

---

# BOUWEN IN BESCHERMD STADSGEZICHT

Enkele opmerkingen t.b.v. de rondwandeling d.d. 16 oktober 1982

---

Een nieuw gebouw oprichten in een beschermd stadsgezicht vereist van de architect begrip voor de waarden die een historische stad in zich bergt. Hij dient er voor zorg te dragen dat aan het stadsbeeld geen afbreuk wordt gedaan; integendeel, verlangd mag worden dat de stad door het nieuwe gebouw wordt verfraaid. Er zijn twee middelen, in elkaars verlengde gelegen, die de overheid ten dienste staan om het gewenste doel te bereiken, c.q. om te bevorderen dat het gewenste doel bereikt wordt.

Deze relativering is nodig omdat de belangrijkste voorwaarde om tot een fraai bouwwerk te geraken, bestaat uit het te werk stellen van een vakbekwaam architect en het formuleren van een haalbaar bouwprogramma.

Het bestemmingsplan is één van de middelen om het beschermd stadsgezicht een concrete en uit een oogpunt van rechtszekerheid verantwoorde basis te geven. Hieraan ontleent de architect een aantal randvoorwaarden waarmee het nieuwe gebouw deel wordt van het ensemble. Tot deze randvoorwaarden behoren onder meer de perceelsbreedte, de goothoogte, de kapvorm, de voor- en achtergevel rooilijn, de materiaaltoepassing en de kleurkeuze van het materiaal. In de randvoorwaarden zijn zekere marges ingebouwd om verstarring te voorkomen.

Met behulp van deze voorschriften is het zeer goed mogelijk om ongewenste verschijnselen, zoals bijv. de Neudeflat, te voorkomen.

Indien de ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een gebied hebben aangewezen als beschermd stadsgezicht (art. 20 Monumentenwet), dan is de gemeente verplicht om binnen 2 jaar een bestemmingsplan te maken dan wel te herzien in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (art. 37-5 Wet Ruimt. Ord. en art. 8-2 Besluit R.O.).

Deze periode is (te) kort en wordt dan ook in de praktijk niet gehaald.

Zolang er geen bestemmingsplan van kracht is, dienen bouwvergunningen in het gebied ter goedkeuring naar de minister van C.R.M. te worden gestuurd. Indien deze minister niet akkoord is, vraagt hij hiervoor advies aan zijn ambtgenoot van V.R.O. Indien ook deze bezwaren heeft, wordt de vergunning aangehouden tot het bestemmingsplan van kracht is. In de praktijk worden de bouwplannen gestroomlijnd door intensief vooroverleg met bevoegde instanties. Het

welstandstoezicht van de gemeente blijft inmiddels geheel autonoom functioneren. Zodra een bestemmingsplan van kracht is geworden, kan de gemeente een bouwvergunning en aanlegvergunning weer zelf afgeven. De centrale overheid volgt de ontwikkelingen daarna omdat de gemeente verplicht is afschrijven van de verleende vergunningen aan te Monumentenraad te zenden.

Een tweede middel bestaat uit de invloed die een vakbekwame welstandscommissie kan uitoefenen. Deze

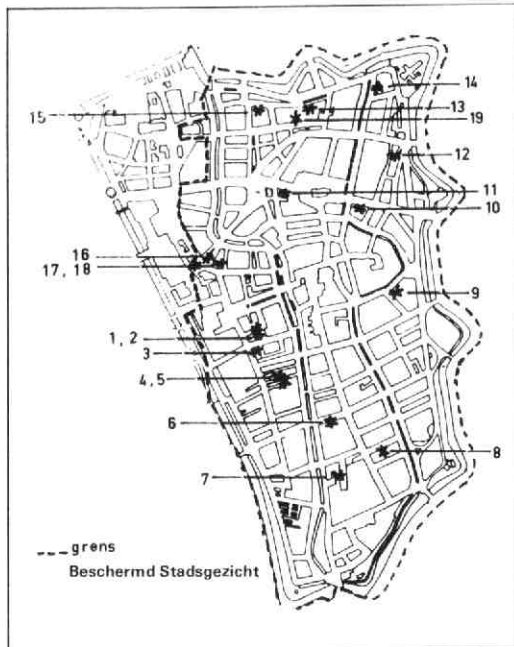


*Kromme Nieuwegracht 70.*

*De bebouwingshoogte, de kapvorm en de schaal zorgen er voor dat het nieuwe gebouw past in de historische omgeving. Baksteen, hardsteen en hout zijn hier op moderne wijze toegepast. De rooilijn, ook die van de Jeruzalemstraat, is zorgvuldig aangehouden.*

commissie moet in het bestemmingsplan voldoende aanknopingspunten vinden om ten aanzien van historische aspecten de nodige eisen te kunnen stellen. Het effect van bescherming dat het gedetailleerde bestemmingsplan wenst te bereiken, dient glijdend en zonder obstakels of leemten over te gaan in de nog wat meer in details afdalende zorg van de welstandscommissie. In het bestemmingsplan dient geen overmaat aan esthetische eisen of eisen ten aanzien van de vormentaal voor te komen, omdat hierdoor de creativiteit van de architect wordt gedood en al snel te kort wordt gedaan aan maatschappelijke, economische en technische ontwikkelingen. De welstandscommissie zal van geval tot geval moeten beoordelen of aan redelijk te stellen eisen is voldaan. De praktijk leert dat geavanceerde vormentaal en materiaalgebruik zich dikwijls zeer goed in het beschermd stadsgezicht voegt, terwijl anderzijds historiserende oplossingen soms als duf en oninteressant overkomen. Het is dan ook gevaarlijk en onverstandig om hiervoor richtlijnen te formuleren.

Een groot deel van de nieuwbouw die in het beschermd stadsgezicht tot stand is gekomen, bestaat uit woningwetbouw.



Voor Clarenburg 5. Geavanceerde vormentaal en materiaalgebruik voegen zich dikwijls zeer goed in het beschermd stadsgezicht.

Dit past goed in het „beeld” van de binnenstad, dat altijd gekenmerkt is geweest door een sterk gemiddelde bevolkingssamenstelling. Het tot stand brengen van deze huurwoningen staat echter onder grote financiële druk.

Door het achterblijven van de huren bij de kostprijs van de woningen dreigt al jaren het gat tussen de exploitatielasten van een woning en de huuropbrengsten onaanvaardbaar groot te worden.

Gezien deze omstandigheid streeft de centrale overheid er met kracht naar de kosten van woningbouwprojecten tot het uiterste te drukken.

De bouwwereld beantwoordt dit streven door nieuwe projecten zo groot mogelijk te maken met zoveel mogelijk identieke woningen om hierop begrippen als repetitie, standaardisering, mechanisatie, rationalisatie, prefabricage, optimalisering enz. in toepassing te brengen. Het is zonder meer duidelijk dat deze methoden slechts zeer beperkt toepasbaar zijn op de kleine bouwterreinen die in de binnenstad beschikbaar zijn. Recente berekeningen hebben aangetoond dat de bouwkosten van een project in de binnenstad variërend van 20-35% hoger liggen dan vergelijkbare objecten in een buitenwijk. Hoewel voor de excessieve bouwkosten wel zekere vergoedingen worden verstrekt, staat de prijsvorming van deze kleine invulprojecten toch onder sterk verhoogde druk. Dat dit zijn neerslag ondervindt met name op de esthetische kwaliteit van de objecten, hoeft dan ook niemand te verbazen.

Wat in het voorgaande over de kosten is gezegd heeft uitsluitend betrekking op het object zelf. De macro-economische factoren zijn buiten de berekening ge-

| Adres   | Soort bebouwing   | Architect   |
|---|---|---|
| 1. Strosteeg 35 t/m 43<br>2. Vissersplein 101 t/m 129 en<br>Visserssteeg<br>3. Teugelhof<br>4. Zwaansteeg 13 t/m 43 Jacobs-<br>gasthuissteeg 5 t/m 21<br>5. Zwaansteeg 9<br>6. Korte Smeestraat 9 t/m 11<br>7. Vrouwjutenhof 11 t/m 53<br>8. Groenestraat 201 t/m 251   | W.W.-kleine eenheden*<br>W.W.-diverse woningen<br><br>W.W.-kleine eenheden<br>W.W.-diverse woningen<br><br>Eengezinswoning<br>W.W.-kleine eenheden<br>W.W.-diverse woningen<br>Personeelshuisvesting<br>Wilhelmina K.Z.<br>Kantoor + woning<br>Woningen, kleine eenheden<br>Winkels + woningen<br>Studentenhuis<br>W.W.-diverse woningen<br>Kantoor<br>W.W.-woningen<br>Winkel<br>Winkel<br>Groot winkelbedrijf<br>W.W.-kleine eenheden | Ter Stege<br>Groenewegen<br><br>Oosting en Beunderman<br>Geoproject - Van Diest<br><br>v. d. Rijt<br>Steeds - Jansen<br>Temminck Groll en Van Vliet<br>Mertens en Vuyk<br><br>Salvatore<br>Buitenrust Hettema<br>Oosting en Beunderman<br>Reitsma, Van Rossum<br>Dienst B. en W. - Schlüper<br>Verlaan en Bouwstra<br>Dienst B. en W. - Boas<br>Oosting en Beunderman<br>Oosting en Beunderman<br>Vlaming<br>Dienst B. en W. - Boas |
| 9. Kromme Nieuwegracht 70<br>10. Nobelstraat 57 t/m 115<br>11. Lange Jansstraat 21 t/m 79<br>12. Kloksteeg 53 t/m 107<br>13. Lange Lauwerstraat 155 t/m 299<br>14. Plompetorengracht 17<br>15. Lange Lauwerstraat 77<br>16. Lange Elisabethstraat 1<br>17. Voor Clarenburg 5<br>18. Steenweg 59 t/m 61<br>19. Breedstraat 42-44 |   |   |
| * W.W.: woningwetbouw<br>Kleine eenheden: woningen t.b.v. alleenstaanden en twee-persoonshuishoudens  |   |   |

bleven. Toch behoort dit bij een verstandig bestuur een rol mee te spelen. Het bouwen in een reeds bestaand stadsdeel is, gezien de reeds aanwezige infrastructuur, de openbare en maatschappelijke voorzieningen, macro-economisch gezien een voordelige zaak. Tegen deze achtergrond gezien zouden nieuw te bouwen woningen in feite wat duurder mogen zijn dan woningen in een nieuw aan te leggen woonwijk. Hier komt nog bij dat nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht wat het uiterlijk aanzien betreft, niet beneden het niveau van zijn omgeving moet zakken omdat van een dergelijk bouwsel in korte tijd een negatieve werking uitgaat die zowel voor het gebouw als voor de straat waarin deze is gelegen, onvoordelig is. Een gevoel van afkeer bevordert een te snelle doorstroming met alle gevolgen vandiën zoals zwakke so-

ciale structuren, een tekort aan onderlinge controle, verpaupering, verwaarlozing enz. Het beoordelen van woningwetbouw dient mede tegen deze achtergronden te geschieden.

Op bijgaand kaartje zijn de nieuwbouwprojecten aangegeven die tot stand zijn gekomen na c.q. rond het van kracht worden van het beschermd stadsgezicht. Buiten beschouwing zijn gebleven de projecten die het karakter hebben van een verbouwing hoewel ze door aard en omvang de nieuwbouw dicht benaderen, zoals bijv. de Hema-zijde - Oudegracht en het kantoor van de A.B.N. aan de Neude.

*Ir. H. Dam  
stadsarchitect*

## NIEUWE LEDEN

mevr. A. M. Abelman, Utrecht  
S. van den Akker, Bergen NH  
J. D. Barendsen, Utrecht  
A. H. Evertse, Utrecht

N. Franssens, Utrecht  
C. Grasmayer, Utrecht  
M. J. de Kriek, Utrecht  
mevr. E. van Uhm-Visser, Utrecht

Universitätsbibliothek Münster, Duitsland  
J. J. Vannisselrooy, Utrecht  
H. van Vliet, Oud-Zuilen  
R. J. Wols, Utrecht