

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 27 juni 2023, in het Stadskantoor kamer V34.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter). M. Schenk, E. Vlaswinkel, J. Crepon, N. Huitema, H. van Dijk, C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Mededelingen en afspraken

- De commissie wordt in kennis gesteld van de onderwerpen die in het plenaire deel van deze vergadering aan de orde komen.
- De leden Vlaswinkel, Van de Venne, Crepon en Huitema zijn op 22 juni 2023 door de Utrechtse gemeenteraad benoemd.
- Het jaarverslag van de commissie over haar werkzaamheden in 2022 is gereed en zal na het zomerreces aan het bestuur worden aangeboden.

Commissie Voltallig

Gemeente Utrecht Domplein 21 (Rijksmonument) RT / 23-09713

Aanvraag omgevingsvergunning voor het moderniseren en permanent aanbrengen van verlichting voor aanlichten van de domtoren

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Speirs Major

Lichtontwerper Roos licht toe dat het lichtconcept uit 2012 in het nieuwe verlichtingsplan grotendeels wordt overgenomen en op aan aantal aspecten wordt aangepast. Om de verlichte toren meer transparantie te geven worden de gewelven van binnenuit verlicht. Het glas in lood zal men 's avonds meer laten spreken door met spots het glas van binnenuit aan te lichten. De bestaande zwarte armaturen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Indien mogelijk worden ze in de nissen geklemd of op een vaste voet gezet. Wanneer er toch een schroefverbinding met de toren nodig is zal dit in de voegen gebeuren. Op speciale dagen kan de domtoren in kleur worden verlicht, zoals rood-wit-blauw bijvoorbeeld. De afdeling Erfgoed geeft aan dat met alle in het geding zijnde monumentwaarden goed rekening is gehouden.

Reactie van de commissie

De commissie is complimenteert de ontwerpers met het zorgvuldig ontworpen lichtplan. De nieuwe toevoegingen, zoals het verlichten van het glas in lood en het aanlichten van de Nicolaaskapel, betekenen een meerwaarde. Het 2e lid is wat donkerder dan de rest van de toren en onderbreekt de continuïteit enigszins. Aangegeven wordt dat de blindnissen lastig te bereiken zijn. De commissie adviseert om te onderzoeken hoe de verlichtingssterkte wat beter verdeeld kan worden. Door het bovenste lid iets te dimmen kan het contrast bijvoorbeeld wat worden verkleind. Nu is er de kans om de situatie te optimaliseren. De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een positief advies onder de voorwaarde dat dit nog nader onderzocht wordt. Een zo continu mogelijk lichtbeeld is het uitgangspunt.

Duurzaamheid

Vanuit duurzaamheidsoogpunt wordt het hergebruik van het materiaal toegejuicht. Verder is het van belang om het energieverbruik zoveel mogelijk te minimaliseren. Dit kan door de toepassing van energiezuinige lampen (LED), door deze dimbaar te maken en door de verlichtingstijd van de toren te bekorten. De commissie adviseert dit in overweging te nemen en hierover afspraken vast te leggen.

Wijziging aanvraag omgevingsvergunning

Ontwerp : Van Hoogvest architecten

Architect Bakker geeft aan dat de open lift niet gewenst is doordat het risico op vandalisme en vervuiling hier te groot is. Bovendien blijkt de eerder gekozen oplossing technisch niet (goed) te verwezenlijken. De naastliggende hellingbaan is te stijl voor regulier gebruik. Vandaar dat wordt voorgesteld om het liftvolume te sluiten. Hiervoor zijn een vijftal opties gegeven. Optie A bevindt zich op dezelfde plek als de huidige lift, maar is dan een gesloten volume. Bij optie B wordt het liftvolume iets verschoven, zodat deze tegen het bestaande gebouw komt te staan. In variant C wordt de lift in de oksel geplaatst, naast de rondgang. Bij mogelijkheid D is het volume in de flauwere hellingbaan vlak bij het IKC gezet. Bij optie E wordt de lift iets verder naar buiten in het groene talud geplaatst.

Reactie van de commissie

De toegankelijkheid van het gebouw is een belangrijk onderwerp. De gekozen positie moet voor elke betrokkene het best haalbare zijn. De commissie is van mening dat plaatsing van de liftschacht in het groene talud (E) zich nogal ver van de toegang bevindt. Dit roept de vraag op of de toegankelijkheid dan goed gewaarborgd is. Ook is er twijfel of de bomen bij deze variant behouden kunnen blijven, wat een voorwaarde voor deze variant zou zijn.

Plaatsing van de lift binnen de huidig gebouwde rondgang of op de hellingbanen vormt een te grote verstoring van de architectuur en is daarmee niet gewenst. Variant C en D zijn beiden denkbaar, met de voorwaarde dat het liftvolume op enige afstand van de rondgang wordt geplaatst (1,5 meter). De opzet van de architectuur blijft dan helderder en de lift vormt ook geen blokkade op de rondgang. Hij zal zich als een los element manifesteren. De verbinding met de rondgang kan door middel van een bruggetje worden gemaakt. Er is nog niets over de materialisering van de lift gezegd, maar de commissie geeft de voorkeur mee voor een licht en transparant volume.

Keystone Locomotiefstraat 2*Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidsscherm*

Aanvraag : ProRail / Keystone

Ontwerp : Movaris / Mecanoo

Toelichting : architect Pieter Hoen (Mecanoo) en dhr. Van der Werf (Keystone)

De heer Van der Werf geeft namens Keystone een toelichting op het ontwerp voor het geluidsscherm en de tijdelijke vluchtrappen. Het is essentieel dat het geluidsscherm medio november 2024 is gerealiseerd. Gelet op alle vereisten (geluid, veiligheid, eigendom, calamiteiten, onderhoud) zijn de ontwerpkeuzes beperkt. Het voorstel betreft een 5 meter hoog scherm met grijze betoncassettes. Aan de spoorzijde geribbeld vanwege de geluidsreductie en aan de bewonerszijde vergroend (gaashekwerk of spandraden). Gewezen wordt op de verschillende partijen, ontwikkelovereenkomsten, plannings en faseringen.

De heer Hoen geeft een toelichting op de uitgangspunten voor de inrichting van de zogenaamde 'groene lus' (Koersdocument Cartesiusdriehoek). Het ontwerpuitgangspunt voor de inrichting is een 'gecultiveerde wildernis' met een grote diversiteit aan vegetatie. De ambitie is het geluidsscherm geheel te vergroenen (in het eerdere beeld was het scherm nog hoger en was de bovenzijde transparant). Het is de bedoeling met meerstammige bomen te werken en het onderhoudspad in een later stadium te integreren in de padenstructuur (dan komen de vluchtrappen te vervallen).

De commissie reageert als volgt

- Ze schrikt van het beeld van het scherm. Een groen talud met een betonnen scherm over deze lengte en hoogte past niet in het beeld van de beoogde gezonde, duurzame wijk met een enorme ambitie voor het creëren van groene, aantrekkelijke openbare ruimte. De aanvraag betreft een puur functioneel geluidsscherm die leunt op een groenplan dat nog volstrekt onzeker is.
- De hoogte van het scherm roept vragen op. Uiteraard geldt: hoe lager hoe beter! Aangegeven wordt dat de hoogte voortkomt uit de geluidsberekening op de gevels. Er is een studie gedaan naar andere opties (geluidsbreker op een lager scherm). Aangegeven wordt dat de functionaliteit hiervan niet gegarandeerd is.
- De commissie begrijpt dat er gewerkt wordt aan het vergroenen van het scherm en aan het ontwerp voor de inrichting van 'de groene lus'. Bij de inrichting van het gebied spelen veel factoren een rol. De commissie wil zo snel als mogelijk inzicht in het (tijdelijke) inrichtingsplan of in de intentieafspraken om te komen tot het definitieve inrichtingsplan. Ze nodigt de partijen uit om hier z.s.m. over door te praten i.v.m. de beslistermijn op de aanvraag. Op basis van de huidige stukken kan geen positief advies worden uitgebracht. Er is een harde garantie nodig dat het beoogde groene oase van het Koersdocument binnen een redelijke termijn wordt waargemaakt. De commissie wil weten hoe de uiteindelijke integratie van het scherm in de landschappelijke inrichting wordt geborgd.
- Omdat het scherm over een bepaalde periode niet volledig gecamoufleerd zal zijn met groen adviseert de commissie ook om kleuronderzoek te doen naar de cassettes van het scherm. Aangegeven wordt dat er keuzes mogelijk zijn in de kleurstelling van de betoncassettes. Het Koersdocument gaat uit van samenhang in architectuur en stedenbouw en zet in op een specifieke gebiedsidentiteit. De commissie ziet een kleurstudie tegemoet.
- Ze vraagt bij de uitwerking van het definitieve groenplan aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit aan het spoor.

De trappen voor de tijdelijke situatie zijn akkoord. De commissie adviseert deze zo licht mogelijk te construeren zodat er zo min mogelijk materiaal verloren gaat. Daarnaast adviseert te ze onderzoeken of er alternatieve producten beschikbaar zijn (i.p.v. de betoncassettes) die minder milieubelastend zijn. Afsluitend wordt aandacht gevraagd voor de aansluiting op de tunnel. Aan de zijde van de tunnel is er geen ruimte voor groen.

Van Faassen Beeldkwaliteitsplan Zuilense Vecht CvB / VON-23-21556

Vooroverleg over het beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht

Aanvraag en ontwerp: Hosper (VOIP) en Gemeente Utrecht (SP) (informele behandeling)

De heer van Faassen (stedenbouwkundige gemeente) informeert de commissie over de plannen voor een nieuwe woonbuurt in de gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht. Recent is door de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Plan (SP) en Voorlopig ontwerp Inrichtingsplan (VOIP) vastgesteld. De gebiedsontwikkeling omhelst het reorganiseren van sportparken, een nieuwe parkzone en een woonbuurt te maken met maximaal 300 woningen inclusief maatschappelijke voorzieningen (zorg, sport, woon-werk-woningen etc.).

De stedenbouwkundige geeft een toelichting op het programma, de bebouwingscategorieën en een mogelijke proefverkaveling. Het parkeren wordt half-verdiept voorzien en er zijn royale collectieve binnentuinen. Per bouwblok wordt gewerkt met verschillende architecten en een coördinerend architect en men is voornemens tenders uit te schrijven. De commissie wordt gevraagd mee te denken over het beeldkwaliteitsplan en het proces voor de kwaliteitsbegeleiding en toetsing.

De commissie reageert als volgt

In algemene zin spreekt de commissie haar waardering uit. Er ligt een goede basis voor een prettige woonomgeving. Het park spreekt aan, de inrichting van de openbare ruimte is overtuigend en programmatisch zit het plan goed in elkaar. Het is duidelijk dat er veel aandacht is besteed aan de kaders. De commissie denkt graag mee in de vervolgstappen en het is positief dat ze in dit stadium betrokken wordt. De wijk wordt gekenmerkt door een patchwork aan architectonische kwaliteiten. In die zin is er ruimte voor een buurt met een eigen identiteit en uitstraling.

Beeldkwaliteitsplan

De commissie kan nog niet goed overzien wat de gewenste identiteit is voor de bebouwing. Ze mist het overkoepelende verhaal. Ze adviseert daarom een beknopt beeldkwaliteitsplan te maken op een wat hoger abstractieniveau. Daarin moet het gaan om de essentie: Wat wil je met deze plek bereiken en wat is daarvoor nodig? Hoe verhouden de verschillende onderdelen van het plan zich tot elkaar. Dit vraagt om een extra stap (of zelfs een stapje terug). Het is belangrijk om de juiste voorwaarden te creëren met daarbinnen ruimte voor de markt om met eigen ideeën te komen.

De huidige documenten zijn al behoorlijk kaderstellend. De regels ogen erg gedetailleerd. De commissie vraagt of de essentie en/of de prioritering simpeler kan worden weergegeven. Het gaat om het vinden van een juiste balans tussen regie en vrijheid.

Proces

In het 'mini-beeldkwaliteitsplan' is het raadzaam een paragraaf op te nemen over de taakverdeling tussen de projectgroep en de commissie. De commissie spreekt de voorkeur uit om haar voorafgaande aan de tenders te betrekken bij de uitvraag en bij de prioritering van vraagstukken. De kwaliteit van de tender wordt mede bepaald door het stellen van de juiste vragen. Hoe leg je vast wat kwaliteit is en hoe leg je vast hoe je die gaat waarderen?

Er zijn meerdere manieren om de commissie (of verschillende leden) aan te haken in de selectie. Bijvoorbeeld via een vooradvies. De vorm hiervoor kan in een later stadium worden bepaald. Hierdoor kan voorkomen worden dat in het stadium van de aanvraag om Omgevingsvergunning de commissie (en aanvragers) voor verrassingen worden gesteld.

Inhoudelijk

- Het inrichtingsplan spreekt aan. In algemene zin wordt aandacht gevraagd voor de aansluiting op de bestaande omgeving en voor het verbinden van de binnentuinen met de omgeving. Groen moet niet worden 'geïsoleerd', maar juist zorgen voor continuïteit.
- De stedenbouwkundige hoofdopzet van de volumes is helder. Aandacht in de uitwerking wordt gevraagd voor de overgangen tussen de verschillende volumes. Dat gaat om hoogtesprongen, kopgevels, bezonningsaspecten etc.
- De commissie spreekt de voorkeur uit voor strakke regie op de volumes en meer vrijheid in het materiaal- en kleurgebruik. Eenheid binnen een blok is een goed uitgangspunt. Kunstmatig ogende gevelsprongen moeten in de optiek van de commissie worden vermeden. Het gaat om een juiste balans tussen samenhang en verschillen. Ook ten aanzien van tegenoverliggende gevels. Het beeldkwaliteitsplan moet uitspraak doen over de middelen die worden ingezet om de eenheid te bewaken en tegelijkertijd moet duidelijk zijn waarin vrijheid geboden wordt.

De commissie ziet de vervolgstappen met belangstelling tegemoet.

Vooroverleg

De commissie ziet in het huidige conceptuele voorstel een mogelijke denkrichting: een 3-D afgezonken 'ponskaart' in het groen. Het is de meest basale uitkomst om het gebouw geheel af te pellen. Het voorstel voldoet in ieder geval aan de duurzaamheidscriteria omdat geen nieuwe materialen worden toegevoegd. Voor de verdere uitwerking vraagt de commissie aandacht voor het volgende:

De kwaliteit en uitstraling van de 'huid'

Het is de commissie niet geheel duidelijk wat de staat van de huidige binnengevel is. Dit levert veel vragen op: zijn de bevestigingspunten van de stalen beugels straks zichtbaar (hoe wordt omgegaan met de restanten), kunnen er stalen beugels blijven zitten, wordt de gevel geheel ingepakt/geschilderd/gespoten? De uitwerking luistert nauw en het totaalbeeld staat of valt met de huid van het gebouw. De commissie ontraadt de toepassing van een heldere witte kleurstelling (een robuust en abstract betonbeeld zou in haar optiek beter passend zijn). Het totaalbeeld mag enigszins vervreemdend blijven. Aandacht wordt gevraagd voor de hemelwaterafvoeren (bij voorkeur niet in beeld).

Het talud en de inrichting rondom het gebouw

De commissie kan zich voorstellen dat het gaas van het talud wordt vergroend met begroeiing. De commissie vindt het niet per se nodig dat ook de gevels worden vergroend. Ze adviseert te investeren in de inrichting van het terrein rondom het gebouw. Bijvoorbeeld door rondom het gebouw ook bomen aan te planten (bv. berken). Op die manier ontstaat 'een tweede huid' rondom het gebouw via de nieuwe bomen. Dit sluit aan bij eerdere ontwerpprincipes voor dit gebouw. Zicht op het gebouw wordt hierdoor als het ware gefilterd.

Door de tijd heen is het plan geëvolueerd. Er zijn meerdere manieren denkbaar voor de renovatie van het gebouw. De commissie weegt mee dat het gebouw minder zichtbaar is dan bij oplevering. Daardoor heeft het een minder belangrijke rol in de omgeving gekregen. Hierdoor is er wat de commissie betreft ruimte gekomen voor een vrijere benadering van de architectuur.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 3/07/2023, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De preadvisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de zogenaamde 'kan-bepaling'. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

De volgende commissievergadering vindt plaats op 11 juli 2023

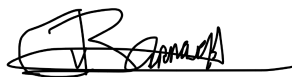
Aldus vastgesteld 3 juli 2023

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

J. Ector

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'C' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

C. van Barneveld