

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum

Een deel van de tekst van deze bekendmaking is overeenkomstig artikel 7 lid 2 Bekendmakingswet bekendgemaakt en hier beschikbaar: Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum.

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 'Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum'. Deze is als bijlage toegevoegd bij deze beleidsregel.
- b. **Plangebied:** Het plangebied dat in het Masterplan Overvecht Centrum vastgesteld op 18 december 2025.
- c. **Welstandsnota:** De nota 'De Schoonheid van Utrecht' (vastgesteld 30 april 2015) of de nota die ter vervanging van die nota is vastgesteld;.
- d. **Overvecht Centrum :** De totale gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum, begrensd door de Zamenhofdreef, Brailledreef en Einsteindreef.

Artikel 2 Doel

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

Hoofdstuk 2 Welstandsregels Overvecht Centrum

Artikel 3 Welstandstoets in het plangebied

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

1. In het plangebied gelden de eisen van deze Beleidsregel 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 beleidsniveau Stimulans' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota
4. Voor het plangebied geldt de aanduiding 'ontwikkelingsgebied' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota.

3.2 Tijdelijke toepassing van het beeldkwaliteitsplan

De beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum komt te vervallen als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als:

- a. de Grondexploitatie Overvecht Centrum gesloten wordt;
- b. 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 de openbare ruimte en de bouwontwikkelingen, met inbegrip van de binnenhoven, buitenruimten, 'groene' gevels en 'groene' daken, binnen het plangebied.

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 Overvecht Centrum, gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht in hun vergadering van 18 december 2025.

De burgemeester
Sharon A.M. Dijksma
De griffier,
Miguel Israel

Bijlage Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum

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).

