

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Agenda van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 9 januari, in het Stadskantoor kamer V34 (onderwerp 5 Intell hotel, 11^e etage).

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

Afwezig: N. Huitema

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Mededelingen:

- o De voorzitter heet iedereen welkom bij de eerste vergadering in het nieuwe jaar.
- o Mevrouw Van der Venne geeft aan dat ze haar werkzaamheden voor de commissie wil beëindigen. Het commissiewerk valt niet meer te combineren met de werkzaamheden voor haar bureau. De invulling van haar positie wordt in de nu lopende vacatures meegenomen (streefdatum nieuwe benoemingen per 1 april 2024).

Verslag

1. Nieuw Buurland (KCAP)

RT / VON-23-03446

Vooroverleg sloop-nieuwbouwproject (280 woningen) bestaande uit 3-5 laagse bebouwing rondom hoven en een hoogteaccent van totaal 10 lagen

Aanvraag : Woonin

Ontwerp : KCAP

Toelichting : architecten Schuurmans en Theuws

(zie notulen 07/02 en 07/03 2023)

Squit

Voldoet in principe

De commissie kan zich vinden in het voorstel. Stedenbouwkundig zit het plan ingenieus in elkaar en op architectonisch niveau is het ontwerp ambachtelijk en eerlijk. De mooie details zijn rijk en ingetogen tegelijk. Bij de verdere uitwerking vraagt de commissie bijzondere aandacht voor de consequente uitwerking van de hoekbalkons (logica i.r.t. het frame), het inrichtingsplan (soorten, maten en technische aspecten) en de bemonstering van materialen en kleuren (ton sur ton, maar ook niet te contrastarm). De commissie verwijst voor haar volledige reactie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

De ontwerpers gaan puntsgewijs in op de opmerkingen van de commissie van de eerdere zitting. Het toegepaste metselwerk is hergebruikt van de sloop van de bestaande woningen. Bij de gevelindeling is de opzet, zoals het tonen van de functionaliteit, en de rijkheid aan detaillering geïnspireerd op architectuur in de naaste omgeving. Door verschillende metselwerkverbanden en het toepassen van een diepe negge is er meer plastic in de gevels aangebracht. De afstand tussen de blokken B en C is met 50cm verbreed en de balkons zijn op de koppen gepositioneerd. Het verschil tussen de schil en het vruchtvlees is wat teruggeschroefd en de kleuren en materialen zijn meer naar elkaar gebracht. Het inrichtingsplan van het westelijke hof heeft een natuurlijke uitstraling met gebogen paden en wadi's. Het oostelijk hof is geometrischer van opzet en gecultiveerder. De daktuin heeft een rondgaande bank met colonnade.

Reactie van de commissie

De commissie waardeert de doorontwikkeling en de accurate reactie op het eerdere advies. De gevels zijn rijk en goed gedetailleerd, waarbij inpassing in de context een centraal thema is. Hiervoor complimenten.

Stedenbouw

De relatie tussen de hoven en de buitenschil is beter op elkaar afgestemd. De doorgang tussen de blokken is nog steeds krap, maar met het verplaatsen van de balkons is de situatie voldoende verbeterd.

Architectuur

Er is veel lof voor de rijke gevels en het hergebruik van de stenen. Wel bestaat er het risico dat het kleurenpalet te zoet wordt en daarmee zijn verbinding met de naaste omgeving wat verliest. De huidige steen met het gekleurde beton doet wat te verzadigd aan en bemonstering wordt tegemoet gezien (kleurmonsters testen). Verder wordt aandacht gevraagd voor de hoekdetails bij de dakranden en balkons. De hoekbalkons vormen nu een uitzondering en passen niet binnen de logica van de frames. Hoe komen de twee hoeken (buitenkant en binnenkant) bij elkaar en wat is de consequentie?

De entree ligt nu in hetzelfde vlak als de gevel, maar zou duidelijker geprononceerd kunnen worden (meer reliëf). De dakaanzichten worden tegemoet gezien, waarbij technische elementen zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden moeten worden. Eveneens wordt aandacht gevraagd voor de onderkanten van balkons en voor de hemelwaterafvoeren (weggewerkt?).

Landschap

Het landschap oogt verzorgd, maar de vraag is hoeveel verschillen er nodig zijn. De variëteit in landschappelijke concepten is wat de commissie betreft geen vereiste (de tuinen mogen rustiger). Het is 1 ensemble en er kan met 1 sterk concept gewerkt worden. Een verschil tussen de hoven en daktuin wordt beter begrepen. Er is nog niet veel informatie beschikbaar over de planten- en bomensoorten en de commissie ziet de verdere uitwerking ter beoordeling tegemoet (inclusief materialisering buitenruimte, watersysteem en technische opbouw). Het aantal 1^e orde bomen (in de volle grond) dient met het blik op klimaatadaptatie en biodiversiteit gemaximaliseerd te worden. De ambitie voor groene gevels over een grote lengte is goed. Het type klimplant moet zich echter wel goed verhouden tot de houten gevel.

2. Nieuw Buurland (NEXT)

RT / VON-23-03446

Ontwerp : NEXT

Toelichting : architect Kooijstra

(zie notulen 07/02 en 07/03 2023)

Squit

Voldoet in principe

Binnen het planologische kader is dit een denkbaar ontwerp, mits dit goed en consequent wordt uitgewerkt. De commissie heeft daarbij een paar belangrijke aandachtspunten. De aansluiting tussen het boven- en ondervolume is nog niet geheel logisch. Het is van belang dat de sculptuurwerking verder wordt versterkt. Hiermee verband houdt de kleurstelling (en/of materialisering) van de zijgevels (oost- en westgevel hoogbouw). De houten zijgevels aan de langszijde gaan nog onvoldoende mee in het grotere geheel en de gevels ogen nog vrij vlak. Bij een volgende bespreking ziet de commissie graag materiaal- en kleurmonsters tegemoet (aandacht voor aansluiting op de bestaande strokenbebouwing). Voor het overige verwijst ze naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

In de vergadering zijn de architecten aanwezig. Er is ervoor gekozen om de vierlaagse onderbouw en de zeslaagse opbouw meer als één monoliet te behandelen en de verschillen vlak te strijken.

De langsgevens van de bovenbouw zijn voorzien van vergrijsd hout i.v.m. een gewichtreductie bij de uitkraging. Er is afgezien van de rechthoekige kaders om de ronde bloemkozijnen op de kopgevels. Het balkon rechtsonder is op het dak van de laagbouw geplaatst. De entrees van de kopgevels van de laagbouw zijn verbijzonderd met hergebruikt metselwerk en ronde vensters. De laagbouw wordt voorzien van een nader uit te werken groendak.

Reactie van de commissie

Sculpturaliteit

De keuze voor meer sculpturaliteit wordt gedeeld maar de commissie ziet nog mogelijkheden de sculpturaliteit te versterken.

- Bij de invulling van de kaders adviseert ze niet te veel contrast aan te brengen. In haar optiek zou de meeste aandacht juist moeten uitgaan naar de noordgevel die op stedelijk niveau de hoofdrol speelt (iets meer accent blijft welkom). Met de huidige invulling krijgen de zijanten (binnen de kaders) juist veel aandacht en deze gevels ogen nog vrij vlak. De commissie adviseert meer samenhang aan te brengen en een bandeninvulling met stroken is ook een denkrichting. De ronde ramen worden overigens bijzonder gewaardeerd.
- Aandacht wordt gevraagd voor het materiaal en de kleur van de invulling. De houtkleur kan afgestemd worden op het hout in de blokken B en C, maar het kan ook op zichzelf staan, zolang het contrast met het omliggende metselwerk maar niet te groot wordt. Afstemming van het metselwerk op de context is essentieel.
- De behandeling van de onder- en bovenbouw als 1 monoliet wordt onderschreven. Door de gevelindeling tussen onder en boven meer te verbinden zou dit effect nog versterkt kunnen worden.
- In de gevelcompositie zijn nog een aantal onderdelen die om aandacht vragen, zoals de afwezigheid van het balkon rechtsonder, het venster in de laagbouw die te dicht op de uitkraging staat en het vierkante raam boven de entrees van de kopgevels die wezensvreemd aan doet. Daarnaast wordt opgemerkt dat de ramen in het kader aan de bovenzijde het kader raken maar aan de zijanten niet. Ook wordt aandacht gevraagd voor de afwerking van de onderzijde van de overbouw en de hemelwaterafvoeren.

