

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 3 oktober, in het Stadskantoor kamer V30 en Teams.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, W. Galema, C. van der Venne, M. Schenk, 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.

Commissie Voltallig

Urbis en DS Landschapsarchitecten Beeldregieplan Haarrijn CvB / VON-23-
Vooroverleg over het Beeldregieplan Haarrijn

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Urbis en DS-landschapsarchitecten

Toelichting : Donald Lambert (Urbis) en Ron Suntjens (gemeente Utrecht)

In de vergadering aanwezig zijn Karin Wolswijk (projectsecretaris), Maïke van Stiphout (DS-landschapsarchitecten), Donald Lambert en Lennart van Heijningen (Urbis) en Ron Suntjens van de gemeente Utrecht. De commissie wordt om haar reactie gevraagd over het Beeldregieplan Haarrijn en gevraagd wordt de supervisie het mandaat te geven voor de welstandstoetsing. Het Beeldregieplan (BRP) dient door de raad te worden vastgesteld en dient als toetsingskader voor de supervisie. In 2025 start de bouw van de eerste woningen. Om de natuurinclusiviteit van de polder en de groene rand te borgen wordt een 'eco-team' opgericht met externe ecologen. De heer Lambert licht het plan toe. Het plan Haarrijn stamt uit 2006 en bevat meerdere plandelen. De eerste fase met bedrijfsgebouwen en een geluidsscherp is al grotendeels uitgevoerd. Deze fase betreft vooral woningbouw. Het BRP beschrijft de sfeer en kwaliteit van de diverse woonmilieus en de ruimtelijke kaders waaraan de gebouwen dienen te voldoen. De heer Lambert geeft per woonmilieu een toelichting.

De commissie reageert als volgt:

Algemeen

Er is brede waardering voor het plan. Het is een gedegen BRP met een heldere opbouw. De ambitie om een sterk samenhangende wijk te maken met verschillende woonmilieus spreekt bijzonder aan. Het betreft een zeer bijzondere locatie aan het water en de intenties voor duurzaamheid, circulariteit en ecologie zijn veelbelovend. Het is een prettige omgeving en het BRP bevat voldoende handvatten om de samenbindende elementen goed vorm te geven en er is tegelijkertijd nog voldoende ruimte om verschillen te maken (vrijheid in vorm). Voor de verdere uitwerking geeft de commissie een aantal aandachtspunten.

Inhoudelijk

- Op stedenbouwkundig niveau adviseert ze de aansluiting van dit plandeel op de bedrijfspanden en de geluidswal scherper in beeld te brengen. Dit is een kwetsbaar punt in het plangebied en aanraden wordt om in beeld te brengen hoe dit samenkomt.
- Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de vormgeving en uitstraling van het geluidsscherp (aan weerszijden). Aangeraden wordt in het BRP uitgangpunten te formuleren zodat er criteria zijn voor de toetsing van de aanvraag.

- De schaalverkleining die van de Stedelijke band, via de Slagen naar de Steigers wordt ingezet is goed gekozen. Op de impressies ogen de steigerwoningen echter vrij fors. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de manier waarop de waterwoningen in het water landen, de brugjes en de drijvende tuinen. Een zekere kleinschaligheid aan de waterzijde heeft de voorkeur van de commissie.
- Ze raadt tevens aan om te onderzoeken of in de gevels van de Stedelijke band accenten nodig zijn en indien dat zo is, dit op de plankaart aan te geven (zichtlijn vanuit de Steigers in noordelijke richting).
- Op architectonisch niveau adviseert de commissie explicieter de wens voor de toepassing van biobased materialen te vermelden (en wat betekent dat?). Daarbij is het ook de vraag hoe wordt omgegaan met de daken (% regeling) en de toepassing van zonnepanelen op daken. Het is essentieel dat zonnepanelen integraal mee ontworpen worden. Het op voorhand uitsluiten van de kleur zwart is volgens de commissie niet nodig. Ze vraagt wel bijzondere aandacht voor de vormgeving en plaatsing van de erfafscheidingen. Het referentiebeeld is hierin niet overtuigend. Ook zijn er heldere regels nodig voor de plaatsing van fietscontainers en bergingen (niet in voortuinen). Bij toepassing van beplating wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de (onzichtbare) bevestiging en voor de (rand/hoek)details. Beplating dient te allen tijde hoogwaardig te zijn.
- De commissie adviseert een bredere duurzaamheidsvisie te formuleren en dit niet te laten aankomen op de tender. Ze mist de duurzaamheidsparagraaf.
- De ambities voor landschap en ecologie spreken aan. De commissie raadt aan het hoofdstuk landschap nog aan te scherpen en aan te vullen. De inbedding van de wijk in het landschap moet evenwichtig zijn (samenhangende wijk en samenhang met plas). Dit komt nog onvoldoende tot uiting. Het gaat hierbij om steigers, tuinen bij eilandwoningen, bruggen, oevers, overgang naar landschap en overgang naar openbare ruimte. Wie gaat wat doen en hoe gaat dat eruitzien? De uiteindelijke kwaliteit hangt nu vooral af van de precieze uitvoering. Ze raadt aan kritisch naar het plan te kijken en eventuele afbreukrisico's te benoemen. Tevens beveelt ze aan waarborgen om te nemen om de gewenste kwaliteit ook in de toekomst te kunnen behouden.

Proces en toetsing

De commissie wil graag komen tot een goede samenwerking en ze wil ook graag in gesprek over de verdere uitwerking. Met het raadsbesluit van 10 maart 2022 is de nieuwe verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit vastgesteld. Deze is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De opdracht van de commissie is een toets op omgevingskwaliteit. Het gaat om een bredere blik op integrale kwaliteit waar ook duurzaamheid en landschap onderdeel van uitmaken. Omgevingskwaliteit is meer dan welstand. De commissie is geen voorstander van 'dingen dubbel te doen', maar ze is ook geen voorstander van een volledig mandaat aan de supervisie. Er zijn meerdere manieren denkbaar voor begeleiding van initiatieven in de verschillende fasen en de toetsing van bouwplannen in het stadium van de aanvraag om omgevingsvergunning. Ze wil hierover graag doorpraten. In het BRP ontbreekt de paragraaf met procesafspraken (toetsingsprotocol).

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 9/10/2023, 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 17 oktober 2023

Aldus vastgesteld 5 oktober 2023

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld