

OPZET Bijlage 1 Beleidsregels Uitvoering programma MWKZ 6

22 mei 2025
Kenmerk xx
Versie 0.1
Concept

Inhoud

Leeswijzer	3
1 Algemene bepalingen	4
1.1 Definities	4
1.2 Doel	4
1.3 Werking van de beleidsregels	5
2 Toetsing van de stedenbouwkundige kwalitatieve opzet 6	
X Programmaverdeling plangebied	6
X Ruimtelijke Kwaliteit openbaar gebied	6
X Goede stedenbouwkundige kwaliteit	6
X Duurzaamheid en ecologie	7
X Stedelijk water en klimaatadaptatie	7
X Mobiliteit	7
X Energie	8
3 Regels voor een flexibele uitvoering	9
3.1 Flexibele beoordeling	9
3.2 Voortgangsrapport	9
4 Slotbepalingen	10
4.1 Intrekking van eerder vastgestelde regels [reservering]	10
4.2 Inwerkingtreding en citeertitel	10

Opzet Beleidsregels Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1, gemeente Utrecht

16 mei 2025

Leeswijzer

De bedoeling van deze opzet is om een indruk te geven in de onderwerpen die in de beleidsregel uitvoering programma fase 1 geregeld worden. Deze beleidsregel vormt samen met het Beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan straks het toetsingskader voor omgevingsvergunningen in deelgebied 6 fase 1.

1 Algemene bepalingen

1.1 Definities

Artikel 1

1. De uitleg van begrippen die voorkomen in de begrippenlijst van het omgevingsplan is ook van toepassing op deze regels.
2. In aanvulling op de begrippen van het omgevingsplan wordt de onderstaande uitleg van begrippen gebruikt bij de toepassing van de regels:
 - het omgevingsplan:
het omgevingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 fase 1, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op xxx 2025;
 - het college:
burgemeester en wethouders van Utrecht of de persoon die met mandaat namens burgemeester en wethouders optreedt;
 - groen dak:
dak met een voedingsbodem van minimaal 30cm dat minimaal voor de helft beplant is met planten;
 - kaart:
de kaart “Stedenbouwkundige Spelregels” die als bijlage bij deze beleidsregels is opgenomen;
 - vergunning:
de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

1.2 Doel

Artikel 2

1. Deze beleidsregels geven uitvoering aan de opdracht van artikel 2.5 van het omgevingsplan..
2. De beleidsregels geven een concrete invulling aan artikel 2 om een hoogwaardige stedenbouwkundige opzet, de juiste invulling per fase en voor een goede afstemming tussen de diverse bouwinitiatieven te bevorderen.
3. In aanvulling op lid 1 zorgen de beleidsregels waar nodig voor een voorspelbare, transparante uitvoering van artikel 2 van het bestemmingsplan.
4. De beleidsregels worden ook toegepast op aanvragen voor het vergunnen van initiatieven in het plangebied van het bestemmingsplan waarvoor een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan (de “buitenplanse omgevingsplanactiviteit”) nodig is.

1.3 Werking van de beleidsregels

Artikel 3 Beoordeling van een vergunningaanvraag

Het college beoordeelt of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan het bestemmingsplan aan de hand van de aspecten die in de hoofdstuk 2 staan.

Artikel 4 Flexibele uitvoering

1. Het college toetst of een aanvraag voldoet aan de eisen van hoofdstuk 3, om te voorkomen dat een verleende vergunning het verwezenlijken van het totale programma of het bereiken van het einddoel in de weg kan gaan staan.
2. Bij de beoordeling van de aspecten die in dit hoofdstuk zijn genoemd betreft het college verleende vergunningen en andere activiteiten die bijdragen aan de uitvoering van het programma.

Artikel 5 Werking van de beleidsregels bij afwijking van het bestemmingsplan

In het geval van een aanvraag voor een activiteit die niet past binnen de regels van het bestemmingsplan toetst het college, aan de hand van deze beleidsregels, of uit de aanvraag en de daarbij horende onderbouwing of motivering blijkt dat de afwijking geen gevolg heeft voor de gefaseerde, programmatische invulling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 fase 1

2 Toetsing van de stedenbouwkundige kwalitatieve opzet

X Programmaverdeling plangebied

Het maximaal te realiseren programma voor deelgebied 6 ligt vast in de planregels. Op de planverbeelding is voor een aantal functies aangegeven waar deze mogelijk of onmogelijk zijn. Het is van belang het beschikbare programma evenwichtig over deelgebied 6 te verdelen. Om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteit, gebruikskwaliteit en om de ontwikkeling van de verschillende percelen mogelijk te maken. Daarom is in paragraaf X een kaart opgenomen waarin per ontwikkelveld staat aangeduid hoeveel programma er mogelijk is, wat de mogelijke afwijking op dit metrage is en wat de differentiatie van dit programma is.

X Ruimtelijke Kwaliteit openbaar gebied

Het raamwerk geeft aan hoe het gebied aansluit op de omgeving en hoe transformatie plaats vindt naar een samenhangende, aantrekkelijke en groene buitenruimte. Met een kwaliteitsslag wordt fijn wonen volwaardig onderdeel van dit gebied. Het raamwerk is opgebouwd uit verschillende typen buitenruimte: elk heeft een eigen karakter, biedt ruimte aan verschillende functies boven- en ondergronds en sluit goed aan op de bebouwing. Elke ontwikkeling levert een bijdrage aan de openbare ruimte waarbij de samenhang met het raamwerk als geheel wordt gewaarborgd. De beleidsregel 'ruimtelijke kwaliteit openbaar gebied' geeft de hoofdprincipes voor de inrichting van de openbare ruimte en doet uitspraken over de programmatische invulling. Dit houdt direct verband met de verschijningsvorm, zoals opgenomen in het BKP.

X Goede stedenbouwkundige kwaliteit

In het Omgevingsplan staat vastgelegd waar welke functies mogen worden gerealiseerd en aan welke randvoorwaarden deze op hoofdlijnen dienen te voldoen. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen wat de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwde en ongebouwde omgeving is. De spelregelkaart in deze paragraaf is de schakel tussen beide documenten. Het betreft een nadere uitwerking van de in plantoelichting omschreven ruimtelijke ambities. In de spelregelkaart staat onder andere aangegeven volgens welke regels de bebouwing mag worden gepositioneerd en wat de onderlinge verhouding tussen de gebouwen is (hoogte, omvang, afstand).

Deelgebied 6 wordt een gebied met relatief veel kleine woningen, gebouwd in een hoge dichtheid. De kwaliteit van het woongebouw en de wijze waarop deze gemeenschapsvorming mogelijk maakt, speelt een belangrijke rol in woongenot en welzijn van toekomstige bewoners. Daarom worden er beleidsregels opgenomen die gemeenschapsvorming bevorderen.

o.a. regels met betrekking tot:

- Te realiseren gemeenschappelijke ruimte
- Te realiseren (deel)voorzieningen
- Stimuleren van ontmoeting en bevorderen eigenaarschap

X Duurzaamheid en ecologie

Het gemeentelijke groenbeleid en de RSU voorzien in een algemeen kader ten aanzien van de opgave voor groen, natuur en biodiversiteit. In de RSU is dit uitgewerkt in een 9tal principes. Een daarvan is dat alle ontwikkelingen natuurinclusief zijn voor zowel gebouwen, private en openbare buitenruimte. Wat dit concreet betekent op project- of gebiedsniveau dient nader uitgewerkt te worden, gebruik makend van onder andere de gidssoorten-methodiek. Beleidsregels voorzien in een concretisering van de deze opgave ten aanzien van maatvoering, functionaliteit, mate van verbondenheid van groen en van mogelijk nieuwe ecologische dwarsverbindingen of kerngebieden.

X Stedelijk water en klimaatadaptatie

Om tot een goede verdeling en om op een doelmatige manier tot een goede invulling van de wateropgave en zorgplicht te komen zijn afspraken over een verdeling van bebouwing, verhardoppervlak en water/groen nodig. Deze afspraken over verdeling en bijbehorende verplichtingen moeten gemaakt worden tussen publiek en private partijen maar ook tussen private partijen onderling. Over onderlinge afhankelijkheden die maken dat de totaalsystemen kunnen functioneren in ruimte maar ook in tijd moeten afspraken worden gemaakt. In tijd omdat als er maar een gedeelte is ontwikkeld het totaal ook moet functioneren. Vanwege de organische ontwikkeling, en de risico's die dit meebrengt vraagt dit "extra" maatwerk. Beleidsregels kunnen richting geven en een hulpmiddel zijn om invulling te geven aan deze afspraken om zo de zorgplicht voor het inzamelen, en afvoeren van huishoudelijk afvalwater en het verwerken van hemelwater te waarborgen naast andere nutsvoorzieningen.

X Mobiliteit

In deelgebied 6 wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt en een deel van de parkeervraag zal op afstand opgelost worden. Daarnaast wordt ingezet op de inzet van deelauto's en extra fietsparkeerplekken. De beleidsregels zijn nodig om te kunnen beoordelen of bij aanvraag van een omgevingsvergunning een evenredig deel wordt gebruikt van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied, op afstand en of er wordt voorzien in een evenredig deel van het aantal fietsparkeerplekken en inzet van deelauto's.

X Energie

We sluiten qua energieprestatie eisen (BENG-normen) aan op het staande beleid van de Gemeente Utrecht en de doelen in de Omgevingsvisie deel 2 voor de Merwedekanaalzone. We sturen, naast de algemene energieprestatie, op collectieve warmtesystemen per ontwikkelveld met een omvang van tussen 400 en 600 woningen in combinatie met de voorzieningen in die ontwikkelvelden. Dat doen we om te komen tot efficiënte, duurzame en kosteneffectieve warmtelevering, maar ook om binnen de kaders van netcongestie de woningen te kunnen verwarmen. Doel is het benutten van de reestruimte die deze oplossingen qua efficiëntie bieden, om – al dan niet gecombineerd met aanvullende maatregelen – ook andere functies in het betreffende ontwikkelveld van vermogen te kunnen voorzien.

3 Regels voor een flexibele uitvoering

3.1 Flexibele beoordeling

Artikel 17 Evenredige bijdrage aan het te realiseren programma

Elk bouwblok draagt bij aan het realiseren van een deel van elk onderdeel van het bouwprogramma, tenzij naar het oordeel van het college voldoende zekerheid bestaat dat de onderdelen waarin een bouwblok tekortschiet in een ander bouwblok gecompenseerd worden.

3.2 Voortgangsrapport

Artikel 18

1. Het college stelt na de start van de eerste fase jaarlijks een voortgangsrapport vast; het eerste rapport is uiterlijk na oplevering eerste ontwikkelveld beschikbaar.
2. In het voortgangsrapport staat in ieder geval welk deel van het programma gerealiseerd of vergund is en welk deel naar verwachting in het komende jaar gerealiseerd zal worden.
3. Het college betreft de uitkomsten van het laatste voortgangsrapport bij het oordeel over de beoordeling van de aanvraag.
4. De beoordeling kan ertoe leiden dat de beleidsregels worden bijgesteld naar de aanbevelingen in het voortgangsrapport.
5. Drie maanden na de dag waarop het college het voortgangsrapport heeft vastgesteld kan de beoordeling in lid 2 niet tot een oordeel leiden dat nadelig is voor de aanvrager ten opzichte van een oordeel waarin dat rapport niet is betrokken.

4 Slotbepalingen

4.1 Intrekking van eerder vastgestelde regels [reservering]

Artikel 19 Intrekking [reservering]

[Dit artikelnummer is gereserveerd voor een mogelijke, latere aanpassing van deze regels, bijvoorbeeld als gevolg van het voortgangsrapport.]

Artikel 20 Overgangsbepalingen [reservering]

[Dit artikelnummer is gereserveerd voor een mogelijke, latere aanpassing van deze regels, bijvoorbeeld als gevolg van het voortgangsrapport. In dit artikel wordt dan bijvoorbeeld aangegeven hoe al ingediende aanvragen worden beoordeeld.]

4.2 Inwerkingtreding en citeertitel

Artikel 21 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt na bekendmaking in werking.

Artikel 23 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als:
beleidsregels Uitvoering Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6, fase 1.

Aldus vastgesteld in de vergadering van <datum>

De secretaris, M. Ruis

De burgemeester, S.A.M. Dijksma