Kleurstelling en detaillering

De commissie adviseert de kleurstelling van het complex nader te onderzoeken. Ze raadt aan de kleur te relateren aan de bestaande strokenbebouwing (oud en nieuw subtiel op elkaar afstemmen). Dit gebouw hoeft niet per se hetzelfde te zijn als de andere nieuwbouw. Het gebouw heeft een andere betekenis op stedenbouwkundig niveau.

Landschap

Het groene dak biedt onder andere de mogelijkheid om water te bergen en meer natuurinclusiviteit in het plan te brengen. Een uitwerking van deze ambitie wordt tegemoet gezien.

Duurzaamheid

Het is nog niet zichtbaar wat er op het vlak van duurzaamheid wordt gedaan. Bij een volgende planbehandeling dient dit aspect aan de orde te komen.

3. Aanwijzing Nieuwe Monumenten (vervolg)

CvB / VON-23-39600

Vooroverleg over het aanwijzen van nieuwe monumenten

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : n.v.t.

Toelichting : Bettina van Santen (gemeente Utrecht) en Leunie van Zwieten (UU)

(zie notulen 12/12 2023)

Squit: Voldoet in principe

De commissie brengt een positief advies uit over de selectie en ze volgt de beantwoording van de zienswijzen van Erfgoed. Bij deze jonge monumenten gaat het in de aanwijzing om de kernwaarden en bij toekomstige transformaties is dat het kader voor het gesprek. Er staat nadrukkelijk geen stolp over de gebouwen en het is ook goed te zien dat er positieve zienswijzen zijn binnengekomen. Er is waardering voor deze generatie jonge monumenten.

De commissie kan zich m.b.t. de zienswijzen van de Universiteit Utrecht (UU) vinden in het niet aanwijzen van het Dienstengebouw van het Kruytgebouw, ze blijft bij de aanwijzing van de Dining Hall en ze wijst op de bijzondere betekenis van de bibliotheek als ensemble. De commissie merkt op dat het basketbalveld zonder wokkel geamputeerd oogt en dat het belangrijk is om de onderdelen als geheel bij elkaar te houden. De commissie draagt veiligheid, functionaliteit en duurzaamheid evenzeer een warm hart toe en de monumentstatus mag geen *onredelijke* belemmeringen opleveren. De commissie verwijst voor haar volledige reactie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

Mevrouw Van Santen (Erfgoed) en een vertegenwoordiging vanuit de Universiteit Utrecht zijn in de vergadering aanwezig in het kader van de aanwijzing van 38 nieuwe jonge monumenten. De commissie heeft op 12 december 2023 een advies uitgebracht over de selectie en wordt nu om advies gevraagd over de zienswijzen. De adviezen van de commissie worden betrokken bij het collegebesluit (eind februari/begin maart 2024).

Afdeling Erfgoed heeft per gebouw/object een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen variëren van positief ('juich het toe') tot zorgen over belemmeringen bij toekomstige veranderingen (bv. verduurzaming) en de vergunningplicht bij wijzingen. De reactie op de zienswijzen is (op hoofdlijn) dat de monumentstatus geen bevroering in de tijd betekent. Monumenten gaan met de toekomst mee en verduurzaming speelt daarin een belangrijke rol. Het toekennen van een monumentstatus betekent dat bij aanpassingen de monumentenwaarden kunnen worden afgewogen. Het gaat bij jonge monumenten vooral om het behoud van 'kernwaarden'. Materialen zijn vaak nog voor handen en in die zin wordt een zekere flexibiliteit ingebouwd. In de Erfgoedverordening wordt geregeld welke wijzigingen vergunningplichtig zijn (of worden). Het uitgangspunt is dat onderdelen die niet monumentaal (cultuurhistorisch indifferent) zijn gewijzigd kunnen worden (er zijn dan immers geen cultuurhistorische waarden in het geding). Dat neemt niet weg dat het juridisch niet mogelijk is om in de aanwijzing tot monument delen uit te zonderen. Alles wat 'aard en nagelvast' zit is in juridische zin beschermd.

Gezien het feit dat meerdere voorgestelde panden in bezit zijn van de Universiteit, heeft deze (in een vroeg stadium) laten weten bij de behandeling te willen inspreken. Namens de Universiteit is mevrouw Van Zwieten in de vergadering aanwezig om de zienswijze op de voordracht van 8 panden van de Universiteit toe te lichten. De Universiteit is trots op haar vastgoed en wil met respect omgaan met de culturele waarden. Een groot belang wordt gehecht aan het kunnen doorontwikkelen van het vastgoed en de toekomstbestendigheid. Bezwaren worden toegelicht (zwaartepunt 'Dining hall', parkeergarage UB en 'Basketbar') en daarnaast wordt aangegeven dat er sprake is van een constructieve dialoog tussen Erfgoed en de Universiteit.

De commissie reageert als volgt (algemeen):

- De commissie is van mening dat de selectie zorgvuldig tot stand is gekomen. Ze staat achter deze voordracht en ze kan zich vinden in de reactie van Erfgoed ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen. Ze benadrukt dat er ook veel positieve zienswijzen zijn en dat er waardering is voor deze nieuwe generatie monumenten.
- De commissie stelt vast dat er nog steeds heel veel kan met deze gebouwen. Er staat geen 'stolp' over de gebouwen en gebouwen worden niet 'bevroren in de tijd'. De status is nodig

om in gesprek te gaan. Er zijn voorbeelden genoeg dat monumenten worden getransformeerd.

- De opgave ligt in het zoeken naar *kernwaarden van complexen*. De kernwaarden (basis) en de cultuurhistorische verkenningen (specifiek) kunnen dan gebruikt worden bij toekomstige ontwikkelingen. Met deze werkwijze kunnen gebouwen nog steeds transformeren. De commissie draagt veiligheid, functionaliteit en duurzaamheid evenzeer een warm hart toe. Ze wil daarin niet belemmeren en ze staat hier met een open vizier in.
- Met betrekking tot het Vondelpark deelt de commissie de zienswijze van Erfgoed. Bescherming kan in dit geval via het Omgevingsplan. De commissie benadrukt in dit kader het belang van de relatie tussen gebouw/object en omgeving en de relatie tussen binnen/buiten. Ze adviseert 'Omgeving' (daar waar dat van toepassing is) ook te noemen als 'waarde' (bijvoorbeeld bij WOS8).
- Dat men opziet tegen een mogelijke extra vergunninglast is een begrijpelijke zorg. Vooral bij particulieren en bij de herontwikkeling van wijken. Aangegeven wordt dat in de Erfgoedverordening mogelijkheden worden onderzocht om delen van het interieur uit te sluiten van vergunningplicht. Ook wordt onderzocht of met er met gezamenlijke aanvragen gewerkt kan worden, om de legeskosten te beperken. E.e.a. moet ook gerelateerd worden aan de huidige vergunningplicht (kozijnwijzigingen zijn in de regel ook bij niet monumenten vergunningplichtig zodra gevels gekeerd zijn naar de openbare ruimte).
- De commissie ziet graag de zogenaamde 'B-lijst' met de top 10 van twijfelgevallen nog ter informatie tegemoet. Deze kan eventueel als voorschot dienen bij een toekomstige aanwijzingsronde.

De commissie reageert specifiek m.b.t. de zienswijzen van de Universiteit Utrecht (UU):

- Allereerst is er een compliment voor de UU. Zoveel bijzondere architectuur is een voorbeeld voor grote vastgoedeigenaren. Dergelijke hoogwaardige architectuur schept een zekere verplichting om in de toekomst zeer zorgvuldig met de gebouwen om te gaan. De commissie benadrukt dat het essentieel is dat gebouwen goed kunnen blijven functioneren. In haar optiek moet dat ook mogelijk zijn met behoud van karaktervolle architectuur en historische waarden. De bedoeling van de aanwijzing is de waarden voor de lange termijn als kader vast te leggen. Ze ziet het als aanleiding om in gesprek te gaan.
- M.b.t. de essentie van de zienswijzen oppert de commissie de suggestie het woord 'onredelijk' toe te voegen; 'Aanwijzing mag niet *onredelijk* belemmerend zijn voor (behoud of verbeteren van) veiligheid, functionaliteit en duurzaamheid'. Wellicht lost dat veel bezwaren op.
- Het beeld van de stolp die over de gebouwen staat blijft hangen. De commissie raadt aan kernwaarden en conceptuele uitgangspunten heel helder te beschrijven. Dit gaat ook over begrippen als open/dicht, transparantie.
- Erfgoed geeft aan dat het *dienstengebouw* van het *Kruytgebouw* niet zal worden aangewezen. Erfgoed volgt hierin de zienswijze van de UU. De commissie kan zich daarin vinden en vraagt aandacht voor de toekomstige planologische bouw mogelijkheden (kavelpaspoort) en voor de architectonische uitstraling van een eventuele nieuwe invulling. Ze zal een toekomstige aanvraag toetsen op passendheid in deze context en op de relatie met het *Kruytgebouw*. Het uitzonderen van de balkons is niet mogelijk. De commissie adviseert in de kernwaarden vast te leggen dat daar op een open manier mee om wordt gegaan. Als de balkons moeten verdwijnen is het de vraag wat er voor terug komt. De commissie ziet hierin een aanleiding om iets kwalitatiefs hoogwaardigs terug te brengen. De status biedt een mogelijkheid om in gesprek te gaan en goede afwegingen te maken.
- M.b.t. de *Universiteitsbibliotheek* geeft de commissie aan dat het gaat om het ensemble en over alles wat binnen de invloedssfeer van het gebouw zit. Ze pleit de luchtbrug en de garage wel op te nemen in de bescherming. Zonder garage en luchtbrug blijft er 'slechts' een rechthoekig gebouw over. Het gaat hier om het geheel en bij de garage gaat het vooral om

het volume c.q. de huls (niet om het interieur, de functie en de hellingbanen). Ook bij eventuele wijzigingen aan de luchtbrug gaat het vooral om de ontwerpopgave en het goede gesprek. De commissie vindt het goed om dat wat erbij hoort integraal te beschermen en om, zodra dat aan de orde is, te praten over een passende vervolgfase (en hoe zich die verhoudt tot het monument). Een cultuurhistorische verkenning moet inzicht geven in de waarde en betekenis van deze elementen.

- De commissie vindt de *'Dining Hall'* absoluut monumentwaardig. Het gebouw heeft veel autonome kwaliteit, is wezenlijk van waarde in de stroming van deze architectuur in Utrecht en is bijzonder (en gaaf) genoeg voor het toekennen van een monumentstatus. De commissie kan zich niet vinden in de stelling dat het gebouw slechts een geringe cultuurhistorische waarde heeft. Dit is ook niet met een contra-expertise onderbouwd. Ook bij dit gebouw geldt dat het gaat om het behoud van kernwaarden. Transformaties zijn en blijven mogelijk. Dat dit een goede ontwikkellocatie is heeft een economische component. Daarin neemt de commissie geen voorschot. De afweging ligt hij het college.
- M.b.t. de *Basketbar* wordt opgemerkt dat het hier vooral om technisch probleem lijkt te gaan en of dat technische probleem kan worden opgelost. Aangegeven wordt dat het op deze locatie woekeren is met ruimte en met verschillende belangen. De wokkel ligt feitelijk in de weg. De commissie merkt op dat het basketbalveld zonder wokkel geamputeerd oogt en dat het belangrijk is om de onderdelen als geheel bij elkaar te houden. Ze spreekt waardering uit voor de interactie in de buitenruimte

De commissie wil graag in deze sfeer blijven praten over deze gebouwen. Namens de Universiteit wordt aangegeven dat de hoogwaardigheid van de selectie wordt gezien en dat de UU zich zal inspannen om in een goede samenwerking met Erfgoed verder in gesprek te gaan.

4. BRP Haarrijn

CvB / VON-24-00177

Vooroverleg over het Beeldregieplan Haarrijn

Aanvraag : Gemeente Utrecht

Ontwerp : Urbis en DS landschapschapsarchitecten

Toelichting : stedenbouwkundige Lambert

(zie notulen 03/10 2023)

Squit: aanhouden

Het betreft hier een bijzondere wijk aan het water en de commissie ondersteunt het beoogde beeld. Het is daarbij nog de vraag wat er nodig is om vast te leggen in dit Beeldregieplan en wat er op andere manieren wordt geborgd (via tender en selectiedocument). De commissie heeft voor de verdere uitwerking nog een aantal op- en aanmerkingen en ze ziet het complete, aangevulde document tegemoet. Ze verwijst voor haar inhoudelijke reactie naar het gespreksverslag.

Gespreksverslag

In de vergadering aanwezig zijn de heer Lambert (Urbis) en Suntjens (projectleider gemeente) om een aanvulling op het Beeldregieplan (BRP) met de commissie te bespreken. In de aanvulling wordt ingegaan op de eerdere vragen en opmerkingen van de commissie. De randvoorwaardenkaart komt aan de orde, de inzet van biobased gevels in de verschillende woonmilieus en de criteria voor zonnepanelen en installaties. De bedrijfskavels worden getoetst aan het 'Stedenbouwkundig Plan Bedrijventerrein Haarrijn' uit oktober 2008. In dit BRP is bedrijfskavel 1a benoemd als architectonisch accent als beëindiging van de zichtlijn over de Rijnkennemerlaan.

De commissie reageert als volgt

- De uitwerking van de geluidswal en de vormgeving van de bedrijfspanden roepen vragen (en zorgen) op. Hiervoor wordt aangegeven dat dit geen onderdeel is van dit BRP. De commissie vraagt bijzondere aandacht voor de invulling van deze percelen (bouwen in

rooilijn en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de gevels die gericht zijn naar de woningen aan de Rijnkennemerlaan).

- De commissie adviseert de accenten in de stedelijke band duidelijker te definiëren. Het gaat hier om ruimtelijke accenten waarbij de ontwerpers een zekere vrijheid hebben in de invulling. Enige tekstuele toelichting wordt aangeraden (bijvoorbeeld dat het gaat om 'onderling verschillende, wezenlijke, verbijzonderingen').
- De commissie adviseert de gewenste schaalverkleining van de slagen naar de eilandwoningen goed te borgen. Binnen de huidige voorwaarden kunnen de woningen in schaal hetzelfde zijn als in de slagen en dat is niet het wensbeeld. Woningen kunnen te massaal worden en door spiegeling in het water ogen deze dubbel zo groot. Een schaalverkleining is wenselijk. Ook het landen van de woningen in het water vraagt bijzondere aandacht (zie ook eerdere advies), maar het gebruikmaken van volume onder het wateroppervlak biedt juist weer mogelijkheden. Het inpakken van de woningen met rietkragen helpt de schaal te verzachten.
- Het is essentieel dat geborgd wordt dat bij de woningen in de Slagen die met de achterzijde aan het water grenzen de zone aan het water vrij blijft van bebouwing (schuttingen, tuinhuisjes). De randvoorwaardenkaart is op dit punt helder. De commissie raadt aan op te nemen in de beschrijving dat het hier gaat om een 'groene, naar het water aflopende, begrenzing'. Dit is wel degelijk een beeldaspect.
- De commissie adviseert de procesparagraaf aan te vullen met de benoeming van verantwoordelijkheden en rollen. De commissie adviseert over vergunningaanvragen aan het college en ze raadt aan na de vooroverlegfase, op DO-niveau, een 'warme overdracht' te organiseren.

Aangegeven wordt dat duurzaamheidsaspecten via de selectieprocedure worden getoetst door een ambtelijke projectgroep. De commissie geeft aan dat ze op grond van de Omgevingswet ook op duurzaamheidsaspecten kan reageren. Zodra er handvaten zijn in het BRP om duurzaamheid te bevorderen zal dat helpen. Het gaat dan met name om de toepassing van biobased materialen (naast gevels ook bijvoorbeeld kunnen aandringen op houten constructies).

5. Stedebouwvisie (Omgevingscommissie + externe adviseurs en supervisors) CvB

Mevrouw van Wijk (gemeente Utrecht) en de heer Zandbelt (De Zwarte Hond) geven een toelichting op de nieuwe Stedebouwvisie voor de gemeente Utrecht (concept, versie 75% gereed).

De 'Stedebouwvisie' (zonder n) is een leidraad die gaat over ambitie en is het richtinggevend ruimtelijk kwaliteitskader voor Utrecht, met focus op de kwaliteit van de leefomgeving en toekomstbestendigheid. Tegelijkertijd bestendigt de leidraad bestaand beleid en is het sturend in nieuwe ontwikkelingen. De visie wordt toegevoegd aan de RSU2040.

Eén van de doelstellingen van de visie is het besparen van tijd en geld door op voorhand principes mee te geven die voor de gehele stad bruikbaar zijn. De visie is een kwaliteitsplan dat over alle beleidsafdelingen heen doorwerkt en een handvat biedt voor het borgen van ruimtelijke kwaliteit. De concept hoogbouwvisie wordt onderdeel van het document.

De Stedebouwvisie werkt als volgt:

-Er zijn **gebieden/stedelijke zones** (woonwijken, knopen en werkgebieden). Deze zijn verbonden met **structuren** (groenblauwe verbindingen, stadsstraten en functionele verbindingen).

-De **dynamiek** van de stad wordt in drie kleuren op de kaart weergegeven (rust, reuring en ruis).

-Vervolgens zijn er 4 **hoofdkwaliteiten** benoemd per plek:

De menselijke maat in gebruik en omgeving

Ruimte voor ontmoeting

Een aangename leefomgeving

Diversiteit en mening in de stad

-Voortvloeiend uit de 4 hoofdkwaliteiten zijn er elf **kwaliteitsprincipes** geformuleerd.

Per principe wordt- beschreven wat het doel is en worden richtlijnen gegeven om tot dat doel te komen. Het gaat er vervolgens om dat de juiste principes op de juiste plek worden toegepast. Niet alle principes zijn overal even belangrijk. Het **prioriteren** van bepaalde principes in specifieke gebieden en structuren zorgt voor diversiteit in de stad.

Prioritering wordt gedaan door onderscheid te maken in drie niveaus: *'excellent, goed, basis'*. Voor elke ontwikkeling moet een initiatiefnemer het gewenste kwaliteitsniveau aantonen met daarbij antwoord op de vraag hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van Utrecht. De principes zijn een palet aan mogelijkheden en per opgave kan op deze manier onderzocht worden wat een initiatief bijdraagt aan de stad. Het is de basis voor het gesprek met de gemeente (stedenbouw in samenwerking met de commissie en/of een kwaliteitsteam).

De aanwezigen (onder de noemer 'commissie') reageren als volgt

Het product

In de reactie staat centraal de vraag wat dit product nu precies is en of/hoe het gaat werken in het gebruik op stadsniveau en in discussies. Ook is het de vraag of bewoners (geïnterviewden) zich herkennen in dit product. Wat waren de verwachtingen en worden die waargemaakt.

Aanwezigen merken op dat het geen Stedebouwvisie is, maar een 'Kwaliteitsborgingssysteem'. Als systeem zit het zeker ingenieus en doordacht in elkaar en het is in die zin nuttig. Aangeraden wordt een volgende opgave te formuleren. Met bijvoorbeeld een 'Stadsplan', waarin de grote ruimtelijke ingrepen in de stad (nieuwe verbindingen, lange gebiedsoverstijgende lijnen) kunnen worden opgetekend, kan het document compleet worden gemaakt. Het model wordt gezien als 'de bekisting' en op basis van dit document kunnen (c.q. moeten) stedenbouwkundige kaders worden opgesteld waarin de elementen van het model gebruikt worden. De naam 'visie' roept nog te veel vragen op als het gaat over de verwachtingen m.b.t. dit document. Feitelijk zou de Stedenbouwvisie het gat moeten dichten tussen wat er is en wat er nog niet is. In die zin is het document te dien als *'inspiratiedocument'*.

Hierbij komt ook aan de orde dat een andere stad niet tot een fundamenteel andere matrix komt (verwezen wordt naar de *'flyer met 10 vuistregels'* van andere steden). Elke stad heeft een station, woningen en bedrijventerreinen. Deze matrix is geen antwoord op de Utrechtse identiteit. De opstellers geven aan dat op basis van het document vooral de juiste vragen gesteld kunnen worden. In de Omgevingsvisies voor gebieden wordt de vertaling gemaakt naar concreet niveau. De antwoorden volgen dan uit nader ruimtelijk onderzoek of gebiedsvisies die per wijk kunnen worden ingekleurd (met aandacht voor de typische lokale identiteit). Het model fungeert om op voorhand mee te geven welke kwaliteit waar wordt verwacht. De Stedebouwvisie kan dan dienen als overkoepelend kwaliteitsborgingssysteem.

Balans tussen generiek en specifiek

Het model is als basis bruikbaar maar kwaliteiten zijn heel generiek beschreven, terwijl sommige richtlijnen weer véél te specifiek zijn (campus met losse torens, vereiste diepte van setbacks etc.). De knopen liggen allemaal in verschillende gebieden en het document doet geen uitspraak over hoe je omgaat met diversiteit op lokaal niveau. Dit gaat ook over veelkleurigheid van de woonwijken en de nieuwe kernen. Het uitgangspunt de diversiteit te omarmen wordt gedeeld maar in de toekenning van 'kwaliteitslevels' is dat nog niet goed zichtbaar. De opgaven in Overvecht zijn bijvoorbeeld anders dan in Vleuten - De Meern.

Hete hangijzers

Het document gaat vooral over het verhaal dat op de beleving van bewoners is gestoeld. Dat is op zich een prettige invalshoek, maar de balans slaat door naar groen, rust en droombeelden. Hete hangijzers worden niet benoemd. Er worden bijvoorbeeld geen uitspraken gedaan over mobiliteit (*groen en gezellig, maar waar blijven de auto's?*) en een ecologische visie ontbreekt. Wat betekent bijvoorbeeld het 'bouwen vanuit de bodem' en is dan de Uithof de beste plek om hoog te bouwen? Hoe verhoudt zich dit tot de lange termijn (100 jaar). Idealiter doet het document uitspraken over grote langjarige ontwikkelingen, waar we nu al visie op willen ontwikkelen.

Het model is opgesteld vanuit het perspectief van de burger. Daarbij wordt uitgegaan van bestaande situaties met de verwachting van bewoners te faciliteiten dat ze binnen die context gelukkiger gemaakt worden door de overheid. Bewoners willen bijvoorbeeld meer groen en willen om de hoek parkeren. De beelden tonen ook veel groen, maar is dat realistisch. Waar blijft de infrastructuur voor de auto?

Ook op de ingewikkelde en ongemakkelijke vragen moeten antwoorden worden geformuleerd. Grote ingrepen vallen nu tussen wal en schip en worden niet geduid op kaarten. Structurerende stedelijke elementen moeten wel eerlijk worden weergegeven in het document. Het lijkt ook essentieel dat er keuzes gemaakt worden.

Inhoudelijk

Er wordt nog gewerkt aan het kaartmateriaal. In dat kader wordt aangeraden de echte *beeldragers* van de stad op te nemen (parken, watergangen, stadsranden, nieuwe projecten en toevoegingen etc.). Nadere duiding van de overgang van Beurskwartier naar Binnenstad is hierin ook een goed voorbeeld.

Ook wordt aangeraden '*lange lijnen*' toe te voegen. In dit verband wordt gesproken over de metro die idealiter in een rechte lijn van oost naar west, van Leidsche Rijn naar de Universiteit Utrecht, loopt. Wat zijn hierin de visie en ambitie? Ook hierbij geldt dat het gaat over een lange termijn.

De commissie mist veel onderwerpen in dit document, maar heeft wel het gevoel dat dit geborgd is in andere beleidsdocumenten. Ook nieuwe thema's verdienen nog aandacht (klimaatadaptatie, wateroverlast, circulariteit (biobased bouwen), natuurinclusiviteit). Het thema 'water' zou een belangrijke rol moeten spelen in de visie.

Het is een opgave dat beleidsterreinen zich tot elkaar blijven houden. Het document raakt veel beleidsterreinen (economie, sociaal, mobiliteit, programma etc.) Het is de vraag hoe dat alles relateert aan wat je wenst. En ook is het dan de vraag of dit model dan daadwerkelijk snel en kostenbesparend werkt.

Afsluitend

In het gesprek is niet concreet ingegaan op de 'bouwhoogtekaart'. Wellicht kan hierover in een vervolgsessie worden doorgepraat. Wel wordt opgemerkt dat veel van de principes gaan over nieuwbouw. Geadviseerd wordt om ook duidelijke uitspraken te doen over hoe wordt omgegaan met de bestaande stad en hoe je deze beter maakt. Dit gaat over stedelijke ambities versus de schaal van de leefomgeving (bijvoorbeeld de impact van dakopbouwen). Het is opvallend dat de belangrijkste motto's van de jaren '70 (menselijke maat en ontmoeting) weer heel actueel zijn!

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 16/01/2024, 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 23 januari 2024

Aldus vastgesteld 15 januari 2024

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld