zijn verschillende dichtheden van de ledverlichting bekeken, in combinatie met transparant glas, grijs glas, figuurglas en zandstraalcirkels op het glas. Een h.o.h. afstand van 120mm voor de leds in combinatie met transparant glas leverde hierin het gewenste beeld. De verlichting kan gedimd worden en de afbeelding wordt geprogrammeerd.

#### **Conclusie: Voldoet onder voorwaarde**

In navolging op het eerdere advies brengt de commissie een positief advies uit. De nieuwe gevel is een moderne interpretatie van het oorspronkelijke ontwerp van Rietveld en het is positief dat dit erfgoed een hedendaagse vertaling krijgt. Het voorstel borduurt voort op een eerder verleende vergunning uit 2002 en doet recht aan het verleden. De nieuwe ingreep heeft een 'high tech' uitvoering en biedt een meerwaarde voor de stad. De commissie kan zich vinden in de keuze voor de dichtheid van de ledverlichting i.c.m. transparant glas. De gekozen oplossing voor de plint is acceptabel.

Gezien de historie van het pand kan de commissie bij uitzondering instemmen met een verlichte gevel (lichtkunst). Maar de gevel is goed zichtbaar vanuit de omringende woningen en daarom is

waakzaamheid geboden bij de intensiteit en de wisselingen van de beelden. Vooral in de nachtelijke uren dient het licht te worden gedimd. De commissie stemt in onder de voorwaarde dat het doel en de organisatie omtrent het vertonen van de beelden helder omschreven wordt (content, intensiteit, tijdstippen etc.). Dit om te voorkomen dat de verlichting een reclamedrager wordt, overlast geeft of ongepaste uitingen krijgt. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is een variant op de letters Vreeburg denkbaar (als vaste programmeeroptie).

#### **4. Mariaplaats 23**

**RT / 0002371**

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van het pand naar kantoor inclusief wijzigen aanbouw en gevels*

Aanvraag : OMdenken

Ontwerp : Zecc Architecten

Toelichting : architect Kellerhuis

Aanwezig : Berthold Gunster (OMdenken), René van der Horst (Maar! bouwmanagement), Marjo Langbroek (Zecc Architecten)

#### ***Omgevingsoverleg***

Het betreft een Omgevingsoverleg. Dit betekent dat er een integraal advies zal komen van alle betrokken afdelingen van de gemeente bij het plan, naar aanleiding van een te houden tafel. Een tafel is een overleg waarbij de betreffende afdelingen hun pre-adviezen bespreken en gezamenlijk tot een definitief integraal advies komen. Dit welstandsadvies is dus nog een pre-advies en kan hierdoor nog wijzigen. Het definitieve integrale advies, inclusief het welstandsadvies, wordt na een tafel met de aanvrager gedeeld.

#### ***Gespreksverslag***

Het pand, gelegen in het Rijksbeschermd Stadsgezicht, zal huisvesting geven aan het trainingsinstituut OMdenken. De wens is om de identiteit van het bedrijf uit te dragen en het bijbehorende programma in te passen. Er wordt een afwijkende gekleurde invoeging voorgesteld die op plekken uit de gevel komt. De uitstekende volumes kenmerken zich door de toepassing van ronde openingen, een referentie naar het verleden en de identiteit van OMdenken. De grijze kleurstelling vormt een knipoog naar het SHV-gebouw aan de overzijde. Beide gebouwen vormen samen een poort richting de binnenstad. Aan de noordzijde komt een verticale tweelaagse uitbouw waarvoor het kunstwerk van Joop van den Broek zal moeten wijken. Het kunstwerk past niet bij het gedachtengoed van OMdenken. Er wordt gezocht naar een nieuwe locatie voor het kunstwerk. Deze entreemarkering is verbonden met de eenlaagse uitbouw aan de achterzijde, voorzien van een geboogde opening. Aan de zijde van de Mariahoek komt een dakuitbouw met rond raam die door de goot steekt.

#### ***Conclusie: Te herzien***

##### *Architectuur:*

De commissie kan zich niet vinden in het getoonde voorstel. Het is voorstelbaar om in het pand een karakteristieke en zichtbare ingreep te doen, maar het is nog de vraag op welke manier. De ingrepen in het huidige voorstel vallen nog niet goed op hun plek. Er wordt een veelheid aan ontwerpelementen voorgesteld (sleutelvorm, ronde vorm, de verhoogde entree, het kader in de kap etc.) en de uitstekende volumes ogen daarmee wat fragmentarisch. Het aantal ingrepen is te veel voor de eenduidigheid van de ingreep en voor de kleine schaal van het pand. Een cirkel op de juiste plek en wellicht zelfs een expressiever gevelmateriaal zou wel eens de sleutel kunnen vormen (liever één krachtig circelgebaar, dan 4 varianten op circelvormen). Het pand vormt een dubbelpand met de Mariahoek 1 en met het huidige voorstel wordt deze eenheid te sterk doorbroken. De ingrepen zijn te zwaar en de basis van het dubbelpand dient sterker overeind te blijven.

De commissie waardeert de helderheid die spreekt uit de maquette (contra-element qua vorm en kleur). Ze raadt ook aan de positie van de zijdelingse gevellijn van de uitbouw te bestuderen.

### *Erfgoed:*

De afdeling Erfgoed geeft mee dat het kunstwerk een duidelijke kunsthistorische waarde heeft en in goede conditie is.

Het is een van de weinige behouden glasappliqués en dat het bij herplaatsing wellicht beschadigd zal raken. De afdeling geeft aan dat het behoud ervan op deze plek gewenst is. De commissie sluit zich aan bij de voorkeur voor het behoud van het kunstwerk en geeft aan dat het enkel verplaatst kan worden indien dit zonder beschadigingen kan.

### *Duurzaamheid:*

De commissie is blij met de keuze voor bio-based isolatie. Het uitgangspunt voor de gevelafwerking uit restmateriaal is ook goed, maar de commissie verzoekt om de oorsprong van de materialen dichter bij huis te zoeken om de impact van het transport te beperken.

De commissie ziet een nieuw voorstel ter bespreking tegemoet. Ze spreekt daarbij het vertrouwen uit in de architect.

## **Erfgoedplannen**

### **1. Klopdiijk 2**

**RV**

*Vooroverleg restauratie boerderij (Rijksmonument)*

De aanvraag betreft de verbouwing van boerderij De Klop aan de Klopdiijk 2. De boerderij dateert uit de 17de eeuw en is een rijksmonument. De boerderij is op dit moment in zeer slechte staat. De eigenaar heeft het voornemen om de boerderij zo veel als mogelijk te herstellen en geschikt te maken voor twee woningen. Eén woning in de voormalige herberg en één woning in de voormalige stal. Het voorstel is in deze vergadering als een 'vooroverleg' behandeld, daarbij zijn de volgende punten besproken:

#### **Conclusie:**

De commissie kan zich goed voorstellen dat er twee woningen komen in de voormalige boerderij en stal en ziet hier prachtige kansen. Ze begrijpt de gevoeligheden en de spagaat inzake de financiële haalbaarheid. Daarnaast is het bijzonder dat er 6 generaties op deze plek gewoond hebben en dat er met hart en ziel aan de opgave wordt gewerkt.

De commissie is positief over de richting waarin het plan opgaat en ziet een verdere uitwerking tegemoet. Bij de renovatie/reconstructie moet het gebouw het eerste uitgangspunt zijn, daarna volgt het gebruik. De volgende fase vraagt om: zorgvuldig uitgewerkte tekeningen, gebaseerd op betrouwbare informatie over scheefstand en bruikbaarheid van de constructie. Ze roept de gemeente op om actie te zetten op de noodzakelijke ingrepen in het openbare gebied. De commissie geeft de volgende opmerkingen mee voor de verdere uitwerking.

#### **1. Constructie fundering/ binnenspouwbladen**

Het plan is om de boerderij te voorzien van een funderingsherstel, door een betonplaat aan te brengen ingekast in de gevels en het dragende metselwerk. Op de betonplaat wordt (achter de buitengevels) een dragende isolerende binnenspouwblad toegevoegd. De balklagen en kapconstructie komen dan op de nieuwe binnenspouwblad te rusten. Daarmee wordt het gewicht op de gevels verminderd en zijn er minder ingrepen nodig om de gevels constructief in orde te maken. De commissie is positief over dit principe.

#### **2. Constructie kap**

In de tekeningen wordt aangegeven dat een aantal spanten en balken van de constructie worden behouden en anderen vernieuwd of verplaatst. De commissie geeft aan dat de kap een hoge monumentale waarde heeft en dat in eerste instantie moet worden uitgegaan van behoud en herstellen. De commissie adviseert daarom voor de kapconstructie om samen met een constructeur, de architect en een bouwhistoricus, een inventarisatie te maken van de houten balken, spanten en kapconstructie. Daarbij moet worden vastgelegd welke onderdelen hoge monumentale waarde hebben en welke onderdelen minder monumentale waarde hebben. De delen met hoge monumentale waarde moeten worden behouden of hersteld, de minder monumentale delen kunnen vernieuwd of worden weggelaten.

### **3. Isolatie dak**

Het voorstel is om het dak te isoleren met 30cm isolatie. Op de tekening is aangegeven dat het nieuwe dakpakket op de bestaande sporen komt te liggen. Het hoger maken van het dak is echter niet gewenst omdat daarmee de aansluitingen op de gevels en de goot niet meer kloppen. Maar het naar binnen toe verdikken van het dakpakket is ook niet gewenst omdat daarmee onderdelen van de historische spantconstructie moeten worden ingekort. De commissie adviseert om nog eens te kijken naar het isolatiepakket en een oplossing te zoeken waarbij niet het hele dak hoeft te worden vervangen en tevens de aansluitingen op gevels en goten intact blijven. Verduurzaming en isolatie zijn vanzelfsprekend tot op zekere hoogte noodzakelijk, maar hieraan moeten geen onrealistisch hoge eisen worden gesteld.

### **4. Interieur/ constructie**

Vanwege het nieuwe gebruik zal de stalvloer ca. 40cm worden verlaagd en zal de zoldervloer boven de stal met ca. 1 meter worden verlaagd. De 4 bestaande deuren naar de stalruimte sluiten daardoor niet meer aan op het erf. De commissie kan echter vanuit het gebruik de verlaging van de stalvloer voorstellen en gaat hiermee akkoord. Verlaging van de zoldervloer is problematischer en de noodzaak hiervan zal nader moeten worden aangetoond (zie ook punt 8).

### **5. Stalramen**

Het betreft hier in oorsprong een woonhuis en een stal. Het is van belang om deze twee afzonderlijke functies helder afleesbaar te houden. De commissie vindt het daarom van belang dat er iets van het karakter van de twee afzonderlijke functies behouden blijft. Doordat de stalramen worden vervangen door grote rechthoekige ramen verdwijnt het karakter van de stal. De commissie adviseert om niet alle stalramen te vervangen. Ze hecht bijzondere waarde aan het behoud van het karakter van de stal/boerderij.

### **6. Dakramen**

Daarnaast doen ook de vele grote dakramen afbreuk aan de continuïteit van de kap. De commissie adviseert om minder ramen te maken en mogelijk niet allemaal even groot, maar meer toegepast op het functionele gebruik per ruimte. Een verwijzing naar het uiterlijk van de oorspronkelijke dakramen kan helpen om een vanzelfsprekend beeld te bereiken.

### **7. Raamluiken**

De originele raamluiken zijn nog bewaard. Het plan is om deze weer terug te brengen in de gevels. De commissie verzoekt om in de verdere uitwerking de raamluiken op de tekeningen te zetten.

### **8. Minder programma**

Het programma is vrij vol waardoor de kapconstructie op de verdieping door de vele tussenwanden niet meer leesbaar is. De commissie vraagt om te onderzoeken of het programma kan worden verminderd. Het vergt nog een nadere puzzel om de gesignaleerde problemen op te lossen. Door het verminderen van het programma zijn er minder ingrepen nodig. (Een suggestie is om een slaapkamer van de verdieping te verplaatsen naar de begane grond, zodat het programma op de verdieping minder vol wordt).

## 9. Scheefstand

Op de tekeningen zijn alle spanten, balken en muren recht getekend, maar in echt staat alles natuurlijk scheef. De commissie vraagt om dit voor de volgende fase ook nauwkeurig in beeld te brengen en te onderzoeken welke consequenties dat heeft voor de woningen.

## 2. Stalplein te Haarzuilens

CvB / 0000495

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van terreinverharding*

### Voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft kennisgenomen van de aanvullende toelichting en onderbouwing en volgt het voorstel. Het is positief dat de oude kruispaden door het grasveld worden hersteld en deze, waarop niet wordt gereden, worden verhard met padvast. Het schetsvoorstel van SB4 is akkoord. De commissie kan zich, gelet op de eisen, vinden in het voorstel het rondgaande pad uit te voeren in klinkers. Het uitgangspunt de kleur af te stemmen op het historische beeld wordt gedeeld. Ze stelt de voorwaarde dat de bemonstering wordt voorgelegd aan de afdeling Erfgoed (eventueel via foto).

## 3. Draaiweg 44

RV / 0001750

*Aanvraag omgevingsoverleg voor het wijzigen van het gebruik van een kerk en wonen naar een kinderdagverblijf*

Het plan betreft de herbestemming van de Josephkerk aan de Draaiweg 44. De kerk is ontworpen door architect G.A. Ebers en gebouwd in 1901 en is een rijksmonument. Kenmerkend vanuit erfgoedopzicht zijn: het interieurenssemble (kleuren en inrichting), het hoogaltaar, de glas-inloodramen en het Meyer-orgel dat al in 1872 is vervaardigd. Het voornemen is om de kerk te herbestemmen tot kinderdagverblijf.

Over de herbestemming van de Josephkerk is al eerder geadviseerd. In het laatste plan was het kinderdagverblijf ontworpen als één meubelstuk in het middenschip, los van de pilaren. De commissie gaf toen aan dat een inbouw in het middenschip denkbaar is mits er voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van het hoofdaltaar en niet te ver het transept insteekt. Bij het alternatieve plan dat vervolgens werd ingediend benadrukte de commissie dat met het verdelen van de kerk in compartimenten de ruimtelijkheid op geen enkele wijze meer ervaren kan worden.

Het huidig ingediende plan laat weer een heel andere ontwerprichting zien waarbij standaard units met sanitaire voorzieningen, slaapruidten en bergruimten zo ver mogelijk naar zijbeuk aan de zuidkant zijn verschoven met tussen de buitengevel op het zuiden een doorgang. Het middenschip wordt verdeeld in vijf compartimenten voor de verschillende groepen.

### Conclusie: Voldoet niet

Het nieuwste voorstel doet geen recht aan de bijzondere ruimtelijke context van de kerk en is geen goede basis voor verdere uitwerking. Het voorstel wordt in deze vorm niet als haalbaar en wenselijk gezien vanuit erfgoedoptiek.

### De commissie beargumenteert dit als volgt:

- In het nieuwe voorstel is de ruimtelijkheid van het kerkgebouw niet meer te ervaren. Het compenseren van de verloren ruimtelijkheid door middel van een zichtas door glazen delen in de compartimenteringen is onvoldoende. Het in de vorige vergadering besproken ontwerp waarbij het kinderdagverblijf als meubelstuk in het middenschip is geplaatst, is een betere ontwerprichting omdat daarmee de ruimtelijkheid van de kerk intact blijft. De commissie

adviseert nogmaals om bij het ontwerp uit te gaan van het karakter van de huidige kerk en om deze met de nieuwe ingreep te versterken. Daarvoor is het nodig om eerst een ontwerp-analyse te maken uitgaande van de historische en architectonische (ruimtelijke en dus driedimensionale) kwaliteiten van de kerk.

- Hetzelfde geldt voor de gevelopeningen. Het muurwerk van de kerk is hoog gewaardeerd en de lambrisering aan de binnenzijde is positief gewaardeerd. Het betreft een sobere voortzetting van de hooggewaardeerde reliëflambrisering in koor en zijkapellen. De noodzaak om in deze mate nieuwe gevelopeningen te maken wordt niet voldoende onderbouwd. De indeling van de gevelopeningen sluit niet aan op het ritme van de lambrisering en doet afbreuk aan de monumentwaarden (bezien vanuit het interieur).
- De nieuwe gevelopeningen zijn in lijn met de glas-in-loodvensters, maar betekenen een aantasting van de gevelcompositie van de kerk (bezien vanuit het exterieur). Ook hierbij adviseert de commissie om uit te gaan van het karakter van de huidige kerk en om deze met de nieuwe ingreep te versterken. Daarvoor is het nodig om eerst een ontwerp-analyse te maken uitgaande van de historische en architectonische kwaliteiten van de kerk.

De commissie raadt aan om de kans te nemen om van een bijzondere omgeving een bijzondere oplossing te maken. Zij acht de beoogde functie in dit gebouw zeker denkbaar, maar het huidige voorstel biedt geen goede basis voor een verdere uitwerking. Zodra er vanuit de andere vakdisciplines en toetsingen zicht is op een haalbaar plan (bijvoorbeeld vanuit verkeer, mobiliteit) nodigt de commissie architect en opdrachtgever uit voor een gesprek (bij voorkeur op basis van een verbeterd plan).

## **Secretariaatsplannen**

### **1. Predikherenkerkhof 14 bs**

**CvB / 0034543**

*Aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de kozijnen met ramen en het plaatsen van dakramen*

#### **Voldoet niet**

De commissie heeft kennisgenomen van de aanvullende details en de zienswijzen. Ze heeft eerder aangegeven dat in het rijks beschermde gezicht zeer terughoudend wordt omgegaan met de toepassing van draai-kiepvvensters. Deze vensters zijn atypisch bij deze architectuur. De huidige straatwand wordt gekenmerkt door de samenhang en de hoge architectonische en cultuurhistorische waarde. Het is belangrijk dat die samenhang behouden blijft (criterium 17, beleidsniveau 'behoud'). Binnen beleidsniveau 'behoud' geldt ook dat bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, versterkt of hersteld (criterium 16). Hoewel het voorstel op zichzelf zorgvuldig is (m.b.t. de aanpak van de vensters) staat de commissie op het standpunt dat het voorstel in strijd is met de genoemde criteria. De commissie ziet goede mogelijkheden voor de verduurzaming van het pand, waarbij de bestaande kozijnen en balkondeuren behouden kunnen blijven. Uit de stukken blijkt niet dat deze in zo'n slechte staat zijn dat vervanging daarvan gelegitimeerd kan worden. Ze raadt aan in de aanpak dichter bij de bestaande situatie te blijven en bij voorkeur alleen de ramen te vervangen door ramen met een hogere isolatiewaarde.

De commissie stemt eveneens niet in met het voorstel voor de dakvensters.

Op grond van het Welstandsbeleid (artikel 1.3) gaat de voorkeur uit naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Dakramen worden getoetst op de mate van ondergeschiktheid ten opzichte van het dakvlak. De commissie is van mening dat de voorgestelde hoeveelheid dakramen en de maat daarvan niet als 'ondergeschikt' kan worden aangemerkt. Ze adviseert het aantal te reduceren en de positie en maatvoering af te stemmen op de al aanwezige dakramen in deze straatwand.



**Voldoet niet**

Het plaatsen van een dakserre in het voordakvlak is een vergunningplichtige en daardoor welstandsplichtige activiteit. De dakserre heeft twee hellende vlakken en reikt 58 cm uit boven het dakvlak. Een regulier dakraam is evenwijdig aan het dakvlak. De commissie constateert dat er in de straat sprake is van een duidelijke samenhang in het daklandschap. Er zijn meerdere dakkapellen aanwezig en die zijn allemaal uniform en conform de oorspronkelijke optie uitgevoerd. Ze is van mening dat de voorgestelde dakserre de samenhang in de reeks van dakkapellen verstoort. Op grond van het Welstandsbeleid (artikel 1.3) wordt er gesteld dat herhaling van uniforme dakkapellen binnen een blok rust en samenhang geeft. M.b.t. dakramen is in het beleid opgenomen dat deze getoetst worden op de mate van ondergeschiktheid ten opzichte van het dakvlak. De commissie is van mening dat de voorgestelde dakserre niet als 'ondergeschikt' kan worden aangemerkt. De dakserre vormt een groot element en is door omvang en hellende vlakken niet te zien als 'ondergeschikt'.

De commissie ziet ruimte voor het plaatsen van vergunningvrije dakramen of voor het plaatsen van een dakkapel conform de aanwezige trendzetters. Ze ziet op deze locatie geen ruimte voor het toevoegen van een dakserre als extra trendzetter.

**Overige bouwplannen**

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 4 maart 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                      10 maart 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld