



W/4-11

Heden, de vier en twintigste October negentienhonderd een en vijftig; -----

verschenen voor mij, Justus Cornelis Verhoeff, notaris ter standplaats Utrecht: -----

1. de heer Doctor FREDERIK HENDRIK FENTENER VAN VLISSDORP, geboren te Amsterdam op twintig Juli achttienhonderd twee en tachtig, directeur ener vennootschap, wonende te Vught (Noord-Brabant), "de Beukenhorst"; -----

2. de heer Jonkheer Meester CONSTANT JOHAN ADRIAAN DE RANITZ, burgemeester der Gemeente Utrecht, wonende aldaar, ten deze de gemeente Utrecht vertegenwoordigende overeenkomstig artikel 78 der Gemeentewet, zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente Utrecht van zes en twintig April negentienhonderd een en vijftig, nummer 202/12/8 O.W., goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit van vijf en twintig Juni negentienhonderd een en vijftig, derde afdeling, nummer 2452/2133. -----

De eerste comparant verklaarde bij deze te schenken en miteldien bij deze in eigendom over te dragen aan de Gemeente Utrecht, voor welke gemeente de tweede comparant verklaarde in schenking aan te nemen en miteldien bij deze in eigendom te aanvaarden. -----

het perceel met grond en tuin te Utrecht aan de Maliebaan, plaatselijk genummerd 42, kadastraal bekend gemeente Absteede, sectie B, nummer 1825 ter grootte van twee en twintig aren en vijf en dertig centiaren; -----

waarvan de comparant sub 1 genoemd de eigendom verkreeg blijkens onderhandse akte van scheiding getekend op zes en twintig

179/1019.

24 OCT. 1951

1451/128.

October negentienhonderd en achttien, geregistreerd  
te Utrecht op vier November negentienhonderd  
achttien in deel 105, folio 193, verso vak 4,  
overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht  
op zes November daaraanvolgend in deel 824 nummer 88. -----

De comparant sub 1 verklaarde terzake van gemelde schenking  
aan de Gemeente Utrecht de last op te leggen om het geschonken  
onroerend goed uitsluitend voor culturele of representatieve  
doeleinden te gebruiken en nimmer voor enig ander doel te be-  
stemmen, welke last de comparant sub 2 genoemd namens de Ge-  
meente Utrecht verklaarde te aanvaarden. -----

De comparanten verklaarden, dat deze schenking overigens ge-  
schiedt onder de navolgende bepalingen. -----

1. Het geschonken perceel wordt overgedragen in de staat,  
waarin het zich op heden bevindt, vrij van huur. -----

2. Onder- of overmaat van het overgedragene geeft geen der  
partijen aanleiding tot enige actie. -----

3. De grond- en andere zakelijke lasten op het overgedragene  
drukkende komen vanaf heden voor rekening van de Gemeente U-  
trecht. -----

4. Het overgedragene wordt geleverd vrij van hypotheek, hy-  
pothecaire inschrijving en beslag. -----

5. Alle vrijwaring wordt uitgesloten, behalve die voor uit-  
winning en hypotheek. -----

6. De schenker draagt aan de Gemeente Utrecht over alle rech-  
ten van vrijwaring en andere rechten, welke hij tegen zijn  
rechtsvoorgangers in de eigendom of tegen derden terzake van  
voorschreven onroerend goed mocht hebben. -----

7. Alle rechten en kosten, waartoe deze overeenkomst met al hare gevolgen, de levering van het geschonkene daaronder begrepen, aanleiding zal geven, zullen door de Gemeente Utrecht worden gedragen en betaald. -----

De comparanten verklaarden domicilie te kiezen als volgt: de eerste comparant ten kantore van de bewaarder dezer minute en de tweede comparant ten stadhuiuze te Utrecht. -----

Ten slotte verklaarden de comparanten, dat het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken in het Ambtsgebied Utrecht op achttien October jongstleden heeft verklaard, dat geen bezwaar bestaat tegen de overeengekomen contraprestatie. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

----- Waarvan akte in minuut. -----

Verleden te Utrecht ten dage in het hoofd dezer akte vermeld in tegenwoordigheid van de heren Daniël Wiebe Bosgra, chef afdeling Openbare Werken en Volkshuisvesting der gemeente Utrecht, wonende aldaar en Jonkheer Meester Johan Antonie de Jonge, chef van het Kabinet van de Burgemeester van Utrecht, wonende te 's-Gravenhage, als getuigen. -----

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend. -----

(Getekend:) F.H.Fentener van Vlissingen, C.J.A.de Ranitz, Bosgra, J.A. de Jonge, Verhoeff. -----

V O O R A F S C H R I F T.



De ondergetekende, Justus Cornelis Verhoeff, notaris te Utrecht, verklaart dat deze akte is opgemaakt overeenkomstig het door het Prijzenbureau voor Onroerende Zaken in het Ambtsgebied Utrecht goedgekeurd ontwerp.

*J. C. Verhoeff*

Dagregister deel 179. no. 1019.

~~over~~ geschreven ten hypotheekkantore te UTRECHT;  
~~de vier en twintigste October~~ 1900 *een en vijftig*  
door het in bewaring nemen van een, blijkens  
daarop voorkomende verklaring, gelijkluidend afschrift, opgenomen in deel 1451. nummer 120.  
Ontvangen voor recht: *vijf gulden*

De Hypotheekbewaarder,

*R. de Vries*



**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Fri, 22 Jan 2016 11:07:13 +0200  
**To:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl; 2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Maliebana 42

Dag 2E dank voor je bericht.

Jazeker zijn wij bekend met de voorgenomen uitgifte van Maliebana 42. Daar hebben we veelvuldig contact met collega 2E 2E over gehad. De laatste maanden was het wat stil en begrepen we dat de zaak 'on hold' was gezet, blijkbaar komt er nu weer beweging in.

Het gaat hier om een beschermd Rijksmonument (dit maal gelukkig geen twijfels over de status) van uitzonderlijke waarde zowel voor wat betreft exterieur, interieur en tuin.

De verandermarge is dan ook bij voorbaat gering.

We hebben een uitgebreide bouwhistorisch opname en waardestelling incl. richtlijnen voor toekomstig gebruik gemaakt (zie de link onderaan) die bij deze uitgifte bij voorkeur een tweeledige rol speelt:

- tbv potentiële nieuwe eigenaren is het een informatiebron om er achter te komen waar de monumentale waarden van het pand (en in dit geval ook de tuin) in zitten en wat de evt. (on)mogelijkheden voor wijzigingen zijn.
- bij beoordeling van evt. toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen voor wijzigingen wordt het door de adviserende instanties gebruikt als toetsingsdocument.

<http://digiplaza.utrecht.nl/share/page/site/3-reo-tea-erfgoed/document-details?nodeRef=workspace://SpacesStore/16450ad8-d025-4757-ba10-52e6cfa5c529>

Wanneer je nog vragen hebt, laat het ons weten.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 21 januari 2016 11:57  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Maliebana 42

Zijn jullie meegenomen in de beoogde verkoop van de Maliebaan 42? Is een rijksmonument. Ik ben bezig met collegevoorstel om onderhands uit te geven, maar even een check of jullie op enig moment zijn aangehaakt door mijn voorganger-behandelaars.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Utrechtse Vastgoed Organisatie

Portefeuillemanagement

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** woensdag afwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

## Voorstel aan het college

Opgesteld door Utrechtse Vastgoed Organisatie  
Team Vastgoed  
Portefeuillehouder **2E**  
Paulus Jansen  
Portefeuille Vastgoed  
Kenmerk 3372250  
Vergaderdatum 16 februari 2016  
Geheim Ja  
Voorstel: Voorstel\_5169  
Bijlage: GEHEIME Raadsbrief Maliebaan 42

Voorstel behandeld door	Datum
<b>College B&amp;W</b>	<b>16 februari 2016</b>

---

Uitgifte in erfpacht Maliebaan 42

**Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende voor te leggen aan de raad:**

**En vervolgens besluit het college van burgemeester en wethouders:**

- 1 In te stemmen met het onderhands uitgeven van het pand Maliebaan 42 te Utrecht tegen een getaxeerde marktwaarde, gebaseerd op de **vigerende publiekrechtelijke bestemming, van € 1.680.000,-** kosten koper, onder nader uit te werken erfpachtsvoorwaarden.
- 2 In te stemmen met het verzoek van de familie Fentener van Vlissingen om de opbrengst van de uitgifte van het pand ten gunste te laten komen aan het gebouw TivoliVredenburg.
- 3 De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde brief, onder oplegging van geheimhouding ex artikel 25 lid 2 en 86 lid 2 Gemeentewet in samenhang met de Wob artikel 10 lid 2, sub b en g.
- 4 Geheimhouding op te leggen op dit besluit en bijgevoegde brief ex artikel 55 lid 1 Gemeentewet in samenhang met de Wob artikel 10 lid 2, sub b en g.
- 5 Wethouder Jansen te machtigen om tekstuele aanpassingen aan te brengen.

## Context

Door de verhuizing van de kunsttuleen is het pand Maliebaan 42 vrijgekomen en is er geen beleidsdoel om het pand in eigendom te houden voor de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht heeft in 1951 het pand overgedragen gekregen van de familie Fentener van Vlissingen voor 1 gulden, met daarbij de verplichting dat het pand ingezet zou worden voor Culturele en Representatieve doeleinden. Deze verplichting is formeel gemaakt door middel van een servituut. Dit servituut rust hedendaags nog op het pand. De familie is bereid het servituut op te heffen wanneer aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Algemene gegevens:

- Publiekrechtelijke bestemming: Gemengd 4 bestemd voor
  - o Wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, danwel een B&B
  - o Kantoren
  - o Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen
  - o Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening
  - o De bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
- Privaatrechtelijke bestemming : Culturele en/of Representatieve doeleinden (opgenomen in de akte als servituut)
- Boekwaarde: geen
- Taxatie Woondoeleinden en/ of Museumdoeleinden: € 1.680.000,-
- Taxatie Kantoorbestemming: € 1.580.000,-
- Taxatie Culturele en/of Representatieve doeleinden: € 780.000,-
- Gemiddeld exploitatieresultaat: circa € 55.000,-

## Raad:

## College:

## Beslispunt

- 1 In te stemmen met het onderhands uitgeven van het pand Maliebaan 42 te Utrecht tegen een getaxeerde marktwaarde, gebaseerd op de vigerende publiekrechtelijke bestemming, **van € 1.680.000,-** kosten koper, onder nader uit te werken erfpachtsvoorwaarden.

## Argumenten

- 1.1 Om het servituut op het pand op te heffen is onderhandse verkoop in afwijking van het vigerend uitgiftebeleid noodzakelijk.  
Het heersende servituut kan door de familie worden opgeheven ten tijde van overdracht bij de notaris. Eén van de voorwaarden van de familie om het servituut op te heffen is dat de familie eerste recht van koop wordt gegund aan de heer J.A. Fentener van Vlissingen.
- 1.2 Verkoop met de bestemming Woondoeleinden en/of Museumdoeleinden leidt tot een hogere verkoopopbrengst.  
Het verschil tussen de bestemming Culturele en Representatieve Doeleinden en de voor uitgifte beoogde bestemming Woondoeleinden en/of **Museumdoeleinden is €900.000,-** in het voordeel van de Gemeente Utrecht.

## Kanttelingen

- 1.1 Er zijn financiële consequenties  
Het pand kent een gemiddeld voordelig exploitatieresultaat van 55.000 euro per jaar. Uitgifte van het pand zorgt voor een nadeel in het programma Vastgoed. Regulier zou dit

nadeel gedekt worden door het toevoegen van de verkoopprijs aan het programma Vastgoed. De specifieke situatie van dit gebouw (overname in het verleden voor 1 gulden met de servituutverplichting) maakt dat in dit geval niet mogelijk. Bij de Voorjaarsnota 2016 zal UVO bezien in hoeverre dit nadeel binnen het programma kan worden opgelost.

### **Beslispunt**

- 2 In te stemmen met het verzoek van de familie Fentener van Vlissingen om de opbrengst van de uitgifte van het pand ten gunste te laten komen aan het gebouw TivoliVredenburg.

#### Argumenten

- 2.1 Het servituut kan worden opgeheven wanneer de opbrengst ten gunste komt aan een 'grote aansprekende Utrechtse zaak'.

De familie is bereid het servituut op te heffen wanneer de opbrengst ten gunste zal komen aan een 'grote aansprekende Utrechtse zaak'. Vanuit de gemeente Utrecht is het voorstel gedaan om de opbrengst ten gunste te laten komen aan de sponsoring van Tivoli Vredenburg. De familie is hiermee akkoord gegaan. Tivoli Vredenburg is als 'grote aansprekende zaak' gekozen omdat de Gemeente Utrecht hiermee een deel van de sponsoring kan invullen. Vanuit het programma Vastgoed wordt hiermee een substantiële bijdrage geleverd. Separaat van dit voorstel zal de raadscommissie Stad en Ruimte en Mens en Samenleving geïnformeerd worden over de voortgang van de werving van sponsorgelden voor het gebouw TivoliVredenburg.

### **Beslispunt**

- 3 De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde brief, onder oplegging van geheimhouding ex artikel 25 lid 2 en 86 lid 2 Gemeentewet in samenhang met de Wob artikel 10 lid 2, sub b en g.

#### Argumenten

- 3.1 Het is van belang dat de raadsleden geïnformeerd worden.

Er is sprake van belangen als bedoeld in artikel 10 lid 2 vanwege sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (WOB) die strijdig zijn met openbaarmaking. De geheimhouding geldt in ieder geval tot de overeenkomsten betreffende dit pand zijn gerealiseerd. De openbaarmaking zal in afstemming met de familie Fentener van Vlissingen plaats vinden.

### **Beslispunt**

- 4 Geheimhouding op te leggen op dit besluit en bijgevoegde brief ex artikel 55 lid 1 Gemeentewet in samenhang met de Wob artikel 10 lid 2, sub b en g.

#### Argumenten

- 4.1 De casus wordt op dit moment geheim behandeld vanwege de financiële belangen van de gemeente en de belangen van derden.

Er is sprake van belangen als bedoeld in artikel 10 lid 2 vanwege sub b en g Wet openbaarheid van bestuur (WOB) die strijdig zijn met openbaarmaking. De geheimhouding geldt in ieder geval tot de overeenkomsten betreffende dit pand zijn gerealiseerd. De openbaarmaking zal in afstemming met de familie Fentener van Vlissingen plaats vinden.

**Beslispunt**

- 5 Wethouder Jansen te machtigen om tekstuele aanpassingen aan te brengen.



Voorstel aan het college

### **Eerdere besluitvorming**

#### **Uitvoering**

UVO zal de erfpachtvoorwaarden nader uitwerken.

De raadsleden worden separaat geïnformeerd over de voortgang van de werving van sponsorgelden voor het gebouw TivoliVredenburg.

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 13 april 2016 14:42

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl; [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Maliebaan 42 te Utrecht

Zie onder. Zodra ik een afspraak heb gehad, zal ik jullie informeren over het verdere verloop van het proces.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Gemeente Utrecht

Utrechtse Vastgoed Organisatie

Portefeuillemanagement

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** woensdag afwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] [<mailto:info>] [REDACTED]

**Verzonden:** woensdag 13 april 2016 14:37

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]; [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Maliebaan 42 te Utrecht

Geachte mevrouw [REDACTED]

De heer [REDACTED] heeft de heren [REDACTED] verzocht genoemd dossier voor hem te behandelen. Ik heb mevrouw [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] verzocht contact met u op te nemen voor het maken van een afspraak.

Met vriendelijke groeten,

2E 2E 2E

2E

Postbus 161

3700 AD Zeist

Tel.: +31 (2E)

Fax: +31 (0)30-6959771

Email: [info@](mailto:info@)

---

From: 2E [2E]@utrecht.nl

Sent: Tuesday, March 29, 2016 11:41 AM

To: 2E

Subject: Maliebaan 42 te Utrecht

Geachte heer 2E

Ik zou graag in contact met u komen betreffende uw eerste recht van koop op bovengenoemd pand.  
Kunt u contact met mij opnemen op 2E

Met vriendelijke groet,

2E

2E

#### **Gemeente Utrecht**

Utrechtse Vastgoed Organisatie

Portefeuillemanagement

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** woensdag afwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**Proclaimer**

**From:** "[REDACTED] [REDACTED]"  
**Sent:** Fri, 5 Aug 2016 09:44:52 +0200  
**To:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Maliebaan 42  
**Importance:** High

Dag [REDACTED]

Jazeker hebben wij dat. En als ik mij niet vergis heb jij daar zelf in 2015 opdracht voor gegeven ☺....  
Als onderstaande link naar het rapport niet werkt, laat het dan even weten, dan stuur ik het via WeTransfer o.g.  
Conclusie is dat het hier om een rijksmonument van uitzonderlijke klasse gaat vanwege de authenticiteit en de compleetheid van gebouw, tuin én vooral interieur. De verandermarge is dan ook gering.

<http://digiplaza.utrecht.nl/share/page/site/3-reo-tea-erfgoed/document-details?nodeRef=workspace://SpacesStore/16450ad8-d025-4757-ba10-52e6cfa5c529>

Kan ik uit je vraag afleiden dat de pauze in de verkoop-procedure ten einde komt?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 4 augustus 2016 16:14  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Maliebaan 42

Beste [REDACTED]

Heeft afdeling erfgoed wellicht een waarde stellend rapport betreffende dit pand?

Bij voorbaat dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon**

2E

2E

@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 10 Aug 2016 16:53:15 +0200  
**To:** "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Maliebaan 42  
**Importance:** High

2E

Weet niet of ik bij jou moet zijn maar ik heb (via UVO die het pand aan het verkopen is c.q. verkocht heeft) een vraag over parkeren in een tuin aan de Maliebaan achter nr. 42. Daar zou de eigenaar 10 tot 12 parkeerplaatsen willen aanleggen. Is nu een zeer fraaie stadstuin bij Rijksmonument. Vanuit monumentaal oogpunt dus zeer ongewenst. Hoe zit dit stedenbouwkundig/bestemmingsplantechnisch? Hoor het graag, ook als ik bij een collega moet zijn...

Groet, 2E

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:52  
Aan: 2E  
CC: 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

Vrijdag 11 uur is akkoord.  
Dank 2E!

Met vriendelijke groet,

2E 2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:51  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

[REDACTED]

Morgen ben ik niet aan het werk dus laten we vrijdag afspreken.  
11 uur, SK 9<sup>e</sup>, huiskamer noord?

10-12 parkeerplaatsen lijken mij op voorhand onbespreekbaar; daarvoor gaat een substantieel deel van de achtertuin verloren. Gaat ook zeer onwenselijke precedents voor overige tuinen scheppen.  
Ik ga ook even kijken wie hier vanuit Stedenbouw iets over kan zeggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:38  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

[REDACTED]

Aanstaande vrijdag is prima, morgen ben ik ook op kantoor dus mocht je morgen tijd hebben dan hoor ik het ook graag.

De parkeerplaatsen zouden aan de achterzijde van het gebouw moeten komen, ongeveer 10/12 pp.  
De bestemmingsplanprocedure moet in ieder geval worden doorlopen maar daar is de koper zich ook goed bewust van.  
Onder welke voorwaarden, los van het publiekrechtelijke traject, is de gemeente (op termijn) bereid om mee te werken aan realisatie van een aantal parkeerplaatsen?

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]  
2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:26  
Aan: 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

Oké, 2E [redacted] kun jij vrijdag a.s.? Daarna ben ik 2 weken afwezig vanwege vakantie.  
Gezien de gevoeligheid van auto's in de tuinen Maliebaan adviseer ik je ook het betreffende bestemmingsplan te bekijken.  
Het vervangen van groen voor verharding tbv parkeren is bij voorbaat onbespreekbaar.  
Groet, 2E [redacted]

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 14:57  
Aan: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

2E

Dank voor je mail, ik heb deze in goede orde ontvangen.  
Maliebaan 42 wordt verkocht aan de familie van Vlissingen, de oorspronkelijke eigenaar van het pand.  
De gering verandermarge is bij de koper bekend. De familie heeft wel aangegeven te willen kijken naar de mogelijkheden voor een aantal parkeerplaatsen op de trein.  
Kunnen wij hiervoor met elkaar op korte termijn overleggen?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stads Kantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 14:53  
Aan: 2E  
Onderwerp: FW: Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

Dag 2E heb jij mijn mail van vorige week mbt Maliebaan 42 nog ontvangen?  
Hoor het graag,

met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2016 9:45  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Jazeker hebben wij dat. En als ik mij niet vergis heb jij daar zelf in 2015 opdracht voor gegeven ☺....  
Als onderstaande link naar het rapport niet werkt, laat het dan even weten, dan stuur ik het via WeTransfer o.g.  
Conclusie is dat het hier om een rijksmonument van uitzonderlijke klasse gaat vanwege de authenticiteit en de compleetheid van gebouw, tuin én vooral interieur. De verandermarge is dan ook gering.

<http://digiplaza.utrecht.nl/share/page/site/3-reo-tea-erfgoed/document-details?nodeRef=workspace://SpacesStore/16450ad8-d025-4757-ba10-52e6cfa5c529>

Kan ik uit je vraag afleiden dat de pauze in de verkoop-procedure ten einde komt?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: donderdag 4 augustus 2016 16:14  
Aan: 2E  
Onderwerp: Maliebaan 42

Beste 2E

Heeft afdeling erfgoed wellicht een waarde stellend rapport betreffende dit pand?

Bij voorbaat dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

2E 2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stads Kantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



**From:** "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Sent:** Thu, 11 Aug 2016 09:53:47 +0200  
**To:** "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Maliebaan 42

2E

Op Maliebaan 42 werd geparkeerd. Bestaand parkeren mag worden voortgezet. Een toename is niet toegestaan. Zie de onderstaande passage uit het bestemmingsplan.

Alleen onder voorwaarden kan een ontheffing worden verleend bij een geringe toename/ wijziging indeling terrein als er sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

Het aanleggen van 10 tot 12 parkeerplaatsen in een nu zeer fraaie stadstuin bij Rijksmonument, ten koste van groen zal niet voldoen aan de voorwaarden en intenties van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



**Bestemmingen**  
dubbelbestemming: Waarde -  
Beschermd stadsgezicht  
enkelbestemming: Gemengd - 4  
dubbelbestemming: Waarde -  
Archeologie  
bestemmingsplan: Wilhelminapark,  
Buiten-Wittevrouwen  
Status: geheel onherroepelijk in  
werking (04 februari 2016)  
DIT PLAN IS GELDEND

## Artikel 10 Gemengd - 4

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. b. kantoren;
- c. c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- d. d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening;
- e. e. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### **10.2.1 Gebouwen**

- a. a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- e. e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. f. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

#### **10.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

- a. a. de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- c. c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. d. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- e. e. het achtererfgebied mag tot maximaal 30% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 24 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- f. f. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met e. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

#### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **10.3.1 Parkeren**

- a. a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan, zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een geringe toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

## Bestaand parkeren in tuinen/op erven

1-10-2014

Bron: Dossieronderzoek en luchtfoto's t/m 2014

Straat	nr
Emmalaan	20
Emmalaan	21
Emmalaan	23
Emmalaan	25
Emmalaan	27
Emmalaan	29
Emmalaan	33
Emmalaan	35
Emmalaan	37
Emmalaan	39
Emmalaan	41
Maliebaan	2
Maliebaan	2B
Maliebaan	2C
Maliebaan	5
Maliebaan	7
Maliebaan	8
Maliebaan	8A
Maliebaan	10
Maliebaan	11
Maliebaan	12
Maliebaan	13
Maliebaan	14
Maliebaan	16
Maliebaan	18
Maliesingel	24
Maliesingel	24A
Maliebaan	27
Maliebaan	31
Maliebaan	38A
Maliebaan	42
Maliebaan	44



Van: 2E [REDACTED]

Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 16:53

Aan: 2E [REDACTED]

Onderwerp: FW: Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

2E

Weet niet of ik bij jou moet zijn maar ik heb (via UVO die het pand aan het verkopen is c.q. verkocht heeft) een vraag over parkeren in een tuin aan de Maliebaan achter nr. 42. Daar zou de eigenaar 10 tot 12 parkeerplaatsen willen aanleggen. Is nu een zeer fraaie stadstuin bij Rijksmonument. Vanuit moinumentaalgogpunt dus zeer ongewenst. Hoe zit dit stedenbouwkundig/bestemmingsplantechnisch? Hoor het graag, ook als ik bij een collega moet zijn...

Groet, 2E

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:52  
Aan: 2E  
CC: 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

Vrijdag 11 uur is akkoord.  
Dank 2E!

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:51  
Aan: 2E  
CC: 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

2E

Morgen ben ik niet aan het werk dus laten we vrijdag afspreken.  
11 uur, SK 9<sup>e</sup>, huiskamer noord?

10-12 parkeerplaatsen lijken mij op voorhand onbespreekbaar; daarvoor gaat een substantieel deel van de achtertuin verloren. Gaat ook zeer onwenselijke precedents voor overige tuinen scheppen. Ik ga ook even kijken wie hier vanuit Stedenbouw iets over kan zeggen.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)  
**Telefoon** 2E [redacted]  
2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:38  
Aan: 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

Hallo 2E [redacted]

Aanstaande vrijdag is prima, morgen ben ik ook op kantoor dus mocht je morgen tijd hebben dan hoor ik het ook graag.

De parkeerplaatsen zouden aan de achterzijde van het gebouw moeten komen, ongeveer 10/12 pp.

De bestemmingsplanprocedure moet in ieder geval worden doorlopen maar daar is de koper zich ook goed bewust van.

Onder welke voorwaarden, los van het publiekrechtelijke traject, is de gemeente (op termijn) bereid om mee te werken aan realisatie van een aantal parkeerplaatsen?

Met vriendelijke groet,

2E [redacted] 2E [redacted]  
2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

**Telefoon** 2E [redacted]  
2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 15:26  
Aan: 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

Oké, 2E [redacted] kun jij vrijdag a.s.? Daarna ben ik 2 weken afwezig vanwege vakantie.

Gezien de gevoeligheid van auto's in de tuinen Maliebaan adviseer ik je ook het betreffende bestemmingsplan te bekijken.

Het vervangen van groen voor verharding tbv parkeren is bij voorbaat onbespreekbaar.

Groet, 2E [redacted]

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 14:57  
Aan: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42

2E [redacted]

Dank voor je mail, ik heb deze in goede orde ontvangen.  
Maliebaan 42 wordt verkocht aan de familie van Vlissingen, de oorspronkelijke eigenaar van het pand.  
De gering verandermarge is bij de koper bekend. De familie heeft wel aangegeven te willen kijken naar de mogelijkheden voor een aantal parkeerplaatsen op de trein.  
Kunnen wij hiervoor met elkaar op korte termijn overleggen?

Met vriendelijke groet,

2E  
2E  
2E  
**Gemeente Utrecht**  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken  
**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stads Kantoor, Stadsplateau 1, Utrecht  
**Telefoon** 2E  
2E @utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 10 augustus 2016 14:53  
Aan: 2E  
Onderwerp: FW: Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

Dag 2E heb jij mijn mail van vorige week mbt Maliebaan 42 nog ontvangen?  
Hoor het graag,

met vriendelijke groet,

2E  
2E  
**Gemeente Utrecht**  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Erfgoed  
**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)  
**Telefoon** 2E  
2E @utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: vrijdag 5 augustus 2016 9:45  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

Dag 2E

Jazeker hebben wij dat. En als ik mij niet vergis heb jij daar zelf in 2015 opdracht voor gegeven ☺....  
Als onderstaande link naar het rapport niet werkt, laat het dan even weten, dan stuur ik het via WeTransfer o.g.  
Conclusie is dat het hier om een rijksmonument van uitzonderlijke klasse gaat vanwege de authenticiteit en de compleetheid van gebouw, tuin én vooral interieur. De verandermarge is dan ook gering.

<http://digiplaza.utrecht.nl/share/page/site/3-reo-tea-erfgoed/document-details?nodeRef=workspace://SpacesStore/16450ad8-d025-4757-ba10-52e6cfa5c529>



Kan ik uit je vraag afleiden dat de pauze in de verkoop-procedure ten einde komt?

Met vriendelijke groet,

2E  
2E  
**Gemeente Utrecht**  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Erfgoed  
**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)  
**Telefoon** 2E  
2E @utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: donderdag 4 augustus 2016 16:14  
Aan: 2E  
Onderwerp: Maliebaan 42

Beste 2E

Heeft afdeling erfgoed wellicht een waarde stellend rapport betreffende dit pand?

Bij voorbaat dank voor je reactie.

Met vriendelijke groet,

2E 2E  
2E  
**Gemeente Utrecht**  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken  
**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1, Utrecht  
**Telefoon** 2E  
2E @utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 5 Sep 2016 12:40:50 +0200  
**To:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Maliebaan 42 Utrecht

Dag 2E

Dank voor je bericht.

Ik was nog niet op de hoogte van het vertrek van 2E 2E en ben wel verrast aangezien ik hem een week of wat geleden nog uitvoerig sprak over de wens van de nieuwe eigenaar om het parkeren met 10 tot 12 plaatsen uit te breiden tpv de tuin (hetgeen overigens niet alleen vanuit monumentaal maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer ongewenst is en ingeval van een aanvraag zal stuiten op een weigering).

De meegestuurde notitie is in dit geval het enige document mbt de monumentale aspecten van dit pand incl. tuin (deze is expliciet onderdeel van de bescherming); de notitie bevat de waardestelling.

Aangezien het casco zich in een redelijke bouwkundige staat bevindt is het niet van toepassing nog expliciet randvoorwaarden tav herstelwerkzaamheden mee te geven.

De notitie biedt de nieuwe eigenaar wel richtlijnen die, indien toegepast bij het maken van plannen, het risico verkleinen dat deze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning stuiten op discussie of zelfs afwijzing.

Desondanks is het verstandig om voorafgaand contact met de afd. Erfgoed te leggen, zoals jullie blijkbaar ook al in een artikel hebben opgenomen.

Ik hoop je afdoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: maandag 5 september 2016 11:26  
Aan: 2E  
Onderwerp: FW: Maliebaan 42 Utrecht  
Urgentie: Hoog

2E [redacted] betreffen de hieronder door 2E [redacted] genoemde randvoorwaarden een ander document dan de bouwhistorische verkenning?

Zou jij haar terug willen mailen? Danku!

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Bezoekadres** Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl/erfgoed](http://www.utrecht.nl/erfgoed)

**Aanwezig** maandag en woensdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: donderdag 1 september 2016 12:25  
Aan: 2E [redacted]  
Onderwerp: Maliebaan 42 Utrecht  
Urgentie: Hoog

Beste 2E [redacted]

2E [redacted] 2E [redacted] is zoals u wellicht heeft vernomen niet meer werkzaam voor de gemeente Utrecht en ik, 2E [redacted] heb zijn dossiers overgenomen waaronder de Maliebaan 42, ten tijde van zijn vertrek was de KOV al in een vergevorderd stadium.

Voor de locatie Maliebaan 42 is door u de notitie Maliebaan 42 in het kader van erfgoed opgesteld. De koopovereenkomst is opgesteld en nu staat nog de vraag open m.b.t. onderstaand artikel waarin wordt verwezen naar het bouwhistorische verkenning. Mijn vraag is of het rapport dat door u is opgesteld, de bouwhistorische verkenning betreft, en opgenomen kan worden in de KOV.

Daarnaast wordt er in de bijlagen verwezen naar Bijlage 3. Randvoorwaarden monumenten; is hiervoor een apart document of betreft dit ook het door u opgestelde document.

Onderstaand het artikel dat in de KOV is opgenomen.

1 Het is de koper bekend dat het registergoed de status heeft van Rijksmonument. De monumentale randvoorwaarden zijn opgenomen in het rapport Bouwhistorische verkenning d.d.[\[KS1\]](#) . @@@ welke als bijlage 3 is bijgevoegd bij deze overeenkomst. Indien de koper een wijziging in, aan of op het registergoed wenst aan te brengen, dient de koper in overleg te treden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht om te bezien of en zo ja, welke vergunningen hiertoe zijn vereist. De gemeente is nimmer aansprakelijk uit hoofde van wanprestatie, indien het niet onherroepelijk verkrijgen van vorenbedoelde vergunningen ten gevolge heeft dat koper niet of niet langer het volle genot heeft van het registergoed.

Ik zie uw reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E

[@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 21 Sep 2016 16:43:54 +0200  
**To:** 2E 2E "2E @utrecht.nl">  
**Subject:** overleg Maliebaan 42 !!  
**Importance:** High

2E hoe was het gisteren?

Net gebeld met architectenburo AG Nova PB over Maliebaan 42.  
Sprak met 2E die wij ook hebben gesproken bij de uitgifte van het Pandhuis, was toen architect van één vd belangstellenden die er 4 grote woningen van wilde maken. 2E kan ik me herinneren.

Enfin, fam. Fentener van Vlissingen heeft het pand dus teruggekocht met het doel er opnieuw een woonbestemming aan te geven. So far so good.  
Aantal woningen variërend van 2 tot 6.  
Met lift.  
(En de nodige parkeerplaatsen)

Ik heb nu een principe-afspraken met 2E gemaakt voor woensdag 28 september 09.30 uur ter plaatse. Maar zie dat jij die dag mogelijk inruilt voor de dinsdag vanwege PtD....  
Ikzelf heb dinsdag geen ruimte voor een afspraak aan de Maliebaan.

Kun jij kijken wat jouw mogelijkheden desondanks zijn?

Groet, 2E

**From:** "[REDACTED] 2E"  
**Sent:** Wed, 21 Sep 2016 17:22:40 +0200  
**To:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Cc:** "[REDACTED] 2E" <[REDACTED]@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Maliebaan 42 bomen gelegen aan de zijkant van het gebouw nabij parkeergelegenheid

[REDACTED] 2E zie vraag mbt taxussen aan rechterzijde Maliebaan 42.  
Te handhaven? Of rooien (ongetwijfeld tbv parkeren)?  
Wellicht volgende week ter plaatse ook nog naar kijken (als de afspraak door kan gaan).  
Groet, [REDACTED] 2E

---

Van: [REDACTED] 2E  
Verzonden: woensdag 21 september 2016 17:12  
Aan: [REDACTED] 2E  
Onderwerp: Fw: Maliebaan 42 bomen gelegen aan de zijkant van het gebouw nabij parkeergelegenheid

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED] 2E  
[REDACTED] 2E 16:04 (GMT+01:00)  
Aan: [REDACTED] 2E  
Cc: "[REDACTED] 2E"  
Onderwerp: Maliebaan 42 bomen gelegen aan de zijkant van het gebouw nabij parkeergelegenheid

Dag [REDACTED] 2E [REDACTED] 2E

Graag leggen [REDACTED] 2E en ondergetekende het volgende voor:

De locatie Maliebaan 42 wordt verkocht. De koopovereenkomst is in een vergevorderd stadium.  
De vraag die nu nog voorligt is de volgende:

Ter weerszijde van het gebouw is de mogelijkheid om te parkeren. Met betrekking tot de parkeergelegenheid aan de rechterzijde van het gebouw staan op de grens van het perceel drie 'oude mogelijk monumentale bomen'. De vraag die voorligt is: Moet er in de koopovereenkomst een instandhoudingsverplichting voor deze bomen worden opgenomen?

Graag je advies.

Zie onderstaand Foto van google maps



Met vriendelijke groet,

2E  
2E / 2E / RM RT

**Gemeente Utrecht**  
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken  
  
**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Bezoekadres** Stadsplateau 1  
**Telefoon** 2E  
2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)  
**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 26 Sep 2016 14:02:57 +0200  
**To:** "2E @agnova.nl" <2E @agnova.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E @utrecht.nl>  
**Subject:** bezoek Maliebaan 42

Geachte heer 2E beste 2E

Na overleg met mijn collega 2E kan ik onze afspraak voor een bezoek aan het pand Maliebaan 42 voor woensdag 28 september a.s. om 09.30 uur bevestigen.  
Ik ga er van uit dat ons bezoek door AG Nova wordt aangekondigd.

Graag tot woensdag,

met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print









**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 28 Sep 2016 12:43:34 +0200  
**To:** 2E 2E "2E@utrecht.nl"<2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl  
**Subject:** parkeren Maliebaan 42  
**Attachments:** 20160928\_120615.jpg, 20160928\_120620.jpg  
**Importance:** High

2E

Samen met collega 2E had ik vanochtend een oriënterend gesprek met de architect die door de fam. Fentener van Vlissingen is ingeschakeld voor de toekomstige herbestemming/verbouwing van Maliebaan 42. Bij dat bezoek moesten wij tot onze verbazing vaststellen dat de tuin achter het huis inmiddels 'gewoon' als parkeerplaats in gebruik is (zie bijgevoegde foto's). Dit is echter volstrekt ongewenst en ook in strijd met het bestemmingsplan. Bij deze verzoek ik je de tijdelijke gebruikers te berichten dat dit ongeoorloofde gebruik zsm bëeindigd dient te worden.

Uit het gesprek met de architect kwam de wens naar voren om her en der in het huis de gelegenheid te krijgen om plaatselijk kleine openingen in recente, niet-monumentale wand-/plafondbekledingen te mogen maken teneinde er achter te komen hoe er met die wanden/plafonds omgegaan kan worden. Wie is er als dagelijks beheerder aanspreekbaar?

We horen het graag,

met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Tue, 4 Oct 2016 15:03:40 +0200  
**To:** "2E 2E" "2E @utrecht.nl"; "2E 2E" "2E @utrecht.nl">  
**Cc:** "2E 2E" <2E @utrecht.nl>; "2E 2E" <2E @utrecht.nl>; "2E 2E" @utrecht.nl>  
**Subject:** beëindiging illegaal parkeren Maliebaan 42  
**Attachments:** 20160928\_120615.jpg, 20160928\_120620.jpg, RE: Maliebaan 42  
**Importance:** High

Beste collega's,

De tuin van het pand Maliebaan 42 wordt door de tijdelijke gebruikers illegaal als parkeerplaats voor hun auto's gebruikt (zie foto's in de bijlage).

De tuin is onderdeel van het Rijksmonument en ook in het bestemmingsplan is parkeren in de tuinen aan de Maliebaan expliciet niet toegestaan (zie mailwisseling over dat aspect in de bijlage).

Bij deze het verzoek aan jullie als beheerder om de betreffende gebruikers er op aan te spreken dat dit illegale gebruik per direct beëindigd dient te worden.

We ontzeggen straks de nieuwe eigenaar expliciet de mogelijkheid om de tuin als parkeerplaats te gebruiken, terwijl hij dat wel graag wil. Dan staan we zacht gezegd niet echt sterk als we die praktijk gewoon toestaan nu we zelf eigenaar zijn. Dat is niet uit te leggen.

Mochten jullie nav eea vragen hebben, laat het mij dan weten.  
Graag blijven wij op de hoogte van het vervolg in deze.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2016 9:41  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Verlengde Utrechtseweg 83/85 gemeentelijk momnument

2E

Contact personen bij UVO.

Via 2E doorgekregen dat bij UVO 2E 2E 2E @utrecht.nl het aanspreekpunt wordt en 2E @utrecht.nl .

Met vriendelijke groet,

2E

2E / 2E / RM RT

#### Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E

Verzonden: maandag 3 oktober 2016 14:32

Aan: 2E

CC: 2E

Onderwerp: RE: Verlengde Utrechtseweg 83/85 gemeentelijk momnument

Urgentie: Hoog

2E

Dat is net onhandig...

Wie is degene die op leidinggevend niveau boven 2E zit, of welke collega's kunnen lopende zaken overnemen?

Ik ben van mening dat we deze illegale praktijk zsm moeten beëindigen. We ontzeggen straks de nieuwe eigenaar expliciet de mogelijkheid om de tuin als parkeerplaats te gebruiken, terwijl hij dat wel graag wil. Dan staan we niet echt sterk als we die praktijk gewoon toestaan nu we zelf eigenaar zijn. Dat is niet uit te leggen.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

#### Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]

Verzonden: maandag 3 oktober 2016 14:24

Aan: 2E [redacted]

Onderwerp: RE: Verlengde Utrechtseweg 83/85 gemeentelijk momnument

2E [redacted]

2E [redacted] was aanspreek punt bij UVO en is per 1 oktober niet meer werkzaam bij de gemeente nog niet bekend wie zijn functie overneemt.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 3 oktober 2016 10:36  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Verlengde Utrechtseweg 83/85 gemeentelijk momnument

[REDACTED] welke collega is er concreet bij de UVO te benaderen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Postbus 2E  
3508 SB Utrecht

Jutfaseweg 1  
3522 HA UTRECHT

Tel: + 31 2E  
[www.herschut.nl](http://www.herschut.nl)

2E  
2E 2E 2E  
2E

Aan de afstammelingen in de eerste (levende) lijn van  
Dr. F.H. Fentener van Vlissingen

Dossiernummer : 2016.1927.02/ML  
Doorkiesnummer : +31 2E  
E-mail : 2E@herschut.nl  
Betreft : Opheffing last Maliebaan 42  
Behandelaar : de heer mr. 2E 2E notaris

Utrecht, 11 oktober 2016

Geachte dames en heren,

Hierbij zend ik u op verzoek van de Gemeente Utrecht, mevrouw 2E 2E 2E en de heer 2E 2E 2E 2E

- a. een brief van de heer J.A. Fentener van Vlissingen aan u van 7 oktober 2016;
  - b. een Memo dd. 11 oktober 2016 van mijn hand met aan het slot een instemmingsverklaring;
  - c. een lijst van familieleden aan wie deze brief ter instemming wordt toegezonden/overhandigd.
- Korthedshalve verwijs ik naar de inhoud van deze stukken, die voor zich spreken.

Indien u met de inhoud van deze stukken kunt instemmen, verzoek ik u dit Memo voor akkoord te ondertekenen en aan mij terug te zenden, zo mogelijk vóór 30 november 2016, samen met een kopie van uw paspoort of ander identiteitsbewijs.

Na ontvangst van alle instemmingsverklaringen zullen bij een notariële akte voor mij te verlijden, 2E 2E de Familie), de Gemeente Utrecht en Boron Estates Holding B.V., het einde van de in het Memo beschreven last vastleggen en alle alsdan ontvangen ondertekende instemmingsverklaringen aan deze akte hechten.

Met vriendelijke groet,  
hoogachtend,

2E  
notaris



---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** donderdag 13 oktober 2016 18:00

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Maliebaan 42: kopie brief notaris aan familie FVV+ Memo notaris inzake opheffing last Maliebaan 42 te Utrecht

TKN.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Projectorganisatie Stationsgebied

Financien, Legal, Planning en IPM

**Postadres** Postbus 1273, 3500 BG Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 286 9629 **Fax** 286 9601

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] notaris [REDACTED]@herschut.nl]

**Verzonden:** donderdag 13 oktober 2016 14:42

**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** kopie brief notaris aan familie FVV+ Memo notaris inzake opheffing last Maliebaan 42 te Utrecht

fyi.

Met vriendelijke groet,



HERMANS & SCHUTTEVAER  
NOTARISSEN ADVISEURS MEDIATORE

2E [redacted] | notaris

T: +31 (2E [redacted])

M: +31 (2E [redacted])

**Ons nieuwe adres is Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht.**

Achter ons kantoor hebben wij parkeergelegenheid, klik hier voor een routebeschrijving: <https://www.herschut.nl/contact/>.



**Van:** 2E [redacted] [@herschut.nl](mailto:info@herschut.nl) 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] van 2E [redacted] 2E [redacted]  
2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted])

**Verzonden:** 13-10-2016 14:36

**Aan:** [info](mailto:info@herschut.nl) 2E [redacted]

**Cc:** 2E [redacted]

**On** 42 te Utrecht

Geachte 2E [redacted]

Hierbij ontvangt u de brief van 2E [redacted] 2E [redacted] met bijlagen (voor de volledigheid ook) aan de heer 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] zoals deze brief luidt aan alle afstammelingen in de eerste (levende) lijn van Dr. F.H. Fentener van Vlissingen.

De chauffeur van mevrouw drs. 2E [redacted] heeft om 11.00 uur de enveloppen opgehaald voor:

1. mevrouw 2E [redacted];
2. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
3. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
4. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
5. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
6. mevrouw 2E [redacted];

Mevrouw 2E [redacted] zal vervolgens zelf zorg dragen voor overhandiging aan de sub 2 t/m 5 vermelde personen.

De andere enveloppen sturen we vandaag per post aan:

1. mevrouw 2E [redacted] van 2E [redacted];
2. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] (in België);
3. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
4. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
5. mevrouw 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted]; en
6. de heer 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted];
7. de heer 2E [redacted] 2E [redacted];

Met vriendelijke groet,

2E 2E 2E 2E 2E 2E van 2E 2E en 2E

2E

T: +31 (2E

**Ons nieuwe adres is Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht.**

Achter ons kantoor hebben wij parkeergelegenheid, klik hier voor een routebeschrijving:

<https://www.herschut.nl/contact/>.

---

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Indien u niet de geadresseerde van dit bericht bent, verzoeken wij u ons dit onmiddellijk per e-mail of telefonisch te berichten en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud kennis te nemen, de inhoud er van niet te gebruiken, niet te kopiëren en niet onder derden te verspreiden.

Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. is gevestigd te Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30209675.

Alle diensten en andere werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van de overeenkomst van opdracht met Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank te Utrecht en waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. De algemene voorwaarden zijn tevens te raadplegen via onze website [www.herschut.nl](http://www.herschut.nl).

This e-mail may contain information which is privileged or confidential. If you received this e-mail in error, please notify us immediately by e-mail or telephone and delete the e-mail without copying or disclosing its contents to any other person.

Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. is registered with the Trade Register in the Netherlands under number 30209675.

All services and other work are carried out under an agreement of instruction ('overeenkomst van opdracht') with Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. The agreement is subject to the General Conditions, which have been filed with the registrar of the District Court in Utrecht and contain a limitation of liability. A copy of the General Conditions will be forwarded upon request and free of charge. They can also be found at [www.herschut.nl](http://www.herschut.nl).

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Fri, 11 Nov 2016 11:13:53 +0200  
**To:** 2E 2E " <2E @utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E @utrecht.nl; 2E " 2E @utrecht.nl"; 2E @utrecht.nl>  
2E " 2E @utrecht.nl>  
**Subject:** FW: Malibaan 42  
**Importance:** High

2E

Via mijn collega 2E kreeg ik onderstaande berichten mbt de herbestemming van Maliebaan 42. Vanaf het beging zijn vanuit de afdeling Erfgoed mijn collega 2E en ikzelf bij dit project betrokken; wil je toekomstige correspondentie dan ook via ons laten verlopen?

Mbt de inhoud:

Wij hebben een aantal weken geleden een oriënterend overleg gehad met de beoogde architect voor het project 2E 2E Hij sprak toen van over het realiseren van 2 tot 8 appartementen in het huis waarbij wel duidelijk is dat hoe meer woningen er gerealiseerd moeten gaan worden, hoe meer een voorstel op gespannen voet komt te staan met de zeer hoge monumentale waarden die het pand vertegenwoordigt. Met een keus voor 7 tot 8 appartementen zoals die dan blijkbaar in de tussentijd is gemaakt is dan ook een intensief en waarschijnlijk moeizaam overleg- en vergunningstraject te verwachten.

Dit spanningsveld komt ook tot uiting in het gewenste aantal parkeerplaatsen dat bijna het dubbele is van de aanwezige capaciteit. Zowel vanuit stedenbouwkundig als monumentaal oogpunt zijn de uitgangspunten daarbij de mogelijkheden van de perceeldelen links en rechts naast het huis, vóór de hekwerken die de achtertuin afscheiden. Alle hekwerken (ook die aan de straatzijde) zijn onderdeel van het beschermde monument. Parkeren in de achtertuin is op geen enkele manier wenselijk of bespreekbaar.

M.b.t. de vraag over de waarde van de bomen: wanneer deze gesteld wordt i.r.t. de parkeerbehoefte-vraag lijkt het mij verstandig er vanuit te gaan dat de taxus-bomen rechts van het pand vooralsnog behoudenswaardig zijn als zijnde onderdelen die het tuinkarakter bepalen en een groene verbinding vormen tussen de Maliebaan en de achtergelegen tuin. Het zodanig wegen van de belangen dat deze bomen geveld kunnen worden ten behoeve van vergroting van parkkeerruimte is in dit geval geenszins voor de hand liggend.

Ik kan maandag a.s. helaas niet aanwezig zijn bij het geplande overleg.

Gezien het nu gekozen uitgangspunt van 7 à 8 appartementen adviseer ik echter tot spoedig vooroverleg over de voorgenomen aanpassingen aan het huis opdat er een plan ontwikkeld wordt dat bij indiening voor een omgevingsvergunning ook zicht biedt op het verstrekken daarvan. Overigens zal dit een uitgebreide vergunningsprocedure (max. 26 weken) gaan worden aangezien het pand een nieuwe bestemming krijgt; dit betekent dat naast de gemeentelijke Commissie Welstand en Monumenten ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over het plan zal adviseren.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E [redacted]@utrecht.nl  
Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: donderdag 10 november 2016 17:31  
Aan: 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: Re: Malibaan 42

2E [redacted]

dit komt nu steeds bij mij uit omdat ik met 2E [redacted] in het begin mij met de parkeervraag heb bemoeit. maar ik wil niet tussen jou en 2E [redacted] in gaan zitten. jullie zijn hierbij betrokken en 1 aanspreekpunt voor alle plannen lijkt mij het beste. wil jij hierover contact opnemen met 2E [redacted] svp?

2E [redacted]

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 2E [redacted]  
Datum: 10-11-2016 17:23 (GMT+01:00)  
Aan: 2E [redacted]  
Cc: "2E [redacted]", "2E [redacted]"  
Onderwerp: Malibaan 42

2E [redacted]

Met betrekking tot het project Maliebaan 42 stel ik voor om maandag 14 november om 13:00 elkaar een moment te spreken en kort het project toe te lichten voorafgaand aan een gezamenlijk overleg dat gepland gaat worden. Zie betrokken in de CC.

Het vergaderverzoek heb ik hiervoor verstuurd.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: donderdag 10 november 2016 13:14  
Aan: 2E  
CC: 2E; 2E  
Onderwerp: Malibaan 42

2E

De kopende partij geeft aan dat zij 7 tot 8 appartementen willen realiseren in het gebouw.  
Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

In de onderhandelingen zijn door mijn voorganger in de gedoogsfeer in totaal 5 parkeerplaatsen toegezegd gelegen ter weerszijde van het pand.  
Zij vragen nu om 9 parkeerplaatsen, waarvan zij aangeven dat zij bereid zijn in de openbare ruimte, lees voor het pand, parkeerplaatsen van de gemeente af te nemen.

N.a.v. het bezoek aan de locatie is aan de linkerzijde van het gebouw circa 90 m<sup>2</sup> verhard (klinkers) en aan de rechterzijde van het gebouw circa 66 m<sup>2</sup> verhard (grind) aan deze zijde staan 4 bomen.  
Daarnaast is aan de achterzijde van het pand over de breedte van de kavel een strook van circa 10 meter breed verhard (grind).

Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

Is deze informatie voldoende voor een 1<sup>e</sup> check op aantal parkeerplaatsen?

### Doelstellingen/acties

1. Dat de 5 parkeerplaatsen aan de zijkant van het pand in de overeenkomst opgenomen kunnen worden als zijnde definitief
2. Bij een (her) ontwikkeling naar appartementen dat de parkeernorm bekend is voor 7 tot 8 appartementen
3. Het aantal parkeerplaatsen in beeld brengen dat mogelijk is op de locatie bij (her) ontwikkeling tvan 7 tot 8 parkeerplaatsen
4. 2E Erfgoed, 2E en ondergetekende. Het inplannen van de afspraak zal inprincipe verlopen via 2E
5. Op korte termijn alles in beeld hebben, volgende week met partijen aan tafel.
6. Uitzoeken of het hekwerk monumentaal is.

7. Uitzoeken welke bomen monumentaal zijn.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 14 november 2016 16:06

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**CC:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Malibaan 42

Collega's,

Prima, we zien de uitnodiging graag tegemoet.

Graag maak ik nog wel de volgende kanttekening: gezien de geringe verandermarge van dit hoog-monumentale pand staat het geenszins op voorhand vast dat een aantal van 7 à 8 appartementen ook daadwerkelijke realiseerbaar zal zijn.

Bij aanpassing van het geldende bestemmingsplan speelt ook de afd. Stedenbouw een rol; het lijkt mij wel goed als zij aanhaken (bijv. via [REDACTED]).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 14 november 2016 15:49



Aan: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
Onderwerp: FW: Malibaan 42

Dag collega's,

Zie onderstaande mail inzake huidige situatie parkeren conform het geldende bestemmingsplan aan de Maliebaan 42.

Zoals vanmiddag met [REDACTED] besproken wordt er een afspraak ingepland met de kopende partij om de overeenkomst nader door te nemen en met name het parkeren af te hechten in de huidige situatie bij verkoop. Uitgangspunt is parkeren aan beide zijden van het pand tussen het monumentale hekwerk aan de straatzijde en de tuinzijde.

Waarbij er in het overleg met de kopende partij tevens aandacht wordt besteed aan de procedure aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging in verband met herontwikkeling van het pand. Onderwerp is dan plannen van de herontwikkeling tot 7 a 8 woonappartementen, het benodigde aantal parkeerplaatsen conform het parkeerbeleid en monumentale herinrichting van de tuin.

Ik plan een vooroverleg met [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] en ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 14 november 2016 14:23  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Malibaan 42

[REDACTED]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van zojuist stuur ik je deze e-mail. Conform het ter plekke geldende bestemmingsplan (Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen) mag op het perceel Maliebaan 42 op eigen terrein geparkeerd worden, een en ander conform artikel 10.3.1 van de voorschriften bij het bestemmingsplan. Aan de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is geen maximaal aantal parkeerplaatsen gekoppeld. Daarom hebben wij afgelopen donderdag de situatie ter plekke geanalyseerd. Hierbij is geconstateerd dat aan weerszijden van het pand geparkeerd kan worden, te weten tussen de hekken aan de voorkant en de hekken aan de achterkant van het pand. Wanneer de ruimte efficiënt benut wordt, bestaat de mogelijkheid om op deze plekken vijf auto's te laten parkeren.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon**

2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag tot en met donderdag, ook op vrijdag in de even weken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E

Verzonden: maandag 14 november 2016 12:06

Aan: 2E

Onderwerp: RE: Malibaan 42

Dag 2E

Graag even contact over de mail die je gestuurd hebt in het kader van het aantal parkeerplaatsen op de Maliebaan.

Wat wij nodig hebben is of de locaties naast het pand (in de huidige situatie) ruimte bied aan 5 auto's.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 14 november 2016 9:01

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Malibaan 42

[REDACTED]

De vraag met betrekking tot het parkeren heb ik uitgezet. Voor de duidelijkheid: het gaat hier puur om de eisen die in ons beleid gesteld worden aan het parkeren, niet over de vraag hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden rondom het pand. Daarbij ben ik uitgegaan van de gegevens die op dit moment bekend zijn. Echter, de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning is leidend voor de beoordeling. Hieronder de berekening:

Betreft een ontwikkeling in de A2-zone.

Huidig gebruik: bedrijfsverzamelgebouw 800 m<sup>2</sup>, maximale eis  $1,0 \times 8 = 8$  parkeerplekken.

Nieuw gebruik: 8 appartementen, allen (dit is een schatting) tussen de 80 en 130 m<sup>2</sup> bvo. Minimale eis =  $8 \times 0,90 = 7,2$  parkeerplekken. Past binnen rehtens verkregen niveau.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 10 november 2016 13:14  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED]  
Onderwerp: Malibaan 42

Dag [REDACTED]

De kopende partij geeft aan dat zij 7 tot 8 appartementen willen realiseren in het gebouw.  
Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

In de onderhandelingen zijn door mijn voorganger in de gedoogsfeer in totaal 5 parkeerplaatsen toegezegd gelegen ter weerszijde van het pand.  
Zij vragen nu om 9 parkeerplaatsen, waarvan zij aangeven dat zij bereid zijn in de openbare ruimte, lees voor het pand, parkeerplaatsen van de gemeente af te nemen.

N.a.v. het bezoek aan de locatie is aan de linkerzijde van het gebouw circa 90 m<sup>2</sup> verhard (klinkers) en aan de rechterzijde van het gebouw circa 66 m<sup>2</sup> verhard (grind) aan deze zijde staan 4 bomen.  
Daarnaast is aan de achterzijde van het pand over de breedte van de kavel een strook van circa 10 meter breed verhard (grind).

Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

Is deze informatie voldoende voor een 1<sup>e</sup> check op aantal parkeerplaatsen?

### **Doelstellingen/acties**

1. Dat de 5 parkeerplaatsen aan de zijkant van het pand in de overeenkomst opgenomen kunnen worden als zijnde definitief
2. Bij een (her) ontwikkeling naar appartementen dat de [REDACTED] bekend is voor 7 tot 8 appartementen
3. Het aantal parkeerplaatsen in beeld brengen dat mogelijk is op de locatie bij (her) ontwikkeling tvan 7 tot 8 parkeerplaatsen
4. Afspraak inplannen met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Erfgoed, [REDACTED] en ondergetekende. Het inplannen van de afspraak zal inprincipe verlopen via [REDACTED]
5. Op korte termijn alles in beeld hebben, volgende week met partijen aan tafel.
6. Uitzoeken of het hekwerk monumentaal is.
7. Uitzoeken welke bomen monumentaal zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 14 november 2016 15:49

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Malibaan 42

Dag collega's,

Zie onderstaande mail inzake huidige situatie parkeren conform het geldende bestemmingsplan aan de Maliebaan 42.

Zoals vanmiddag met [REDACTED] besproken wordt er een afspraak ingepland met de kopende partij om de overeenkomst nader door te nemen en met name het parkeren af te hechten in de huidige situatie bij verkoop. Uitgangspunt is parkeren aan beide zijden van het pand tussen het monumentale hekwerk aan de straatzijde en de tuinzijde.

Waarbij er in het overleg met de kopende partij tevens aandacht wordt besteed aan de procedure aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging in verband met herontwikkeling van het pand.

Onderwerp is dan plannen van de herontwikkeling tot 7 a 8 woonappartementen, het benodigde aantal parkeerplaatsen conform het parkeerbeleid en monumentale herinrichting van de tuin.

Ik plan een vooroverleg met [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 14 november 2016 14:23  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Malibaan 42

[REDACTED]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van zojuist stuur ik je deze e-mail. Conform het ter plekke geldende bestemmingsplan (Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen) mag op het perceel Maliebaan 42 op eigen terrein geparkeerd worden, een en ander conform artikel 10.3.1 van de voorschriften bij het bestemmingsplan. Aan de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is geen maximaal aantal parkeerplaatsen gekoppeld. Daarom hebben wij afgelopen donderdag de situatie ter plekke geanalyseerd. Hierbij is geconstateerd dat aan weerszijden van het pand geparkeerd kan worden, te weten tussen de hekken aan de voorkant en de hekken aan de achterkant van het pand. Wanneer de ruimte efficiënt benut wordt, bestaat de mogelijkheid om op deze plekken vijf auto's te laten parkeren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag tot en met donderdag, ook op vrijdag in de even weken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 14 november 2016 12:06  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Malibaan 42

Dag [REDACTED]

Graag even contact over de mail die je gestuurd hebt in het kader van het aantal parkeerplaatsen op de Maliebaan.

Wat wij nodig hebben is of de locaties naast het pand (in de huidige situatie) ruimte bied aan 5 auto's.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E

Verzonden: maandag 14 november 2016 9:01

Aan: 2E

Onderwerp: RE: Malibaan 42

Hallo 2E

De vraag met betrekking tot het parkeren heb ik uitgezet. Voor de duidelijkheid: het gaat hier puur om de eisen die in ons beleid gesteld worden aan het parkeren, niet over de vraag hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden rondom het pand. Daarbij ben ik uitgegaan van de gegevens die op dit moment bekend zijn. Echter, de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning is leidend voor de beoordeling. Hieronder de berekening:

Betreft een ontwikkeling in de A2-zone.

Huidig gebruik: bedrijfsverzamelgebouw 800 m<sup>2</sup>, maximale eis  $1,0 \times 8 = 8$  parkeerplekken.

Nieuw gebruik: 8 appartementen, allen (dit is een schatting) tussen de 80 en 130 m<sup>2</sup> bvo. Minimale eis =  $8 \times 0,90 = 7,2$  parkeerplekken. Past binnen rehtens verkregen niveau.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving



**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag tot en met donderdag, ook op vrijdag in de even weken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: donderdag 10 november 2016 13:14  
Aan: 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]  
Onderwerp: Malibaan 42

Dag 2E [redacted]

De kopende partij geeft aan dat zij 7 tot 8 appartementen willen realiseren in het gebouw.  
Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

In de onderhandelingen zijn door mijn voorganger in de gedoogsfeer in totaal 5 parkeerplaatsen toegezegd gelegen ter weerszijde van het pand.  
Zij vragen nu om 9 parkeerplaatsen, waarvan zij aangeven dat zij bereid zijn in de openbare ruimte, lees voor het pand, parkeerplaatsen van de gemeente af te nemen.

N.a.v. het bezoek aan de locatie is aan de linkerkzijde van het gebouw circa 90 m<sup>2</sup> verhard (klinkers) en aan de rechterzijde van het gebouw circa 66 m<sup>2</sup> verhard (grind) aan deze zijde staan 4 bomen.  
Daarnaast is aan de achterzijde van het pand over de breedte van de kavel een strook van circa 10 meter breed verhard (grind).

Uit het taxatierapport haal ik een VVO van totaal 705 m<sup>2</sup> het bruto vloeroppervlak is niet aangegeven.

Is deze informatie voldoende voor een 1<sup>e</sup> check op aantal parkeerplaatsen?

### **Doelstellingen/acties**

1. Dat de 5 parkeerplaatsen aan de zijkant van het pand in de overeenkomst opgenomen kunnen worden als zijnde definitief
2. Bij een (her) ontwikkeling naar appartementen dat de parkeernorm bekend is voor 7 tot 8 appartementen
3. Het aantal parkeerplaatsen in beeld brengen dat mogelijk is op de locatie bij (her) ontwikkeling tvan 7 tot 8 parkeerplaatsen
4. Afspraak inplannen met 2E [redacted], Erfgoed, 2E [redacted] en ondergetekende. Het inplannen van de afspraak zal inprincipe verlopen via 2E [redacted]
5. Op korte termijn alles in beeld hebben, volgende week met partijen aan tafel.
6. Uitzoeken of het hekwerk monumentaal is.
7. Uitzoeken welke bomen monumentaal zijn.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 21 Nov 2016 12:21:01 +0200  
**To:** 2E 2E "2E @utrecht.nl"; 2E 2E "2E @utrecht.nl"; 2E @utrecht.nl; 2E  
2E "2E @utrecht.nl"; 2E 2E "2E @utrecht.nl"  
**Subject:** onderzoek en waardestelling Maliebaan 42  
**Attachments:** Notitie Maliebaan 42-1.doc

Collega's, bijgaand de digitale versie van het onderzoek dat bij onze bespreking zojuist op tafel lag.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 21 november 2016 17:15

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** FW: Maliebaan 42 Utrecht

Dag [REDACTED]

Zoals eerder vandaag afgesproken hierbij de bestemmingsplanregels zoals ik deze heb ontvangen. Zie mail in de bijlage.

Verder is het bestemmingsplan in te zien onder ruimtelijke plannen.nl en dan in typen locatie Maliebaan 42 .

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 6 september 2016 12:36

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Maliebaan 42 Utrecht

Dag [REDACTED] dank voor het geruststellende antwoord, ook al is het misschien wel vreemd dat er dan van gedogen van die plaatsen wordt gesproken aangezien dat plaatsen zijn die volgens het bestemmingsplan toegestaan zijn (zie bijgevoegde mail collega [REDACTED] / afd. Stedenbouw).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 6 september 2016 12:23

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Maliebaan 42 Utrecht

[REDACTED]

Zoals ik het van [REDACTED] heb doorgekregen betreffen het bestaande plaatsen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: dinsdag 6 september 2016 10:04  
Aan: 2E  
CC: 2E; 2E 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42 Utrecht

Dag 2E dank voor de info.  
Mbt de parkeerplaatsen: komen die 5 parkeerplaatsen boven op de (legale) plaatsen die er vóór de hekken aan de achtertuin al zijn?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: dinsdag 6 september 2016 10:01  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Maliebaan 42 Utrecht

Dag [REDACTED]

Dank voor je antwoord. In de koopovereenkomst neem ik het door [REDACTED] geschreven document op en wordt tevens als bijlage toegevoegd.

M.b.t. parkeren op eigen terrein is overeengekomen, (heeft [REDACTED] nog intern geregeld) dat 5 parkeerplaatsen worden gedoogd door de gemeente.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 5 september 2016 12:41

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Maliebaan 42 Utrecht

Dag [REDACTED]

Dank voor je bericht.

Ik was nog niet op de hoogte van het vertrek van [REDACTED] en ben wel verrast aangezien ik hem een week of wat geleden nog uitvoerig sprak over de wens van de nieuwe eigenaar om het parkeren met 10 tot 12 plaatsen uit te breiden tpv de tuin (hetgeen overigens niet alleen vanuit monumentaal maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer ongewenst is en ingeval van een aanvraag zal stuiten op een weigering).

De meegestuurd notitie is in dit geval het enige document mbt de monumentale aspecten van dit pand incl. tuin (deze is expliciet onderdeel van de bescherming); de notitie bevat de waardestelling.

Aangezien het casco zich in een redelijke bouwkundige staat bevindt is het niet van toepassing nog expliciet randvoorwaarden tav herstelwerkzaamheden mee te geven.

De notitie biedt de nieuwe eigenaar wel richtlijnen die, indien toegepast bij het maken van plannen, het risico verkleinen dat deze bij het aanvragen van een omgevingsvergunning stuiten op discussie of zelfs afwijzing.

Desondanks is het verstandig om voorafgaand contact met de afd. Erfgoed te leggen, zoals jullie blijkbaar ook al in een artikel hebben opgenomen.

Ik hoop je afdoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E

Verzonden: maandag 5 september 2016 11:26

Aan: 2E

Onderwerp: FW: Maliebaan 42 Utrecht

Urgentie: Hoog

2E betreffen de hieronder door 2E genoemde randvoorwaarden een ander document dan de bouwhistorische verkenning?

Zou jij haar terug willen mailen? Danku!

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling



Erfgoed

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Bezoekadres** Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl/erfgoed](http://www.utrecht.nl/erfgoed)

**Aanwezig** maandag en woensdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 1 september 2016 12:25  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: Maliebaan 42 Utrecht  
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] is zoals u wellicht heeft vernomen niet meer werkzaam voor de gemeente Utrecht en ik, [REDACTED] heb zijn dossiers overgenomen waaronder de Maliebaan 42, ten tijde van zijn vertrek was de KOV al in een vergevorderd stadium.

Voor de locatie Maliebaan 42 is door u de notitie Maliebaan 42 in het kader van erfgoed opgesteld. De koopovereenkomst is opgesteld en nu staat nog de vraag open m.b.t. onderstaand artikel waarin wordt verwezen naar het bouwhistorische verkenning. Mijn vraag is of het rapport dat door u is opgesteld, de bouwhistorische verkenning betreft, en opgenomen kan worden in de KOV.

Daarnaast wordt er in de bijlagen verwezen naar Bijlage 3. Randvoorwaarden monumenten; is hiervoor een apart document of betreft dit ook het door u opgestelde document.

Onderstaand het artikel dat in de KOV is opgenomen.

- 1 Het is de koper bekend dat het registergoed de status heeft van Rijksmonument. De monumentale randvoorwaarden zijn opgenomen in het rapport Bouwhistorische verkenning d.d. [\[KS1\]](#). @@@ welke als bijlage 3 is bijgevoegd bij deze overeenkomst. Indien de koper een wijziging in, aan of op het registergoed wenst aan te brengen, dient de koper in overleg te treden met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht om te bezien of en zo ja, welke vergunningen hiertoe zijn vereist. De gemeente is nimmer aansprakelijk uit hoofde van wanprestatie, indien het niet onherroepelijk verkrijgen van vorenbedoelde vergunningen ten gevolge heeft dat koper niet of niet langer het volle genot heeft van het registergoed.

Ik zie uw reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Notitie Maliebaan 42 Fentener van Vlissingenhuis opgesteld door 2E 2E Erfgoed Utrecht mei-juli 2015

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** dinsdag 29 november 2016 15:50

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Malibaan 42 parkeren/tuin

Besten

Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen met een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich in overleg te treden met de gemeente, teneinde een ontwerp te maken en te realiseren dat recht doet aan de kwaliteit van het pand, de tuin en de Maliebaan.

Zoiets?

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** dinsdag 29 november 2016 15:12

**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] s

**Onderwerp:** Malibaan 42 parkeren/tuin

Dag collega's,

Zoals gisteren in het overleg besproken hierbij delen uit de koopovereenkomst waarin het parkeren en gebruik is benoemd.

Artikel 12.13 is aangevuld met het geen wij gisteren besproken hebben.

Han gisteren had je [REDACTED] zinsnede ten aanzien van de relatie tuin en monument en maliebaan, kan je deze nog als aanvulling op artikel 12.3 benoemen.

De overeenkomst wordt geopend met een aantal overwegingen waarin al onderstaande grotendeels al met de koper is gecommuniceerd. Zie onderstaand.

**in aanmerking nemende dat:**

- de gemeente eigenaar is van het perceel grond met opstal, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Maliebaan 42, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B, nummer 1825, hierna te noemen **registergoed**;
- de koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor; koper is bekend met het feit dat het registergoed belast is met de verplichting om het registergoed uitsluitend voor culturele of representatieve doeleinden te gebruiken (hierna te noemen servituut), zodat en notaris zal worden ingeschakeld om te komen tot beëindiging van deze verplichting;
- De koper over vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein van Maliebaan 42 wenst te beschikken. Een toename van het aantal parkeerplaatsen niet is toegestaan. Conform bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen'(04 februari 2016), artikel **10.3.1 Parkeren** waarin wordt benoemd dat:
  - a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;

- b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;

Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor met maximaal vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich over de autoparkeerplaatsen op eigen terrein in overleg te treden met de gemeente, teneinde de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeermogelijkheden opnieuw te bezien in relatie tot een herinrichting van de tuin.

Voordat de aanpassingen in de overeenkomst naar Born BV worden verstuurd, graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](#)

**Internet** [www.utrecht.nl](#)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 12 Dec 2016 12:14:19 +0200  
**To:** 2E 2E "2E @utrecht.nl">  
**Subject:** FW: Overleg Maliebaan 42

Ha 2E volgende week maandag is er van 13.00 tot 14.30 uur een overleg over de Maliebaan, aspect parkeren/tuin irt appartementen (SK, 6e, V33).

Heb jij evt. tijd om er bij te zijn?

Zolang niet duidelijk is hoeveel appartementen er nu verantwoord gerealiseerd kunnen worden (dat gaan er naar verwachting toch minder worden dan de gewenste 7 à 8), is het uitkijken met het doen van uitspraken of wekken van verwachtingen tav de parkeermogelijkheden.

Er is een soort druk vanuit de Uitgifte-afd. (en een 2E op de achtergrond) om te kijken of er een soort deal kan komen waarbij dan de tuin door de nieuwe eigenaar weer 'in de oude Springer-glorie' hersteld wordt en er dan in ruil daarvoor ruimte komt om toch meer dan de 5 toegestane auto's op het perceel te mogen stallen. Ik heb al aangegeven dat het herstellen van de tuin vanuit monumentaal oogpunt niet de hoogste prioriteit heeft en zeker niet wanneer er in ruil daarvoor parkeerplaatsen bij gaan komen.

Groet, 2E

---

Van: 2E  
Verzonden: maandag 12 december 2016 9:33  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Overleg Maliebaan 42

2E

Je ontvangt deze week een mail met de overleg punten.

Korte voorzet het gaat over de inrichting van het perceel/tuin in relatie tot het omzetten naar appartementsrechten en parkeren.

De ontwikkelende partij is hierbij aanwezig:

2E en 2E of een collega van hem zijn hierbij aanwezig.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: donderdag 8 december 2016 12:14  
Aan: 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Overleg Maliebaan 42

Dag 2E [redacted] wat gaan wij in die anderhalf uur bespreken?  
Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Ravellaan 1

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 2E [redacted], 2E [redacted], 2E [redacted]  
Verzonden: woensdag 7 december 2016 16:06  
Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted]@boron.nl  
Onderwerp: Overleg Maliebaan 42  
Tijd: maandag 19 december 2016 13:00-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.  
Locatie: Stadskantoor, Stadsplateau 1, 6e etage V 33

Locatie toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon**

2E

2E

@[utrecht.nl](mailto:utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 14 Dec 2016 14:03:28 +0200  
**To:** 2E 2E "2E @utrecht.nl">  
**Subject:** FW: Vooroverleg voor afspraak 19 december inzake Maliebaan 42

2E even t.i. de toelichting van waar het maandag over zal gaan.  
Ik laat nog weten wat er vanmiddag uit het vooroverleg komt.  
Groet, 2E

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 2E  
Verzonden: dinsdag 13 december 2016 15:19  
Aan: 2E; 2E; 2E; 2E  
Onderwerp: Vooroverleg voor afspraak 19 december inzake Maliebaan 42  
Tijd: woensdag 14 december 2016 15:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.  
Locatie: SK 9e etage Noord

Collega's,

Hierbij een kort overzicht van de reden en doelstelling voor het overleg van maandag 19 december a.s. inzake Maliebaan 42.  
Om dit overleg succesvol te voeren, hierbij een uitnodiging voor een vooroverleg om de aandachtspunten met elkaar door te nemen en zo nodig nog een en ander uit te zoeken voor het overleg van 19 december a.s.

Bij het overleg op de 19<sup>e</sup> december zijn van de koper/ontwikkelaars zijde aanwezig:

Boron B.V.: 2E of de heer 2E  
2E 2E

#### **Voorafgaande overleggen die plaats hebben gevonden:**

Op 29 november hebben wij met elkaar al aan te tafel gezeten om naar aanleiding van het er op dat moment al speelde de casus te verkennen en door te spreken met het oog op de koopovereenkomst en afgesproken transactie op 1 februari 2017.

#### **Overleg koper met burgemeester**

Op 6 december jongstleden heeft er een overleg plaats gevonden tussen de koper en de gemeente. Bij dit gesprek zijn aanwezig geweest van de zijde van de koper: 2E 2E 2E van de zijde van de gemeente: Jan van Zanen en Jurrian Brombacher.

In dit gesprek is aan de orde gekomen de verkoop van de Maliebaan 42 aan koper. Koper is voornemens om maximaal vier à vijf appartementen te realiseren in het pand. Een cruciaal punt is het parkeren. Met name dat koper in plaats van, zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst, er 5 parkeerparkeerplaatsen worden gedoogd, deze parkeerplaatsen zeker zijn. Daarnaast is in dit overleg afgestemd dat voor de overdracht van het pand er overleg plaats vindt met diverse afdelingen van de gemeente om een redelijk gevoel te verkrijgen ten aanzien van het kunnen slagen van de plannen van de verbouwing van het pand naar 4 of 5 appartementen (Rijksmonumenten status). **Jan van Zanen wil namelijk niet in de situatie terecht komen dat het pand verkocht is, de parkeerplaatsen geregeld zijn, maar de gemeente daarna pas oordeelt dat de aanpassing van het pand niet mogelijk is.**

Met betrekking tot het parkeren ziet koper het liefst dat dit plaatst vindt in de openbare ruimte en dat de gemeente hiervoor vijf parkeerplaatsen onttrekt aan het openbare parkeerareaal en wel direct voor het pand en exclusief voor dit pand zijn. De haalbaarheid daarvan wil Jan van Zanen onderzocht hebben, maar hij beseft zich ook dat dit niet eenvoudig haalbaar is. Daarnaast is het te onderzoeken of er vijf parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden in een toegestane (niet-gedoog) situatie.

Vanuit dit overleg is er gestuurd op de volgende acties:

- Bekijken in hoeverre het mogelijk is om vijf exclusieve parkeerplekken voor het pand (in de openbare ruimte, onttrekking aan het parkeerareaal) te realiseren. Deze vraag is uitgezet bij de programmamanager parkeren. Antwoord 14 december.
- In samenspraak met de architect bekijken of er op eigen grond de parkeervoorziening te realiseren is, niet op basis van gedogen maar op basis van een toegestane situatie.
- Overleg met ontwikkelaar en architect te hebben om voor het sluiten van de overeenkomst een redelijke mate van zekerheid te hebben dat de plannen van de verbouwing van pand en tuin haalbaar zijn in publiekrechtelijke zin.



**Doelstelling van het vooroverleg is dan ook om met elkaar de condities nader te verkennen en te formuleren**

**Ten aanzien van:**

- 1 de acties die zijn voortgekomen uit het overleg van 6 december jl.
2. De uitleg van de procedure(s) die benodigd zijn voor de aanvraag om 4 tot 5 appartementen te realiseren in het pand.
3. Welke onderdelen hebben een Rijksmonumenten status: gebouw, hekwerken omliggende gronden, tuin?.
4. Parkeren op eigen terrein als win win situatie meenemen voor de inrichting van de tuin aan de zijkant van het pand en de achterliggende grond die nu gemengd bestemd is, weer in te richten als zijnde een historische tuin. > Het rechtdoen aan tuin en monumentale pand en waar mogelijk verharding verwijderen en hiervoor in de plaats elders parkeren het liefst ( half) verdiept aanleggen.
- 4 Is het mogelijk om in een omgevingsvergunning tuin inrichting en oplossing parkeren op te nemen en in welke mate kan er zekerheid gegeven worden voor de planontwikkeling o.a. in relatie tot parkeren. Biedt artikel 10 10.3.1 uit toelichting op bestemming de sleutel hiervoor? (zie hieronder): de omgevingsvergunning benutten om het parkeren anders op te lossen (huidige oppervlakte verhardening elders lokaliseren) en dat combineren met een optimalisatie van de inrichting van de tuin naar het oorspronkelijke ontwerp? .

Met vriendelijke groet,

2E en 2E

## **Artikel 10 Gemengd - 4**

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **10.3.1 Parkeren**

- a. a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een geringe toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 14 Dec 2016 14:11:14 +0200  
**To:** 2E 2E "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Overleg Maliebaan 42  
**Attachments:** Notitie Maliebaan 42-1.doc

Dag 2E ik ben er maandag samen met mijn collega 2E 2E bouwhistoricus en opsteller van de bouwhistorische notitie mbt het pand c.a. die ook onderdeel was van de uitgifte-documenten (zie hierbij).



Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling  
Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Ravellaan 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: maandag 12 december 2016 9:33  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Overleg Maliebaan 42

2E

Je ontvangt deze week een mail met de overleg punten.  
Korte voorzet het gaat over de inrichting van het perceel/tuin in relatie tot het omzetten naar appartementsrechten en parkeren.

De ontwikkelende partij is hierbij aanwezig:

2E en 2E of een collega van hem zijn hierbij aanwezig.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon**

2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: donderdag 8 december 2016 12:14  
Aan: 2E  
Onderwerp: RE: Overleg Maliebaan 42

Dag 2E wat gaan wij in die anderhalf uur bespreken?  
Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Ravellaan 1

**Telefoon**

2E

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted]

Verzonden: woensdag 7 december 2016 16:06

Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted] 2E [redacted]; 2E [redacted]; 2E [redacted] '2E [redacted]@boron.nl'

Onderwerp: Overleg Maliebaan 42

Tijd: maandag 19 december 2016 13:00-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Stads kantoor, Stadsplateau 1, 6e etage V 33

Locatie toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 30 Jan 2017 15:53:59 +0200  
**To:** "2E" <2E@utrecht.nl>; "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl  
**Subject:** FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42  
**Attachments:** 170113 verkenning tuin Maliebaan 42 mail.pdf  
**Importance:** High

2E

Kunnen wij ons binnenkort even gevierden buigen over de de bijgevoegde verkenning mbt herinrichting tuin Maliebaan 42 zoals verricht door Bureau Vollmer & Partners (iov de aanstaande nieuwe eigenaar)? Een check op het vigerende bestemmingsplan mbt het aspect 'parkeren' is daarbij een belangrijk onderdeel, er wordt nl. voorgesteld om een zestal parkeerplaatsen in te richten in het tuingedeelte achter de hekken thv de achterzijde villa.

Wij kunnen op:

- woensdag 1 februari
- maandag 6 februari in de ochtend
- woensdag 8 februari

Laat even weten wanneer het jullie schikt,

met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 14:02  
Aan: 2E; 2E; 2E  
CC: 2E  
Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** woensdag 14 december 2016 16:32  
**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>  
**Onderwerp:** FW: Malibaan 42 parkeren/tuin

Ter info

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 14 december 2016 16:29  
**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Malibaan 42 parkeren/tuin

Hoi [REDACTED]

Een woonfunctie is op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Het intern verbouwen ten behoeve van wonen kan.

Volgens mij hebben we het vooral over het parkeren gehad.

Voor het bouwen in de tuin zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt tot max 24 m2 ter bescherming van de tuin.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

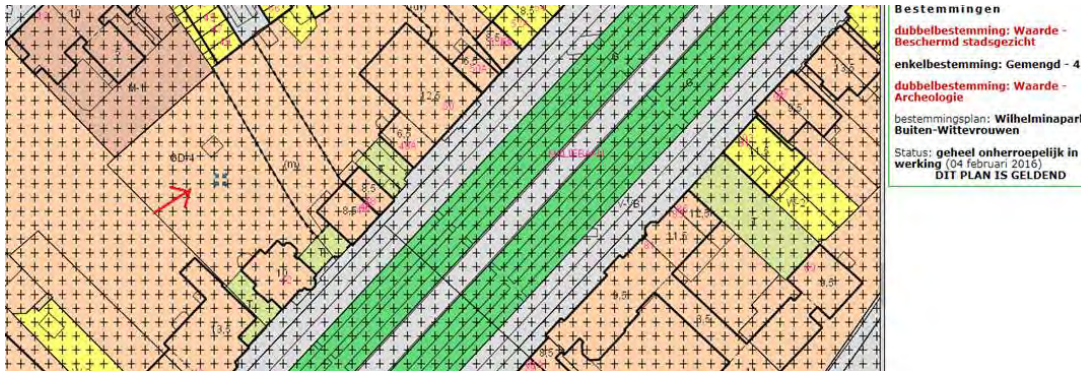
**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



## Artikel 10 Gemengd - 4

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Gemengd - 4** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. b. kantoren;
- c. c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- d. d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening;
- e. e. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 10.2.1 Gebouwen

- a. a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' mag niet worden overschreden;
- e. e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. f. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

#### 10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. a. de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- c. c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;

- d. d. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- e. e. het achtererfgebied mag tot maximaal 30% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 24 m<sup>2</sup> naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- f. f. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met e. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

#### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: woensdag 14 december 2016 16:17  
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: FW: Malibaan 42 parkeren/tuin

Hoi [REDACTED]

Wat was de aanleiding dat stedenbouw heeft aangegeven dat het verzoek voor verbouwen niet past binnen het vigerend bestemmingsplan?  
Is er ook een aanvraag denkbaar waarbij geen sprake is van strijdigheid?

Groet [REDACTED]

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 1 december 2016 18:15  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Malibaan 42 parkeren/tuin

Misschien nog verwijzen naar de toelichting terzake in het bestemmingsplan? Daarmee nog een extra grond voor dit artikel 12.13.

Gr [REDACTED]

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: donderdag 1 december 2016 17:01  
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Malibaan 42 parkeren/tuin

Dag [REDACTED]

Dank voor de input het artikel nog enigszins aangepast uitgaande van de eerder gemaakte afspraken in de overeenkomst.  
Maandag verstuur ik de overeenkomst naar Boron en het voorstel om een afspraak in te plannen in het kader de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor met maximaal vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich in overleg te treden met de gemeente, teneinde een ontwerp te maken en te realiseren dat recht doet aan de kwaliteit van het pand, de tuin en de Maliebaan.



Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E

Verzonden: dinsdag 29 november 2016 15:50

Aan: 2E; 2E; 2E; 2E; 2E; 2E

Onderwerp: RE: Malibaan 42 parkeren/tuin

Besten

Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen met een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich in overleg te treden met de gemeente, teneinde een ontwerp te maken en te realiseren dat recht doet aan de kwaliteit van het pand, de tuin en de Maliebaan.

Zoiets?

Groet 2E

---

Van:

Verzonden: dinsdag 29 november 2016 15:12

Aan: ; 2E; 2E; 2E; 2E; 2E

Onderwerp: Malibaan 42 parkeren/tuin

Dag collega's,

Zoals gisteren in het overleg besproken hierbij delen uit de koopovereenkomst waarin het parkeren en gebruik is benoemd.

Artikel 12.13 is aangevuld met het geen wij gisteren besproken hebben.

Han gisteren had je een mooie zinsnede ten aanzien van de relatie tuin en monument en maliebaan, kan je deze nog als aanvulling op artikel 12.3 benoemen.

De overeenkomst wordt geopend met een aantal overwegingen waarin al onderstaande grotendeels al met de koper is gecommuniceerd. Zie onderstaand.

**in aanmerking nemende dat:**

- de gemeente eigenaar is van het perceel grond met opstal, gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Maliebaan 42, kadastraal bekend gemeente Abstede sectie B, nummer 1825, hierna te noemen **registergoed**;
- de koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor; koper is bekend met het feit dat het registergoed belast is met de verplichting om het registergoed uitsluitend voor culturele of representatieve doeleinden te gebruiken (hierna te noemen servituut), zodat en notaris zal worden ingeschakeld om te komen tot beëindiging van deze verplichting;
- De koper over vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein van Maliebaan 42 wenst te beschikken. Een toename van het aantal parkeerplaatsen niet is toegestaan. Conform bestemmingsplan 'Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen'(04 februari 2016), artikel **10.3.1 Parkeren** waarin wordt benoemd dat:
  - a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
  - b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;

Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor met maximaal vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich over de autoparkeerplaatsen op eigen terrein in overleg te treden met de gemeente, teneinde de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeermogelijkheden opnieuw te bezien in relatie tot een herinrichting van de tuin.

Voordat de aanpassingen in de overeenkomst naar Born BV worden verstuurd, graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Beste collega's,

Hierbij het rapport Verkenning tuin Maliebaan, dat gisteren is gepresenteerd door 2E [REDACTED].  
Gaarne hoor ik jullie reactie na verdere bestudering en overleg op basis van deze Verkenning.

Groet, 2E [REDACTED]

---

Van: 2E [REDACTED] [2E [REDACTED]@vp.nl]  
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:56  
Aan: 2E [REDACTED]  
CC: 2E [REDACTED]@boron.nl  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste 2E [REDACTED]

Bij deze ontvang je het rapport met de verkenning voor de tuin Maliebaan 42.

Met vriendelijke groet,

2E [REDACTED]

2E [REDACTED]

## Vollmer & Partners

stedebouw en landschap

Arnhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

T 033-2851685  
M 2E [REDACTED]  
2E [REDACTED]@vp.nl  
W [www.vp.nl](http://www.vp.nl)

---

Van: 2E [REDACTED] [2E [REDACTED]@utrecht.nl]  
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:25  
Aan: 2E [REDACTED] <2E [REDACTED]@vp.nl>  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

2E [REDACTED]

Zou je nog een PDF willen sturen van je analyse en voorstellen die je gisteren liet zien m.b.t. de tuin van Maliebaan 42?

Groet, 2E [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 2E [REDACTED] [2E [REDACTED]@vp.nl]  
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 10:41  
Aan: 2E [REDACTED]  
Onderwerp: Geaccepteerd: Vervolgoverleg Maliebaan 42  
Tijd: maandag 13 februari 2017 14:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.  
Locatie: vergaderruimte 11E Stadskantoor Utrecht

---

**Van:** 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>

**Verzonden:** maandag 6 februari 2017 15:56

**Aan:** 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>; 2E [redacted] <2E [redacted]@utrecht.nl>; 2E [redacted]  
2E [redacted]@utrecht.nl>; 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>; 2E [redacted] 2E [redacted] <2E [redacted]@utrecht.nl>

**CC:** 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** Re: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste allemaal,

De vijf pp. in de concept ovk is een achterhaald aantal, de toekomstige eigenaar heeft de wens voor 6 pp, gerelateerd aan de 6 appartementen in het gebouw.

De ovk staat even on hold, totdat door ons vooroverleg met toekomstig eigenaar en zijn architecten de verwachting gerechtvaardigd is dat de onderbouwing en kwaliteit van de voorstellen voor herontwikkeling van het pand en de tuin tot een succesvolle procedure omgevingsvergunning zal leiden, uiteraard onder voorbehoud goedkeuring college en evt in te brengen zienswijzen.

Gr 2E [redacted]

Verzonden vanaf Samsung-tablet.

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** 2E [redacted] " <2E [redacted]@utrecht.nl>

**Datum:** 2E [redacted] 11:43 (GMT+01:00)

**Aan:** " 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>, 2E [redacted] " 2E [redacted]@utrecht.nl>, 2E [redacted] 2E [redacted]  
2E [redacted]@utrecht.nl>, " 2E [redacted] 2E [redacted] 2E [redacted]@utrecht.nl>

**Cc:** 2E [redacted] " <2E [redacted]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

2E [redacted], vandaag gaat niet meer lukken maar woensdag a.s. ergens op de dag kan ik wel.

Mbt je bevinding:

Er zijn twee (figuurlijke) terreinen waarop het parkeren een rol speelt; het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke.

M.i. is het publiekrechtelijke hier leidend. Wanneer we tot de conclusie zouden moeten komen dat het realiseren van de gewenste 6 parkeerplaatsen niet in het bestemmingsplan zou passen, wordt het m.i. een hachelijke zaak om dit toch toe te staan. Daar moeten we dan echt goede argumenten voor hebben, die niet tot precedentwerking kunnen leiden.

Wanneer 6 plaatsen bestemmings-planttechnisch past, is een bijstelling van de nog te sluiten (? Wat is de stavaza eigenlijk) overeenkomst denk ik eenvoudiger te realiseren. Maar daar hebben de juristen ongetwijfeld beter zicht op.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]  
2E [redacted]

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:29  
Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Hoi 2E [redacted]

In aansluiting op het voorgaande bericht over de inpassing:  
Op de tekening staan 6 parkeerplaatsen. Dat is meer dan het maximum aantal dat in de overeenkomst zou worden opgenomen.

“Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor met **maximaal vijf** autoparkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich in overleg te treden met de gemeente, teneinde een ontwerp te maken en te realiseren dat recht doet aan de kwaliteit van het pand, de tuin en de Maliebaan.”

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]  
2E [redacted] / 2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]

Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:15

Aan: 2E [redacted]

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Hoi 2E [redacted]

Lijkt me goed om te bespreken. Ben je vandaag in het Stadskantoor?

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted] / 2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]

Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:03

Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]

CC: 2E [redacted]

Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Urgentie: Hoog

Heren collega's,

Graag nog even jullie aandacht voor de tuin Maliebaan 42....

Indien jullie het niet nodig achten om bij elkaar te komen, dan zien we jullie evt. commentaren graag per mail tegemoet. De uitkomst van een bestemmingsplan-check is wel wenselijk.

We kijken uit naar jullie bericht!

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E

Verzonden: maandag 30 januari 2017 14:54

Aan: 2E; 2E

CC: 2E

Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Urgentie: Hoog

2E

Kunnen wij ons binnenkort even gevieren buigen over de de bijgevoegde verkenning mbt herinrichting tuin Maliebaan 42 zoals verricht door Bureau Vollmer & Partners (iov de aanstaande nieuwe eigenaar)? Een check op het vigerende bestemmingsplan mbt het aspect 'parkeren' is daarbij een belangrijk onderdeel, er wordt nl. voorgesteld om een zestal parkeerplaatsen in te richten in het tuingedeelte achter de hekken thv de achterzijde villa.

Wij kunnen op:

-woensdag 1 februari

-maandag 6 februari in de ochtend

-woensdag 8 februari

Laat even weten wanneer het jullie schikt,

met vriendelijke groet,



2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 14:02

Aan: 2E; 2E; 2E

CC: 2E

Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste collega's,

Hierbij het rapport Verkenning tuin Maliebaan, dat gisteren is gepresenteerd door 2E. Gaarne hoor ik jullie reactie na verdere bestudering en overleg op basis van deze Verkenning.

Groet, 2E

---

Van: 2E [2E [@vp.nl](mailto:2E@vp.nl)]

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:56

Aan: 2E

CC: 2E [@boron.nl](mailto:2E@boron.nl)

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste 2E

Bij deze ontvang je het rapport met de verkenning voor de tuin Maliebaan 42.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Vollmer & Partners**

stedebouw en landschap

Arnhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

T 033-2851685  
M [REDACTED]  
[REDACTED]@vp.nl  
W [www.vp.nl](http://www.vp.nl)

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl]

**Verzonden:** dinsdag 17 januari 2017 13:25

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@vp.nl>

**Onderwerp:** RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

[REDACTED]

Zou je nog een PDF willen sturen van je analyse en voorstellen die je gisteren liet zien m.b.t. de tuin van Maliebaan 42?

Groet, [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@vp.nl]

**Verzonden:** dinsdag 17 januari 2017 10:41

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Geaccepteerd: Vervolgoverleg Maliebaan 42

**Tijd:** maandag 13 februari 2017 14:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** vergaderruimte 11E Stadskantoor Utrecht

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 8 Feb 2017 18:17:22 +0200  
**To:** 2E 2E "<2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" "<2E@utrecht.nl>; 2E 2E@utrecht.nl>; 2E 2E@utrecht.nl>; 2E 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Oké, 2E dank.

Een verrassende en vooralsnog denk ik vanuit monumentaal opzicht toe te juichen wijze wending!  
Ik hou de reservering tot nader bericht aan.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 8 februari 2017 17:09  
Aan: 2E; 2E  
CC: 2E; 2E; 2E; 2E  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste 2E

2E de nieuwe eigenaar heeft besloten géén lift te bouwen in de hal, om dit prachtige historische beeld niet aan te tasten, maar weer terug te keren naar het eerdere plan: een één-persoonslift direct rechts naar de entree. Ik hoor nog z.s.m. op welk verder uitwerkingsniveau het plan van de architect thans is, maar ik ga er vanuit dat het overleg doorgaat, dus graag reservering vasthouden.

2E Graag hoor ik z.s.m. ook je antwoord op de vraag van 2E Ik zie (\*zie hieronder) dat d.m.v. Artikel 10.3.1. lid c het college ruimte heeft om af te wijken, toch? Dus de procedure omgevingsvergunning die doorlopen moet worden voor de verbouw van de villa ook benutten voor het aspect parkeren, toch?

**Artikel 10 Gemengd - 4****10.3 Specifieke gebruiksregels****10.3.1 Parkeren**

- a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage [Lijst Parkeren Maliebaan e.o., Emmalaan en Museumlaan](#), zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een geringe toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

---


Van: 

Verzonden: woensdag 8 februari 2017 11:13


Aan: 

CC: ; ; ; ; ; 

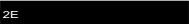
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Ha  misschien moet ik de vraag anders stellen:

stel dat het nu gemaakte tuinplan met de 6 pp als onderdeel van een totaalplan voor de herbestemming en verbouwing van de villa ingediend zou worden als omgevingsvergunningsaanvraag, tot welke conclusie zouden we dan bestemmingsplantechnisch voor het parkeeraspect komen?

@  wij hebben voor a.s. maandag weer een overleg met Boron en de architect gepland staan. Volgens mij hebben we vanuit de gemeente weinig nieuws te melden (de toetsing van het tuin-ontwerp aan bestemmingsplan etc. loopt nog en we gaan het pas aan de RCE voorleggen samen met een verder uitgewerkt plan voor de villa). Tenzij de architect maandag met dit laatste komt, vraag ik mij af of het zin heeft dit door te laten gaan. Kun jij dit checken?

Met vriendelijke groet,





**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 

 [@utrecht.nl](mailto:utrecht@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 6 februari 2017 12:15  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Hoi [REDACTED]

Je bericht begrijp ik niet helemaal.  
Voor zover mijn bekend is niet aangetoond hoeveel parkeerplaatsen publiekrechtelijk zijn toegestaan. Op foto's hebben we er in ieder geval drie gezien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED] / [REDACTED]

#### **Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: [REDACTED]  
Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:43  
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]  
CC: [REDACTED]  
Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

[REDACTED] vandaag gaat niet meer lukken maar woensdag a.s. ergens op de dag kan ik wel.

Mbt je bevinding:

Er zijn twee (figuurlijke) terreinen waarop het parkeren een rol speelt; het publiekrechtelijke en het privaatrechtelijke.

PB

stavaza eigenlijk) overeenkomst denk ik eenvoudiger te realiseren. Maar daar hebben de juristen ongetwijfeld beter zicht op.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E

Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:29

Aan: 2E; 2E

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

2E

In aansluiting op het voorgaande bericht over de inpassing:

Op de tekening staan 6 parkeerplaatsen. Dat is meer dan het maximum aantal dat in de overeenkomst zou worden opgenomen.

"Artikel 12.13: De koper beoogt het registergoed te gebruiken als wonen en/of kantoor met maximaal vijf autoparkeerplaatsen op eigen terrein, voorzover dit publiekrechtelijk is toegestaan. Koper verplicht zich in overleg te treden met de gemeente, teneinde een ontwerp te maken en te realiseren dat recht doet aan de kwaliteit van het pand, de tuin en de Maliebaan."

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E

Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:15

Aan: 2E

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

2E

Lijkt me goed om te bespreken. Ben je vandaag in het Stadskantoor?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Stedenbouw en Planologie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** 2E

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: maandag 6 februari 2017 11:03  
Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog

Heren collega's,

Graag nog even jullie aandacht voor de tuin Maliebaan 42....  
Indien jullie het niet nodig achten om bij elkaar te komen, dan zien we jullie evt. commentaren graag per mail tegemoet. De uitkomst van een bestemmingsplan-check is wel wenselijk.

We kijken uit naar jullie bericht!

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

Internet [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [redacted]  
Verzonden: maandag 30 januari 2017 14:54  
Aan: 2E [redacted]; 2E [redacted]  
CC: 2E [redacted]  
Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42  
Urgentie: Hoog



Kunnen wij ons binnenkort even gevierd buigen over de de bijgevoegde verkenning mbt herinrichting tuin Maliebaan 42 zoals verricht door Bureau Vollmer & Partners (iov de aanstaande nieuwe eigenaar)? Een check op het vigerende bestemmingsplan mbt het aspect 'parkeren' is daarbij een belangrijk onderdeel, er wordt nl. voorgesteld om een zestal parkeerplaatsen in te richten in het tuingedeelte achter de hekken thv de achterzijde villa.

Wij kunnen op:

- woensdag 1 februari
- maandag 6 februari in de ochtend
- woensdag 8 februari

Laat even weten wanneer het jullie schikt,

met vriendelijke groet,

## Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Erfgoed

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 14:02

Aan: 2E; 2E; 2E; 2E

CC: 2E

Onderwerp: FW: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste collega's,

Hierbij het rapport Verkenning tuin Maliebaan, dat gisteren is gepresenteerd door 2E  
Gaarne hoor ik jullie reactie na verdere bestudering en overleg op basis van deze Verkenning.

Groet, 2E

Van: 2E [2E@vp.nl]

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:56

Aan: 2E

CC: [REDACTED]@boron.nl

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste [REDACTED]

Bij deze ontvang je het rapport met de verkenning voor de tuin Maliebaan 42.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Vollmer & Partners

stedebouw en landschap

Arnhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

T 033-2851685

M [REDACTED]

[REDACTED]@vp.nl

W [www.vp.nl](http://www.vp.nl)

---

Van: [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl]

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 13:25

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vp.nl>

Onderwerp: RE: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Beste [REDACTED]

Zou je nog een PDF willen sturen van je analyse en voorstellen die je gisteren liet zien m.b.t. de tuin van Maliebaan 42?

Groet, [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] [REDACTED]@vp.nl]

Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 10:41

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Geaccepteerd: Vervolgoverleg Maliebaan 42

Tijd: maandag 13 februari 2017 14:00-15:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: vergaderruimte 11E Stadskantoor Utrecht

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Tue, 14 Mar 2017 17:04:46 +0200  
**To:** "2E 2E" "2E @utrecht.nl"; "2E 2E" "2E @utrecht.nl"; "2E 2E"  
"2E" "2E @utrecht.nl">  
**Subject:** FW: GEHEIME raadsbrief portefeuille vastgoed  
**Attachments:** GEHEIME Raadsbrief Maliebaan 42.pdf

FYI.  
Gr 2E

---

Van: Stafbureau Gemeentesecretaris  
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 15:20  
Aan: 2E; 2E; Brombacher, Jurrien  
Onderwerp: FW: GEHEIME raadsbrief portefeuille vastgoed

Beste collega's,

Bijgaande brief is zojuist naar de raad verstuurd.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Bestuurs- en Concernstaf

Stafbureau Gemeentesecretaris

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 20e verdieping

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: Stafbureau Gemeentesecretaris  
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 15:18  
Aan: !BCS Verzendlijst raadsstukken  
Onderwerp: GEHEIME raadsbrief portefeuille vastgoed

Geachte dames en heren,

Graag informeren we u dat zojuist een GEHEIME raadsbrief uit de portefeuille vastgoed voor de hiervoor gemachtigden in iBabs is gepubliceerd.

De gemachtigden kunnen deze brief in Ibabs vinden via Startpagina/Overzichten/GEHEIME Raadsbrieven.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Bestuurs- en Concernstaf

Stafbureau Gemeentesecretaris

**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 20e verdieping

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 27 Mar 2017 14:41:04 +0200  
**To:** 2E 2E " <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: schetsontwerp Maliebaan 42

Dag 2E dank voor de toezending, we hadden de plannen (ook voor de tuin) nog niet rechtstreeks ontvangen. We gaan er naar kijken en laten woensdag even weten of het materiaal geschikt is om het aan de RCE en de Cie W&M voor te leggen. Zo op het eerste oog roept het nieuwe tuinplan enkele vragen op.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E  
Verzonden: woensdag 22 maart 2017 17:35  
Aan: 2E 2E 2E  
Onderwerp: FW: schetsontwerp Maliebaan 42

Beste 2E

Ik ga er eigenlijk van uit dat jullie dit schetsontwerp Maliebaan 42 al zelf van 2E hebben ontvangen, maar toch stuur ik zekerheidshalve de mail met de link nog even aan jullie door. 2E geeft aan dat dit is bedoeld voor het overleg met de RCE en met Welstand.  
Ik hoor graag of er onduidelijkheden zijn en ook graag de reacties.

<https://2G-MX>

Gr 2E

---

Van: 2E@boron.nl]  
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 10:55

Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: FW: schetsontwerp Maliebaan 42

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Boron Management B.V.**  
Utrechtseweg 67, 3704 HB Zeist  
Postbus 161, 3700 AD Zeist

+31 (0)30-6992682  
+31 [REDACTED]  
[REDACTED]@boron.nl



---

*The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.*

---

From: [REDACTED] - agNOVA architecten [REDACTED]@agnova.eu]  
Sent: dinsdag 21 maart 2017 9:29  
To: [REDACTED]  
Subject: schetsontwerp Maliebaan 42

Beste [REDACTED]  
ik zie dat geen van jullie beiden de download link, welke ik gisteren verstuurde, heeft gebruikt.  
Aangezien die mails soms in de spam terecht komen hierbij nogmaals, per mail de link;  
[https://\[REDACTED\]](https://[REDACTED])

[REDACTED]  
Hierbij de link naar ons boekje voor de Maliebaan 42. Samen met het boekje van [REDACTED] en de notitie van de gemeente wil ik dit naar de mensen van de gemeente sturen zodat zij dit kunnen voorleggen aan de Rijksdienst en welstand. Is het goed als ik dit doorstuur of willen jullie dat doen met nog een briefje erbij?

groeten [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**agNOVAarchitecten**

address: Paulus Borstraat 43  
3812 TA Amersfoort  
The Netherlands  
office: +31 (0) 33 4554004

mobile: +31 (2E [REDACTED])

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. ag nova architecten staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over ag nova architecten raadpleegt u [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl) .

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender. In view of the electronic nature of this communication, ag nova architecten is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about ag nova architecten, direct your browser to [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl)

# Tuinanalyse en ontwerp

Maliebaan 42, Utrecht

Boron  
20 maart 2017



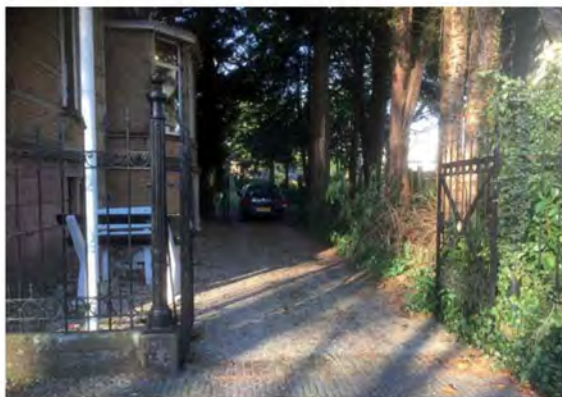


GBKN op luchtfoto



Foto's tuin en achtergevel Maliebaan 42





Foto's tuin Maliebaan 42



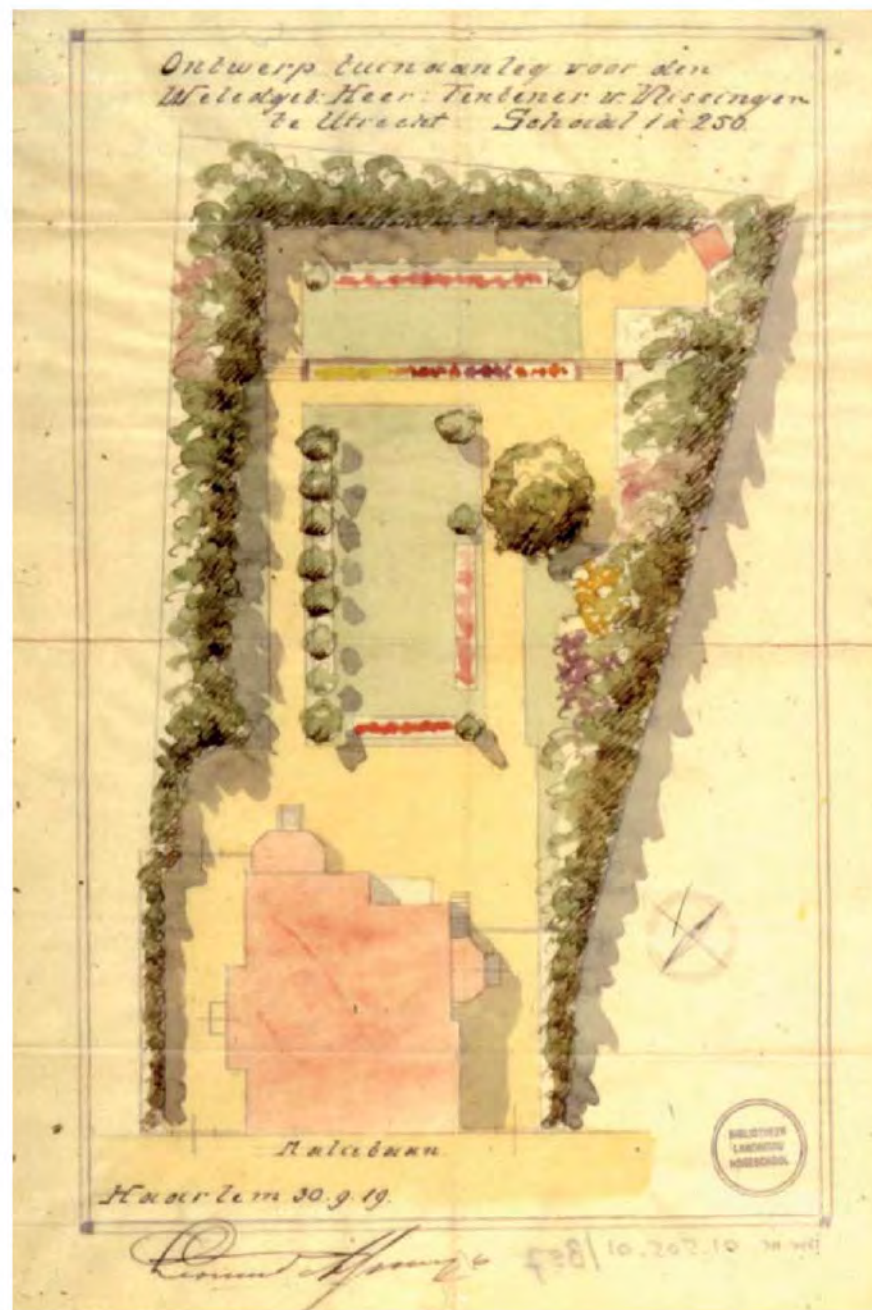


Locatie op de kaart





Kadastrale minuut 1832

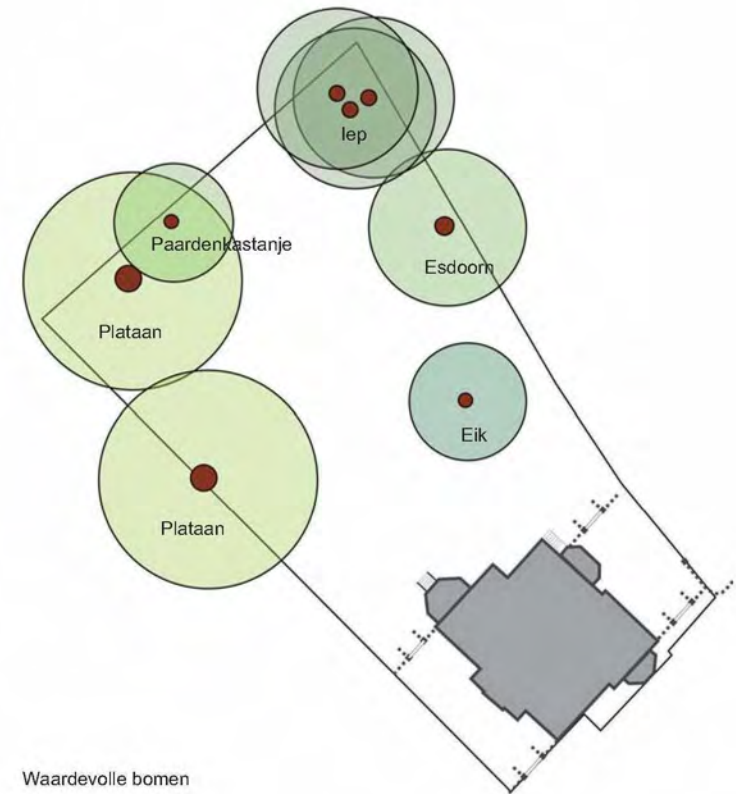


Ontwerptekening Leon Springer 1919

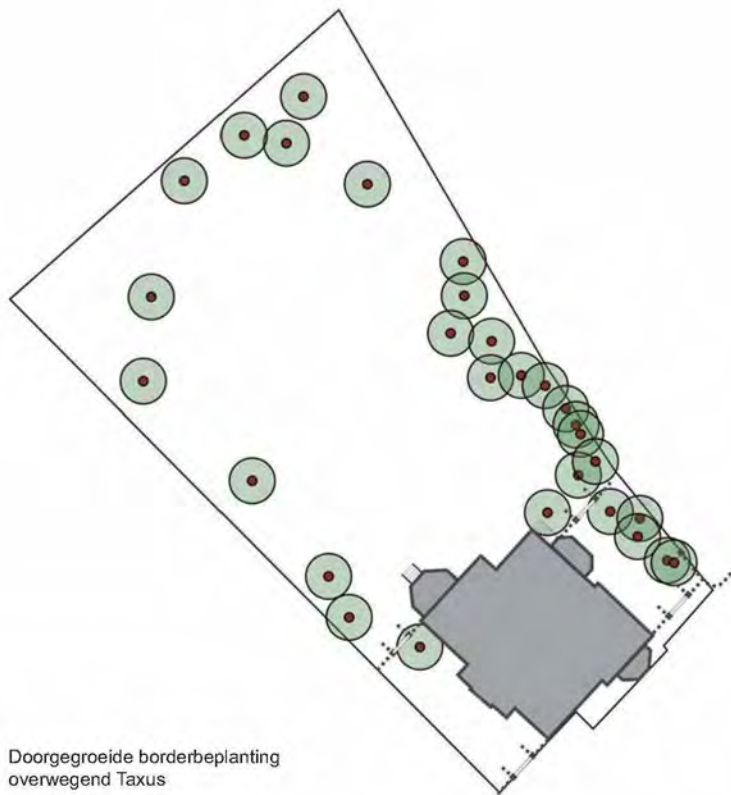




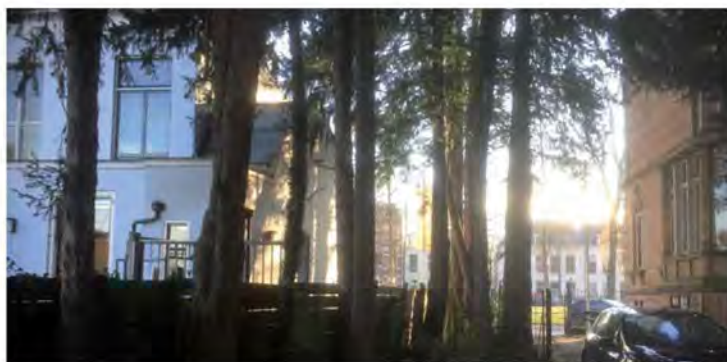
Globale bomeninventarisatie







Doorgegroeide borderbeplanting  
overwegend Taxus



1895-1900



1951



1930



1973

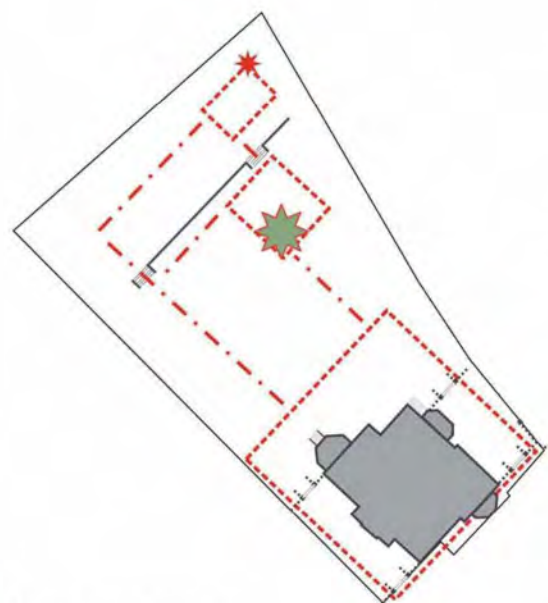


1945

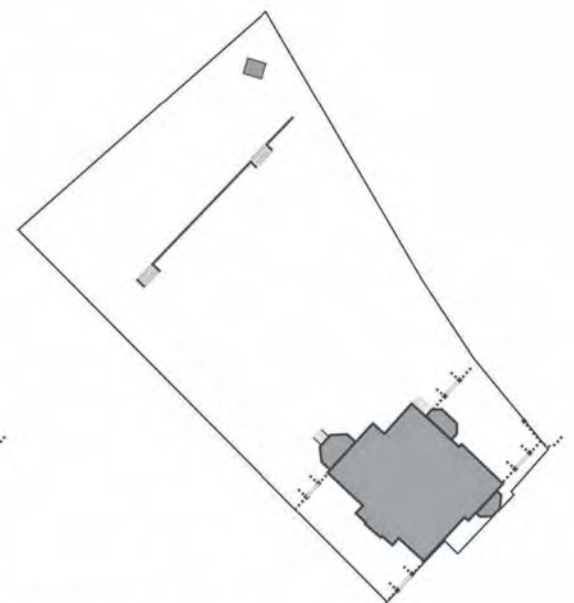


2016

Groei taxus door de jaren heen



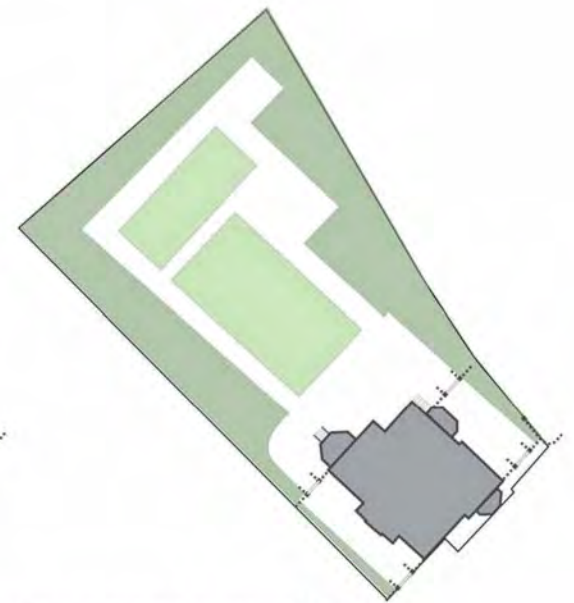
Assenstelsel en accenten



Architectonische objecten



Verharding



Groene omkadering en gazon met borders



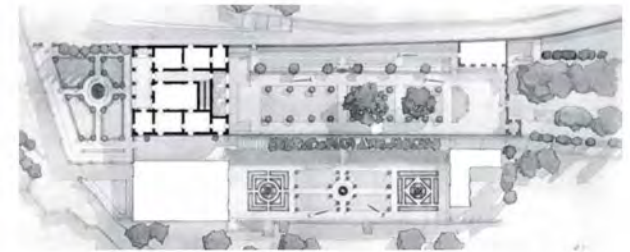
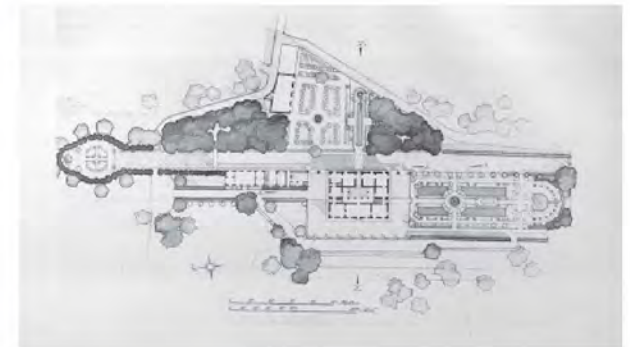


Projectie globale bomeninventarisatie op ontwerptekening Leon Springer



Projectie luchtfoto (Google Earth) ontwerptekening Leon Springer





Inspiratie uit de Renaissance:  
tuin als eenheid met de villa  
(boven Villa Gamberaia, onder Villa Medici)

#### Globaal voorstel tuinindeling

(tekening is genood)

##### Bouwstenen:

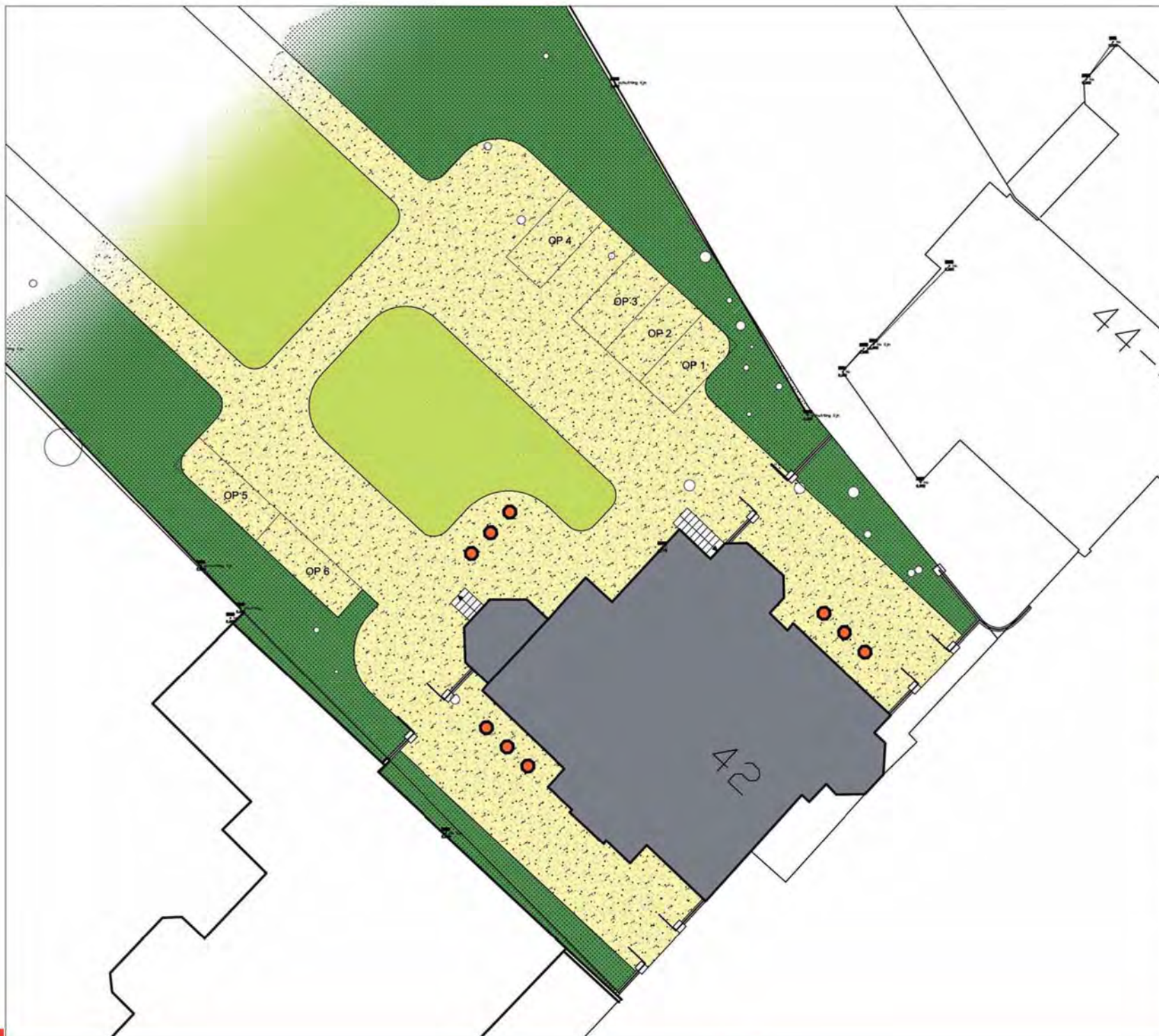
- vernieuwd assenstelsel
- villa en tuin gevat in één compositie
- open zichtlijnen (Maliebaan-poorten-tuin)
- waardevolle bomen beter in beeld
- krachtige groene border
- handhaven Taxussen aan de noordzijde, kap bij villa en zuidzijde
- open verharding rond villa
- parkeren tegen de groene border (6 plaatsen)
- wandel en zitmogelijkheden (nader uit te werken)
- buitenruimte appartementen (nader uit te werken)





Inspiratiebeelden





## Verklaring

-  villa
-  halfverharding
-  border
-  gazon
-  boom  
(ingemeten en te handhaven)
-  toegewezen opstelplek
-  ornament
-  tuinmuur / tuinhek



Boron management B.V.  
**Tuinontwerp Maliebaan 42 - Utrecht**

Schetsontwerp

projectnummer	datum	getekend	getekend door
2612-100	16-03-2017	5	2017-01-01: Boron
actueel	staafnummer	staafnummer	1:100 getekend
1:200	A3	Y	2017-01-01: Boron

**VOLLMER & PARTNERS**  
 landschap en landschap



Bijlage:  
Inmeting en waardering van de bomen  
uitgevoerd door: Hoogendoorn Boomadvies





Nummer	Boomsoort	Doorsnede in cm		Leeftijd in jaren		Boomhoogte in m	Kroondoorsnede in m	Conditie	Toekomstverwachting		Kwaliteit	Stamvoet	Stam	Kroon	Maatregelen	Opmerkingen
1	Platanus x hispanica	143	150	30	32	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Dood hout	Doodhoutsnoei	Waardevolle boom
2	Taxus baccata	39	80	7	6	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Geen actie	
3	Taxus baccata	23	46	7	3	Normaal		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Onderstandig
4	Taxus baccata	24	48	8	4	Normaal		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Onderstandig
5	Taxus baccata	40	80	9	8	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
6	Platanus x hispanica	180	150	28	30	Normaal		Goed	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Mechanische belasting Dood hout verankeringen	Nader onderzoek Doodhoutsnoei	Waardevolle boom. Staat wellicht op buurperceel.
7	Ilex aquifolium	16	35	6	2	Normaal		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Onderstandig
8	Cupressocyparis leylandii	24	20	14	4	Normaal		Redelijk	Matig	Goed	Goed	Goed	Goed	Matig Eenzijdig		
9	vervallen															
10	Cupressocyparis leylandii	17	20	14	4	Normaal		Redelijk	Matig	Goed	Goed	Goed	Goed	Matig Eenzijdig		
11	Taxus baccata	25	50	12	4	Normaal		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Redelijk		Groepsverband
12	Quercus robur	42	40	18	10	Normaal		Goed	Redelijk	Goed	Goed	Scheefstand	Redelijk			
13	Cupressocyparis leylandii	30	30	16	4	Normaal		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Scheefstand	Redelijk			Groepsverband
14	Taxus baccata	25	50	14	3	Sterk Verminderd		Slecht	Slecht	Goed	Goed	Goed	Goed	Kroonsterfte	Doodhoutsnoei	groepsverband. Kop afgestorven
15	Taxus baccata	40	80	14	8	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Tweestammig. Staat tegen erfgrans
16	vervallen															
17	Taxus baccata	43	85	12	6	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Meervoudige toppen		Tweetoppig, was drietoppig
18	Taxus baccata	32	65	7	6	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
19	Taxus baccata	9	20	6	3	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
20	Taxus baccata	25	50	8	5	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
21	Taxus baccata	14	30	7	4	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
22	Carpinus betulus	70	70	19	15	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Eenzijdig	Kroon innemen	
23	Taxus baccata	23	50	7	4	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		
24	Ulmus hollandica	80	60	18	10	Normaal		Matig	Matig	Matig	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Gekandelaberd	Nader onderzoek	Stamvoetgebrek, aantasting
25	Ulmus hollandica	67	60	18	12	Normaal		Matig	Matig	Matig	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Gekandelaberd	Nader onderzoek	Stamvoetgebrek
26	Ulmus hollandica	76	60	18	12	Normaal		Matig	Matig	Matig	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Gekandelaberd	Nader onderzoek	Stamvoetgebrek ?
27	Taxus baccata	35	70	5	5	Verminderd		Redelijk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Redelijk	Matig		
28	Taxus baccata	39	80	12	7	Normaal		Goed	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Waardevolle groep
29	Taxus baccata	51	100	15	10	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Waardevolle groep
30	Taxus baccata	33	70	13	8	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Waardevolle groep
31	Aesculus hippocastanum	63	65	14		Verminderd		Redelijk	Matig	Goed	Goed	Scheefstand	Eenzijdig	Kroon innemen		Onderstandig aan plataan
32	Taxus baccata	61	120	15	8	Normaal		Goed	Redelijk	Goed	Goed	Goed	Goed	Eenzijdig		Eenzijdig door bebouwing
33	Chamaecyparis lawsoniana	55	70	17	7	Normaal		Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		

Nummer	Boomsort	Doorsnede in cm	Leeftijd in jaren	Boomhoogte in m	Kroondoorsnede in m	Conditie	Toekomstverwachting	Kwaliteit	Stamvoet	Stam	Kroon	Maatregelen	Opmerkingen
34	Taxus baccata	46	90	15	8	Normaal	Redelijk	Redelijk	Goed	Goed	Matig Eenzijdig		Staat op korte afstand bebouwing
35	Taxus baccata												
36	Taxus baccata	46	90	17	14	Normaal	Goed	Goed	Goed	Goed	Meertoppig		Waardevolle boom
37	Taxus baccata	44	85	17	8	Normaal	Goed	Redelijk	Goed	Goed	Meertoppig		Groepsverband
38	Chamaecyparis lawsoniana	49	70	17	7	Normaal	Goed	Goed	Goed	Goed	Goed		Groepsverband
39	Taxus baccata	34	70	15	6	Normaal	Goed	Redelijk	Goed	Goed	Redelijk		Groepsverband
40	Taxus baccata	18	35	15	5	Normaal	Goed	Goed	Goed	Goed	Redelijk		Groepsverband
41	Taxus baccata	48	100	17	8	Normaal	Goed	Goed	Goed	Goed	Redelijk		Groepsverband

# VOLLMER & PARTNERS

stedebouw en landschap



**adres**

Amhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

**telefoon**

033 285 1685

**e-mail**

info@vp.nl

**website**

www.vp.nl

# Notitie tuinanalyse en ontwerp Maliebaan 42

Huis Fentener van Vlissingen te Utrecht

datum: 20-3-2017

opdrachtgever: Boron

projectnummer: 2612-100

---

## 1. Inleiding

De familie Fentener van Vlissingen overweegt om de woning aan de Maliebaan 42 terug te kopen van de gemeente Utrecht. Er is een studie gedaan naar de mogelijke herbestemming van de villa naar zes appartementen door agNOVA architecten uit Amersfoort. Voor de herbestemming wordt een goede parkeeroplossing noodzakelijk geacht, waarbij zes plaatsen in de tuin zijn gedacht. Omdat de villa met tuin een monumentale status heeft en het bestemmingsplan geen parkeren in de tuin toestaat, ligt dit zeer gevoelig bij de gemeente.

Om een impasse te voorkomen heeft de gemeente voorgesteld om een integraal plan te maken voor de gehele tuin inclusief parkeeroplossing. Het is een beproefde methode om draagvlak te krijgen voor vernieuwing in een dergelijke cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Het zoet en het zuur worden daarmee verenigd.

Als eerste stap is door ons bureau een tuinanalyse verricht. Deze mondt uit in enkele voorstellen voor het tuinherstel en de concrete inpassing van parkeerplaatsen. De analyse is vooral verkennend van aard en tracht recht te doen aan de bijzondere plek en de monumentale waarde. Zij is nog niet volledig, maar biedt wel goede aanknopingspunten. In het document "Tuinanalyse Maliebaan 42, Utrecht", dd. 13 januari 2017, zijn de studieresultaten verbeeld. Op verzoek van Boron is de analyse nader omschreven in deze notitie. Deze notitie staat op zichzelf, maar hier en daar wordt wel verwezen naar de pagina's van het document.

## 2. De tuin in zijn huidige verschijningsvorm

De tuin is onderdeel van het rijksmonument Maliebaan 42. Op het eerste zicht lijkt de tuin misschien niet veel bijzonders. Het biedt een sleetse en overwoekerd aanzicht. Toch zijn er verschillende interessante elementen terug te vinden. Opvallend zijn met name de fraaie hekwerken aan weerskanten van de villa, de typerende halfverharding rond de villa en vele taxussen en ander naalddhout aan weerskanten van de villa en achterin de tuin. De tuin biedt ook enkele zeer fraaie bomen, zoals met name de twee imposante platanen aan de noordwestzijde van de tuin (zie pagina 2 en 3).

De vraag dringt zich op welke sporen hier nog te vinden zijn uit het rijke verleden en welke aanpak het meest voor de hand ligt. Op hoofdlijnen kunnen drie sporen gevolgd worden:

- 1) Tuinrestauratie, waarbij de tuin in zijn oude vorm hersteld wordt;

- 2) Herdefinitie en actualisatie, waarbij oude elementen een plek krijgen in een nieuwe compositie;
- 3) Vernieuwing, waarbij het accent ligt op verandering.

Op grond van de verrichte analyse is de middelste aanpak, herdefinitie en actualisatie, het meest op zijn plaats. Er zijn interessante sporen uit het verleden terug te vinden, maar er is wel zoveel verloren gegaan dat een volledige restauratie niet reëel en niet nodig is. Deze (voorlopige) conclusie is gebaseerd op onderstaande analyse.

### **3. De villa aan de Maliebaan**

De Maliebaan is een speelbaan uit de Gouden Eeuw die geleidelijk aan een bepalende plek heeft gekregen in het stedelijk weefsel van Utrecht. Over de Maliebaan zijn al meerdere studies verricht. Interessant is bijvoorbeeld de cultuurhistorische verkenning en analyse “Maliebaan – Utrecht” van **2E** en Urban Fabric uit juni 2009. In dit document wordt de Utrechtse Maliebaan vergeleken met maliebanen in andere Europese steden en de ontwikkeling van de Utrechtse Maliebaan door de eeuwen heen omschreven. Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in vijf fasen op te delen.

1636-1768:

Aanleg Maliebaan voor het maliespel (paille maille), begeleid door 4 bomerijen aan weerskanten, landelijk gelegen buiten het bolwerk, begeleid door hoveniersgronden met theekoepels, tuinhuizen en hovenierswoningen.

1768-1813

De Maliebaan raakt in onbruik en wordt gebruikt als exercitieterrein door het Franse leger, de hoveniersgronden maken gedeeltelijk plaats voor lusthoven.

1813-1861

De Maliebaan wordt gebruikt voor paardrijden, wandelen en flaneren, er komen ventwegen en trottoirs langs de baan, herenhuizen en stadvilla's vervangen geleidelijk de theekoepels en tuinhuizen.

1861-1920

De Maliebaan wordt omsloten door stadsuitbreidingen en er komen meer en meer herenhuizen en stadvilla's aan weerskanten, het profiel wordt heringericht voor het toenemende verkeer, de baan biedt ruimte voor parades, optochten en de jaarbeurs.

1920-nu

Verkeer en parkeren worden dominant voor de Maliebaan, de oude bebouwing biedt steeds meer ruimte aan kantoren in plaats van aan woningen.

Van de historische ontwikkeling van het plangebied is weinig gedetailleerd kaartmateriaal voorhanden. Uit verschillende globale kaartbeelden (pagina 4) komt naar voren dat het terrein in de eerste fase nog hoveniersgrond is geweest. Het terrein is in de zeventiende en begin achttiende eeuw benut voor de kweek van moerbeibomen ten behoeve van de zijdeproductie. In negentiende eeuw is de locatie van eigenaar gewisseld en heeft op de plek een lusthof gelegen. Uit een kadastrale minuut uit 1832 blijkt dat er zich een kegelbaan bevond (pagina 5). Deze heeft plaats gemaakt de huidige villa in 1881 door de familie Van Notten. De heer F.H. Fentener van Vlissingen heeft de villa verworven in 1899 en laten verbouwen na de aankoop. In 1919 heeft de architect J.W. Hanrath de villa opnieuw verbouwd. Uit dat jaar stamt ook een ontwerptekening van de tuinarchitect Leon Springer. Beide ontwerpers werkten veelvuldig met elkaar samen, met name bij de realisatie van villa's met tuinaanleg voor de gegoede burgerij.



Op basis van waarneming ter plaatse lijkt het tuinontwerp van Springer gerealiseerd te zijn, maar dat is nog niet gestaafd door tekst of beeldmateriaal. In het Springerarchief (beheerd door de bibliotheek van Wageningen UR), is geen plantoelichting gevonden. Foto's van begin tot medio twintigste eeuw kunnen hier misschien uitsluitsel over bieden. Daarnaast kunnen geschreven bronnen meer inzicht geven in de geschiedenis van het terrein. In de vervolgfase kan dit onderzoek verder worden uitgebouwd.

In 1951 is de villa geschonken aan de gemeente en heeft de villa met tuin een museale functie gekregen. De tuin heeft dienst gedaan als beeldentuin. De foto's die van deze beeldentuin bekend zijn laten overigens geen afwijkend beeld zien ten opzichte van het ontwerp van Springer. Ze laten een gazon en plantenborder zien, rechtlijnige paden, een dichtbegroeide buitenrand en een solitair. Van 2004 tot 2007 is in de tuin een inrichting gerealiseerd van Jurgen Bey, aangevuld met een kas. Beide zijn niet meer aanwezig.

#### **4. De aanwezige beplanting en bomen**

De locatie is verkend en de waardevolle bomen zijn globaal in beeld gebracht (pagina 6 en 7). Er bevinden zich een aantal zeer fraaie bomen aan de rand van de tuin. Met name de twee volwassen platanen aan de zuidwestzijde zijn opvallend. Achter de villa bevindt zich ook een eik die als een toekomstboom kan worden beschouwd. Verder bevinden zich in de tuin een paardenkastanje, een groepje iepen en een esdoorn.

Opvallend is de aanwezigheid van taxussen en andere groenblijvende heesters en bomen langs de randen van de locatie. Met name aan de noordzijde van de tuin staan deze bijzonder dicht op elkaar. Wij hebben het vermoeden dat het doorgegroeiende borderbeplanting betreft, aangezien het allemaal soorten zijn die in de negentiende en begin twintigste eeuw in zwang waren voor het maken van groenblijvende plantenborders. Deze werden veelvuldig toegepast als meanderende groene afscherming aan de rand van tuinen en open plekken in parken en tuinen. In het werk van Springer komt een dergelijke plantenborder ook veelvuldig voor.

De foto's van het pand laten op de achtergrond de groei van de taxussen zien in de loop van de twintigste eeuw. Terug redenerend lijken de taxussen eind negentiende, begin twintigste eeuw een omvang te hebben gehad die gangbaar was voor plantenborders. Het kan zijn dat deze zijn aangeplant door Springer. Het kan ook zijn dat deze border van eerder datum is, bijvoorbeeld stammend uit de eerste tuinaanleg na de bouw van de villa in 1881.

#### **5. Het afwijkende tuinontwerp van Leonard Springer**

De monografie "Leonard A. Springer, tuinarchitect, dendroloog" van Constance D.H. Moes uit 2002 maakt veel inzichtelijk over het werk en de opvattingen van de vermaarde tuinarchitect. Hij leefde van 1855 tot 1940 en heeft veel betekend voor de polemieken in het vakgebied. Hij deed veel onderzoek naar de geschiedenis van de tuinarchitectuur (in het bijzonder diens ontwikkeling in Nederland) en was vermaard om zijn dendrologische kennis.

Toen hij in 1919 de tuin ontwierp voor Maliebaan 42 was hij een gearriveerde tuinarchitect die al vele parken, tuinen, landgoederen, begraafplaatsen en villawijken op zijn naam had staan. Het tuinontwerp vormt een opvallende uitzondering in zijn werk. In zijn oeuvre laat hij namelijk een consequente lijn zien in de toepassing van de zogenaamde "gemengde stijl", een combinatie van een landschappelijke aanleg met geometrische tuindelen. Daarbij werd de tuin grotendeels aangelegd met een licht meanderend geheel van wandelpaden, waterpartijen, gazons en rijke borders met her en der markante bomen en objecten. Direct rond het huis was de aanleg meer geometrisch en veelal symmetrisch met een verfijnde vormgeving met tuinobjecten en bloemenborders. De stijl vond zijn

oorsprong in Engeland (in het bijzonder de tuinarchitect Repton) en kwam via Duitsland en Frankrijk naar Nederland (met als grote voorbeelden Lenné en Alphand).

Rond 1910 kwam er een nieuwe beweging in het tuinontwerp: de “Nieuwe Architectonische Tuinstijl”. Daarbij was de geometrie van het huis bepalend voor het tuinontwerp en verdween de waardering voor de natuurlijke groei en bloei naar de achtergrond. Springer had hier grote moeite mee, maar volgde in sommige ontwerpen wel schoorvoetend. De aarzeling uitte zich ook in minder overtuigende ontwerpen. Het ontwerp voor de tuin van Maliebaan 42 is ondertekend op 30 september 1919 en laat een opvallend geometrische en rechte lijnige compositie zien die asymmetrisch is van opzet. Bij tuinen van vergelijkbare schaal wordt door Springer juist een meanderend padenstelsel gehanteerd en worden dergelijke assen symmetrisch vormgegeven. Opvallend is bijvoorbeeld het verschil met een andere tuin voor de familie Fentener van Vlissingen in Helmond. Deze is anderhalve maand eerder ondertekend (18 augustus 1919) en laat rond het huis symmetrisch aangelegde tuindelen zien in combinatie met gekromde wandelpaden.

Op het moment zijn er drie mogelijke redenen aan te dragen voor het afwijkende tuinontwerp:

- 1) het tuinontwerp tracht tegemoet te komen aan de heersende mode en zoekt aansluiting bij de Nieuwe Architectonische Tuinstijl, misschien op expliciet verzoek van de opdrachtgever;
- 2) het tuinontwerp speelt in op de neo-renaïssancestijl van de villa en sluit daarmee aan bij de beroemde Italiaanse geometrische tuinontwerpen – een aanpak die in bredere zin wel past bij de grote tuinhistorische kennis en eclectische werkwijze van Springer;
- 3) het tuinontwerp is gemaakt door zijn vaste rechterhand Gerard Bleeker die tussen 1906 en 1924 bij Springer werkzaam was, zich in de loop der jaren meer mocht ontfemen over de kleinere tuinen en na 1924 onder eigen naam diverse ontwerpen heeft gemaakt die sterk in lijn liggen met de Nieuwe Architectonische Tuinstijl en zelfs al in zekere zin al modern van vormgeving zijn.

Mogelijk speelt ook een combinatie van de genoemde redenen een rol. Nader archiefonderzoek kan dit misschien verduidelijken.

## **6: De echo van het tuinontwerp**

Het plankaart van het tuinontwerp van Leonard Springer uit 1919 heeft een aantal kenmerkende bouwstenen (pagina 8). Sommige hiervan zijn nog herkenbaar in het terrein (pagina 9).

A: Een geometrisch stelsel van assen en ruimten, waarbinnen een boom en een tuinhuis accenten vormen. De oude boom waarvan nu alleen de stronk nog zichtbaar is, bevindt zich op deze plek.

B: Architectonische objecten zoals de hekwerken en de trappen met parterre. De hekwerken zijn wellicht van eerder datum. De trappen en parterre zijn niet meer herkenbaar. Wel ligt het achterste deel van de tuin opvallend hoog ten opzichte van de buurpanden.

C: De verharding die een breed open vlak vormde rond de villa en daarmee de villa goed toegankelijk maakte voor automobielen en koetsen. Dit vlak is nog steeds terug te vinden in de tuin. De verharding liep door in het stelsel van paden en vierkante “pleintjes” in de tuin. Hiervan is bovengronds niets meer terug te vinden.

D: De groene omkadering en de gazons met bloemenborders in het middendeel. Hiervan is het gazon nog goed herkenbaar evenals de groene omkadering. Zoals omschreven in hoofdstuk 4 lijken de vele doorgesloeiende taxussen en andere groenblijvende bomen en heesters voort te komen uit de oude dichte plantenborder die de tuin inkaderde.

## **7: Een nieuw perspectief**

Op grond van de verkenningen is een eerste globaal voorstel gemaakt voor de tuinindeling (pagina 10). Deze tracht niet alleen de aanwezige waardevolle elementen te koesteren, maar ook juist weer in samenhang te brengen. Inspiratiebron daarbij is het tuinontwerp van Springer en de tuinontwerpen uit

de Renaissance – maar dan vormgegeven naar met de materialen en beplanting van deze tijd. Een dergelijke compositie kan villa en tuin tot een nieuwe eenheid smeden en opnieuw inhoud geven.

De globale tuinindeling heeft de volgende bouwstenen:

- Er komt een vernieuwd assenstelsel;
- De villa en tuin worden daarmee gevat in één compositie;
- Er zijn open zichtlijnen vanaf de Maliebaan door de poorten naar de tuin;
- De waardevolle bomen zoals met name de twee platanen en de eik worden beter in beeld gebracht en vormen een spil in de nieuwe compositie;
- Er komt een nieuwe krachtige groene border met (groenblijvende) heesters in combinatie met een betere en fraaiere erfafscheiding aan de zijkanen van de tuin;
- De taxussen worden gehandhaafd;
- Rond de villa komt een open verhardingsvlak (halfverharding);
- Er worden 6 parkeerplaatsen opgenomen, gesitueerd aan de rand van de halfverharding, ingebed tussen door krachtige groene border;
- Er komen wandel en zitmogelijkheden en buitenruimten voor de appartementen.

De uitwerking van het tuinontwerp is nog flexibel en naar wens in te vullen (zie beelden op pagina 11). De plantenborders kunnen rijk en divers zijn, maar ook juist rustig en ingetogen. Ook kan verder gekeken worden welke functies in de tuin een plek kunnen krijgen en kan het ontwerp daar verder op worden ingericht.

## **8: Inmeting en uitwerking**

De bomen zijn ingemeten en gewaardeerd door Hoogendoorn Groenadvies (zie bijlage pagina 13 t/m 15). Op basis daarvan is de globale tuinindeling uitgewerkt tot een tuinontwerp (pagina 12). Deze heeft alleen betrekking op het gedeelte rond de villa, waar onder andere het parkeren moet worden opgelost. Het achterste tuingedeelte kan later worden uitgewerkt.

In het tuinontwerp zijn alle bomen en uitgegroeide borderplanten gehandhaafd. In analogie met het ontwerp van Springer is een border gemaakt van opgaande beplanting. Daar wordt een mix van heesters, nieuwe en te handhaven bomen en vaste planten voorgesteld. Rond de villa wordt een egaal vlak van halfverharding voorgesteld. Ook daarbij wordt niet letterlijk de vormtaal van Springer overgenomen, maar is er wel een duidelijke verwantschap. Er is sprake van een actuele vertaling. De halfverharding is onderscheidend ten opzichte van de klinkerverharding en asfalt van de Maliebaan. Door de consequente toepassing van de halfverharding voor alle paden en wegen op het terrein wordt benadrukt dat het hier een tuin betreft.

Het ontwerp maakt de inpassing van zes parkeerplaatsen mogelijk. Deze plaatsen worden niet benadrukt, maar subtiel aangeduid (bijv. met een naambordje of nummertegel). De uitwerking is zodanig dat de tuin beeldbepalend is. Als er geen auto's staan, is de plek niet als parkeerplaats herkenbaar. In het ontwerp zijn ook enkele sierobjecten en groenvlakken opgenomen die voorkomen dat op andere plekken geparkeerd kan worden. Daarmee blijft de parkeerintensiteit beperkt tot zes auto's.



Ontwerp Springer 1919

Tuin-analyse 2017

Tuin-ontwerp 2017

2E hier een voorzet van enkele aandachtspunten wat betreft het tuin-ontwerp:

- Afgezien van de nog bestaande oude beplanting en bomen en dat het hier nog steeds een tuin betreft (en geen parkeerterrein), kunnen er weinig monumentale waarden geschaad worden in de tuin zoals die nu is.
- Het is mooi dat men teruggrijpt op een ontwerp van Springer – al weten we nog steeds niet 100% zeker of dit ook ooit zo is uitgevoerd.
- Waar wij ons konden vinden in de analyse van Vollmer&Partners, komt het ontwerp opeens wat gekunsteld over.
  - Komt dit door het losse gazon met inham direct achter het huis, waardoor de ‘halfronde’ achteraanbouw plots een eigen ruimte krijgt?
  - Heeft men hiermee – in vergelijking tot het ontwerp van Springer – de procentuele verhouding tussen halfverharding en groen willen aanpassen?
  - Komt dit door de toevoeging van drie x drie ornamenten op ogenschijnlijk willekeurige plekken langs het huis en in de tuin?
- Hoe zit het met de halfverharde ruimt bij de vier parkeerplaatsen rechts? Is daar bij voorbaat al een vijfde ingepland?
- Het lijkt er op dat men zich vanwege de gevoeligheid van de parkeer-kwestie in dit voorgelegde ontwerp heeft willen beperken tot de oplossing ervan, daardoor komt het onaf en wat hard over.
- Hoe denkt men de ‘wandelen en zitmogelijkheden’ en ‘de buitenruimte appartementen’ nader uit te werken? (zie p. 10 van de analyse)
- Wat wordt de rijrichting/beweging van de te parkeren auto's?
- Moeten de vier parkeerplaatsen rechts perse haaks op de border staan? Zou schuin ingestoken niet nog onzichtbaarder zijn vanaf de straat?

2E , maart 2017)



Even ter beeldvorming nog wat foto's van de huidige situatie, iets dat ik in de analyse en het ontwerp mis.







**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Fri, 7 Apr 2017 17:16:38 +0200  
**To:** "2E 2E" <2E@cultureelerfgoed.nl>; "2E 2E"  
2E@cultureelerfgoed.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** herbestemming en aanpassing Maliebaan 42  
**Attachments:** Notitie Maliebaan 42-1.doc, 170320 analyse en ontwerp tuin Maliebaan 42 mail.pdf, 170320 toelichting tuinanalyse en ontwerp Maliebaan 42 Vollmer&P.PDF, aandachtspunten tuinontwerp.pdf

Dag 2E

In de mail van maandag jl. (over de watertoren Breedstraatbuurt) kondigde ik eea al kort aan en via dit bericht stuur ik jullie nu ook de laatste versie van de ontwerpen voor Maliebaan 42, huis en tuin incl. de bouwhistorische notitie die door 2E is opgesteld (zie bijlagen en de volgende link: <https://w2G>)

Zoals gezegd gaat het pand, dat in 1951 door de bewoners, de familie Fentener van Vlissingen, aan de Gemeente Utrecht werd geschonken onder de voorwaarde dat het een culturele functie zou krijgen, opnieuw in eigendom van de betreffende familie komen.

De bedoeling is om de villa weer de oorspronkelijke woonfunctie te geven, alleen niet meer als één woning maar ingedeeld in een zestal appartementen. Stimulering en herstel van de woonfunctie op de Maliebaan past bij uitstek in het gemeentelijk beleid.

De zes appartementen worden verdeeld over de 4 verdiepingen van het huis: 1 appartement in het sousterrain resp. op de zolder en 2 appartementen op resp. de bel-etage en de 1<sup>e</sup> verdieping. Aan het exterieur gaat vrijwel niets veranderen: er komen aan de zij- en achterkant 3 dakkapellen bij. De aanpassingen vinden dus mn binnen plaats. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande trappenhuis-structuur waarbij er op de centrale overlopen nieuwe indelingen komen om de woningen toegankelijk te maken. De toe te voegen wanden zijn vwb de bovenhelft transparant om de ruimtewerking niet onnodig te verstoren. Terzijde van de hoofdtrap wordt op een bescheiden locatie in de gebouwstructuur een kleine, 1-persoonslift geïnstalleerd. De grote kamers in het huis blijven oningedeeld. Interieurelementen zoals keuken-inventaris en kastenwanden, lambrizeringen, schouwen, deuren blijven behouden. Idem oorspronkelijke wandafwerkingen (veel tegelwerk, natuursteen, stucplafonds).

Ook de tuin is in het project betrokken. Deze is ooit door tuinarchitect L. Springer in 1919 ontworpen. Het is niet te achterhalen of het ontwerp ook daadwerkelijk is uitgevoerd. In de huidige staat is er van enige specifieke inrichting eigenlijk nauwelijks sprake maar het feit dat er nog een tuin is, is op de Maliebaan wel weer bijzonder: veel vm. tuinen zijn immers tot parkeerplaatsen gedegradeerd in de tijd dat kantoorfuncties langs de baan de overhand kregen.

In het vigerende bestemmingsplan mogen bestaande tuinen dan ook niet in parkeerplaatsen gewijzigd worden. Waar er al geparkeerd wordt kan dat nog niet worden beëindigd, bij het bestemmingsplan zit een lijst met adressen waar de parkeerv functie (deels) aanwezig is. Ook Maliebaan 42 hoort daarbij. Het parkeren speelde zich daar af op de smalle zijtuingedeelten ter weerszijden van de villa, tot aan een 2<sup>e</sup> hek dat die tuingedeelten afsluit van de grote achtertuin.

Het voorstel is om het parkeren (1 plaats per appartement) wat naar achteren te verschuiven opdat het tuinkarakter van de zijgedeelten geoptimaliseerd wordt en het doorzicht naar de achtertuin niet geblokkeerd wordt door geparkeerde voertuigen.

Het meegestuurde tuinplan is nog niet volledig (volgt komende week) en wij hebben er zelf nog wel enkele vragen bij (zie bijlage). De balans tussen de impact van de parkeerv functie en het groene tuinkarakter is hier wel precair. Tegelijk kan het feit dat de huidige tuin nauwelijks specifieke kwaliteiten heeft icm de wetenschap dat er ooit door een Springer een ontwerp voor is gemaakt wel een legitieme aanleiding zijn om er nu specifieke ontwerp-aandacht op te richten.

Omdat het hier gaat om een functie-wijziging gaan we ervan uit dat de RCE agaat adviseren bij het aanvragen van een omgevingsvergunning (start aanvraag eind mei te verwachten). Bij deze aan jullie het verzoek om een informeel pre-advies uit te brengen.

2E zal het plan kunnen toelichten bij het komende overleg op woensdag 19 april.; als je voordien al vragen hebben of een bezoek ter plaatse willen brengen, laat het ons weten!

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon**

2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 10 Apr 2017 11:27:39 +0200  
**To:** "2E" <2E@utrecht.nl>; "2E" <2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl; "2E" 2E@utrecht.nl  
**Subject:** herinrichting tuin Maliebaan 42  
**Attachments:** 170320 analyse en ontwerp tuin Maliebaan 42 mail.pdf, aandachtspunten tuinontwerp.pdf

Collega's, bijgaand het verzoek of jullie willen reageren op de laatste versie van het plan voor de herinrichting van de tuin bij Maliebaan 42, met name tav het parkeer-aspect. Past dit in het bestemmingsplan? Evt. nadere voorwaarden?

We (Erfgoed) hebben er zelf wel enkele vragen bij (zie 2<sup>e</sup> bijlage).

De beoogde nieuwe eigenaar wil eind mei een officiële aanvraag gaan doen.

Het plan voor het huis is inmiddels ook een stap verder en wordt ook door de toekomstige adviseurs (RCE en Cie W&M) informeel bekeken. Indien jullie er belangstelling voor hebben, stuur ik het toe maar ik schat in dat vooralsnog alleen het tuinvoorstel voor jullie relevant is.

Hebben jullie vragen, laat het ons weten!

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 12 Apr 2017 17:14:39 +0200  
**To:** 2E, 2E "" <2E@cultureelerfgoed.nl>; 2E 2E  
2E@cultureelerfgoed.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** schetsplan tuin Maliebaan 42 compleet  
**Attachments:** 170412 schetsontwerp Maliebaan 42 V&P mail.pdf

Dag 2E

In aanvulling op de eerdere mail mbt Maliebaan 42 stuur ik jullie nog de laatste versie van het schetsontwerp voor de tuin in een complete versie (in de vorige ontbrak nog de achterzijde).

Ik wens jullie een vruchtbaar overleg volgende week woensdag en ben benieuwd naar wat er uit komt!

ABA

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Verzonden:** woensdag 12 april 2017 17:07

**Aan:** [REDACTED] [REDACTED]@vp.nl>

**CC:** [REDACTED] architecten <[REDACTED]@agnova.eu>; [REDACTED] <[REDACTED]@boron.nl>; [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Maliebaan 42

[REDACTED]

Dank voor de toezending.  
We sturen het door naar de adviseurs!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@vp.nl]

**Verzonden:** woensdag 12 april 2017 16:36

**Aan:** [REDACTED]

**CC:** [REDACTED] architecten; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]

**Onderwerp:** Maliebaan 42

**Beste** [REDACTED]

Hierbij ontvang je het schetsontwerp van de gehele tuin van de Maliebaan 42, conform jouw verzoek.

Wij hebben daarin de compositie van Springer opgepakt en hergebruikt in de nieuwe tuin, met ruimte voor actuele functies voor verblijf, spelen, parkeren, etc..

Met vriendelijke groet,

2E

## Vollmer & Partners

stedebouw en landschap

Arnhemseweg 6  
3817 CH Amersfoort

T 033-2851685

M 2E  
2E @vp.nl

W [www.vp.nl](http://www.vp.nl)

**Van:** 2E [2E @utrecht.nl]

**Verzonden:** dinsdag 4 april 2017 17:44

**Aan:** 2E architecten' <2E @agnova.eu>

**CC:** 2E <2E @utrecht.nl>; 2E 2E @boron.nl>; 2E -  
2E @boron.nl>; 2E 2E @vp.nl>; - agNOVA architecten <2E @agnova.eu>;  
2E <2E @utrecht.nl>

**Onderwerp:** RE: Maliebaan 42

Dag en anderen,

Mijn verontschuldiging voor de wat trage reactie.

We hebben de voorstellen voor huis en tuin Maliebaan 42 in goede orde ontvangen.

Mbt het huis hebben we enkele detailvragen mbt de hoogte van de toe te voegen dakkapellen en een ingetekend venster op de verdieping in de rechter zijgevel (reeds in telefonisch contact met jullie gedeeld). Voor het overige biedt het plan in dit stadium voldoende inzicht om er de RCE en de Cie Welstand en Monumenten mee te benaderen.

Mbt je vragen over de indieningsvereisten kunnen we het volgende meegeven. Dit betreft overigens specifiek de activiteit 'monumenten', vwb de vereisten bij de activiteit 'bouwen' neem ik aan dat jullie zelf op de hoogte zijn wat er cf. bouwbesluit en andere regelgeving gevraagd wordt.

Informatie tav het huis:

- tekeningen bestaande en nieuwe toestand: plattegronden (de zolderverdieping bij voorkeur incl. positie van spanten/kapconstructieonderdelen), gevels, dakaanzicht (incl. schoorstenen/overige uitmondingen van installaties) en doorsneden A-A t/m F-F zoals jullie die in de laatste presentatie dd 20 maart ook al aangeven
- (principe)details van
  - de nieuwe situatie van de diverse woningscheidende vloerconstructies
  - woningscheidende wanden incl. aansluitingen op de bestaande wanden/plafonds
  - de nieuw in te bouwen scheidingswanden in de centrale hal op de resp. verdiepingen incl. aansluiting op bestaande wanden/plafonds
  - opbouw van de nieuwe badkamervloeren en -wanden incl. aansluiting op bestaande wanden/plafonds
  - de inbouw van de lift m.n. de wijze waarop deze aan de bestaande gebouwdelen wordt bevestigd en de manifestatie ervan aan de zijde van de hal (liftdeur c.a.)
  - de nieuwe dakkapellen
  - evt. kozijn-/raam-/deurdetails indien daar wijzigingen in optreden (bijv. agv isolerende beglazing/achterzetbeglazing), in dat geval ook de bestaande detaillering aanleveren
  - enig inzicht in de wijze waarop de diverse installaties (verwarming/ventilatie/riolering/electra/communicatie etc.) in het huis worden aangelegd: positie leidingschachten/-kokers, evt. ventilatiekanalen/-roosters/-pijpen/-uitmondingen etc. /tracé van rioleringsafvoeren met grotere diameter (> 100 mm), electra inbouw/opbouw

- enig inzicht hoe er wordt omgegaan met de monumentale afwerkingen van diverse vloeren, (stuc)plafonds, tegelwerk, kraaldeelafwerkingen zolder etc.
- enig inzicht hoe er wordt omgegaan met de diverse monumentale interieuronderdelen: kasten(wanden), keukeninrichting, lambriseringen, installatie-onderdelen
- ondersteunende informatie zoals foto's (bestaande toestand) en bouwhistorisch rapport

Informatie mbt de tuin:

- tekening bestaande en nieuwe toestand (gehele tuin) waarop hekwerken, bomen (incl. kroonprojectie), beplantingen, (half)verhardingen, perken, gazon, evt. afscheidingen, hoogteverschillen en evt. inrichtingselementen zijn aangegeven
- ondersteunende informatie zoals foto's, historische gegevens, analyse

Het tuinontwerp heeft sinds onze laatste bespreking enige ontwikkeling doorgemaakt waarover we enkele vragen hebben, zie daarvoor de bijlage.

NB: het verdient de voorkeur om de beide adviseurs RCE en Cie W&M een ontwerp voor te leggen waarop de gehele tuin is weergegeven, in het laatste schetsontwerp ontbreekt de achterzijde nog. Daardoor is bijv. de verhouding tussen de oppervlakken halfverharding resp. gazon/beplantingen/borders nog niet waarneembaar.

Jullie verzoeken om een spoedig beschikbaar komen van de pre-adviezen. Naar verwachting zal dit toch enkele weken in beslag gaan nemen, m.n. een overleg met de RCE is niet 1-2-3 ingepland en rond de Paasdagen dienen we er rekening mee te houden dat er wellicht gesprekpartners vanwege vakantie afwezig zijn.

Mocht eea vragen oproepen, laat het ons weten.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 2E architecten 2E [@agnova.eu](mailto:2E@agnova.eu)

Verzonden: maandag 27 maart 2017 16:31

Aan: 2E ; 2E

CC: 2E ; 2E ; 2E ; 2E ; 2E - agNOVA architecten

Onderwerp: Mallebaan 42

Beste 2E

Zojuist sprak ik [REDACTED] om met hem zaken af te stemmen over de Maliebaan 42.  
Van hem begreep ik dat hij inmiddels onze stukken aan jullie heeft doorgestuurd.

De stukken dienen voor het vooroverleg met de welstand en de Rijksdienst. Zorgen jullie ervoor dat deze stukken daar bij de juiste mensen terecht komen?

Wij zijn benieuwd wanneer behandeling op de agenda staat en geven graag daarbij een persoonlijke toelichting. Gezien het gegeven dat dit een lange procedure zal zijn en wij dit jaar de omgevingsvergunning willen verkrijgen moeten wij op korte termijn aan de slag met de definitieve aanvraagstukken. Het zou goed zijn als wij daarom op korte termijn al de reactie van de rijksdienst en welstand hebben.

Daarnaast zou ik graag met jullie een afspraak maken over het vervolg traject en wat wij bij de aanvraag dienen in te dienen en de wijze waarop wij zaken het best in beeld kunnen brengen. Willen jullie een dag en tijdstip voorstellen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**agNOVAarchitecten**

address: Paulus Borstraat 43  
3812 TA Amersfoort  
The Netherlands  
office: +31 (0) 33 4554004  
mobile: +31 ([REDACTED])

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. ag nova architecten staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over ag nova architecten raadpleegt u [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl).

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender. In view of the electronic nature of this communication, ag nova architecten is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about ag nova architecten, direct your browser to [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl)

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 24 Apr 2017 11:00:25 +0200  
**To:** 2E <2E@agnova.eu>; 2E 2E >  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl; 2E 2E 2E@utrecht.nl  
**Subject:** overleg 2E 42  
**Attachments:** aandachtspunten tuinontwerp.docx  
**Importance:** High

Dag 2E dag 2E

Vorige week is er overleg geweest met vertegenwoordigers van de RCE over de huis- en tuinplannen Maliebaan 42.

Dat is in grote lijnen positief verlopen.

Mbt de tuin zijn wij (Gem. Utrecht) er altijd vanuit gegaan dat deze onderdeel uitmaakt van de bescherming als Rijksmonument aangezien ze genoemd wordt in de redengevende omschrijving. Dat wordt nu door de RCE nb ter discussie gesteld (zie reactie RCE hieronder). Voor de benadering in de praktijk maakt het voor zover ik kan overzien geen wezenlijk verschil: de tuin blijft vanuit cultuurhistorisch/stedenbouwkundig oogpunt een zeer waardevolle groene ruimte met weliswaar weinig specifieke monumentale kenmerken, in de zin van een concreet historisch ontwerp.

- 1. De tuin is een verhaal apart. Ik heb de registeromschrijving erop nagelezen. Ik kom tot de conclusie dat we misschien wel bedoeld hebben deze te beschermen, maar dat dit juridisch niet goed tot stand is gekomen. De tuin had dan duidelijker genoemd moeten zijn in de omschrijving en niet alleen met kleine letters in de waardering, voor het hek geldt hetzelfde. Wij zouden een reparatieactie kunnen beginnen, maar het probleem is dat de waarden van de tuin sterk verminderd zijn. Behalve dat het een groene ruimte is, is er geen aanleg van betekenis meer. Een enkele eventueel oorspronkelijke boom of struik is niet genoeg. De tuin zou nu, en is dat volgens mij ook, het best via het bestemmingsplan geborgd kunnen worden. De reparatie actie zou wel gedaan kunnen worden voor het hek. De registerbeschrijving moet toch al aangepast worden vanwege de Lion Cachetkamer. Ik begreep dat er nog tuinhistorisch onderzoek volgt. Ik wil dat nog even afwachten, maar zoals gezegd op grond van de huidige verschijningsvorm ligt bescherming niet voor de hand. Het al dan niet parkeren in de tuin is daarmee vooral een RO kwestie.*

Overigens zouden wij nog wel graag een reactie krijgen van Vollmer & Partners op de notitie met de aandachtspunten bij het tuinontwerp die we eerder aan jullie toezonden (zie bijlage).

Mbt het huis is er wel nadere aandacht gevraagd voor een cruciaal aspect, nl. de, zoals het genoemd wordt, 'opoffering' van de centrale overlopen op de bel-etage en 1<sup>e</sup> verdieping. De RCE is nog niet overtuigd dat het huidige voorstel de meest passende oplossing is en adviseert te laten onderzoek of de entree-ruimte ook buiten de overlopen gesitueerd kan worden. Om dit te pareren denk ik dat het goed is dat jullie een variant in die zin schetsmatig opzetten om aan te tonen dat de nadelen van een dergelijk alternatief in monumentaal opzicht groter zijn dan de het opdelen van de overlopen.

- 2. Het maken van een liftje ter plaats van de wc opzij van het trappenhuis stuit niet op bezwaar, de dakkapellen evenmin, (rustig maar netjes ontwerpen). Het maken van appartementen heeft altijd wel een behoorlijke impact vanwege keukens en badkamers. In dit geval is ervoor gekozen de hal behorende bij het trappenhuis hier aan 'op te offeren'. Het is een verlies aan waarden dat de hal/het trappenhuis daarmee zijn ruimtelijkheid verliest. Mede omdat de hal ook de verkeersruimte voor het gehele pand is en dus voor alle bewoners en bezoekers toegankelijk en beleefbaar is. Een trappenhuis/hal is ook vaak en ook hier een vast element in de indeling van een huis en vaak een 'piece de resistance' in zijn uitmontering. Is onderzocht wat een inpassing in de appartementen voor mogelijkheden zou bieden? Daar zit toch echt veel ruimte. Ik adviseer een dergelijke oplossing te laten onderzoeken. Hiermee samenhangend de opmerking om leidingen e.d. zoveel mogelijk binnen bestaande kokers e.d. weg te werken bij voorkeur ook niet in te fresen. Kan dat niet beter vanuit de bestaande ruimtes dan vanuit de hal waar nu niets is?*

*Verder zou ik willen vragen om zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen over de ,door 2E terecht als bijzonder benoemde, interieur afwerkingen en onderdelen te verkrijgen. Hoe gaat men om met dat linoleum bijvoorbeeld of het zachtboardplafond en de losse spullen die her en der te vinden zijn? Verder wat gaat er aan installaties, al dan niet dubbelglas enz plaatsvinden?*

Vanmiddag is er een overleg met de secretaris van de Cie W&M om te peilen hoe er op het ontwerp gereageerd zal worden.

Ik kan mij voorstellen dat ook daar overlopen aan de orde komen; heb jij enkele foto's voor ons die zo goed mogelijk een overzicht van die twee ruimten geven?

Ik bel nav deze mail zo nog even met 2E

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon**

2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 24 Apr 2017 14:21:15 +0200  
**To:** 2E, 2E "" <2E@cultureelerfgoed.nl>; 2E 2E  
2E@cultureelerfgoed.nl>  
**Cc:** "2E 2E" 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** RE: herbestemming en aanpassing Maliebaan 42

Dag 2E 2E

Dank voor het verslag.

We gaan de architect vragen om het alternatief uit te werken waarbij de overlopen op de bel-etage en 1<sup>e</sup> verdieping gespaard blijven van indelingen. Die variant is in eerder overleg wel ter sprake geweest maar is toen als minder wenselijk afgefallen omdat ze leidt tot de nodige problematische ingrepen in de diverse vertrekken; het is keuze tussen twee kwaden z gezegd. Het kan echter geen kwaad om beide variant inzichtelijk naast elkaar te kunnen zien om een goede afweging te maken.  
Vwb de tuin is de conclusie verrassend maar ook begrijpelijk. Waarborgen/beoordelen via bestemmingsplan zal nu inderdaad het enige criterium worden.  
En we zijn er al vanuit gegaan dat we in dit geval de uitgebreide procedure gaan voeren, dus incl. formeel advies RCE (stiekem hopen we natuurlijk dat we agv het voor-overleg dan niet de volledige 26 weken nodig gaan hebben...)

ABA

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E [2E@cultureelerfgoed.nl]  
Verzonden: donderdag 20 april 2017 17:07  
Aan: 2E; 2E 2E  
CC: 2E; 2E  
Onderwerp: RE: herbestemming en aanpassing Maliebaan 42

Naar aanleiding van het gesprek van gisteren de volgende opmerkingen in het kader van het gevraagde pre advies.

1. Ten onrechte merkte ik op dat wij geen tekeningen hadden gekregen. Ze bleken in de (inmiddels verlopen) link in jouw mail te zitten. Excuses daarvoor. Op grond van wat 2E liet zien en vertelde het volgende; Het maken van een liftje ter plaats van de wc opzij van het trappenhuis stuit niet op bezwaar, de dakkapellen evenmin, (rustig maar netjes ontwerpen). Het maken van appartementen heeft altijd wel een behoorlijke impact vanwege keukens en badkamers. In dit geval is ervoor gekozen de hal behorende bij het trappenhuis hier aan 'op te offeren'. Het is een verlies aan waarden dat de hal/het trappenhuis daarmee zijn ruimtelijkheid verliest. Mede omdat de hal ook de verkeersruimte voor het gehele pand is en dus voor alle bewoners en bezoekers toegankelijk en beleefbaar is. Een trappenhuis/hal is ook vaak en ook hier een vast element in de indeling van een huis en vaak een 'piece de resistance' in zijn uitmonstering. Is onderzocht wat een inpassing in de appartementen voor mogelijkheden zou bieden? Daar zit toch echt veel ruimte. Ik adviseer een dergelijke oplossing te laten onderzoeken. Hiermee samenhangend de opmerking om leidingen e.d. zoveel mogelijk binnen bestaande kokers e.d. weg te werken bij voorkeur ook niet in te fresen. Kan dat niet beter vanuit de bestaande ruimtes dan vanuit de hal waar nu niets is?  
Verder zou ik willen vragen om zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen over de ,door 2E terecht als bijzonder benoemde, interieur afwerkingen en onderdelen te verkrijgen. Hoe gaat men om met dat linoleum bijvoorbeeld of het zachtboardplafond en de losse spullen die her en der te vinden zijn? Verder wat gaat er aan installaties, al dan niet dubbelglas enz plaatsvinden?
2. De tuin is een verhaal apart. Ik heb de registeromschrijving erop nagelezen. Ik kom tot de conclusie dat we misschien wel bedoeld hebben deze te beschermen, maar dat dit juridisch niet goed tot stand is gekomen. De tuin had dan duidelijker genoemd moeten zijn in de omschrijving en niet alleen met kleine letters in de waardering, voor het hek geldt hetzelfde. Wij zouden een reparatieactie kunnen beginnen, maar het probleem is dat de waarden van de tuin sterk verminderd zijn. Behalve dat het een groene ruimte is, is er geen aanleg van betekenis meer. Een enkele eventueel oorspronkelijke boom of struik is niet genoeg. De tuin zou nu, en is dat volgens mij ook, het best via het bestemmingsplan geborgd kunnen worden. De reparatie actie zou wel gedaan kunnen worden voor het hek. De registerbeschrijving moet toch al aangepast worden vanwege de Lion Cachetkamer. Ik begreep dat er nog tuinhistorisch onderzoek volgt. Ik wil dat nog even afwachten, maar zoals gezegd op grond van de huidige verschijningsvorm ligt bescherming niet voor de hand. Het al dan niet parkeren in de tuin is daarmee vooral een RO kwestie.
3. Tenslotte je vraag over de advisering. In dit geval adviseer ik om een uitgebreide procedure toe te passen op grond van het feit van de functiewijziging met ingrijpende gevolgen als de aanpassingen voor de appartementen inderdaad onder die categorie zijn te scharen.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

Architectuurhistorie

.....  
**Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**  
**Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.01  
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort

.....  
**T** 033 2E

M

2E

2E [@cultureelerfgoed.nl](mailto:2E@cultureelerfgoed.nl)

Ik werk op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.  
.....

Van: 2E [2E@utrecht.nl]

Verzonden: vrijdag 7 april 2017 17:17

Aan: 2E ; 2E 2E

CC: 2E

Onderwerp: herbestemming en aanpassing Maliebaan 42

Dag 2E

In de mail van maandag jl. (over de watertoren Breedstraatbuurt) kondigde ik eea al kort aan en via dit bericht stuur ik jullie nu ook de laatste versie van de ontwerpen voor Maliebaan 42, huis en tuin incl. de bouwhistorische notitie die door 2E is opgesteld (zie bijlagen en de volgende link: <https://2E>)

Zoals gezegd gaat het pand, dat in 1951 door de bewoners, de familie Fentener van Vlissingen, aan de Gemeente Utrecht werd geschonken onder de voorwaarde dat het een culturele functie zou krijgen, opnieuw in eigendom van de betreffende familie komen.

De bedoeling is om de villa weer de oorspronkelijke woonfunctie te geven, alleen niet meer als één woning maar ingedeeld in een zestal appartementen. Stimulering en herstel van de woonfunctie op de Maliebaan past bij uitstek in het gemeentelijk beleid.

De zes appartementen worden verdeeld over de 4 verdiepingen van het huis: 1 appartement in het sousterrain resp. op de zolder en 2 appartementen op resp. de bel-etage en de 1<sup>e</sup> verdieping. Aan het exterieur gaat vrijwel niets veranderen: er komen aan de zij- en achterkant 3 dakkapellen bij. De aanpassingen vinden dus mn binnen plaats. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande trappenhuis-structuur waarbij er op de centrale overlopen nieuwe indelingen komen om de woningen toegankelijk te maken. De toe te voegen wanden zijn vwb de bovenhelft transparant om de ruimtewerking niet onnodig te verstoren. Terzijde van de hoofdtrap wordt op een bescheiden locatie in de gebouwstructuur een kleine, 1-persoonslift geïnstalleerd. De grote kamers in het huis blijven oningedeeld. Interieurelementen zoals keuken-inventaris en kastenwanden, lambrizingen, schouwen, deuren blijven behouden. Idem oorspronkelijke wandafwerkingen (veel tegelwerk, natuursteen, stucplafonds).

Ook de tuin is in het project betrokken. Deze is ooit door tuinarchitect L. Springer in 1919 ontworpen. Het is niet te achterhalen of het ontwerp ook daadwerkelijk is uitgevoerd. In de huidige staat is er van enige specifieke inrichting eigenlijk nauwelijks sprake maar het feit dat er nog een tuin is, is op de Maliebaan wel weer bijzonder: veel vm. tuinen zijn immers tot parkeerplaatsen gedegradeerd in de tijd dat kantoorfuncties langs de baan de overhand kregen.

In het vigerende bestemmingsplan mogen bestaande tuinen dan ook niet in parkeerplaatsen gewijzigd worden. Waar er al geparkeerd wordt kan dat nog niet worden beëindigd, bij het bestemmingsplan zit een lijst met adressen waar de parkeerv functie (deels) aanwezig is. Ook Maliebaan 42 hoort daarbij. Het parkeren speelde zich daar af op de smalle zijtuingedeelten ter weerszijden van de villa, tot aan een 2<sup>e</sup> hek dat die tuingedeelten afsluit van de grote achtertuin.

Het voorstel is om het parkeren (1 plaats per appartement) wat naar achteren te verschuiven opdat het tuinkarakter van de zijgedeelten geoptimaliseerd wordt en het doorzicht naar de achtertuin niet geblokkeerd wordt door geparkeerde voertuigen.

Het meegestuurd tuinplan is nog niet volledig (volgt komende week) en wij hebben er zelf nog wel enkele vragen bij (zie bijlage). De balans tussen de impact van de parkeerv functie en het groene tuinkarakter is hier wel precair. Tegelijk kan het feit dat de huidige tuin nauwelijks specifieke kwaliteiten heeft icm de wetenschap dat er ooit door een Springer een ontwerp voor is gemaakt wel een legitieme aanleiding zijn om er nu specifieke ontwerp-aandacht op te richten.

Omdat het hier gaat om een functie-wijziging gaan we ervan uit dat de RCE agaat adviseren bij het aanvragen van een omgevingsvergunning (start aanvraag eind mei te verwachten).

Bij deze aan jullie het verzoek om een informeel pre-advies uit te brengen.

2E zal het plan kunnen toelichten bij het komende overleg op woensdag 19 april.; als je voordien al vragen hebben of een bezoek ter plaatse willen brengen, laat het ons weten!

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Tue, 25 Apr 2017 10:21:27 +0200  
**To:** "2E 2E" "2E"@utrecht.nl>  
**Subject:** bespreking 2 plannen  
**Attachments:** ABA Maliebaan 20-03-2017.pdf, 170412 schetsontwerp Maliebaan 42 V&P mail.pdf, 170320 toelichting tuinanalyse en ontwerp Maliebaan 42 Vollmer&P.PDF

2E

Jammer dat je gisteren niet bij het p.o. kon zijn.

Ik heb 2 (schets)plannen ingebracht die ik graag een dezer dagen met je zou willen bespreken (ik neem onderstaande stukken dan op papier mee):

- ABA

-

Wanneer schikt het jou?

met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

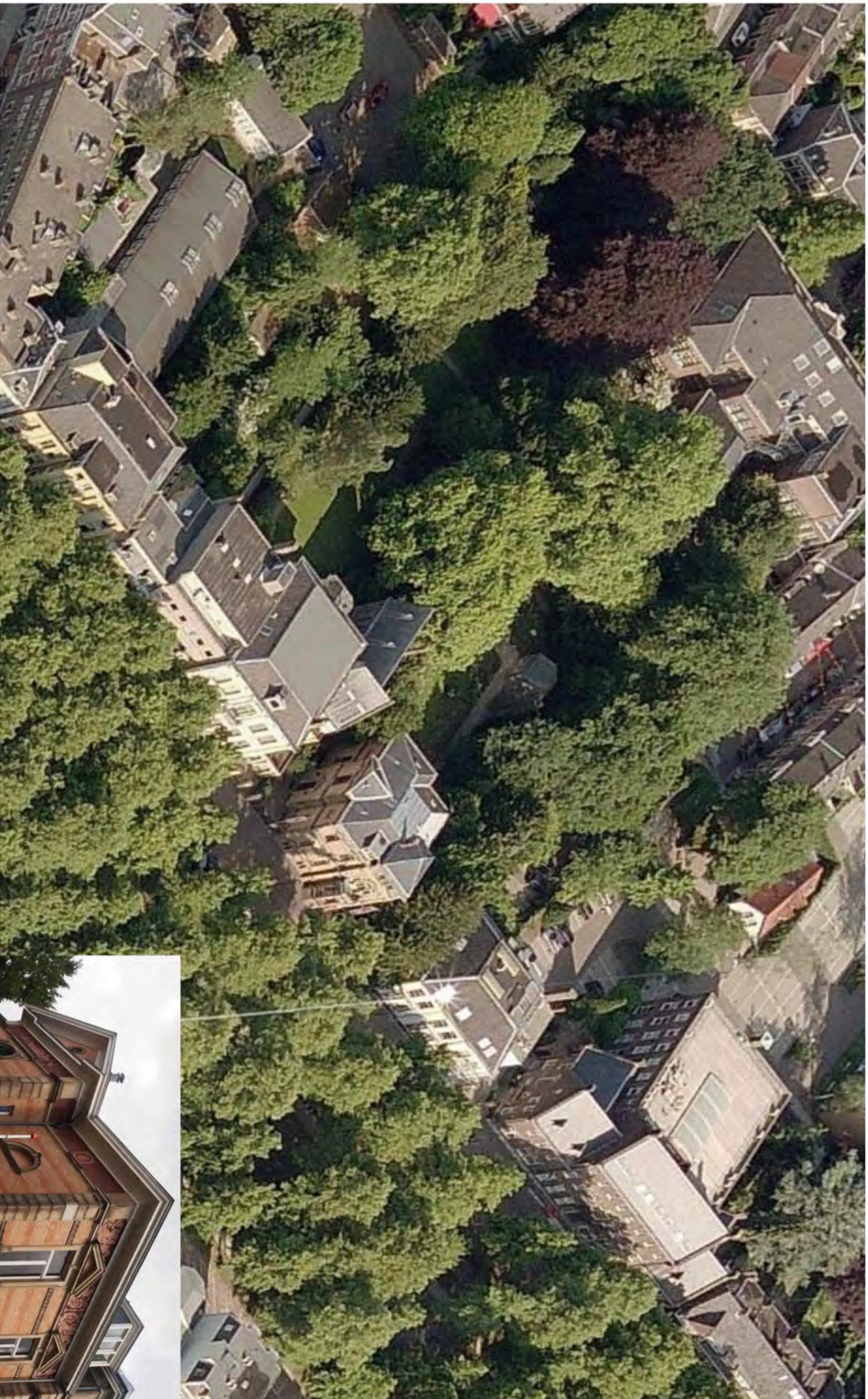
2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print





# Utrecht, Maliebaan 42

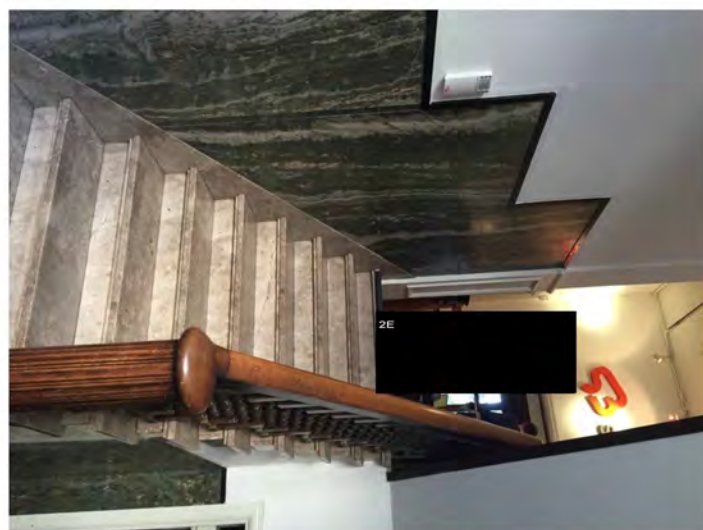
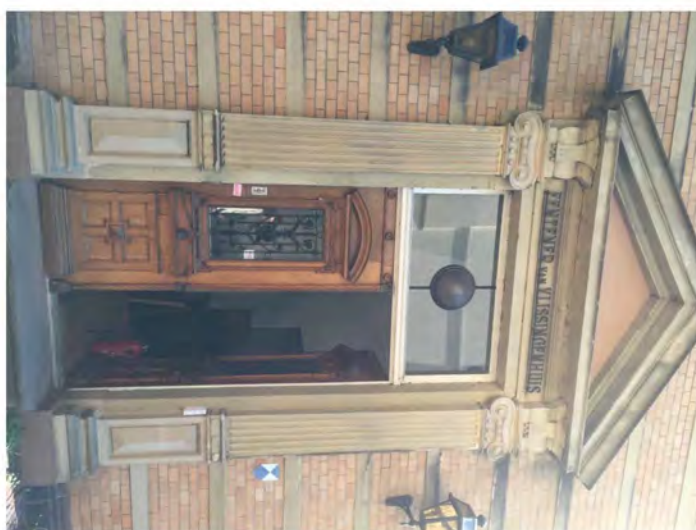
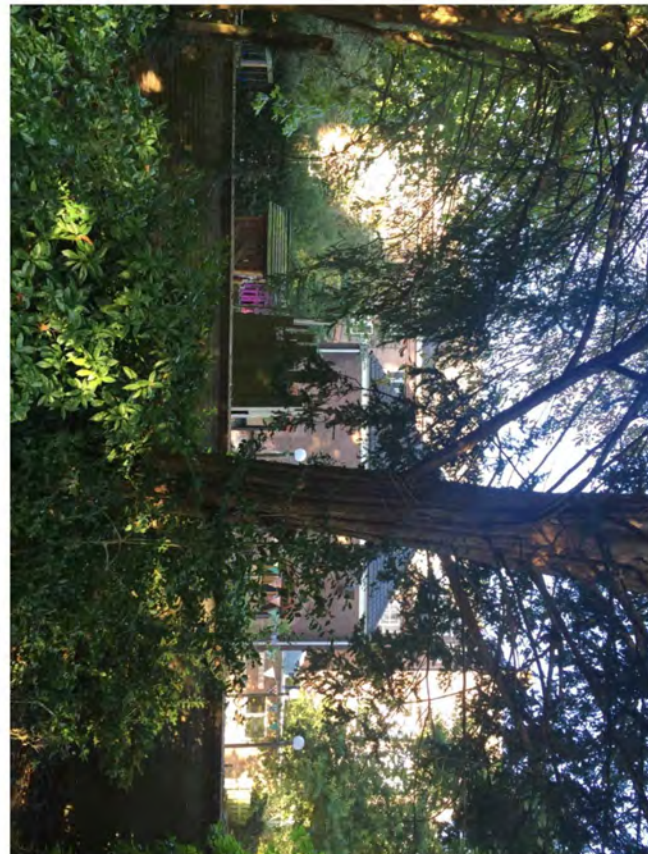
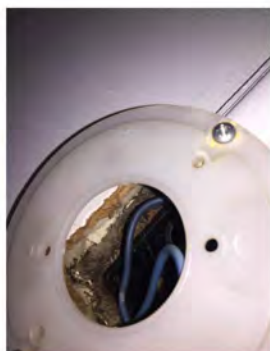
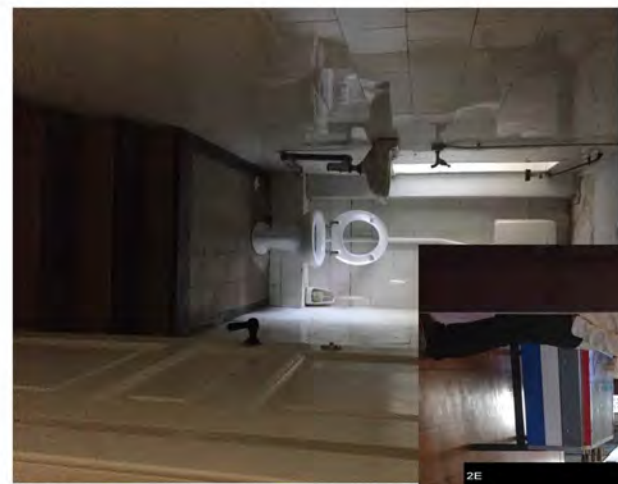
20 maart 2017







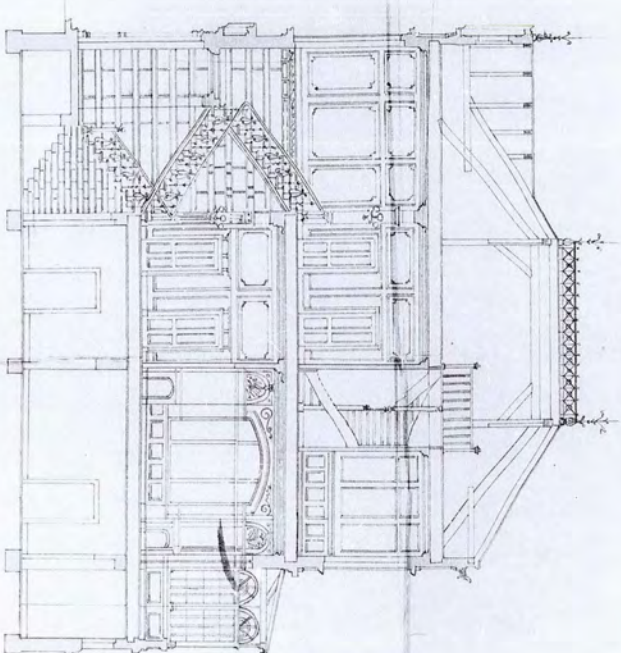






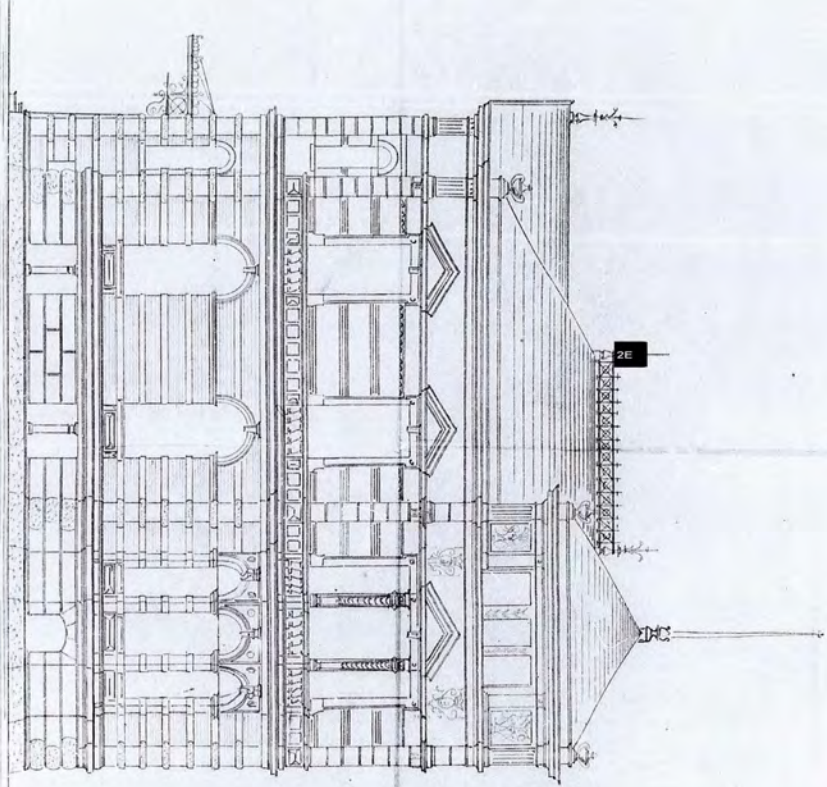
245c

PROJECT MULA IN 'T RECHT V. J. M<sup>re</sup> C. VAN NOTTEN



Looking to receive  
 \$200.00 on 11-1-18.  
 All right, you had better  
 J. H. McLean

PROJECT VAN 'N UTRECHTSE ME C. VAN NOTTEN



Project van 'n  
H. de Groot 1844 N. 111  
N. de Groot 1844 N. 111  
N. de Groot 1844 N. 111

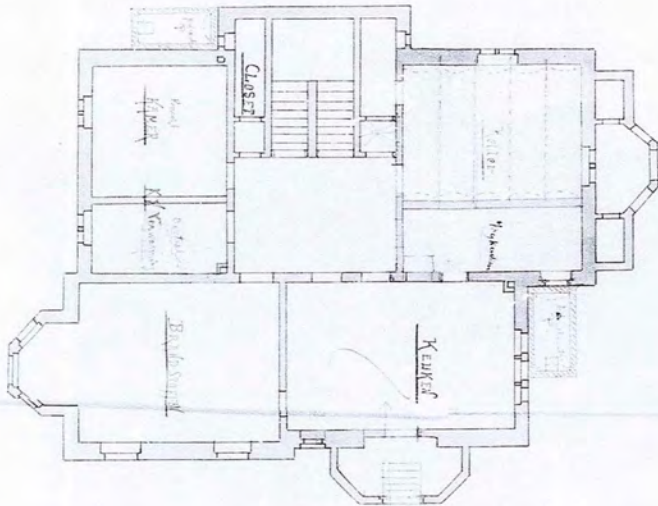
Schaal 1/50

Van der Groot  
Van der Groot  
Van der Groot

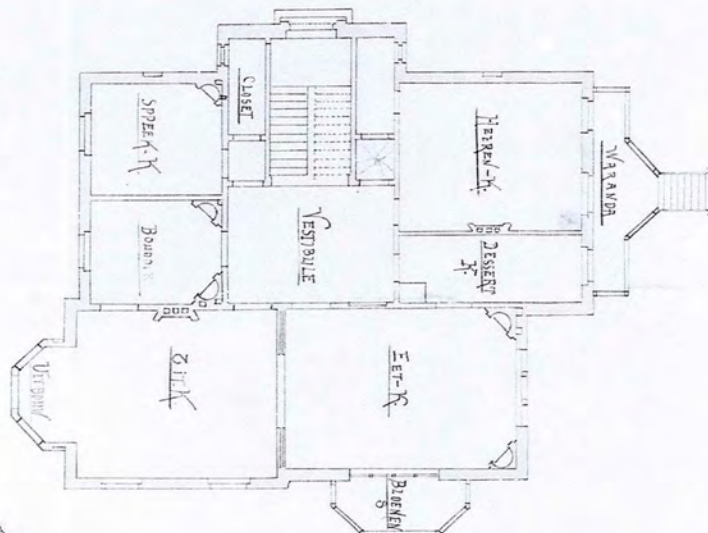


# PROJECT VILLA IN UTRICHT ✓ M<sup>rs</sup> C. VAN NOTTEN

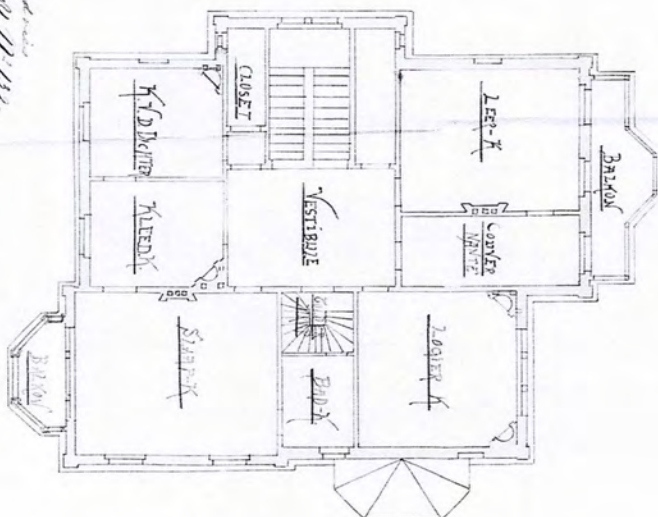
§ OUTERRAIND



PARTERRE



I VERDIEPING



*Handwritten note:*  
The plan is for the villa in Utrecht.  
The plan is for the villa in Utrecht.  
The plan is for the villa in Utrecht.

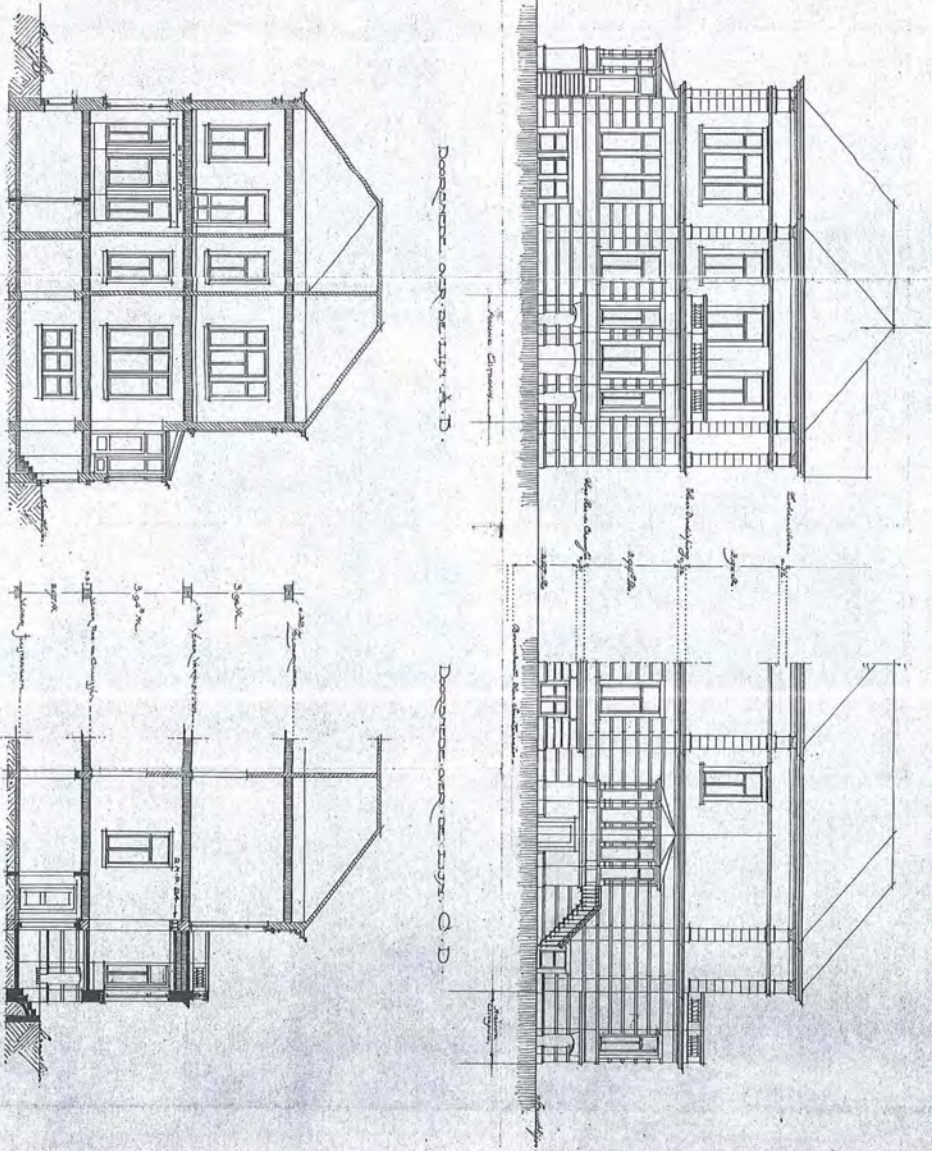


Handwritten title: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

Handwritten title: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

Handwritten title: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

Handwritten title: *Handwritten text, possibly a name or project title.*



Handwritten text: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

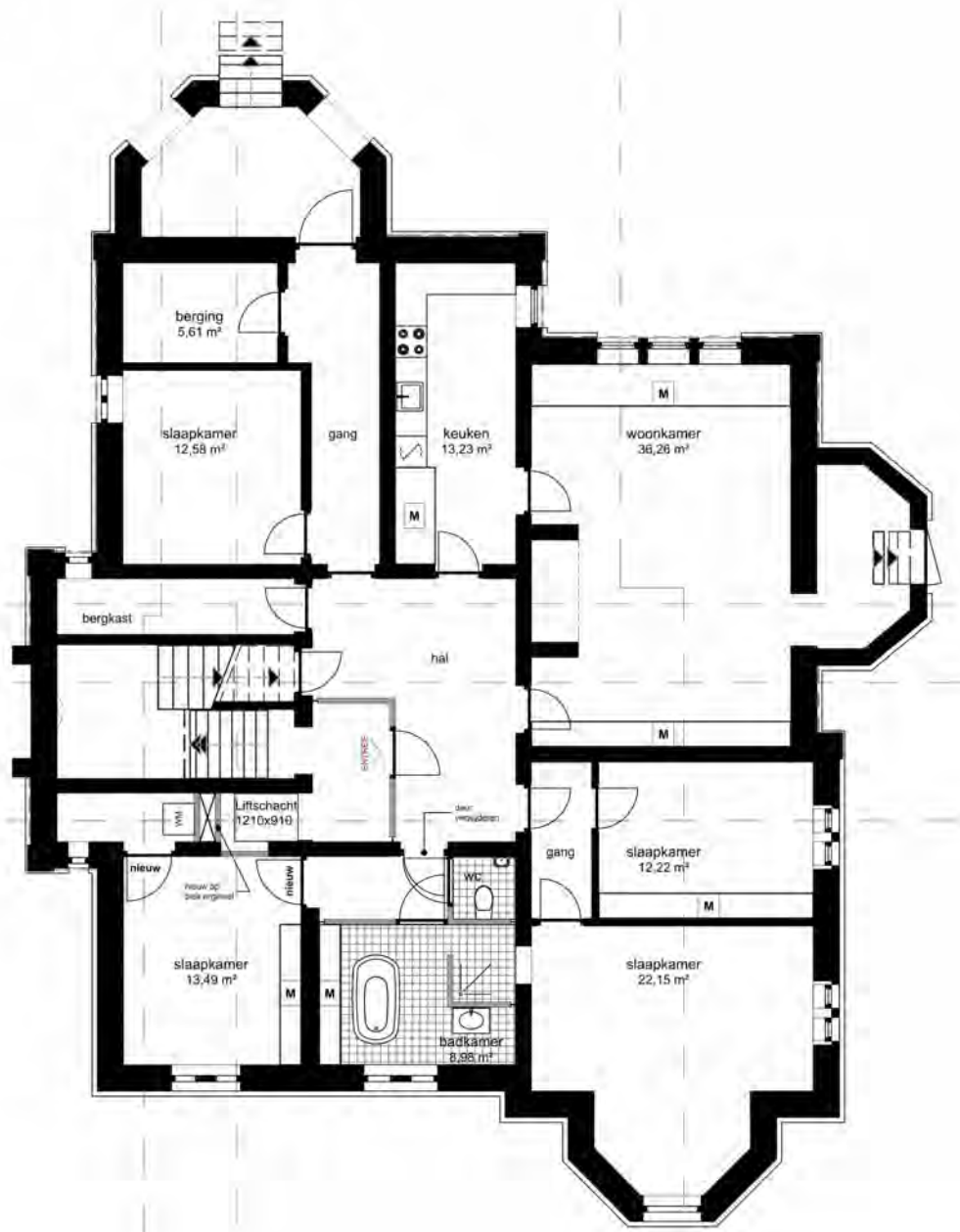
Handwritten text: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

Handwritten text: *Handwritten text, possibly a name or project title.*

Handwritten signature: *Handwritten signature.*

6446.1/  
03  
1919



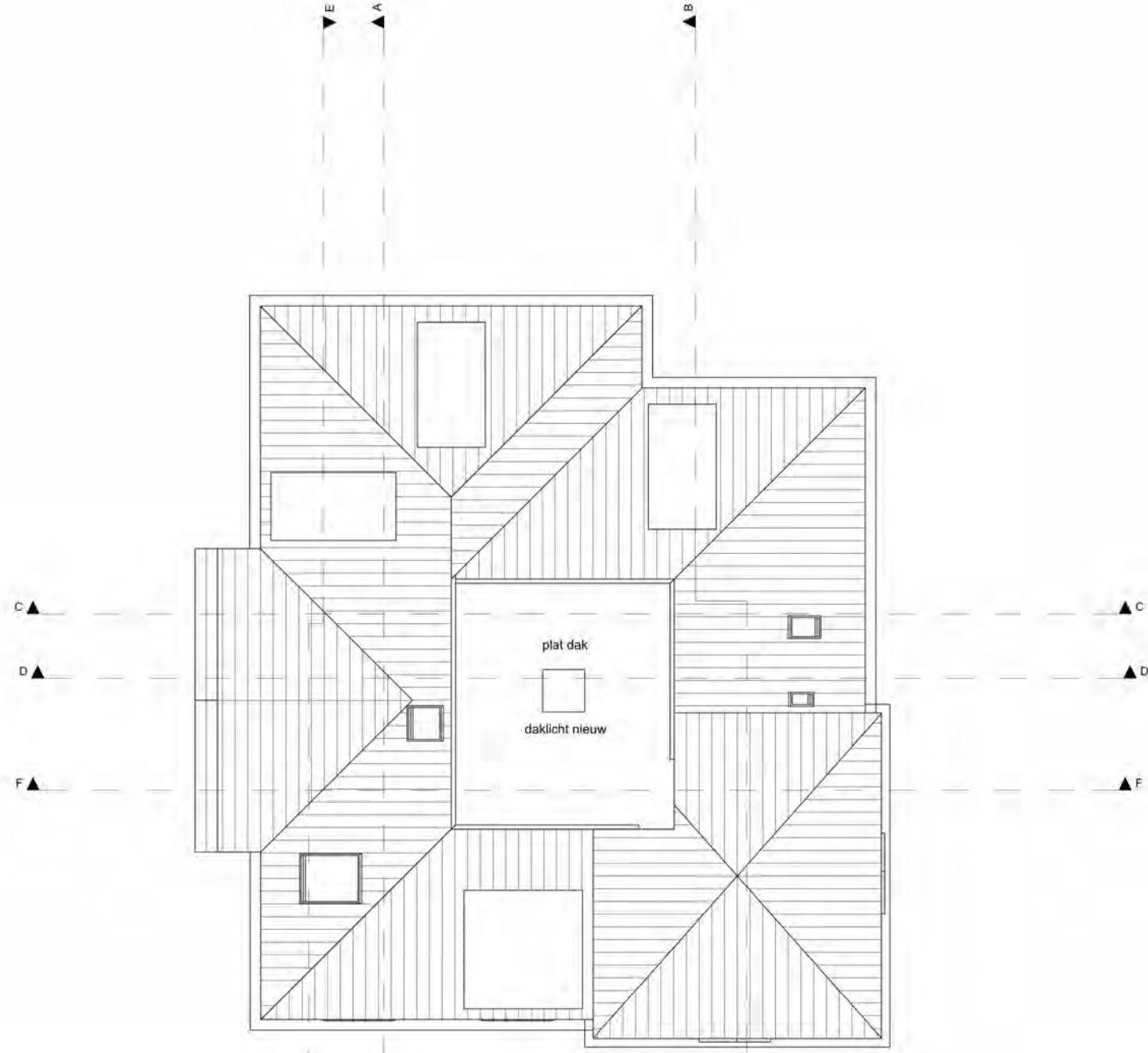


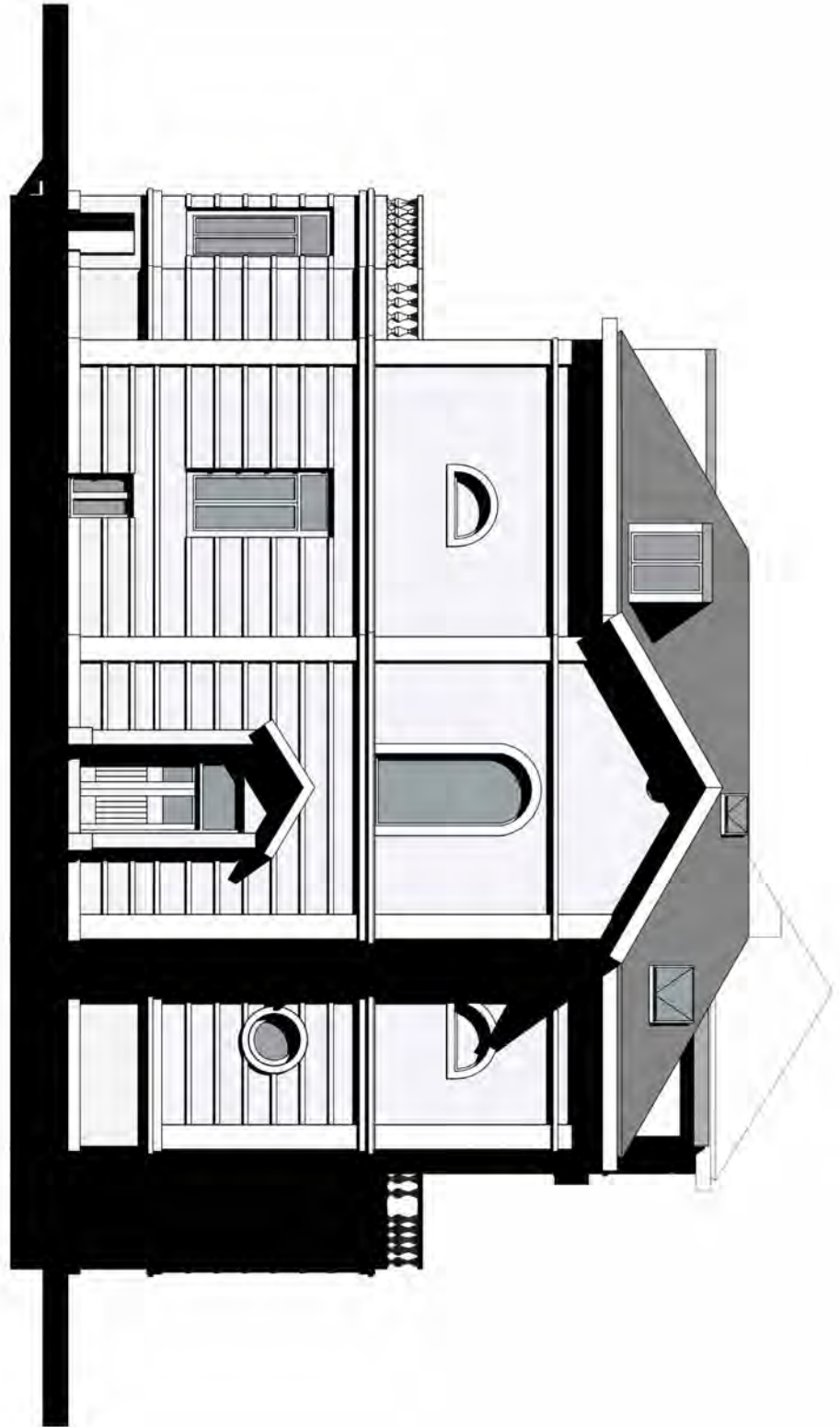


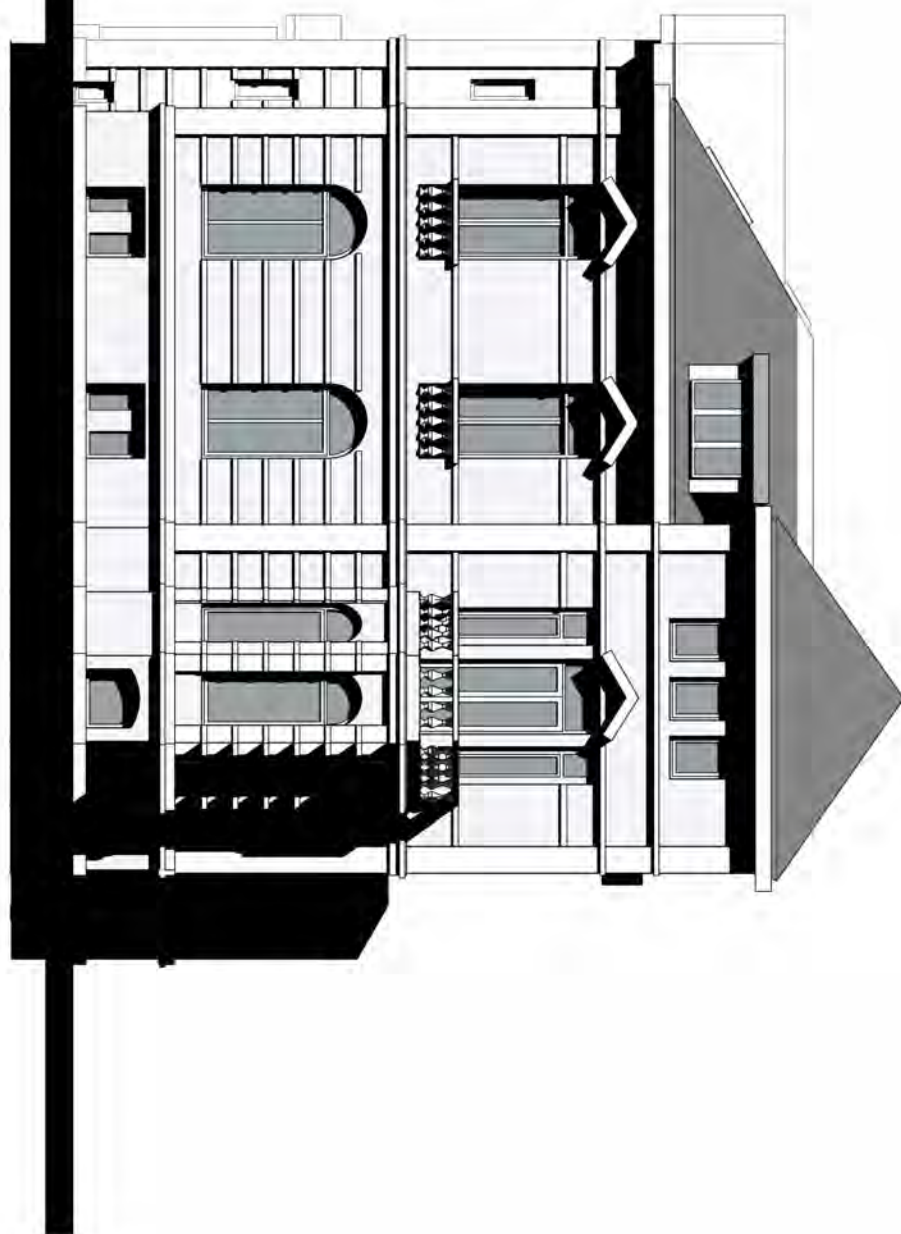


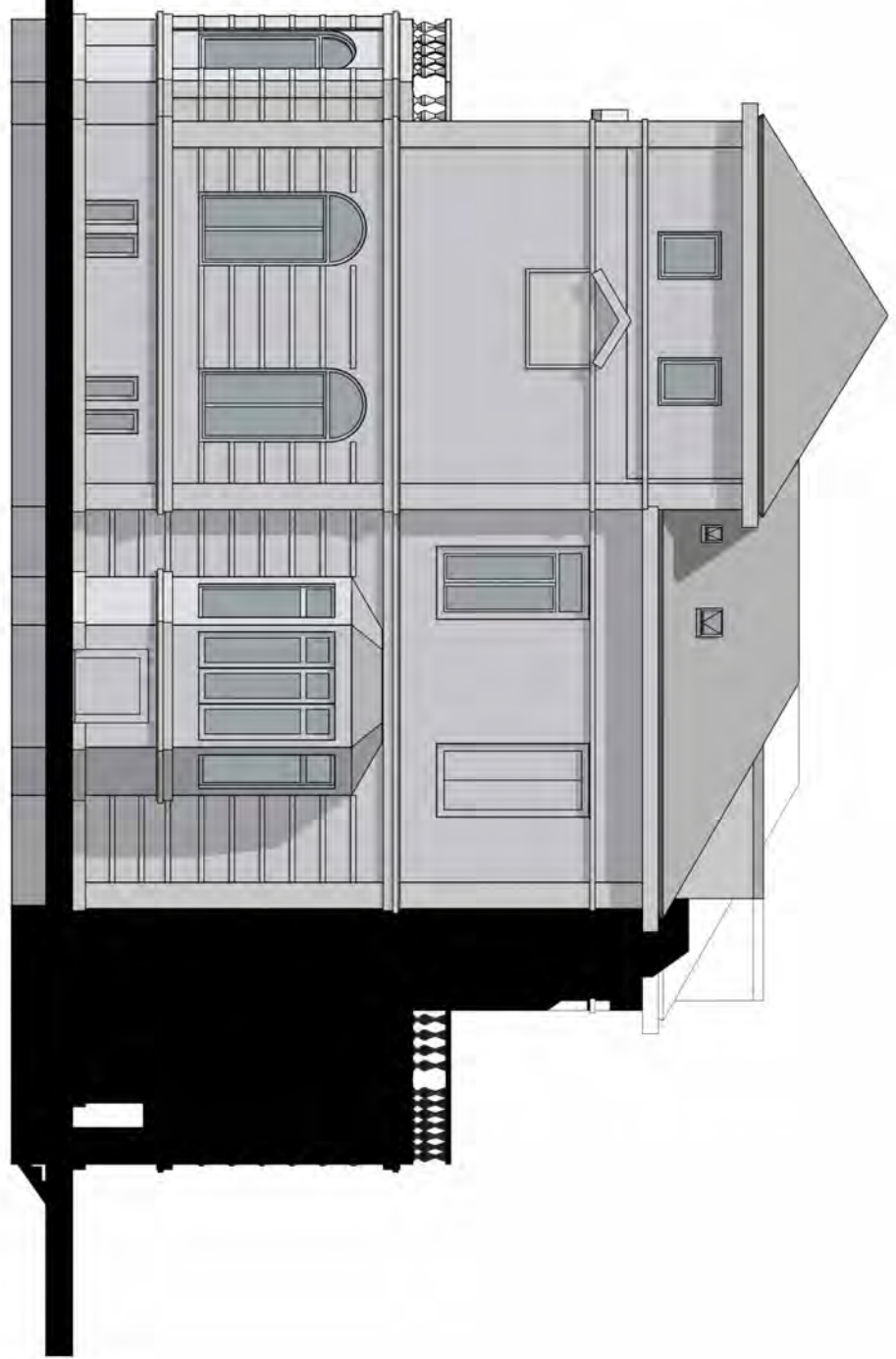


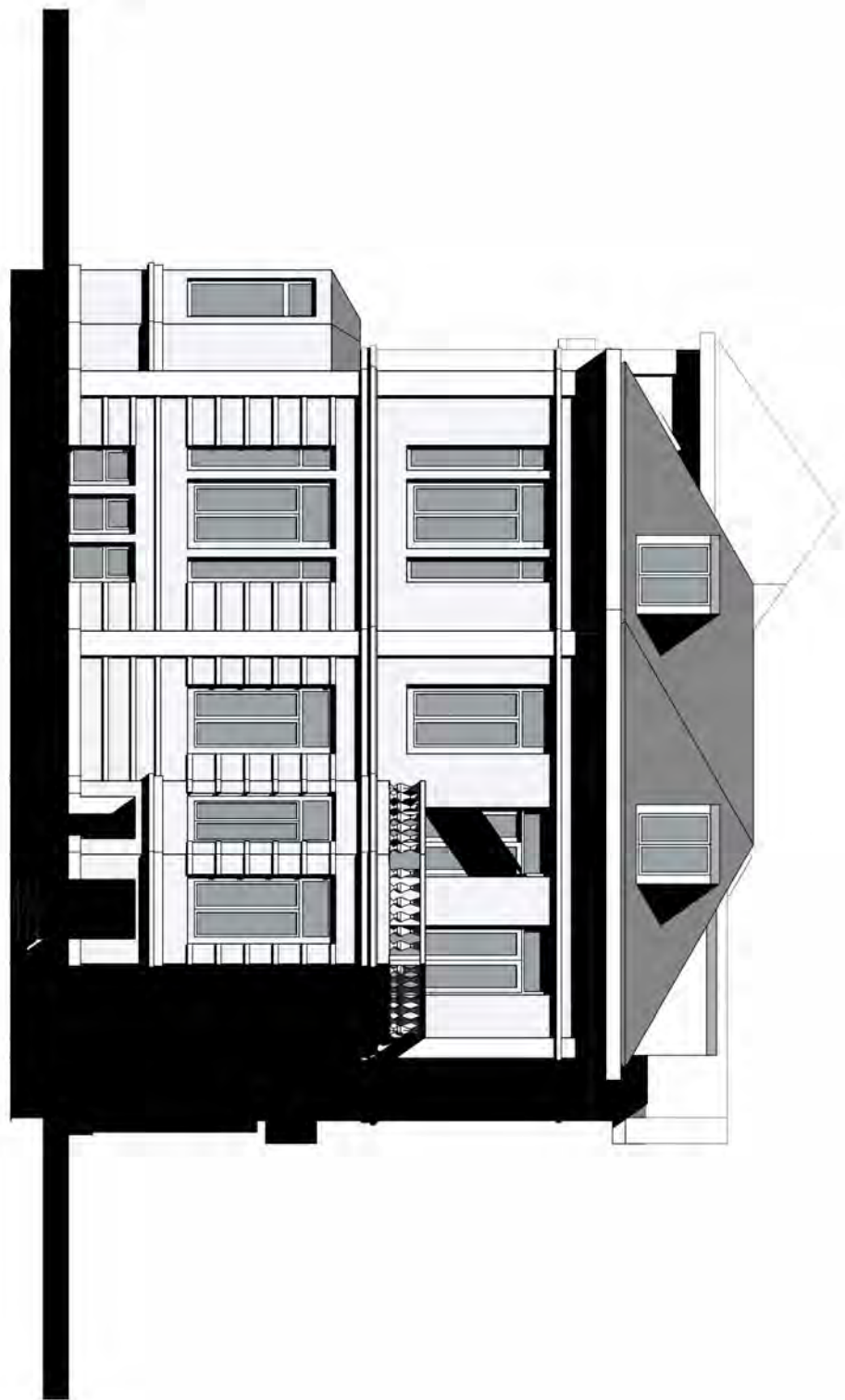








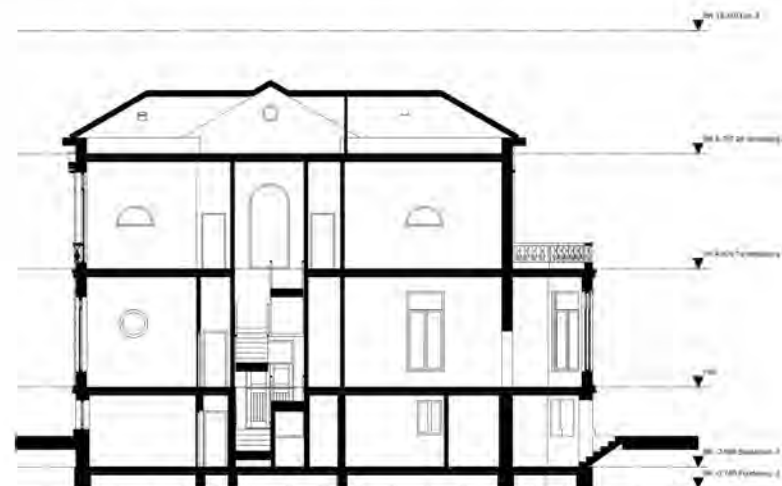


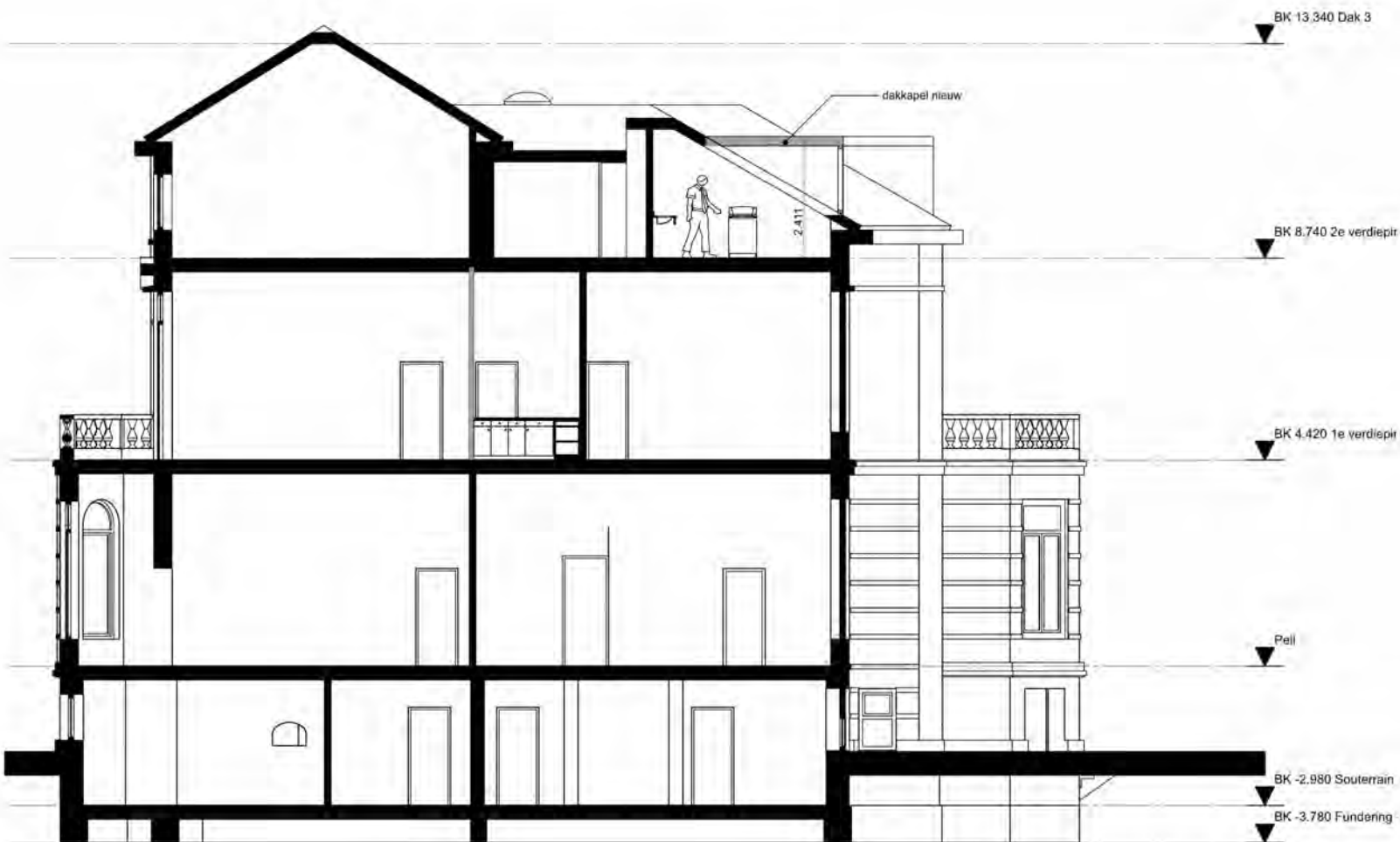




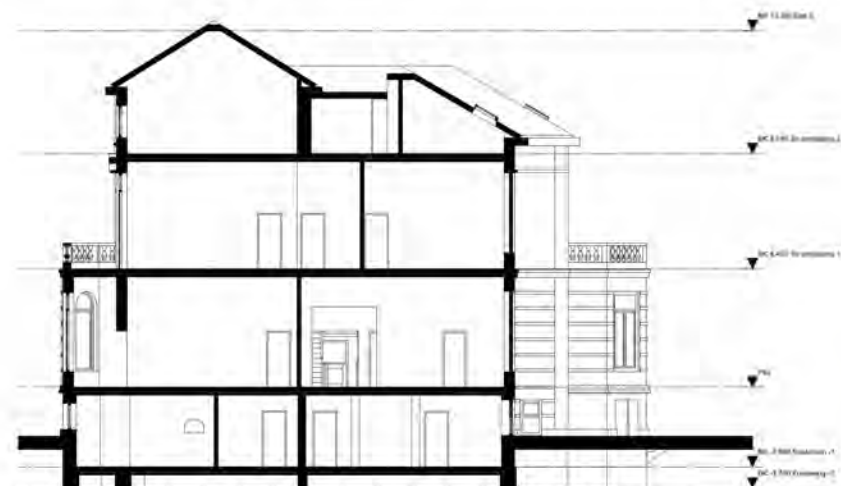


Doorsnede A-A nieuw





Doorsnede B-B nieuw



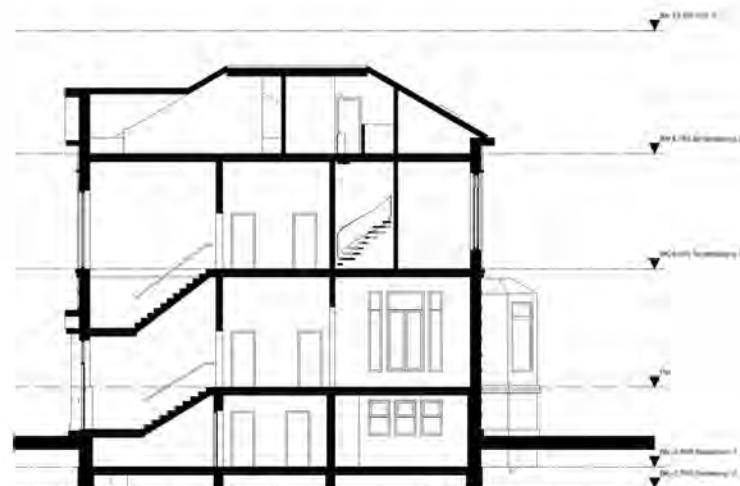


Doorsnede C-C nieuw





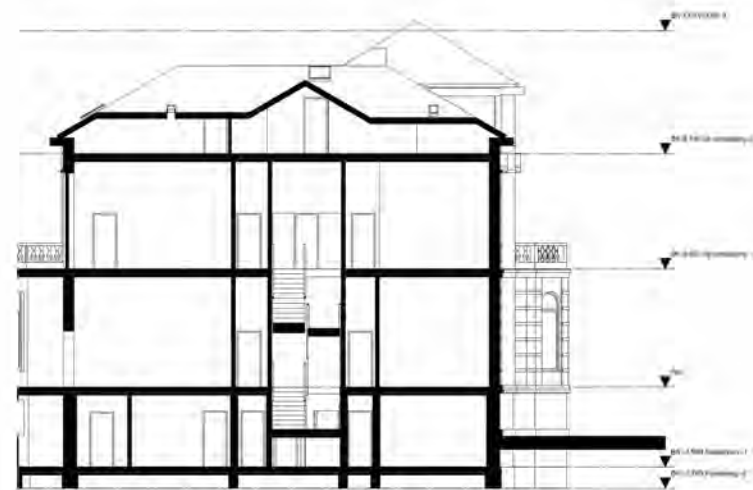
Doorsnede D-D nieuw



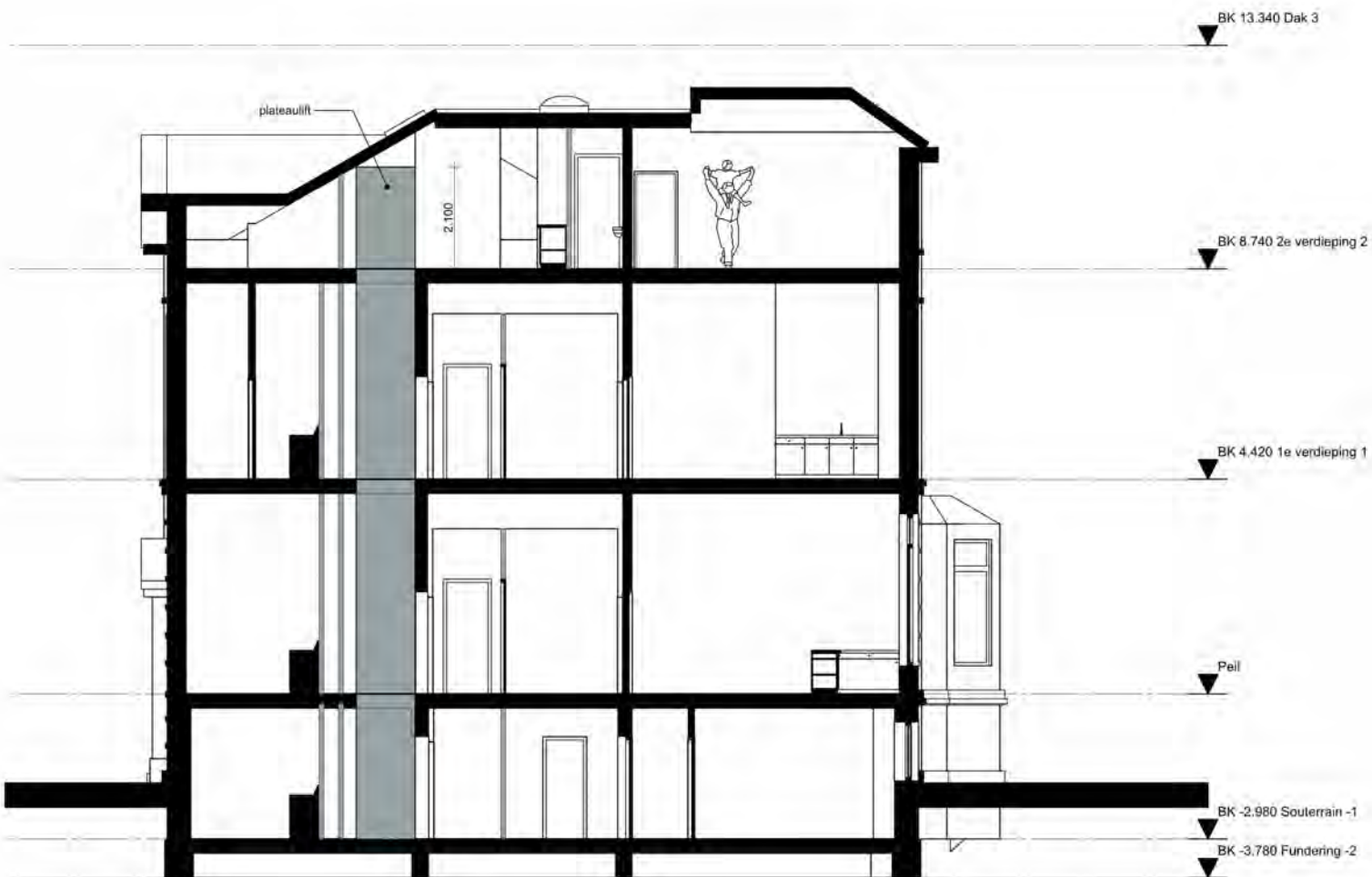




Doorsnede E-E nieuw







Doorsnede F-F nieuw



**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Tue, 25 Apr 2017 11:06:32 +0200  
**To:** "2E 2E" - agNOVA architecten" 2E @agnova.eu>  
**Subject:** RE: overleg 2E 42  
**Importance:** High

Dag 2E ,

Bij het overleg gistermiddag was de vertegenwoordiger van de Cie Welstand en Monumenten onverwacht niet aanwezig.  
Nieuwe afspraak inmiddels gepland voor morgenmiddag, woensdag 26 april.  
Voor zover ik kan zien heb ik nog geen informatie van je mogen ontvangen mbt het alternatief met de ongedeelde overlopen waar we gisteren over spraken; hopelijk biedt de uitgestelde afspraak de benodigde extra tijd om iets aan te leveren?  
We zien het graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

#### Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E  
2E @utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E architecten [2E @agnova.eu]  
Verzonden: maandag 24 april 2017 11:53  
Aan: 2E  
CC: 2E 2E ; 2E 2E 2E ; 2E  
Onderwerp: Re: overleg 2E 42  
Urgentie: Hoog

2E

Telefonisch missen wij elkaar steeds. Dank voor je mail, in grote lijnen inderdaad positief.  
Bijgevoegd enkele foto's waar je om vroeg, het zijn er niet veel en laten slechts beperkt de hal zien.  
Het ontbreekt even aan tijd om deze netjes op een blad te zetten maar volgens mij is dit voor nu voldoende voor jou.  
Ik probeer je later weer te bellen.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**agNOVAarchitecten**

address: Paulus Borstraat 43  
3812 TA Amersfoort  
The Netherlands

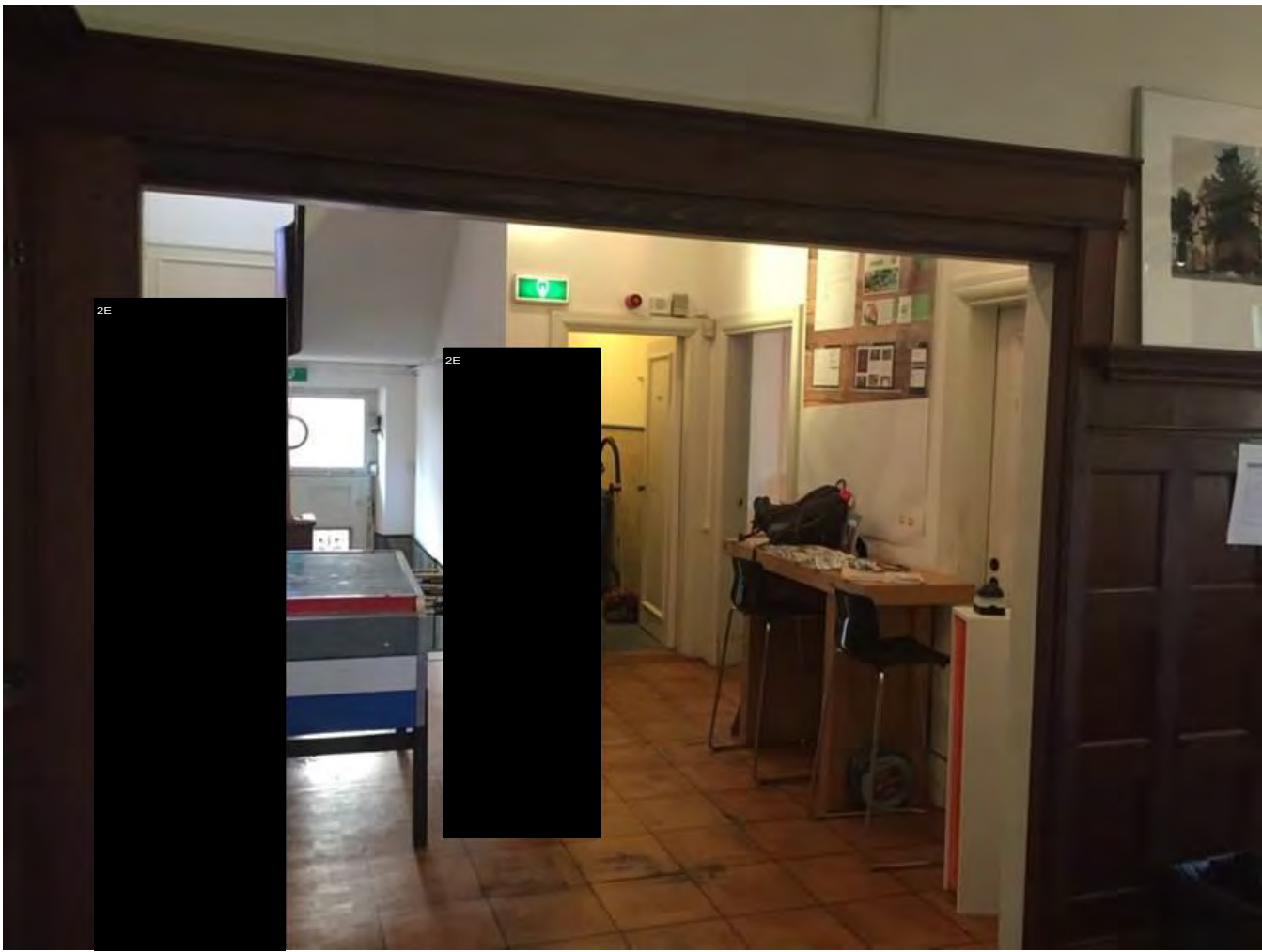
office: +31 (0) 33 4554004

mobile: +31 (2E)

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. ag nova architecten staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over ag nova architecten raadpleegt u [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl) .

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender. In view of the electronic nature of this communication, ag nova architecten is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about ag nova architecten, direct your browser to [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl)









2E

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Mon, 8 May 2017 11:48:47 +0200  
**To:** "2E - agNOVA architecten" 2E@agnova.eu>  
**Cc:** "2E 2E" <2E@utrecht.nl>; 2E 2E 2E@utrecht.nl>  
**Subject:** stand van zaken Maliebaan 42

Dag 2E

Hoe varen c.q. vorderen jullie met de huis- en tuinplannen Maliebaan 42?  
Lukt het om de diverse aandachtspunten uit de vooroverleggen met de adviseurs op te pakken?  
We verneemen graag,

met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E@utrecht.nl  
**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 10 May 2017 16:36:09 +0200  
**To:** ""2E - agNOVA architecten"" 2E @agnova.eu>  
**Cc:** "2E 2E" <2E @utrecht.nl>; 2E 2E " 2E @utrecht 2E " 2E -  
2E 2E >  
**Subject:** RE: stand van zaken Maliebaan 42  
**Importance:** High

Dag 2E zeer bedankt voor de nieuwe versie.

We gaan er eens goed naar kijken en zetten het ook door naar de adviseurs met verzoek om spoedige reactie.  
Is er wellicht ook nog een nieuwe variant voor de tuin?

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E @utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E architecten [2E @agnova.eu]  
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 14:30  
Aan: 2E  
CC: 2E; 2E 2E; 2E  
Onderwerp: Re: stand van zaken Maliebaan 42

Beste 2E

In reactie op je vraag hoe alles vordert hierbij de huidige stand van zaken. De opdrachtgever ziet dit nu ook voor het eerst dus het kan nog veranderen!

Naar aanleiding van de reactie welstand en de Rijksdienst heb ik het ontwerp aangepast.

Bijgevoegd de nieuwe plattegronden. Kijk hier met name naar de indeling en let nog niet teveel op details.

Hier en daar zetten wij een deur dicht en het lijkt erop dat die met kozijn en al dan weggaat maar dat is niet de bedoeling.

Ook willen wij het optioneel mogelijk maken om aan de voorzijde in de werkkamer van de begane grond en eerste verdieping een grote badkamer te maken.

Dit geldt ook voor de grote slaapkamers aan de achterzijde, ook hier willen wij de optie aanbieden een badkamer te realiseren. Dit zal altijd zijn middels een meubel dat los blijft van de wanden. Dit werken wij nog verder uit.

De aanpassingen leiden vooral tot een ruimere overloop en een symmetrische opzet van de hal. Door de gebogen wand wordt ook in vormgeving nog meer contrast gezocht tov de bestaande situatie.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**agNOVAarchitecten**

address: Paulus Borstraat 43  
3812 TA Amersfoort  
The Netherlands  
office: +31 (0) 33 4554004  
mobile: +31 (2E)

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. ag nova architecten staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over ag nova architecten raadpleegt u [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl).

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender. In view of the electronic nature of this communication, ag nova architecten is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about ag nova architecten, direct your browser to [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl)

Op 8 mei 2017, om 11:48 heeft 2E 2E 2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)> het volgende geschreven:

Dag 2E

Hoe varen c.q. vorderen jullie met de huis- en tuinplannen Maliebaan 42?  
Lukt het om de diverse aandachtspunten uit de vooroverleggen met de adviseurs op te pakken?  
We verneemen graag,

met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

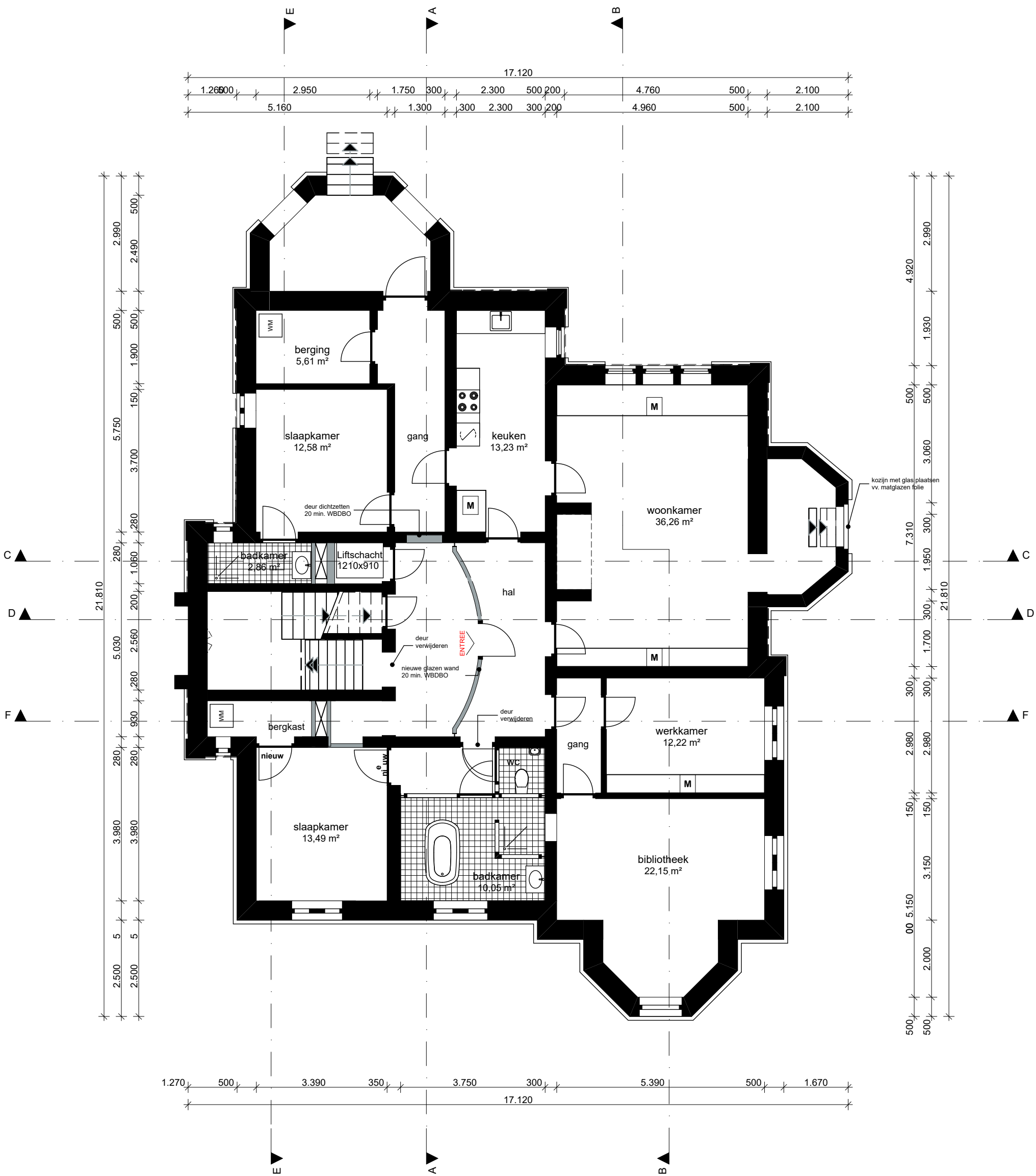
2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print



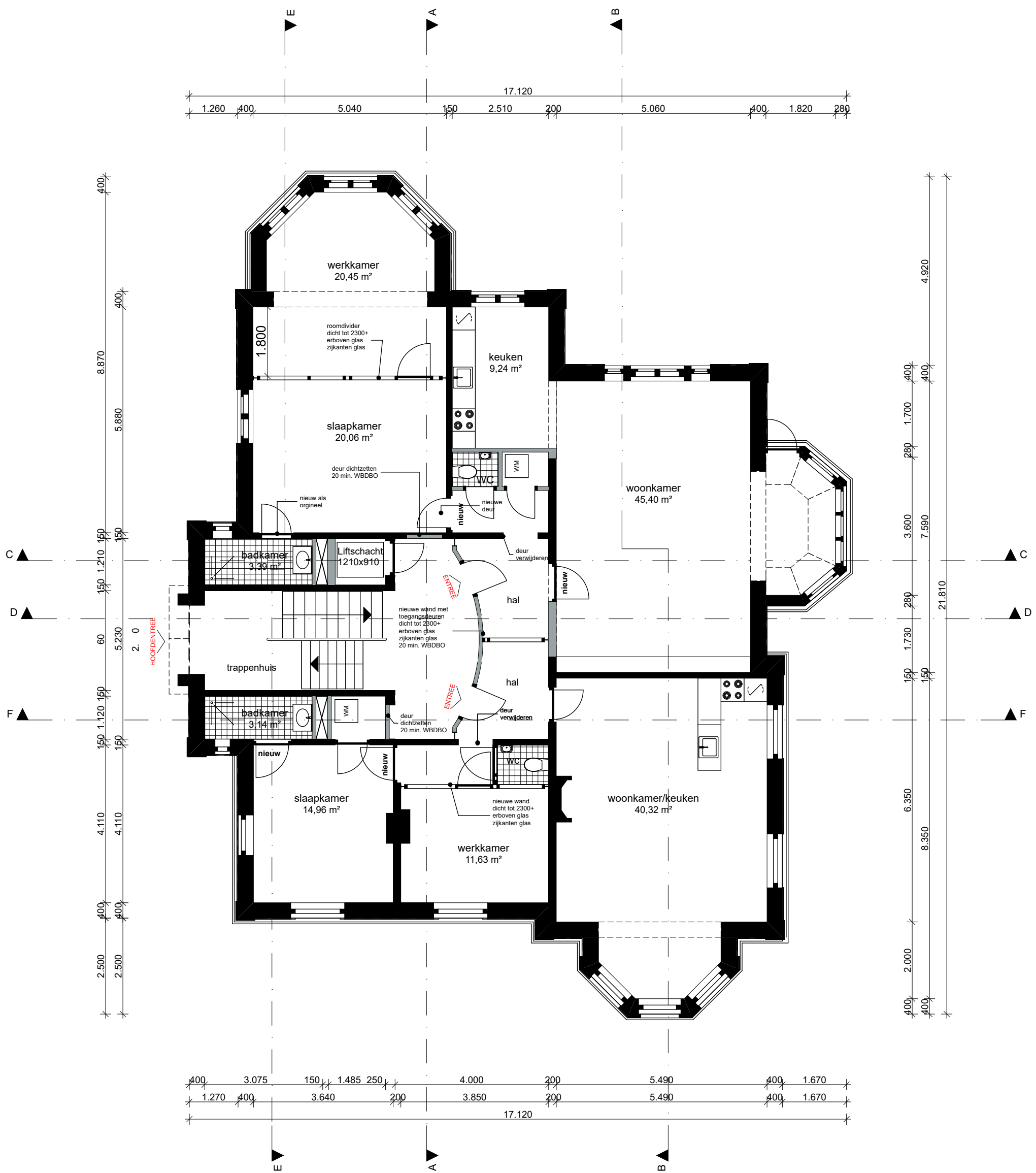


Souterrain nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Souterrain nieuw

getekend 04-05-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 100

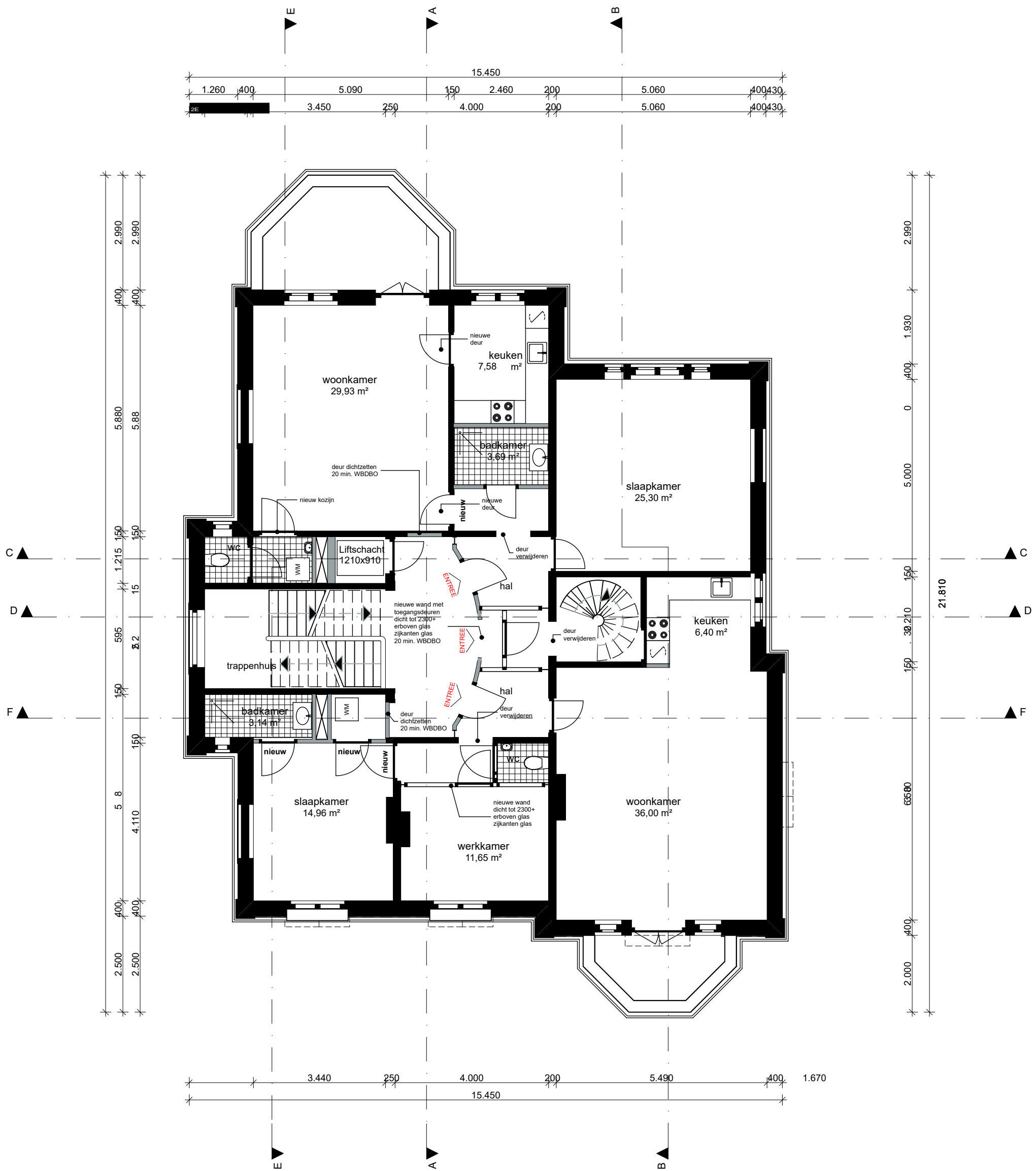


Begane grond nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Begane grond nieuw

getekend 04-05-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 101

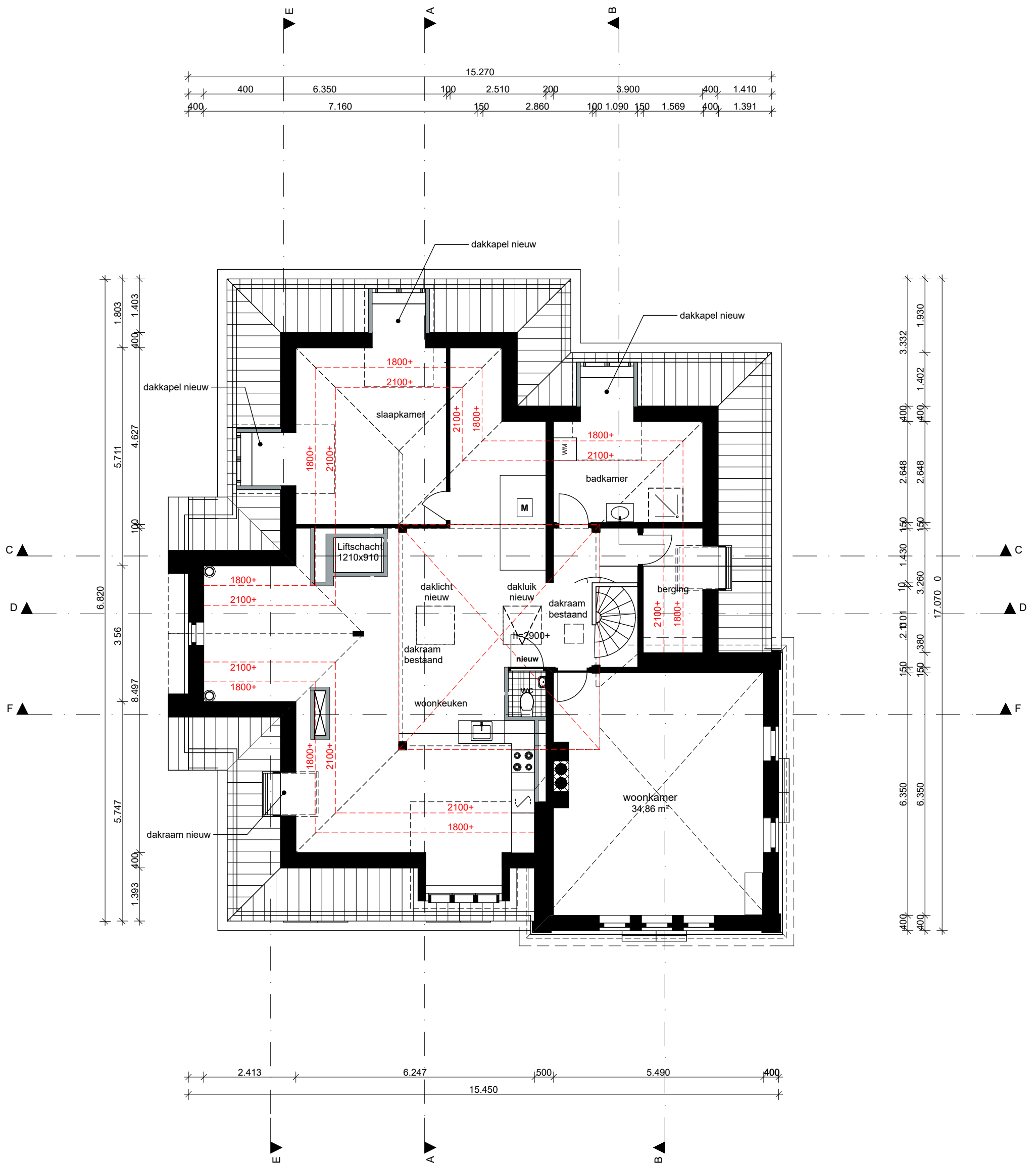


Eerste verdieping nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Eerste verdieping nieuw

getekend 04-05-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 102

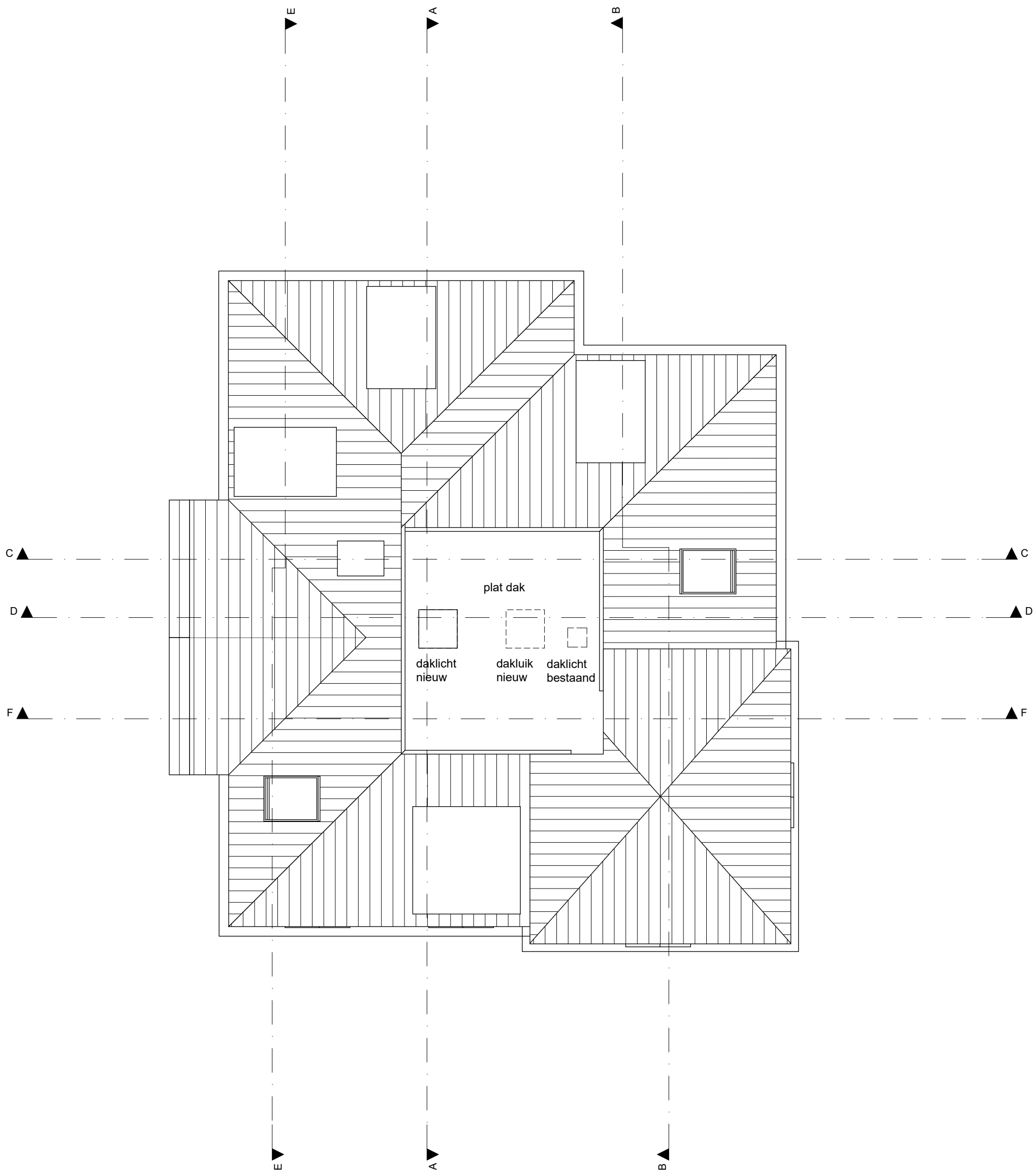


Tweede verdieping nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Tweede verdieping nieuw

getekend 04-05-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 103

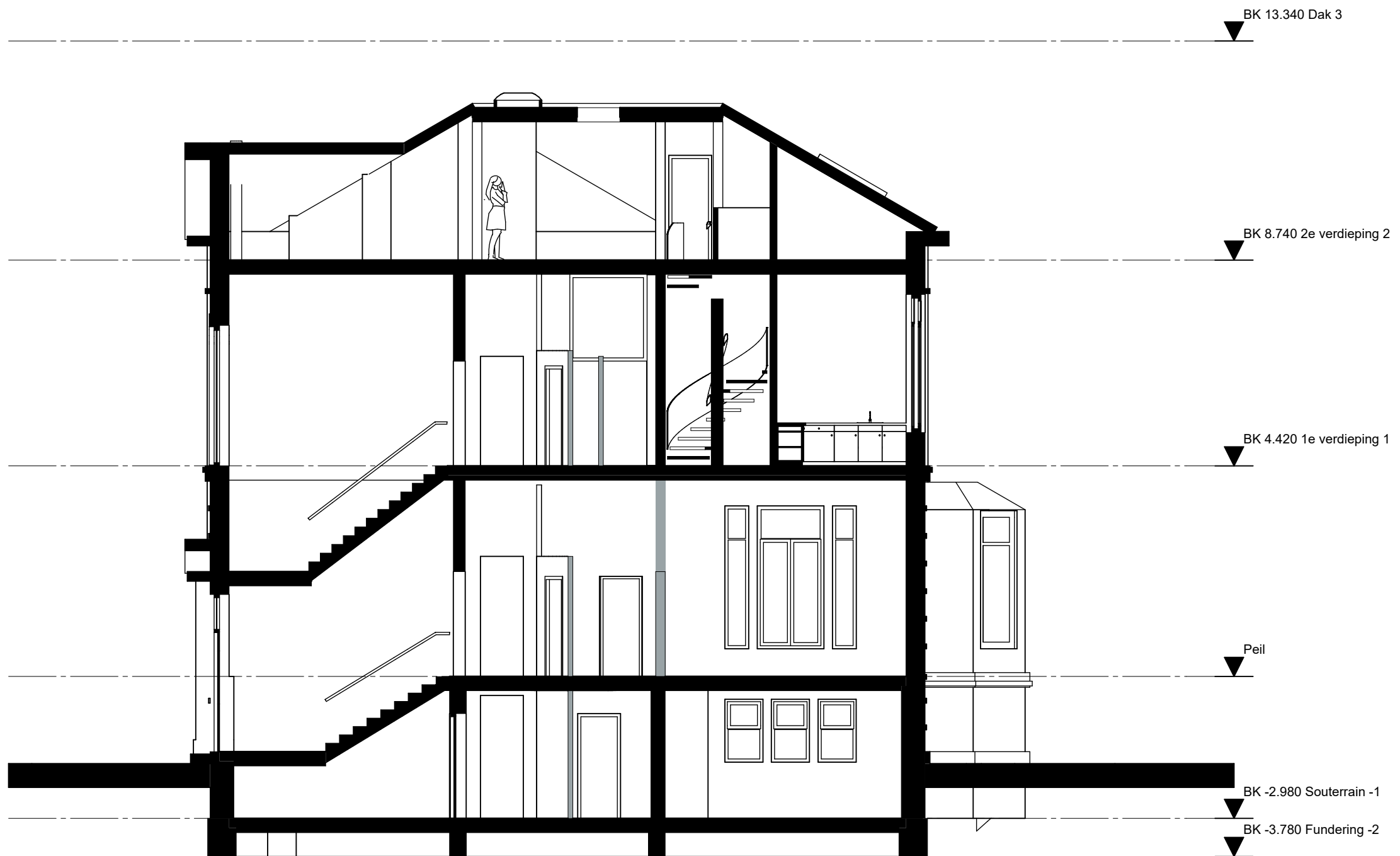


## Dakverdieping nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Dakverdieping nieuw

getekend 04-05-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 104



Doorsnede D-D nieuw

project Utrecht Maliebaan 42  
opdrachtg. Boron  
onderdeel Doorsnede D-D nieuw

getekend 10-02-2017  
gewijzigd  
schaal 1:100

formaat A3  
werk 16558  
blad VO - 303

www.agnova.nl  
info.amersfoort@agnova.nl

t+31 33 4554004

paulus borstraat 43  
3812 ta amersfoort



**From:** "2E 2E"  
**Sent:** Wed, 17 May 2017 10:42:30 +0200  
**To:** 2E 2E "2E"@utrecht.nl>  
**Subject:** FW: stand van zaken Maliebaan 42  
**Attachments:** 16558 - VO 05-04-2017.pdf, Maliebaan 20-03-2017.pdf

2E

Oa nav jouw opmerkingen mbt de indeling van de overlopen is de architect nog eens aan het puzzelen geslagen. Bijgaand een herzien voorstel (2<sup>e</sup> bijlage bevat het plan dat we eerder samen bekeken). Wil jij er eens naar kijken?

Met vriendelijke groet,

2E

2E

## Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E

2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

Van: 2E architecten [2E]@agnova.eu  
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 14:30  
Aan: 2E  
CC: 2E; 2E  
Onderwerp: Re: stand van zaken Maliebaan 42

Beste 2E

In reactie op je vraag hoe alles vordert hierbij de huidige stand van zaken. De opdrachtgever ziet dit nu ook voor het eerst dus het kan nog veranderen!

Naar aanleiding van de reactie welstand en de Rijksdienst heb ik het ontwerp aangepast.

Bijgevoegd de nieuwe plattegronden. Kijk hier met name naar de indeling en let nog niet teveel op details.

Hier en daar zetten wij een deur dicht en het lijkt erop dat die met kozijn en al dan weggaat maar dat is niet de bedoeling.

Ook willen wij het optioneel mogelijk maken om aan de voorzijde in de werkkamer van de begane grond en eerste verdieping een grote badkamer te maken.

Dit geldt ook voor de grote slaapkamers aan de achterzijde, ook hier willen wij de optie aanbieden een badkamer te realiseren. Dit zal altijd zijn middels een meubel dat los blijft van de wanden. Dit werken wij nog verder uit.

De aanpassingen leiden vooral tot een ruimere overloop en een symmetrische opzet van de hal. Door de gebogen wand wordt ook in vormgeving nog meer contrast gezocht tov de bestaande situatie.

Met vriendelijke groet,

2E  
2E

**agNOVAarchitecten**

address: Paulus Borstraat 43  
3812 TA Amersfoort  
The Netherlands  
office: +31 (0) 33 4554004  
mobile: +31 (2E)

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. ag nova architecten staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Voor informatie over ag nova architecten raadpleegt u [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl).

This e-mail is intended for the addressee's eyes only. If you are not the intended recipient, you are hereby kindly requested to inform the sender. In view of the electronic nature of this communication, ag nova architecten is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained therein nor for any delay in its receipt. For information about ag nova architecten, direct your browser to [www.agnova.nl](http://www.agnova.nl)

Op 8 mei 2017, om 11:48 heeft 2E 2E 2E [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)> het volgende geschreven:

Dag 2E

Hoe varen c.q. vorderen jullie met de huis- en tuinplannen Maliebaan 42?  
Lukt het om de diverse aandachtspunten uit de vooroverleggen met de adviseurs op te pakken?  
We verneemen graag,

met vriendelijke groet,

2E  
2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 2E [redacted]

2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

2E

**Van:** 2E  
**Verzonden:** dinsdag 23 mei 2017 17:14  
**Aan:** 2E  
**Onderwerp:** FW: herinrichting tuin Maliebaan 42  
**Bijlagen:** 170412 schetsontwerp Maliebaan 42 V&P mail.pdf; tuinontwerp 17-05-2017.pdf

**Urgentie:** Hoog

Dag 2E, wil jij nog eens bij 2E aandringen op het beantwoorden van de vraag of het plan voor de 6 opstelplaatsen in de tuin MB 42 al dan niet past in het BP.

Ik heb het hem al diverse keren gevraagd maar nog steeds geen duidelijkheid. Bij de komende procedure wordt dit wel relevant.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 030 - 2E

**E-mail** 2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**Van:** 2E  
**Verzonden:** maandag 22 mei 2017 14:55  
**Aan:** 2E  
**CC:** 2E  
**Onderwerp:** FW: herinrichting tuin Maliebaan 42  
**Urgentie:** Hoog

Ha 2E

Zoals ik vanochtend al zei, hebben we net weer overleg gehad over de plannen voor Maliebaan 42. Zowel vwb het huis als de tuin is er een bijgewerkte versie gepresenteerd waarin eerdere opmerkingen zijn verwerkt.

In essentie blijft de opgave ongewijzigd: het huis gaat 6 appartementen herbergen en de tuin wordt opnieuw ingericht obv de historische kwaliteiten waarbij in het ontwerp 6 opstelplaatsen voor voertuigen worden opgenomen (zie planversie 17-05-2017 in 2<sup>e</sup> bijlage).

Inhoudelijk ontmoet dit plan naar verwachting geen bezwaren van de adviseurs (m.n. de Cie W&M, want de RCE heeft aangegeven dat de tuin juridisch geen onderdeel van de bescherming als RM vormt).

Kun jij z.s.m. aangeven in hoeverre dit past in het vigerende bestemmingsplan en welke procedure hierbij gevolgd moet worden? Men wil eind volgende week een aanvraag gaan indienen.

Met vriendelijke groet,

2E

2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 030 - 2E

**E-mail** 2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**Van:** 2E  
**Verzonden:** maandag 24 april 2017 14:04

**Aan:** 2E [redacted]

**Onderwerp:** FW: herinrichting tuin Maliebaan 42

Ha 2E [redacted], kun jij aangeven wanneer jij de vraag kunt beantwoorden of het tuinplan Maliebaan 42 in het bestemmingsplan past?

Afwijking v/h bestemmingsplan levert ws/. lange proceduredtijd op?

Ik begrijp dat er met de nieuwe eigenaar is afgesproken dat een van de voorwaarden voor de verkoop is dat de benodigde vergunningen uiterlijk 31 december 2017 onherroepelijk moeten zijn. Lijkt nog ver weg maar dat kan tegenvallen.

Groet 2E [redacted]

---

**Van:** 2E [redacted]

**Verzonden:** woensdag 12 april 2017 13:13

**Aan:** 2E [redacted]

**CC:** 2E [redacted]

**Onderwerp:** RE: herinrichting tuin Maliebaan 42

Oké, 2E [redacted], dank voor je inhoudelijke reactie!

2E [redacted], kan jij het punt 'juridica van het bestemmingsplan' nog inhoud geven?

En nu even kijken waar de adviseurs (RCE/Cie W&M) mee komen... (woensdag 19 april overleg met RCE).

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted]

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 030 - 2E [redacted]

**E-mail** 2E [redacted]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---

**Van:** 2E [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 11 april 2017 13:54

**Aan:** 2E [redacted]

**CC:** 2E [redacted]

**Onderwerp:** RE: herinrichting tuin Maliebaan 42

Besten

Van mij de reactie stedenbouw (niet de juridica van het bestemmingsplan).

Ik kan me zich vinden in het ontwerp van de architect.

Vanuit de maliebaan is zowel de voorgevel als de zijgevels beleefbaar.

Een hoofdmassa op een royale kavel.

Een stedenbouwkundig ensemble dat op veel plekken verdwenen is.

De maliebaan is bij uitstek de plek waar deze ruimtelijke opzet tot meerwaarde komt.

Vind het dus prima dat juist naast de zijgevels niet geparkeerd wordt en ook niet wordt aangebouwd.

Parkeren ook liever niet in de achtertuin, maar als er toch gekozen moet worden is dit de beste plek.

Groet

2E [redacted]

---

**Van:** 2E [redacted]

**Verzonden:** maandag 10 april 2017 11:28

**Aan:** 2E [redacted]

**CC:** 2E [redacted]

**Onderwerp:** herinrichting tuin Maliebaan 42

Collega's, bijgaand het verzoek of jullie willen reageren op de laatste versie van het plan voor de herinrichting van de tuin bij Maliebaan 42, met name tav het parkeer-aspect. Past dit in het bestemmingsplan? Evt. nadere voorwaarden?

We (Erfgoed) hebben er zelf wel enkele vragen bij (zie 2<sup>e</sup> bijlage).

De beoogde nieuwe eigenaar wil eind mei een officiële aanvraag gaan doen.

Het plan voor het huis is inmiddels ook een stap verder en wordt ook door de toekomstige adviseurs (RCE en Cie W&M) informeel bekeken. Indien jullie er belangstelling voor hebben, stuur ik het toe maar ik schat in dat vooralsnog alleen het tuinvoorstel voor jullie relevant is.

Hebben jullie vragen, laat het ons weten!

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E

**Gemeente Utrecht**

Ontwikkelorganisatie Ruimte

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521AZ (alleen na afspraak)

**Telefoon** 030 - 2E

**E-mail** 2E@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** werkdagen m.u.v. donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print