

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord gemeente Utrecht

Een deel van deze bekendmaking is overeenkomstig artikel 7, lid 2, Bekendmakingswet bekend gemaakt en hier beschikbaar: Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord.

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 Papendorp De Taats Noord'. Deze is als externe bijlage toegevoegd bij deze beleidsregel;
- b. Plangebied: Het plangebied dat in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord is vastgesteld;
- c. Welstandsnota: De nota 'De Schoonheid van Utrecht' (vastgesteld 30 april 2015) of de nota die ter vervanging van die nota is vastgesteld;
- d. De Taats Noord: deelgebied binnen Papendorp Noord waar de bouwontwikkelingen gaan plaatsvinden;
- e. Papendorp Noord: De totale gebiedsontwikkeling Papendorp Noord, globaal begrensd door de Dominee Martin Luther Kinglaan in het noorden, het Amsterdam-Rijnkanaal en de plangrens van het te ontwikkelen gebied Groenewoud in het oosten, de Orteliuslaan en de bovenzijde van het talud van de A2 aan de westkant en het Taatsenplein aan de zuidzijde.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel om voor de gebiedsontwikkeling 'Papendorp Noord' specifiek welstandsbeleid vast te stellen en uit te voeren.

Hoofdstuk 2 Welstandsregels Papendorp De Taats Noord

Artikel 3 Welstandstoets in het plangebied

1. Aanvullende regel voor het plangebied
 - a. In het plangebied gelden de eisen van deze Beleidsregel beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de welstandsnota;
 - b. De welstandsnota blijft buiten beschouwing bij aspecten waarover het beeldkwaliteitsplan eisen stelt;
 - c. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 'respect' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota;
 - d. Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Compacte stedenbouw' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota.
2. Tijdelijke toepassing van het beeldkwaliteitsplan

De beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord komt te vervallen als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als:

 - a. de Grondexploitatie Papendorp gesloten wordt;
 - b. de inhoud van de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan wordt overgenomen in een nieuwe of geactualiseerde opvolger van de beleidsregel Welstandsnota.

Artikel 4 Afbakening

1. Deze beleidsregel is van toepassing op bouwontwikkelingen, met inbegrip van 'binnentuinen', 'groene gevels' en 'groene daken', binnen het plangebied.
2. De beleidsregel is niet van toepassing op 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 Papendorp De Taats Noord, gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht in hun vergadering van ... 2025

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,

Miguel Israel

Bijlage Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord
Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord

Toelichting bij Beeldkwaliteitsplan Papendorp De Taats Noord

Algemeen

In de Papendorp De Taats worden ca. 1.300 woningen gebouwd. Op 3 februari 2022 is hiervoor het SPvE Papendorp Noord (SPvE). In hoofdstuk 8 van het SPvE is ten aanzien van beeldkwaliteit het volgende aangegeven: "De kavels in de Taats en aan het Taatsenplein worden op basis van dit SPvE als eerste in de markt gezet. Daarvoor is het nodig het SPvE aan te vullen met beeldkwaliteitseisen."

Dit beeldkwaliteitsplan geldt voor het plangebied 'De Taats Noord' en legt de gewenste kwaliteit voor de bouwontwikkelingen vast. Het Beeldkwaliteitsplan is specifiek gemaakt voor de nieuwe (woning)bouwontwikkeling in Papendorp Noord. 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).

Deze beleidsregel (het Beeldkwaliteitsplan) is een aanvulling op de 'Welstandsnota'. De veranderingen in de 'Analysekaart' 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 Papendorp, Utrecht welke is vastgesteld op 25 april 2024.

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; met als belangrijkste wijzigingen van de aanduiding 'Ontwikkelingsgebieden' naar 'Compacte stedenbouw' in de Analysekaart en van de aanduiding 'Open' naar 'Respect' in de Beleidskaart (verder toegelicht in argument 2.1).

De wijziging geldt enkel voor het plangebied Papendorp Noord. In 2022 is het SPvE Papendorp Noord vastgesteld door de Raad. In het SPvE is een ambitie voor de beeldkwaliteit verwoord; dit is echter onvoldoende uitgewerkt om als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit te kunnen fungeren. Om vooraf duidelijkheid te geven voor aanvragers en de Commissie en helderheid te geven in de toetsing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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 dakpellen, 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 'Ontwikkelingsgebieden' naar 'Compacte stedenbouw'. Dit sluit aan op de in het SPvE 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 Papendorp Noord 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.

Artikel 4

De afbakening van het plangebied Papendorp De Taats is terug te vinden in de Bijlage BKP Papendorp De Taats Noord.

Het BKP voorziet in eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing inclusief de binnentuinen. Het BKP voorziet niet in eisen ten aanzien van de buitenruimte dit omdat openbare ruimte betreft al voor een groot deel is aangelegd en in de rest van het plan wordt doorgezet.

Het BKP voorziet ook in eisen ten aanzien van groene gevels en 'groene' daken. Dit omdat bij de raadsbehandeling van de kredietaanvraag Mobiliteitshub XL op 12 december 2024 het Amendement "Groen moet je doen" is aangenomen. Daarin is aangegeven het ontwerp dusdanig aan te passen dat minimaal 50% van de gevel buiten het geplande frame een groene gevel is. Ook is aangegeven het frame te vergroenen zodat dit eveneens een echte groene gevel wordt. En als dit niet kan binnen budget en/of geslaagde aanbesteding de raad te informeren over zowel een optie binnen budget als een optie die minimaal 50% groen is." In het BKP is hiermee rekening gehouden.