Toelichting bij Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum

Algemeen

Het Masterplan Overvecht Centrum biedt de kaders voor de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. Overvecht Centrum wordt een gemengde hoogstedelijke buurt waar mensen fijn kunnen wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, ontspannen, verblijven en elkaar ontmoeten. Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado en een culturele trekker.

Het beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum geeft nadere uitgangspunten voor de stedenbouw en architectuur van Overvecht Centrum. 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.

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.

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 ‘stimulans’ en van bebouwingstypologie ‘compacte stedenbouw’ naar aanduiding ontwikkelingsgebied’. De wijziging geldt enkel voor het plangebied van Overvecht Centrum.

Artikel 3

3.1 Aanvullende regels op en wijziging van de Welstandsnota voor het plangebied

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 klimaatinstallaties die niet in het beeldkwaliteitsplan terug komen. Als er geen specifiek beleid is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, blijft de Welstandsnota in dit soort specifieke situaties nog van toepassing.
Op het gebied van de “beleidskaart” en “analysekaart”, is er voor gekozen om een wijziging aan te brengen op de welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘stimulans’ ‘’ en van bebouwingstypologie ‘compacte stedenbouw’ naar aanduiding. ‘ontwikkelingsgebied’.

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 Overvecht Centrum gereed is. Het beeldkwaliteitsplan loopt zolang de grondexploitatie (GREX) geopend is.

Als de GREX gesloten is, is de hele ontwikkeling afgerond. Er is dan geen speciale gemeentelijke inzet meer op het plangebied. Na afronding van de ontwikkeling zal het gebied worden opgenomen in de gebiedstypologie van de dan geldende beleidsregel die betrekking heeft op Omgevingskwaliteit. Op dat moment is het Beeldkwaliteitsplan niet meer nodig en niet meer van toepassing.

Artikel 4

De afbakening van het plangebied in het Masterplan Overvecht Centrum is gelijk aan het projectgebied in de onderstaande kaart (in Bijlage Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum).

