Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht gemeente Utrecht

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet en artikel 4.11 van het omgevingsplan van Utrecht;

Overwegende dat:

- de gemeenteraad op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet bevoegd is tot het vaststellen van regels over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan .

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

a. **Beeldkwaliteitsplan**: Het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeenteraad van Utrecht is vastgesteld onder de naam 'BKP Woonbuurt Zuilense Vecht. Deze is als externe bijlage toegevoegd bij deze beleidsregel.
b. **Plangebied**: Het plangebied dat in het Stedenbouwkundig Plan 'Woonbuurt Zuilense Vecht' is vastgesteld, exclusief het bouwperceel gelegen aan Amsterdamseweg 1015.
c. **Welstandsnota**: De nota 'De Schoonheid van Utrecht' (vastgesteld 30 april 2015) of de nota die ter vervanging van die nota is vastgesteld;.
d. **Woonbuurt Zuilense Vecht**: deelgebied waarbinnen de Utrechtse bouwontwikkelingen gaan plaatsvinden binnen Zuilense Vecht.
e. **Zuilense Vecht**: De totale gebiedsontwikkeling van twee de gemeentes Utrecht en Stichtse Vecht, grofweg gelegen tussen de Amsterdamsestraatweg, Sportparkweg, Sweserengseweg, Burgemeester Norbruislaan, Jan van Zutphenlaan en Theo Thijssenplein.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel om voor de gebiedsontwikkeling 'Woonbuurt Zuilense Vecht' specifiek welstandsbeleid vast te stellen en uit te voeren.

Hoofdstuk 2 Welstandsregels Zuilense Vecht

Artikel 3 Welstandstoets in het plangebied

3.1 Aanvullende regel voor het plangebied

1. In het plangebied gelden de eisen van het beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de welstandsnota.
2. De welstandsnota blijft buiten beschouwing bij aspecten waarover het beeldkwaliteitsplan eisen stelt.
3. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau ‘respect’ voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota.
4. Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding ‘tuinwijk’ en ‘vrije verkaveling, vrije situering’ voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota.

3.2 Tijdelijke toepassing van het beeldkwaliteitsplan

De beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Zuilense Vecht komt te vervallen als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als:

a. de Grondexploitatie Zuilense Vecht gesloten wordt;
b. als 5 jaar voorbij zijn gegaan na de oplevering van de laatste woningen binnen het plangebied of
c. als de inhoud van de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan wordt overgenomen in een nieuwe of geactualiseerde opvolger van de beleidsregel Welstandsnota.

Artikel 4 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op bouwontwikkelingen, met inbegrip van ‘groene’ gevels en ‘groene’ daken, binnen het plangebied. De beleidsregel is niet van toepassing op:

a. het bouwperceel aan de Amsterdamsestraatweg 1015;
b. de inrichting van de buitenruimte..

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht in hun vergadering van volgt 2024.

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijksma

Toelichting bij Beeldkwaliteitsplan Woonbuurt Zuilense Vecht

Algemeen

In de Woonbuurt Zuilense Vecht worden ca. 300 woningen gebouwd. In 2021 is hiervoor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woonbuurt Zuilense Vecht (SPvE) vastgesteld en in 2023 het Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilense Vecht (SP). In het SPvE 'Woonbuurt Zuilense Vecht' en in mindere mate in het Stedenbouwkundig Plan 'Woonbuurt Zuilense Vecht', zijn een groot aantal uitspraken over beeldkwaliteit opgenomen. Deze stukken dienen als nadere onderbouwing voor de advisering van de Commissie Omgevingskwaliteit maar het vormt geen formeel toetsingskader voor de Commissie. Het Beeldkwaliteitsplan wordt dat wel.

Dit beeldkwaliteitsplan geldt voor het plangebied 'SP Woonbuurt Zuilense Vecht' en legt de gewenste kwaliteit voor de bouwontwikkelingen vast. Het Beeldkwaliteitsplan is specifiek gemaakt voor de nieuwe (woning)bouwontwikkeling in Zuilense Vecht. Het is het officiële toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit ten behoeve van het toetsen van bouwplannen als aanvulling op, en deels ter vervanging van, de vigerende Welstandsnota (zie Hoofdstuk 7). Het perceel aan de Amsterdamsestraatweg 1015 binnen het plangebied van het SP valt buiten dit Beeldkwaliteitsplan; hier wordt volgens het reguliere beleid van de Commissie Omgevingskwaliteit getoetst.

Deze beleidsregel (het Beeldkwaliteitsplan) is een aanvulling op de 'Welstandsnota'. De veranderingen in de 'gebiedskaart' en de 'beleidskaart' in deze beleidsregel zijn een wijziging op de Welstandsnota. De beleidsregel sluit aan op de nieuwe ontwikkelmogelijkheden die zijn opgenomen in het Chw Bestemmingsplan Zuilense Vecht, Utrecht welke is vastgesteld op 6 december 2023.

Artikelsgewijs

Artikel 2

Het Beeldkwaliteitsplan bevat welstandscriteria voor bouwinitiatieven in het plangebied. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota 'De Schoonheid van Utrecht'.
Waar het gaat om de 'analysekaart' en de 'beleidskaart' uit de Welstandsnota is het Beeldkwaliteitsplan een wijziging ten opzichte van de Welstandsnota; van beleidsniveau 'open' naar beleidsniveau 'respect' en van gebiedsaanduiding 'groengebieden' naar 'tuinwijk' en 'vrije verkaveling, vrije situering' (verder toegelicht in argument 2.1). De wijziging geldt enkel voor het plangebied van Zuilense Vecht. In 2021 is het SPvE Woonbuurt Zuilense Vecht vastgesteld door de Raad. In het SPvE staan al beeldkwaliteitseisen opgenomen, maar deze zijn nooit expliciet vastgesteld (beslispunt) als toetsingskader voor de Welstandscommissie (sinds 1 januari 2024 met de nieuwe naam 'Commissie Omgevingskwaliteit'). De Commissie gebruikt het SPvE niet voor de toetsing van bouwplannen. Enkel als nadere onderbouwing.

Artikel 3

3.1 Welstandstoets: aanvullende regels
Deze beleidsregel is zowel een aanvulling op de Welstandsnota, als ook een wijziging. In artikel 3 wordt dit onderscheid ook gemaakt. De meeste eisen voor bebouwing in het Beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend op de Welstandsnota. In de Welstandsnota staan echter ook specifieke eisen voor bijvoorbeeld

dakkapellen, klimaatinstallaties die niet in het beeldkwaliteitsplan terug komen. Als er geen specifiek beleid is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, kan de Welstandsnota in dit soort specifieke situaties nog van toepassing blijven.
Op het gebied van Welstandscriteria en de Gebiedsaanduiding, is er voor gekozen om een wijziging aan te brengen op de welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘respect’ en van gebiedsaanduiding ‘groengebieden’ naar ‘tuinwijk’ en ‘vrije verkaveling, vrije situering’. Dit sluit aan op de in het SPvE en SP vastgestelde ambitieniveau.

3.2 Tijdelijke toepassing

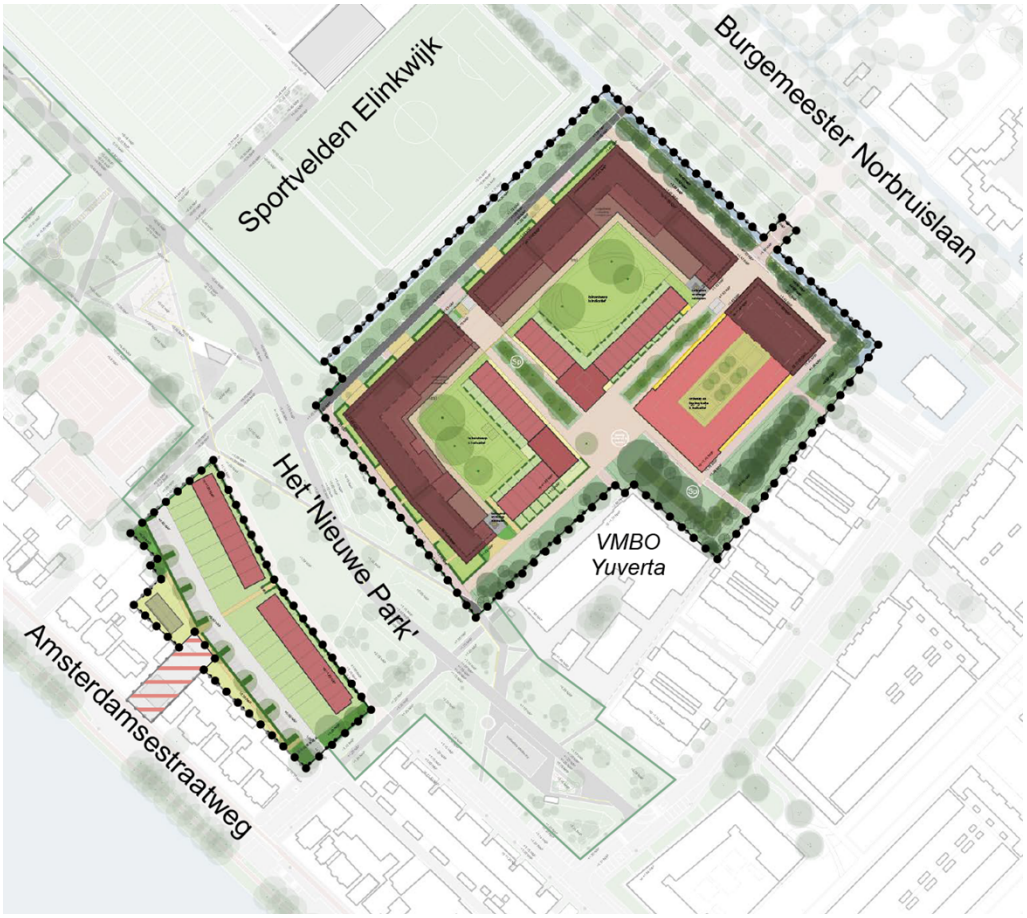
Het Beeldkwaliteitsplan blijft ten minste de komende 15 jaar van kracht. Het is wenselijk dat er een vastgestelde einddatum is voor het Beeldkwaliteitsplan, zodat er in de toekomst geen extra raadsbesluit voor nodig is. Het is op dit moment echter moeilijk in te schatten wanneer de ontwikkeling van de Woonbuurt Zuilense Vecht gereed is. Daarom zijn een drietal scenario’s opgenomen.

Als de Grondexploitatie (GREX) gesloten is, is de hele ontwikkeling inclusief openbare ruimte en sportvelden en speeltuinen en alle bouwprojecten afgerond. Er is dan geen speciale gemeentelijke inzet meer op het plangebied. Vanaf dat moment mag er door de Commissie Omgevingskwaliteit een nieuwe lijn gekozen worden.

De 5 jaar na laatste oplevering is opgenomen om zo de eerste bouwaanvragen na de opleving voor uitbouwen en opbouwen op een gelijke manier te kunnen beoordelen. Het de precedentwerking voor de kleinschaligere aanpassingen in de wijk of voor het blok wordt dan gezet volgens de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 4

De afbakening van het plangebied in het Stedenbouwkundig Plan Woonbuurt Zuilense Vecht is als in de onderstaande kaart. Enkel het Rood gearceerde deel valt buiten het plangebied van deze beleidsregel.


Sportvelden Elinkwijk
Burgemeester Norbruislaan
Het 'Nieuwe Park'
VMBO
Yuverta
Amsterdamsestraatweg