

Mariaplaats Utrecht

Bob van Reeth, AWG Architecten,
Antwerpen/Antwerp

New Open Space in Housing Ensembles

Nieuwe open ruimte in het woonensemble



Het centrale plein
The central square

Verbindingen tussen de diverse
pleintjes
Links between the various squares



Architect:**Bob van Reeth –****Architectenwerkgroep AWG****Opdrachtgever / Client:**

Ontwikkelaar, gemeente /

Developer, municipality

Ontwerp / Design: 1994-1995**Uitvoering / Realization:** 1996-1998**Totaal aantal woningen /**

Total number of dwellings: 54

Woningtypes / Dwelling types:

Stadsvilla's, patiovilla's, heren-

huizen, appartementen /

Urban villas, patio villas, town-

houses, apartments

Marktsegment / Market segment:

Koop / Owner-occupied properties

Parkeeroplossing / Parking solution:

Gemeenschappelijke parkeergarage

/ Communal multi-storey car park

Eigendom en beheer binnengebied /

Ownership and management of

inner area: Vereniging van Eigenaren

/ Home-owners' Association

Afsluitbaarheid binnengebied /

Secure inner area: Ja / Yes

Binnengebied onderdeel van een**doorlopende route / Inner area part****of a through-route: Ja / Yes**

De locatie in de binnenstad van Utrecht werd lange tijd als geïmproviseerde parkeerplaats gebruikt. Eind jaren tachtig bestemde de gemeente deze plek voor de ontwikkeling van woningen. Na een prijsvraag zonder bevredigend resultaat, formuleerde de gemeente de ontwerpogave opnieuw. Het zwaartepunt kwam nu meer te liggen bij de cultuurhistorische onderlegger; de geschiedenis van de locatie moest centraal te staan.

Rondom de verdwenen Mariakerk, één van de vijf kapittelkerken binnen het in de 11^e eeuw aangelegde Utrechtse kerkenkruis, vormde zich een immuniteit. Dit was een van de buitenwereld afgesloten, ommuurd gebied, waar kanunniken woonden. Typerend voor de immuniteit waren de brede percelen met in het midden grote stenen huizen van verschillende hoogtes, met daarachter lagere dienstgebouwen.

Vanaf de 16^e eeuw werden op de voormalige immuniteit nieuwe straten aangelegd en huizen gebouwd. Er ontstond een structuur, waarbij de oude hoge bebouwing uit de middeleeuwen in het midden kwam te staan, ingebouwd door nieuwe, lagere bebouwing. In de loop van de eeuwen verdween geleidelijk alle bebouwing op het immuniteitsterrein.

Het projectteam trok Bob van Reeth als architect aan vanwege zijn ontwerpbenadering. Hierin staat de 'wil van de plek' centraal en inspireert het ontwerp. Het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van Van Reeth grijpt terug op de aanleg van de immuniteit. Het gerealiseerde plan past, inclusief de toegangspoorten, vrijwel naadloos op de oorspronkelijke plattegrond.

Aan de Mariaplaats ontwerpt Van Reeth een gesloten, formeel gevelfront met trapgevels dat aansluit op de bestaande bebouwing langs het plein. Twee poorten bieden toegang tot het binnengebied. Van hieruit worden alle woningen ontsloten, met uitzondering van de zes huizen aan de Mariaplaats zelf. Aan de informele zijde langs de Walsteeg zijn de huizen, met uitzicht op de Officierstuin aan de overkant, een aantal meters teruggelegd ten opzichte van de straat. Een tuinmuur, met een secundaire toegang tot het project, geeft de rooilijn aan. Ook de parkeergarage wordt aan deze kant ontsloten.

De opzet van het project laat zich niet direct aflezen. Het is een configuratie van pleinen en smalle stegen, waarbinnen verschillende woningtypologieën zijn toegepast die zich onderscheiden in grootte, hoogte, oriëntatie en interne opzet.

Binnen de eenvormige uitvoering van wanden en bestrating in rode baksteen vormt het centrale plein een uitzondering. Het ligt verhoogd en is omringd door drie witgepleisterde gevels. Deze afwijking in materialisatie vormt een duidelijk accent, waarmee Van Reeth verwijst naar de middeleeuwen.

De hoogste bebouwing, vijf lagen, staat in het centrum van het ensemble en wordt omringd door blokken van drie en vier lagen hoog. Elk blok wordt afgebakend door één of meer kopse muurvlakken van metselwerk en vormt daardoor een zelfstandig element binnen het geheel. Door de afwisselende hoogtes en posities van de blokken worden er zowel besloten ruimtes gevormd als meer open plekken, door het vrijhouden van zichtlijnen naar de omringende stad.

The site in the centre of Utrecht was long used as a makeshift car park. In the late 1980s the local council earmarked it for the development of new homes. When a competition failed to produce a satisfying result, the council reformulated the design brief. The focus now shifted towards a cultural and historic consciousness; the site's history was to be central.

The lost Mariakerk, one of the five 11th-century collegiate churches that formed part of the Utrecht cross of churches, was at the centre of a so-called clerical immunity. Walled in and closed off from the outside world, it was a place that housed canons. The immunity was characterized by large plots of land, at the centre of which stood big stone houses of varying heights surrounded by lower servants' quarters.

From the 16th century onwards, new streets and houses were built on the former immunity. The old, tall buildings from the Middle Ages at the centre came to be boxed in by new, lower buildings. Over the centuries, the buildings on the immunity site all disappeared.

The project team hired architect Bob van Reeth because of his approach to design, which prioritizes and is inspired by the 'will of the place'. Van Reeth's urban and architectural design harks back to the construction of the immunity. The realized plan, including its gates, fits almost perfectly onto the original ground plan.

Van Reeth has designed a closed, formal façade with stepped gables that complements the existing buildings along Mariaplaats. Two gates open onto the inner courtyard, which features the entrances to all the homes, with the exception of the six houses along the Mariaplaats itself. The houses along the informal side on Walsteeg, which look out onto the Officiers-tuin across the street, have been set back from the street by a few metres. A garden wall, providing a second entrance into the development, indicates the building line. The car park can also be accessed from this side.

The project's layout is not immediately obvious. It is a configuration of squares and narrow alleyways, featuring a variety of dwelling types that differ in size, height, orientation and interior layout.

The central square forms an exception to the uniform red-brick walls and paving. It is higher and surrounded by three white-plastered façades. The material variation that Van Reeth introduces here is a distinctive touch and a clear reference to the Middle Ages.

The tallest building, five storeys, sits at the heart of the configuration and is enclosed by three and four-storey blocks. Each block is demarcated by one or more brick head walls and as such forms an autonomous element within the development as a whole. The varying heights and positions of the blocks create both enclosed and more open spaces and clear views of the surrounding city.

Bronnen / SourcesGeert Bekaert, *A.W.G. bOb van**Reeth architecten*, (Amsterdam/

Ghent: Uitgeverij Ludion, 2000)

L. Vrolijk, H. Gladys, S. Feenstra,

Wonen à la Carte, (Bussum:

Uitgeverij Thoth, 2003), 24-25

Annette Marx, 'Wonen in een

Immuniteit', *de Architect*

(november/ November 1998) 82-85

Toelichting van de betrokken partij-

en, verkregen van/Comments by

Christine de Ruijter, AWG Architecten

(oktober/October 2004)



**Zicht vanaf het centrale plein
naar de omringende stad**
View of the city from the central
square

**Poort vanaf de Mariaplaats naar
het centrale plein**
Gate from Mariaplaats to the
central square

Gevel aan de Mariaplaats
Façade on Mariaplaats

**Poort vanaf het centrale plein
naar de Mariaplaats**
Gate from the central square to
Mariaplaats



Situering ten opzichte van het stadshart
Location in relation to the city centre

Projectie van de voormalige Immunitet op de huidige situatie
Projection of the former Immunity onto the current situation









