

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 13 mei 2025, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, 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

- Vanwege het grote aantal geagendeerde bouwplannen wordt een aantal erfgoedplannen in de 'subcommissie Erfgoed' behandeld.

1. Gildenkwartier

RT

Vooroverleg voor de ontwikkeling van het Gildenkwartier

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Toelichting : BiermanHenket + Copijn (landschapsontwerper)

Aanwezig : Carla Mesman en Greetje de Jager (gemeente Utrecht)

(zie verslag 11/06 2024 en 07/01 2025)

Gespreksverslag

De eerder voorgestelde verlijmde steenstrips zijn niet haalbaar, gezien de regelgeving omtrent de verlijming en benodigde hechtsterkte van de strips. Er zijn drie opties onderzocht: mechanisch geborgde steenstrips, minerale strips en keramische gevelpannen. Er is voor de laatste optie gekozen om de materiaalechtheid, toekomstbestendigheid en demontabiliteit. Er worden twee verschillende hoogtes van de gevelpannen toegepast om sprongen in de gevel op te vangen. Voor de grote aanwezige vleermuizenpopulatie zijn sleuven boven de bovendorpels opgenomen waarachter zich zo'n 5000m² aan nestgelegenheid bevindt. De vleermuizen krijgen een tijdelijke huisvesting in een ander bouwdeel tijdens de bouw. Voor de buitenzonwering worden voor de hoofdvolumes grijsgroene markisolettes voorgesteld, voor de tussenvolumes screens en lamelzonwering bij de optoppingen.

Conclusie: Voldoet onder voorwaarde

De commissie kan zich vinden in de keuze voor keramische gevelpannen en is blij dat er niet voor minerale steenstrips is gekozen. Ook vanuit duurzaamheidsoptiek is dit een betere keuze dan bijvoorbeeld mechanisch geborgde steenstrips. De horizontale banden zijn kenmerkend en kunnen met weinig verbijzonderingen toe. Maar indien de extra lijnen nodig zijn om de hoogtesprongen goed op te kunnen lossen, dan stemt de commissie daarmee in. Het voorstel voor de zonwering is goed doordacht en passend bij de architectuur.

De omgang met de nestgelegenheid voor de bestaande vleermuizenpopulatie is voorbeeldig en kan als inspiratie voor andere ontwikkelingen dienen, waarvoor lof.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarde dat in het stadium van de vergunningaanvraag een mock-up van het gevelpaneel (incl. dorpels) kan worden beoordeeld. Het betreft een grootschalige opgave op een zeer prominente locatie. Een uiterst zorgvuldige aanpak is gewenst (bezoek op locatie is mogelijk).

2. Cartesius deelgebied 4

CvB

Bespreking voorlopig ontwerp met architect en supervisor

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Mecanoo

Toelichting : Armand Paardekooper Overman, Klaas de Jong, Pepijn Holthuis (Mecanoo)
(zie verslag 04/03 2025)

Gespreksverslag

De architect geeft een toelichting op het voorlopig ontwerp voor deelgebied 4 van Cartesius. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de context, de stedenbouwkundige inpassing, het architectonisch ontwerp en het landschap. Deelgebied 4 bestaat uit 10 gebouwen (bouwdelen). Uitgangspunt is een samenhangend ensemble van gebouwen te maken dat tegelijkertijd gevarieerd is (een 'kralenketting van verschillende identiteiten'). In de stedenbouwkundige opzet is er bijzondere aandacht besteed aan de entrees, de plinten, de randen, het parkeren, de collectieve ruimten en de verbindingen. Ook wordt inzicht gegeven in de aansluiting op de andere deelgebieden (omgeving, schaal en korrelgrootte). De basis voor de architectonische uitwerking is het '*Utrechts ambacht*' met een rijke detaillering en 'eerlijke' materialen. Er wordt ingegaan op de strategie voor het gevelontwerp waarbij balkons een belangrijk onderdeel vormen. Daarnaast speelt groen een grote rol in het ontwerp (het deelgebied draagt bij aan de eis van 15% groene gevels). Architectuur en landschap worden integraal ontworpen. De eerste principes voor de inrichting van de binnentuin worden gepresenteerd en ook wordt ingegaan op de uitgangspunten voor ecologie.

De commissie vraagt op welke manier is omgegaan met haar eerdere opmerkingen en zorgen m.b.t. het programma en de woningtypologie. De woningen op de begane grond aan de zijde van de binnentuin (noord, noord-west) zijn smal en hebben geen zon en nauwelijks licht. De architect geeft aan dat dit inderdaad een complexe hoek is en dat er binnen de kaders van het programma gekeken is hoe er kwaliteit gemaakt kan worden.

De commissie reageert als volgt:

- De commissie geeft enerzijds de complimenten. Heel veel aan het plan is heel goed. Binnen de kaders en uitgangspunten is het ontwerp goed doordacht en zeer zorgvuldig. Anderzijds heeft de commissie grote moeite met de hele hoge dichtheid, de problematische bezonning en de eenzijdig georiënteerde zeer smalle maisonnette woningen aan de zijde van het binnengebied. De commissie is van mening dat de leefkwaliteit op die plekken ernstig onder druk staat en ze kan dat nog niet verantwoorden. Er is echter nog niet veel inzicht in hoe groot het probleem is. De commissie adviseert een bezonningsstudie te doen en ze raadt aan om binnen de kaders van het programma te zoeken naar andere oplossingen (zit de juiste woningtypologie op de juiste plek en kunnen bijvoorbeeld in de meest kwetsbare hoeken woningen worden gekoppeld?). Er is veel variatie in het blok en er lijkt speelruimte aanwezig om het anders op te lossen.
- Vanuit stedenbouwkundige optiek vindt de commissie het verhaal goed opgebouwd en ziet ze dat er logische keuzes gemaakt zijn. Benadrukt wordt dat, vanwege het forse programma, op alle schaalniveaus leefbaarheidsissues spelen. Dit verdient de hoogste aandacht in de verdere uitwerking. De commissie kan zich voorstellen dat de doorgang in gebouw E centraal gepositioneerd wordt. Dit is het belangrijkste en hoogste gebouw en een centrale positie geeft de doorgang meer allure.
- Vanuit het landschap bezien wordt opgemerkt dat er een goede ontwikkeling in het plan is. Het groen dat doorloopt vanuit de omgeving is goed gekozen. De oriëntatie van het blok geeft echter beperkingen. De hoogste wanden van het blok zitten aan de zuidzijde waardoor er veel schaduw is in de binnentuinen. In alle onderdelen moet daarmee rekening worden

gehouden (de positie van de speelplaatsen, de plantsoorten, de positie van grote bomen etc.). Licht en zonlicht moeten zo goed mogelijk worden benut. Het aanbrengen van hoogteverschillen met milieubelastende materialen wordt ontraden. Hoogteverschillen kunnen ook met plantsoorten of op een andere natuurlijke wijze tot stand worden gebracht. Ook raadt de commissie aan de margezones (ook rondom het blok) nog goed te bekijken. Is het nodig om langs alle woningen te kunnen lopen? Het is ook nodig rust en privacy te creëren.

Dit hangt samen met de grote hoeveelheid smalle, hoge, woningen in de plintlaag. Rust in de uitwerking van de plintlaag is ook op architectonisch niveau een belangrijk uitgangspunt.

- Er is veel vertrouwen in de architectonische uitwerking. De blokken zijn helder opgebouwd qua parcellering en setbacks. De commissie heeft echter grote moeite met de enorme hoeveelheid uitpandige balkons. Er is weliswaar veel variatie, maar de balkons ontkrachten de werking van de setbacks, er is veel repetitie en in het aanzicht van de gebouwen zullen de onderkanten van de balkons het beeld gaan domineren. De commissie adviseert hiervoor combinaties met andere oplossingen te zoeken en hierin nog een slag te slaan. Dat kan bijvoorbeeld door balkons te koppelen (ook in verticale zin), door op strategische posities loggia's toe te passen, onderkanten af te werken, balkons meer onderdeel te maken van de hoofdmassa etc. De balkons dienen 'toekomstbestendig' te zijn. De woningen zijn klein en balkons worden daardoor ook gebruikt als bergruimte. Te allen tijde moet voorkomen worden dat een rommelig beeld gaat ontstaan (bijvoorbeeld doordat bewoners rieten matten plaatsen).

De opgave voor de verdere verdichting toont dat de woonkwaliteit nog meer onder druk komt te staan. Er is een spanning tussen kwaliteit en gewenste woningaantallen. Het gaat hier om de samenloop van omstandigheden en de combinatie van keuzes (woningvraag, schaarste aan bouwlocaties/middelen/materialen). 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? Dit vraagt in haar optiek om een visie op het wonen in de toekomst (spreiding, woninggrootten etc.).

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

3. Van Heukelomlaan

RT / VON-23-22784

Vooroverleg voor de sloop/nieuwbouw van 4 woningblokken (190 huurwoningen) en inrichting van de buitenruimte

Aanvraag : Wooncorporatie Woonin

Ontwerp : Inbo

Toelichting : Louise de Hullu (architect Inbo) en Job de Visser (Landschapper Ginkel Groep)

Aanwezig : Carline van Wijk (Projectmanager Woonin), Marijn Greuters (Projectmanager Woonin), Natascha van Loosdrecht (Ontwerpmanager Heijmans), Dirk Wijkstra (Vastgoedontwikkelaar Woonin) en Sanne Bischoff (gemeente Utrecht)

(zie verslag 11/07 2023)

Gespreksverslag

Het plan is in 2023 voor het laatst besproken en architect De Hullu neemt de commissie kort mee in de uitgangspunten voor het plan. In de plint heeft blok 2 een relatief technische invulling gekregen. Door een atelierwoning op de hoek toe te voegen en de toegang aan de parkzijde te maken tracht de architect deze plint aan de parkzijde zoveel mogelijk te verlevendigen. In aansluiting op de omgeving is er gekozen voor een bruinrode steen met in de plintlaag een donkerdere voeg. De ontmoetingsruimte op de hoek van blok 4 wordt benadrukt met een gelige steen in tegelverband. De

verticale schijf die de gevelsprong markeert is versmald. De balkons aan de zijkant worden i.v.m. geluidsproblematiek niet naar de voorzijde verschoven. Om de continuïteit in het gevelbeeld te verbeteren krijgen de hoekvensters hier een extra verbijzondering in aansluiting op de erkers. De Warmte-koudeopslag is opgenomen in een verlenging van de opbouw. Er komen zonnepanelen op het dak en luchtkanalen naar de gevel toe.

Landschapsarchitect De Visser licht het landschapsontwerp toe, waarbij het park wordt doorgetrokken naar het achtergebied, waar een collectieve binnentuin en een parkeerzone worden voorzien.

Conclusie: Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in de hoofdropzet. Het plan zit gedegen in elkaar en de aanpak is zorgvuldig. De gebouwen zijn mooie referenties naar de gebouwen van Staal en het is goed dat ze daarop aansluiten. Ook is het positief dat het Heukelompark het plangebied wordt ingetrokken. Er zijn grote stappen gezet, waarbij de meeste tot een verbetering van het plan hebben geleid. Op een aantal punten kan de commissie echter nog niet instemmen. Ze verwijst naar haar reactie.

Reactie commissie:

- De gewijzigde kleurstelling oogt vanzelfsprekend en sluit goed aan bij de omgeving. De gele gevelsteen t.p.v. de ontmoetingsruimte geeft echter een te groot contrast en zou zich qua uitstraling meer moeten voegen naar de rest. Dit kan bijvoorbeeld door niet de hele gevel van een afwijkende kleur te voorzien, maar door te werken met accenten binnen de gevel. Ook de toepassing van een minder contrastrijke gevelsteen is een overweging waard.
- De ontmoeting van het glazen hekwerk van de balkons met de gemetselde borstwering van de erkers is complex en de commissie twijfelt eraan of dit een goed eindbeeld gaat opleveren. Ze adviseert veel aandacht te besteden aan de detaillering. Ze refereert naar de balkons van Staal waarin meer verfijning aanwezig is.
- Het verticale accent is nu leesbaar als 'schijf' en heeft aan overtuiging ingeleverd. De commissie was gecharmeerd van het eerdere voorstel. Ze adviseert dit onderdeel te heroverwegen. Het is een belangrijk element in de volumeopbouw en meer massa zou beter passend zijn.
- De cruciale overgangen van de gebouwdelen met verschillende hoogtes en hoe deze elkaar ontmoeten is nog niet inzichtelijk.
- Het doorzetten van het park naar het achterterrein met bijbehorende doorwaarderbaarheid is positief. De commissie adviseert om het als 1 ecologisch systeem te zien en dit niet te veel op te knippen in kleinere biotopen. De gemeenschappelijke ruimten zouden subtieler benadrukt kunnen worden.
- De garages aan de achterzijde worden gesloopt en hier komt parkeren voor in de plaats. Hierbij grenzen de achterzijden van de tuinen van de zuidelijke woningen direct aan het achterterrein. De commissie vraagt aandacht voor een heldere, bij voorkeur groene, afscheiding met deze achterzijden.
- Maatregelen voor natuurinclusiviteit in de gebouwen wordt nog gemist.
- De commissie ziet de uitwerking van de daken tegemoet. Installaties en kanalen moeten geïntegreerd worden in de architectuur (het is de 5^e gevel). Het gebouw is vanaf een grote afstand zichtbaar en de dakopstand is erg laag. Er moet inzichtelijk gemaakt worden wat dat betekent. De luchthoppers dienen hierbij opgenomen te worden in het metselwerk.
- Het is niet duidelijk welke maatregelen tot het verkrijgen van de lage MPG-score van 0,7 hebben geleid en de commissie krijgt hier graag meer inzicht in. Ook adviseert ze om te onderzoeken of meer materialen kunnen worden hergebruikt (beton). Op het vlak van duurzaamheid en hergebruik valt meer winst te behalen.

Het is een mooi en zorgvuldig plan in wording. Voordat de bouwaanvraag wordt gedaan ziet de commissie het plan bij voorkeur nog eenmaal terug.

4. Heidelberglaan 25

RT / 0008956

Aanvraag Omgevingsoverleg voor het uitbreiden van het Prinses Maximacentrum

Aanvraag : PMC

Ontwerp : Liag

Toelichting : Thomas Bögl (LIAG Architecten)

Aanwezig : Heleen Bults in principe (anders Tanja Lazaridis) en Jaap Martijn (gemeente Utrecht)
Fieneke de Munck-Mortier (projectmanager PMC)

(zie vrijdagoverleg 11/04 2025)

Gespreksverslag

Het voorstel betreft een haalbaarheidsstudie voor de uitbreiding van het zorgcentrum en researchcentrum van het PMC. Het is de bedoeling het PMC uit te breiden met een nieuw tussenvolume (bouwdeel E) ter plaatse van de halfopen binnenhof. Het plan is in april in het vrijdagoverleg besproken. Daarin gaf de commissie aan het te betreuren dat de groene binnenruimte nu deels bebouwd wordt. Architect Bögl beargumenteert tijdens de zitting waarom de gekozen positie vanuit de interne organisatie de meest optimale is. De mogelijkheden voor de uitbreiding van de MRI zijn beperkt en voor een verbinding tussen het zorgcentrum en researchcentrum is dit de meest logische keuze. Het bouwveld in het bestemmingsplan ligt strak om het gebouw heen en biedt hierbuiten geen bebouwingsmogelijkheden. De gekozen positie die de voorgevellijn doorzet en de binnentuin afsluit geeft de gewenste verbindingen tussen de afdelingen en de nodige uitbreiding.

Conclusie: Aanhouden

De commissie spreekt haar waardering uit voor de zorgvuldige aanpak van deze complexe opgave. Maar ze constateert ook dat de uitgangspunten in het oorspronkelijke ontwerp, waarbij verbinding met het landschap, vergezichten en de beleving van de seizoenen centraal stonden, gedeeltelijk verloren gaan. Het bouwveld wordt steeds dichter bebouwd, waardoor de relatie met de groene omgeving ongewenst kleiner wordt. Het is niet duidelijk wat voor kwaliteiten deze wijziging teruggeeft. De buitenbeleving vanuit de patiëntenkamers vermindert door de ingreep, die slechts zicht hebben op een kleine binnentuin. De toevoeging van groene daken alhier compenseert dit verlies maar ten dele.

Voor de vervolgstappen adviseert de commissie:

Een meerjarige strategie te ontwikkelen

Het medisch centrum groeit gestaag en de afgelopen 7 jaar is het complex al twee keer uitgebreid. Het is te verwachten dat er na de voorgestelde uitbreiding in de toekomst opnieuw een ruimtebehoefte komt. De commissie roept de architect op om na te denken over de toekomst op langere termijn en een visie te vormen over toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, waarbij kernwaarden uit het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunten worden genomen. Een visie voor de toekomst (een meerjarige strategie) kan tot een andere keuze leiden dan die nu wordt gemaakt. De commissie begrijpt daarbij dat de toekomst lastig voorspelbaar zal zijn.

De architectonische invulling te heroverwegen

Aanvullend geeft de commissie aan dat, *als het moet*, de commissie niet tegen een uitbreiding op de locatie zoals nu voorgesteld kan zijn. Het maatschappelijk belang van de zorgfunctie is hiervoor te groot en het voorstel is logisch vanuit de interne processen. Maar indien de commissie wordt gevraagd of dit een goede ruimtelijke oplossing is, dan is het antwoord 'nee'. De oorspronkelijke verweving van landschap en gebouw wordt tenietgedaan door de wig geheel in te vullen met een bouwvolume. Er gaan met de ingreep te veel kwaliteiten verloren die nog onvoldoende gecompenseerd worden.

Mocht de gemeente medewerking willen verlenen aan een uitbreiding op deze locatie dan vraagt de architectonische uitwerking een heroverweging op conceptueel niveau. Het nu gepresenteerde beeld, waarin de nieuwe gevels nagenoeg overeenkomen met de bestaande, oogt massaal en te monotoon. Er ontstaat als het ware een lange stedelijke, gesloten, wand op de grens met het buitengebied. De ontwerp-opgave is om te komen tot een verantwoorde invulling. Wellicht is het goed om de nieuwe invulling ook duidelijk als een latere, afwijkende toevoeging vorm te geven. Het lijkt de moeite om deze optie te onderzoeken.

Voor de vervolgstudie adviseert de commissie:

- De beleving van de patiënten (het kindperspectief) centraal te stellen (creatief, warm, speels). Dit gaat ook over zicht, licht, lucht, sfeer en uitstraling. Er ligt een opgave een prettige, warme en menselijke omgeving te maken (waarin high tech activiteiten plaatsvinden).
- De interactie tussen gebouw en landschap zo groot mogelijk te houden. Liefst met een echte verbinding, maar ook zichtrelaties vanuit de patiëntenkamers naar het omliggende landschap zijn waardevol).
- De helende werking van de natuur als ontwerp-thema in te zetten. Het uitgestrekte landschap dat om het PMC heen ligt biedt unieke kansen. In die zin is er veel meer uit de opgave te halen dan nu wordt voorgesteld.
- Andere architectonische ontwerp-middelen in te zetten voor deze invulling. Het 'gat' wordt als het ware opgevuld en dat mag zichtbaar blijven in de architectuur.

De commissie wil in het kader van de nog vast te stellen bouw-enveloppe graag nog een keer in gesprek over de ontwerp-uitgangspunten.

Secretariaatsplannen

1. Stadhouderslaan 94

RT

Handhavingszaak kunststof kozijnen in Beschermd Stadsgezicht

Voldoet niet

De commissie kan zich niet vinden in de gerealiseerde situatie. De vensters zijn zonder vergunning vervangen en de huidige kunststof kozijnen zijn in haar optiek niet legaliseerbaar.

Het betreft hier een pand dat is gelegen in het rijks beschermde stadsgezicht. Het beleidsniveau op grond van de Welstandsnota is 'behoud'. De geplaatste kozijnen missen kwaliteit (in profiel, in kleurstelling, in de diepte van de roedes, in de aanwezigheid van de ventilatieroosters etc.). Er is onvoldoende aansluiting bij de overige ramen en kozijnen en daardoor doet de ingreep afbreuk aan het ensemble. Verduurzaming is denkbaar, mits nieuwe kozijnen en ramen qua materialisering en beeld 1:1 aansluiten bij de oorspronkelijke situatie.

Erfgoedplannen (vergaderkamer S4)

Aanwezig: Leon Sebregts, Alenca Mulder en Ruud Visser (uitvoerend secretaris)

1. Ventilatiekanalen Raadszaal Stadhuis

RV

Toelichting : Lowi Bode

Aanwezig : Jan-Derk Koudijs

Het huidige stadhuis is in 2000 gerenoveerd door de Spaanse architect Enric Miralles (bureau EMBT). De inrichting van de raadszaal is hiervan een onderdeel. De architectuur lijkt willekeurig,

waardoor onderdelen van het gebouw schijnbaar toevallig samenkomen. Echter is alles zorgvuldig bedacht en ontworpen (deconstructivisme).

Het plan betreft het vernieuwen en verbeteren van de klimaatinstallatie in de raadzaal van het Stadhuis. Er komen vier ronde kanalen vanuit de technische ruimte door het gesloten plafond van de raadzaal naar beneden tot boven de balken van het verlaagde plafond. Daar buigen de kanalen af en lopen ze met de vloerbalken mee in horizontale richting. Vanuit deze vier 'hoofdkanalen' takken kleinere buizen af die voorzien zijn van een inblaasrooster en een klep. Er worden in totaal 14 inblaasroosters aangebracht. Het Stadhuis is een rijksmonument en wijzigingen zijn vergunningplichtig. Het vergunningstraject dient uiteraard zorgvuldig doorlopen te worden.

Conclusie: aanhouden

Het nieuwe ventilatiesysteem boven het verlaagd plafond, zal hoe dan ook iets doen met het ontwerp van Miralles. Vanwege de specifieke kenmerken van de architectuur adviseert de commissie om het bureau van de architect hiervoor te raadplegen alvorens het wederom aan de commissie voor te leggen. Het is immers voorstelbaar dat het bureau een heel andere (deconstructivistische) ontwerpoplossing voor ogen heeft dan deze door de gemeente voorgestelde oplossing.

Voordat de commissie een advies uitbrengt wil ze kennisnemen van die visie van architectenbureau EMBT op deze opgave. Ze mist in het huidige voorstel de onderbouwing vanuit de kenmerkende architectuur. Het is een ingreep in een zeer belangrijk gebouw, het is een complexe opgave die een specifieke ontwerpopvatting vraagt. De commissie wil graag in gesprek met de verschillende partijen in gesprek zodra aanvullende informatie beschikbaar is.

2. Muntraat 1

RV / 0010043

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een monumentale woning

Aanwezig : Architect BK-Punt

Het pand dateert in opzet uit de 17^{de} eeuw. De eeuwen daarop is het pand verschillende keren gewijzigd en aangepast aan nieuwe wensen en nieuw gebruik. In het pand is nog veel van de 17^{de} - eeuwse bouwsubstantie aanwezig. In de jaren '50 van de vorige eeuw is veel aan het pand gewijzigd. Het pand was toen in gebruik als praktijkruimte annex woonruimte. Met name de kap is toen ingrijpend veranderd. Het pand is een gemeentelijk monument. (Zie ook de plananalyse van afdeling erfgoed). De aanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het inpandig trappenhuis wordt verplaatst

Het huidige trappenhuis heeft weinig monumentwaarde. Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat het trappenhuis in de loop der tijd regelmatig van plaats is veranderd. Het voorstel om een 'centraal' trappenhuis in de hal tegen de achtergevel te maken is acceptabel. Hier heeft ook in het verleden een trap gezeten. Voor het nieuwe trappenhuis worden enkele kinderbinten verwijderd. Deze worden herplaatst en toegepast voor het aanhelen van de bestaande trapgaten. Vanuit erfgoed is dit acceptabel. De commissie volgt het advies van afdeling erfgoed en stemt in met dit onderdeel.

2. De raamindeling in de achtergevel wordt gewijzigd

De bestaande ramen in de achtergevel hebben indifferente monumentale waarden. De achtergevel zelf is in het verleden behoorlijk hard 'gerestaureerd'. Het wijzigen van de vensters is vanuit erfgoed acceptabel. De nieuwe raamindeling is een verbetering voor het aanzicht van de achtergevel. De hoeveelheid aan raamopeningen is verminderd en de compositie is verbeterd. De commissie kan zich vinden in het voorstel.

3. In tussenwanden worden enkele doorbraken gemaakt of dichtgezet

Omdat in de wanden in het verleden al diverse aanpassingen hebben plaatsgevonden, een symmetrische opzet het uitgangspunt is (zoals dat ook in het verleden het geval was) en historische materiaal in doorgangen wordt hergebruikt (kaders, deuren, etc.) gaat de commissie akkoord met deze aanpassingen.

4. De kopgevel ter plaatse van het dakterras wordt gewijzigd

Het plan is om de bestaande ramen en deuren in de kopgevel naar het dakterras te veranderen in één grote pui over twee verdiepingen. In de jaren '50 van de vorige eeuw is het pand ingrijpend gewijzigd. De tweelaagse kapverdieping met dakterras is een opbouw die dateert uit 1958. De huidige zijgevel bij het dakterras en de indeling met de ramen en deuren hebben dan ook indifferente monumentale waarden. De ingreep tast de monumentale waarden van het pand niet aan. De voorgestelde nieuwe pui in de kopgevel is een nieuwe tijds laag die wordt toegevoegd aan de al bestaande historische tijds lagen van het pand. De commissie is akkoord met het voorstel.

5. Voorzetwanden plaatsen tegen de binnenzijde van de gevelmuren

Om het pand te isoleren wordt aan de binnenzijde van de gevelmuren een voorzetwand aangebracht van ca. 130mm dik met een wandafwerking (stuc laag?). De commissie vraagt zich af hoe de voorzetwand aansluit op de vensters aan de binnenzijde, de plafondbalken, de consoles aan de balken, deurkozijnen, schoorsteenmantel enz. Hiervan zijn geen details getekend maar dit heeft grote impact op de beleving van de ruimte.

De commissie vraagt zich af of het isoleren van de woningscheidende muren (op dezelfde wijze als de buitengevels) noodzakelijk is. Ze kan zich nog niet vinden in dit onderdeel. Ze verzoekt details aan te leveren van de aansluiting van de voorzetwanden met de vensters aan de binnenzijde, de plafondbalken, de consoles aan de balken, deurkozijnen, schoorsteenmantel enz. Deze dienen ter beoordeling van de commissie nog te worden aangeleverd.

3. Mariastraat 13

RV / 0011620

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen en vergoten van een woning

Aanwezig : Architect Remake

Mariastraat 13 is onderdeel van een 'historisch stedelijk' ensemble. De woning was onderdeel van een hofje dat werd gevormd door een aantal kamerwoningen, waaronder de kamerwoning op nummer 11. Midden in het hofje stonden als één pand: kamerwoningen 15, 17 en 13. Tussen de kamerwoning 11 (onderdeel van het ensemble rondom) en kamerwoning 13 was een doorloop. Het perceel Mariastraat 11 is recentelijk aangekocht door de bewoners van nummer 13. De woning op nummer 13 is al uitgebreid op de plek van de oorspronkelijke doorloop. De bedoeling is om de woning op nummer 13 verder uit te breiden met het perceel op nummer 11.

De contouren van de nieuwe kamerwoning 11 worden (vrijwel) gelijk aan de contouren de oorspronkelijke kamerwoning 11. De doorloop tussen kamerwoning 11 en 13 is uitgevoerd met transparante gevels, zodat de voormalige doorloop dankzij de transparantie herkenbaar is. De kamer op nummer 11 wordt wit gestuukt, de verdere invulling wordt eigentijds. Zo wordt het dak gerealiseerd in zink en is voor de kozijnen gekozen om deze op dezelfde manier vorm te geven als de latere toevoegingen, zoals de pui van de uitbreiding op de plek van de doorloop.

Advies van de commissie: te herzien

De commissie kan zich vinden in het voorstel om het ensemble: kamerwoning 11, doorloop en het pand met kamerwoning 13/15/17 te reconstrueren. Daarbij moet kamerwoning 11 zoveel mogelijk een reconstructie zijn van de oorspronkelijke kamer op die plek, vergelijkbaar met de al eerder uitgevoerde reconstructies van kamerwoningen 13/15/17. Het volgen van de contouren is al een goed uitgangspunt, maar er moet nog meer verbinding worden gezocht met het pand 13/15/17 in bijvoorbeeld de gevelcompositie, de kozijnen, de dakbekleding enz. Het pand op nummer 11 en het pand op 13/15/17 moeten van één architectonische familie zijn. Op deze manier wordt de

reconstructie helder. Het toevoegen van moderne puien e.d. vertroebelt de reconstructie alleen maar, het wordt daarmee onhelder en onsamenhangend. Hier ligt nog een ontwerpopgave.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 13 mei 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 19 mei 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld