

Overvecht Centrum

Ruimtelijke en
financiële verkenning

Utrecht

Juni 2021



Colofon



Publicatiedatum

Juni 2021

In opdracht van

Gemeente Utrecht

Adres

SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

In samenwerking met een afvaardiging van CVVE Shoppingcenter Overvecht, Mitros, Portaal, BO-EX, De Waal, De Hoop, Dammers, VVE Seinedreef, AM en Van Wijnen namens de NPD Strook.

E-mail

[info@svp-svp.nl]

Versie

10

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Overvecht Centrum

Ruimtelijke en financiële verkenning Utrecht



Inhoudsopgave

Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’	7
1. Inleiding en opgave	15
2. Ambities en kernwaarden voor stad en plek	21
3. Van plotsgewijs naar gebiedsgewijs	33
4. Basisprincipe gebiedsontwikkeling	39
5. Ruimtelijke verkenning	45
6. Onderzochte thema's	59
7. Ontwikkelstrategie	87
8. Onderzoeksvragen	99
Bijlage	105



De tekst op de volgende pagina's is een vertaling van het gezamenlijk doorlopen proces. De achterliggende hoofdstukken zijn het voorbereidende werk wat heeft geleid tot de basisprincipes en onderzoeksvragen.

Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum'

Overvecht Centrum: het kloppende hart van Overvecht. Dat is het doel van het proces dat de afgelopen maanden is doorlopen met alle grondeigenaren in het gebied. Niet alleen voor Overvecht is het belangrijk om dit gebied aan te pakken. Het is van belang voor de hele stad. Het past binnen de ambities van verstedelijking in de RSU 2040. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 "Kansen" van Samen voor Overvecht.

De 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum' is een samenvatting van het proces dat gemeente, Shoppingcenter Overvecht, corporaties, grondeigenaren en ontwikkelaars in het plangebied met elkaar hebben doorlopen tussen september 2020 en maart 2021. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De gesprekken in het afgelopen half jaar zijn bedoeld om te ontdekken of er mogelijkheden zijn om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad en of er samen een eerste stip op de horizon gezet kan worden als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied.

Niets doen is geen optie in Overvecht Centrum. Verandering is noodzakelijk om de wijk Overvecht het centrum te geven dat de wijk en haar inwoners verdienen en past bij de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. En ook om ontwikkelruimte te creëren in de stad Utrecht, waar zoveel mensen op zoek zijn naar een fijne woonomgeving.

De verkenning geeft voldoende vertrouwen en zekerheid aan de partijen in het

gebied om een stap verder te gaan en om (op termijn) te kunnen en willen investeren in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verkenning nog voldoende ruimte voor inbreng van bewoners, ondernemers en bezoekers van Overvecht zodat het centrum een plek wordt voor en door Overvecht. Deze ruimte is ook nodig om alle uitdagingen van het gebied op te kunnen lossen.

Deze studie is een tussenstap op weg naar een Masterplan (of ander op gebiedsniveau uitgewerkt plan) voor het centrumgebied van Overvecht. De verkenning geeft richting en inzicht in wat ruimtelijk en programmatisch mogelijk is. Tegelijkertijd biedt het document ook een eerste indruk van wat veranderingen kunnen betekenen voor de identiteit en vooral de kwaliteit van het gebied. De studie geeft belangrijke input om grip te krijgen op de financiële haalbaarheid van het plan. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen onder bepaalde voorwaarden. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt.

De verkenning vormt nadrukkelijk geen afgerond plan. Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied, in een stedenbouwkundig Masterplan. Een Masterplan kan vervolgens worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor deelgebieden/afzonderlijke plots om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. De eerste gezamenlijke stap naar een nieuw Overvecht Centrum is met deze verkenning gezet.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum

Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her)ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.
- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling**. Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot de beoogde ambitie te komen.
- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.

- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO**. Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt samen met een **aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven en ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die groen tenzij, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.
- Om de ambities te realiseren wordt (gefaseerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages**.
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functionele zonering (winkels/wonen/actieve plinten)** is als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal**. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.
- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.

- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?

Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programmatische) invulling van de plinte
- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Onderzoeksvragen

Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- Stedenbouwkundig: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot

zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?

- Duurzaamheidsambities: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?
- Parkeren: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
- Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan

en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.

- Programma niet-wonen: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
- Subsidies en bijdragen: Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële Haalbaarheid: In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Onderstaande partijen geven aan dat zij met kanttekeningen en voorwaarden (die met name betrekking hebben op de financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma en parkeerregime) instemmen met bovenstaande inhoudelijke verkenning. Ondanks deze kanttekeningen en voorwaarden hebben zij op dit moment voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een volgende fase in te brengen, waarbij deze Basisprincipes en onderzoeksvragen (samen met de kanttekeningen en voorwaarden die zijn ingebracht) als basis gebruikt worden voor de vervolgstappen in het planproces.

CVvE SC Overvecht, Bo-Ex, Mitros, Portaal, De Hoop, Hessing, Dammers, De Waal, AM, Van Wijnen, Gemeente Utrecht

1. Inleiding en opgave



Inleiding en opgave

Het doel van deze ruimtelijke verkenning is om Overvecht Centrum te revitaliseren, zodat het opnieuw het kloppende hart van de hele wijk wordt. Een bruisende plek waar bewoners van Overvecht (en uiteraard ook van daarbuiten) willen winkelen, wonen en werken, elkaar willen ontmoeten en hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een groen, aantrekkelijk en veilig gebied met een sterke samenhangende en moderne uitstraling. Dit willen we samen met de eigenaren en gebruikers van het gebied voor elkaar krijgen. Deze ruimtelijke verkenning is daarom tot stand gekomen in een intensief participatieproces waar de belangrijkste stakeholders en eigenaren in het gebied bij zijn betrokken.

Achtergrond

Overvecht is één van de karakteristieke naoorlogse wijken van Utrecht. Een wijk die ooit is ontworpen vanuit optimisme en nieuwe technieken. Bedacht vanuit de principes van licht, lucht en ruimte. Inmiddels is de wijk volwassen en liggen er tal van opgaven. De wijk Overvecht is weliswaar ruim van opzet en groen, maar de woningvoorraad is eenzijdig. Relatief veel huishoudens hebben een laag opleidingsniveau en een laag inkomen. Ook zijn de bewoners minder gezond dan in andere wijken en komt eenzaamheid veel voor. Het centrumgebied kent verschillende problemen, zoals bijvoorbeeld veiligheid en teruglopende winkelkwaliteit. Het is een stenig en achterstallig onderhou-

den gebied met veel parkeerplaatsen. Het centrum van Overvecht is nu zeker niet het bruisende en het kloppende hart van de wijk. Het is een complex gebied waarvan iedereen vindt dat het beter kan. Een gebied waar al jarenlang plannen voor ontwikkeld worden, van grootschalige vernieuwing tot een meer organische perceelsgewijze ontwikkelstrategie. De afgelopen jaren is een deel van de openbare ruimte aangepakt en de NPD strook is grotendeels ontwikkeld. Deze ontwikkelingen geven een eerste glimp van de potentie.

Zowel voor de wijk Overvecht als voor de stad Utrecht is het belangrijk om het centrumgebied van

Overvecht te verbeteren en goed te positioneren in de stad. Het is een doelstelling van de RSU 2040 om dit gebied aan te pakken. Het draagt bij aan de groei van de stad en is één van de stedelijke knooppunten. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Overvecht Centrum is als het kloppende hart van de wijk bij uitstek de plek om ambities op het gebied van gezonde verstedelijking te verwezenlijken. Gezond stedelijk leven voor iedereen betekent vanuit de RSU voor Overvecht Centrum “verdichten en vergroenen in balans”.

Samenwerking met alle stakeholders

Het eigendom in het gebied is verdeeld. Het winkelcentrum zelf heeft circa 50 verschillende eigenaren die verenigd zijn in de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren. Daarom heen liggen plots van Bo-Ex, Mitros, Portaal, AM, Van Wijnen/ IC Netherlands en particuliere eigenaren. De openbare ruimte is in eigendom van de gemeente. De afgelopen jaren hebben er veel gesprekken tussen gemeente en individuele eigenaren plaatsgevonden, maar een integrale blik op de toekomst van het centrum ontbrak. Een blik met een duidelijke ruimtelijke koers (met kaders en uitgangspunten) die aansluit op gemeenschappelijke ambities. De koers moet enerzijds houvast bieden om de gezamenlijke doelen te bereiken en moet anderzijds ruimte en flexibiliteit bieden om de tand des tijds te doorstaan, met als doel de eigenaren uit te dagen om met innovatieve, slimme, haalbare en creatieve plannen te komen.

Aanpak

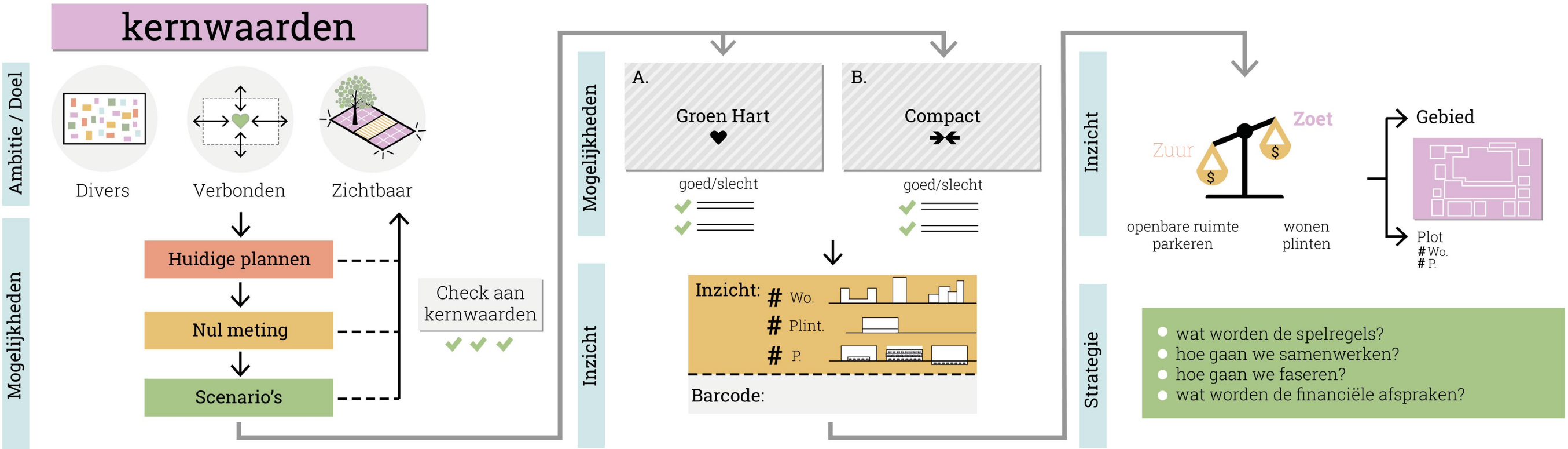
In een open proces is het afgelopen half jaar gezamenlijk gewerkt aan een ruimtelijke verkenning en inhoudelijke en programmatische koers. Deze koers dient als kapstok voor ruimtelijke en functionele kaders en afspraken over financiële haalbaarheid en samenwerking. Het is ook een start voor een gesprek met bewoners en bezoekers van Overvecht Centrum over de toekomst. Tijdens het proces is in eerste instantie gezocht

naar het formuleren van een gezamenlijke ambitie door een aantal kernwaarden te formuleren. Vervolgens is een scenariostudie verricht waar kansen en mogelijkheden zijn onderzocht. In deze scenariostudie zijn ook bestaande plannen en een 0-variant (wat kan er als iedereen op zijn eigen kavel blijft) meegenomen. De scenario's hebben inzicht gegeven in kansen en mogelijkheden, maar ook in de cijfers (aantallen woningen, m2 niet-woon programma, bijbehorende parkeerbehoefte) als

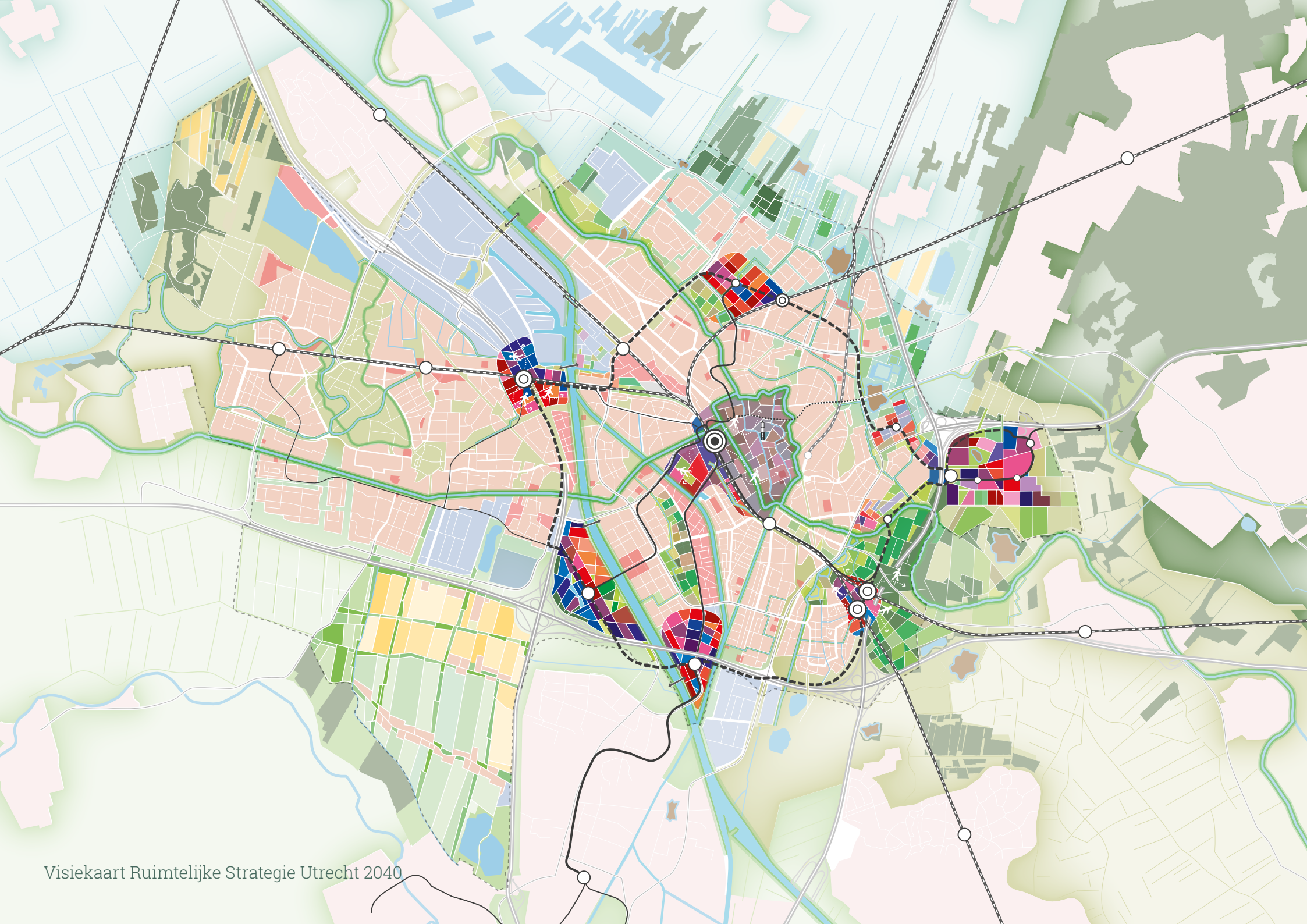
input voor de haalbaarheid op plot- én gebiedsniveau. De scenario's zijn getoetst aan de kernwaarden maar ook aan de belangen van de individuele stakeholders. Gezamenlijke bijeenkomsten en één-op-één gesprekken hebben inzicht gegeven in wat wel en niet haalbaar is. Tijdens dit proces zijn we steeds op zoek geweest naar een goede balans tussen kosten en opbrengsten in het gebied, maar altijd denkend vanuit de ambitie om Overvecht Centrum weer een kloppend hart in de

wijk te laten zijn. Uiteindelijk heeft de scenariostudie geleid tot een ruimtelijke verkenning waarin het raamwerk voor een gefaseerde vernieuwing van Overvecht Centrum is vastgelegd en voor de afzonderlijke plots principes ten aanzien van laadvermogen zijn geformuleerd die flexibiliteit maar ook zekerheid geven. De bijbehorende ontwikkelstrategie geeft inzicht in de samenwerkingsafspraken en financiële bijdrage vanuit afzonderlijke ontwikkelingen aan de ontwikkeling van het totale gebied.

De ruimtelijke verkenning biedt hiermee een door eigenaren gedragen basis voor een gefaseerde ontwikkeling van Overvecht Centrum in de komende 5-10 jaar. Met de ontwikkeling van dit gebied krijgt Utrecht er een aantrekkelijk, toekomstbestendig stadshart bij en wordt ook een belangrijk bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in de stad. Zo krijgt Overvecht het centrum dat de wijk verdient!



2. Ambities en kernwaarden voor stad en plek



Ambities en kernwaarden voor stad en plek

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De gemeente ziet die groei niet als een bedreiging maar als een kans om gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken. De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Stad met meerdere centra

Utrecht kiest voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dicht bij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht dichtbij, de tien-minuten stad! De gemeente wil dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dichtbij elkaar liggen, zodat inwoners en gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken. Groen, landschap en water vormen de start bij het denken over verstedelijking. De gemeente maakt bewust keuzes om de groei van de stad te concentreren op een aantal plekken, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd en waar stedelijke knooppunten met hoge dichtheden worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met

meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen vele stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen.

Opgave Overvecht Centrum in de stad

Overvecht is één van deze nieuwe stedelijke centrumgebieden. Voor Overvecht wordt in de RSU aangegeven dat het wenselijk is dat het monofunctionele winkelcentrum verandert in een gebied met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen.

Het gebied transformeert middels een aanzienlijke verdichting naar een gemengd stedelijk gebied. In de RSU gaat men uit van een toevoeging van 2000 woningen in Overvecht Centrum (van de benodigde

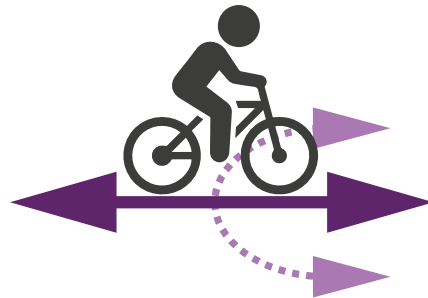
5000 woningen in de gehele wijk Overvecht). Bij deze opgave gaat de RSU uit van het realiseren van een gezonde woon- en werkomgeving voor iedereen inclusief de daarbij benodigde hoogwaardige groene openbare ruimte.

Stadsprofielen Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040



De groene stad

Verdichten en vergroenen in balans



De verbonden stad

Van ruimte om te verplaatsen naar ruimte om te verblijven



De compacte stad

*Verdichting en menging maken kwaliteitsslag
bestaande gebieden mogelijk*



De Inclusieve stad

*Gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte
nodigen uit tot ontmoeting en verbinding*



De toekomstbestendige stad

*Een robuuste ruimtelijke structuur die altijd over-
eind blijft helpt om schommelingen op te vangen
en biedt ruimte voor flexibiliteit*



De vertraagde stad

Naast reuring ook ruimte voor rust

Door de groei van de stad komt het landschap en met name het binnenstedelijke groen, zoals parken, onder druk te staan. Meer mensen zullen en willen hier gebruik van maken op hetzelfde moment. Daarom kiest Utrecht voor verdichten en vergroenen in balans. Dat betekent dat het publieke en private domein anders wordt ingericht. Er komt meer groen in de openbare ruimte, zowel in nieuwe ontwikkelgebieden als in de bestaande stad (groen tenzij). Er zijn meer recreatieve mogelijkheden om de hoek, zoals een park om in te sporten of speelpleinen in de buurt. De gemeente vraagt ook aan de partijen in de stad (bewoners, corporaties, marktpartijen, beleggers, bedrijven) om hun eigendom te vergroenen en zo bij te dragen aan de groene ambities.

In een stad waar alles dichtbij is, zijn verbindingen cruciaal, zowel sociaal, mentaal als fysiek. En op alle schalen van de stad. De dagelijkse voorzieningen dichtbij organiseren voorkomt lange reisafstanden. Utrechters zullen in 2040 veel vaker te voet gaan, de fiets of openbaar vervoer gebruiken om op hun bestemming te komen. In de openbare ruimte vindt een accentverschuiving plaats; van ruimte om voornamelijk te verplaatsen naar een ruimte om ook te verblijven. Daarvoor is het noodzakelijk om te investeren in een netwerk voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer dat veilig, gezond, toegankelijk en ruimte-efficiënt is.

De nabijheid van dagelijkse functies en het omliggende landschap op fietsafstand heeft een directe relatie met een compacte stad. De gemeente kiest ervoor de groei van de stad allereerst zoveel mogelijk in de bestaande stad op te vangen. Verouderde terreinen en ongebruikte gebouwen worden getransformeerd en braakliggende kavels bebouwd. Utrecht borduurt voort op de bestaande stad en genereert daarmee middelen om een kwalitatieve impuls te geven aan de openbare ruimte, voorzieningen en infrastructuur in de bestaande wijken. De gemeente kiest ervoor om niet langer monofunctionele wijken te ontwikkelen, maar maakt waar mogelijk gemengde gebieden waar wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen.

Het is belangrijk dat mensen zich thuis voelen in de stad en een goed sociaal netwerk hebben of kunnen opbouwen. Een stad waar ontmoeting vanzelfsprekend is. Ontmoetingen versterken sociale verbanden en stimuleren onderlinge verdraagzaamheid en respect voor elkaar. In een tijd waarin er veel eenzaamheid is, wil Utrecht een stad zijn die mensen uitnodigt om elkaar te ontmoeten en zich met elkaar te verbinden. Hiervoor is het belangrijk dat zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. Naast deze sociale voorzieningen zijn ook voldoende toegankelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en sport van cruciaal belang in een inclusieve stad.

De toekomst is onvoorspelbaar, maar wel voorstelbaar. En dat maakt het mogelijk om erop te anticiperen. Klimaatverandering, epidemieën, economische schommelingen, technologische vernieuwing, geopolitieke ontwikkelingen en de invloed van data beïnvloeden ons leven. De gemeente wil ervoor zorgen dat Utrecht zoveel mogelijk klaar is voor de toekomst. Keuzes van nu moeten in de toekomst van waarde zijn. Een robuuste ruimtelijke structuur helpt daarbij. Ongeacht de ontwikkelingen blijft deze structuur altijd overeind en draagt het altijd bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. De belangrijkste dragers van deze structuur zijn het landschappelijk raamwerk van groen, water en cultuurhistorie en het netwerk van onder- en bovengrondse infrastructuur.

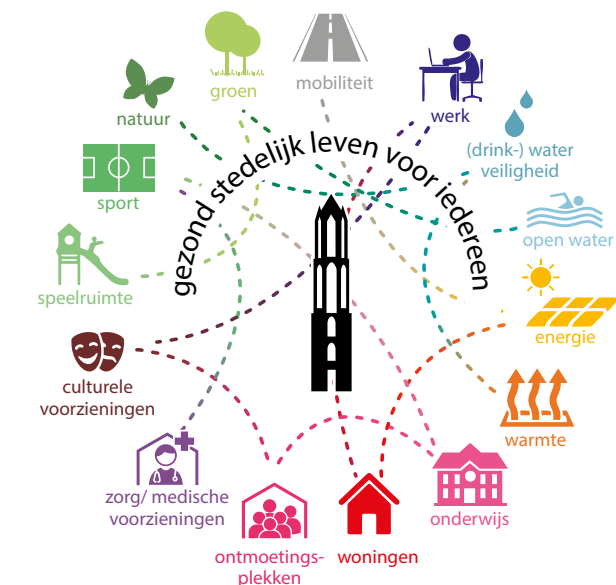
Een gezonde stad maakt naast dynamische plekken met reuring ook ruimte voor plekken om tot rust te komen. Utrecht heeft dus niet alleen levendige centra en buurtkernen, maar ook voldoende plekken waar mensen even in de luwte kunnen zijn. Groene openbare plekken voor stilte, verkoeling, ontmoeting en ontspanning. Utrecht beschouwt lopen en fietsen niet alleen als een praktische vorm van (woon-werk) verkeer, maar ook als een manier van verblijven en dwalen door de stad. Dit is niet alleen gezond, maar daarmee krijgen lopen en fietsen ook een sociale component, zodat iedereen mee kan doen.



Ambitie gezond leefomgeving

Centraal staat voor de gemeente Utrecht een gezonde leefomgeving. Dat is een leefomgeving waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, die uitnodigt tot gezond gedrag en die als prettig wordt ervaren. De druk op gezondheid wordt verlaagd door een goede luchtkwaliteit, niet te veel geluidsbelasting of geluidsoverlast, passende maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress en stortbuien te beperken en een gezond binnenmilieu.

Gezond leven wordt gemakkelijk door de openbare ruimte zo in te richten dat inwoners er kunnen spelen, bewegen, sporten, verblijven en ontmoeten en er voldoende ruimte is voor voetgangers en



fietzers om gezonde mobiliteit te faciliteren. Denk ook aan voldoende maatschappelijke voorzieningen, toegankelijkheid en aantrekkelijk en bereikbaar OV zodat het gebruik van OV gemakkelijker is dan autogebruik. Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig wanneer deze goed aansluit op hun eigen beleving, wensen, vragen en ideeën over hun leefomgeving, als ze zich er veilig voelen, er plek is voor (meer) groen, mogelijkheden om dichtbij een ommetje te maken en meer biodiversiteit.

Verder werkt Utrecht aan een klimaat neutrale stad. De ontwikkeling van Centrum Overvecht kan daar aan bijdragen door een gezamenlijke energievisie voor het gehele gebied op te stellen waarbij het gebruik van aardgas en het hoge temperatuur

warmtenet wordt afgebouwd, gebouwen worden ontworpen met een minimaal verbruik en maximale opwek van hernieuwbare energie en maximaal gebruik gemaakt wordt van het potentieel voor hernieuwbare energie binnen of rondom het gebied. Ten slotte werkt Utrecht en de regio aan een circulaire (bouw)-economie.

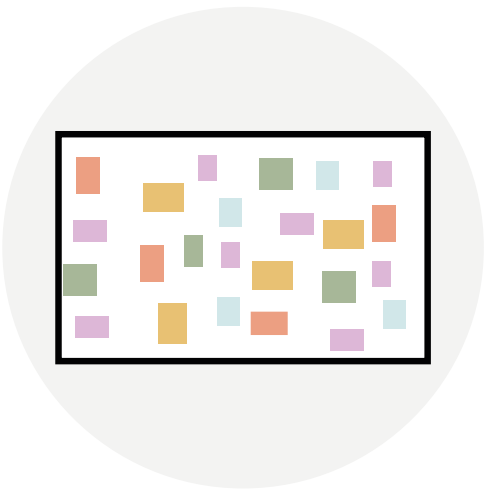
Gedeelde ambitie voor Overvecht Centrum

Een integrale visie kan alleen opgesteld worden als alle partijen in het gebied een gedeelde ambitie hebben. Een ambitie die verbindend is en de individuele belangen in het gebied overstijgt. Een ambitie waarin iedereen zich herkent, die een wenkend toekomstperspectief schetst en waar iedereen met zijn/haar ontwikkeling een steentje aan kan bijdragen. Zo wordt het centrum méér dan de som der delen en wordt met elke deelontwikkeling meerwaarde gecreëerd waar het hele gebied van profiteert. In het proces is gestart met deze gedeelde ambities voor de plek. De ambitie voor Overvecht Centrum is samengevat in drie kernwaarden die gezamenlijk van Overvecht Centrum weer het kloppende en bruisende hart van de wijk gaan maken.

Divers (Gemixt)

Diversiteit staat voor de gewenste veelkleurigheid in alle opzichten van het toekomstige centrum.

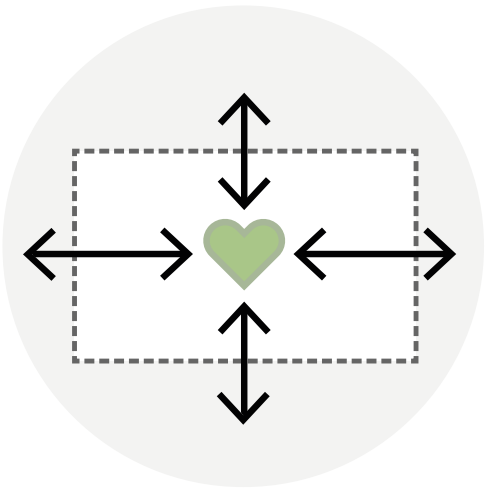
Overvecht is de meest diverse wijk van Utrecht. In de wijk wonen meer dan 160 verschillende nationaliteiten. Deze culturele diversiteit in de wijk zou gevierd moeten worden en mag veel zichtbaarder worden, ook - en misschien wel juist - in het centrum. Divers staat ook voor het gemengde karakter qua programma, maar ook voor de groene openbare ruimte die wordt divers in beleving en gebruik. Het centrum heeft voor iedere inwoner van Overvecht wat te bieden. Winkelen, sport, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, werken, ontmoeten, verblijven – gemixt in een gevarieerd, maar samenhangend gebied. Tot slot is ook het woningaanbod in het centrum divers, met een mix van woningtypologieën in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen. Zo biedt Overvecht Centrum een gemengd centrumstedelijk woonmilieu en een rijk palet aan ontmoetings- en verblijfsplekken.



Verbonden

We willen van Centrum Overvecht een groen hart in de wijk maken, waar ontmoeting centraal staat. Een plek waar iedereen graag komt en zich welkom voelt.

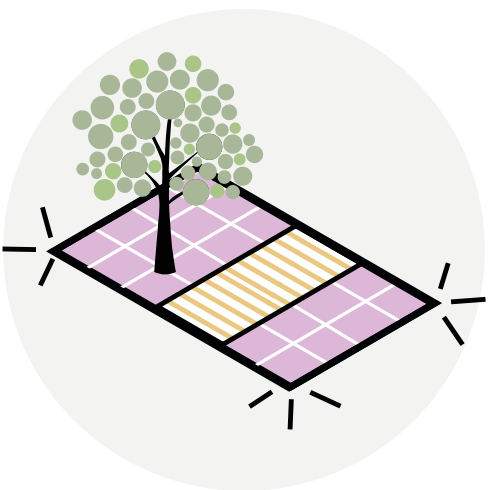
Goede bereikbaarheid, in de eerste plaats voor voetgangers en fietsers, is daarbij essentieel. Een centrum functioneert alleen als het optimaal verbonden is met de omliggende buurten, alleen dan kan het kloppende en bruisende hart van de wijk zijn. Maar natuurlijk is ook een goede aansluiting op openbaar vervoersverbindingen essentieel. En tot slot geldt ook dat de autobereikbaarheid van het winkelcentrum belangrijk is. Verbinden gaat over fysieke verbindingen, routes, de oversteekbaarheid van de dreven, maar ook over de mate waarin het centrum 'verbindend' kan zijn voor alle inwoners van Overvecht. Ook door bijvoorbeeld woonstarters een mogelijkheid te geven of juist mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken.

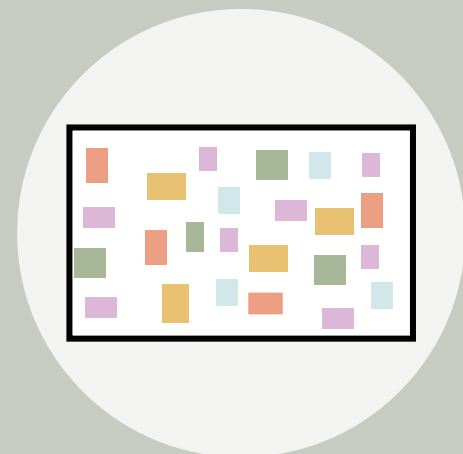


Zichtbaar en aantrekkelijk

Het gebied wordt een zichtbaar en aantrekkelijk hart voor Overvecht.

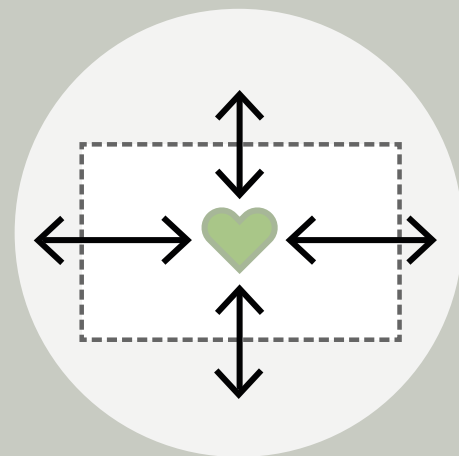
Zichtbaarheid is voor een centrum een essentiële kernwaarde. Overvecht is een grote wijk met veel verschillende buurten in een raamwerk van groen en dreven, waarin het centrum zich duidelijk mag onderscheiden, ook met een onderscheidend woonmilieu. Zichtbaarheid naar buiten toe, een uitnodigende uitstraling en een zekere herkenbaarheid en eigen identiteit zijn daarbij belangrijk. Zichtbaarheid gaat ook over de uitstraling van de openbare ruimte. De ambitie is een uitnodigende, klimaatbestendige openbare ruimte te maken met een hoge verblijfskwaliteit waar de gebruiker centraal staat. De openbare ruimte is schoon, veilig, overzichtelijk, aantrekkelijk en groen. Want de groenste wijk van Utrecht moet natuurlijk ook een groen centrum hebben!





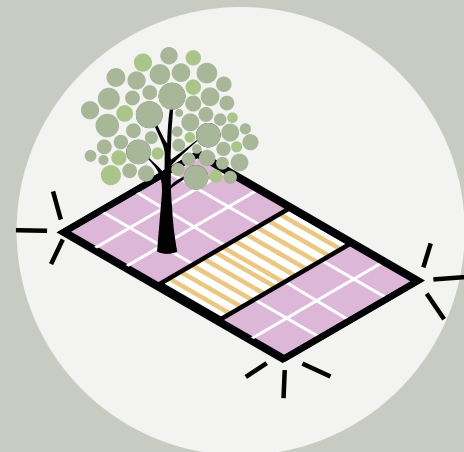
Divers (gemixt)

- in functies
- mix aan plekken
- veelkleurig door/voor doelgroepen van Overvecht



Verbonden

- fysiek verbonden met de wijk
aandacht voor fietser/voetganger en groen)
- sociaal verbonden met de wijk:
plek voor ontmoeting



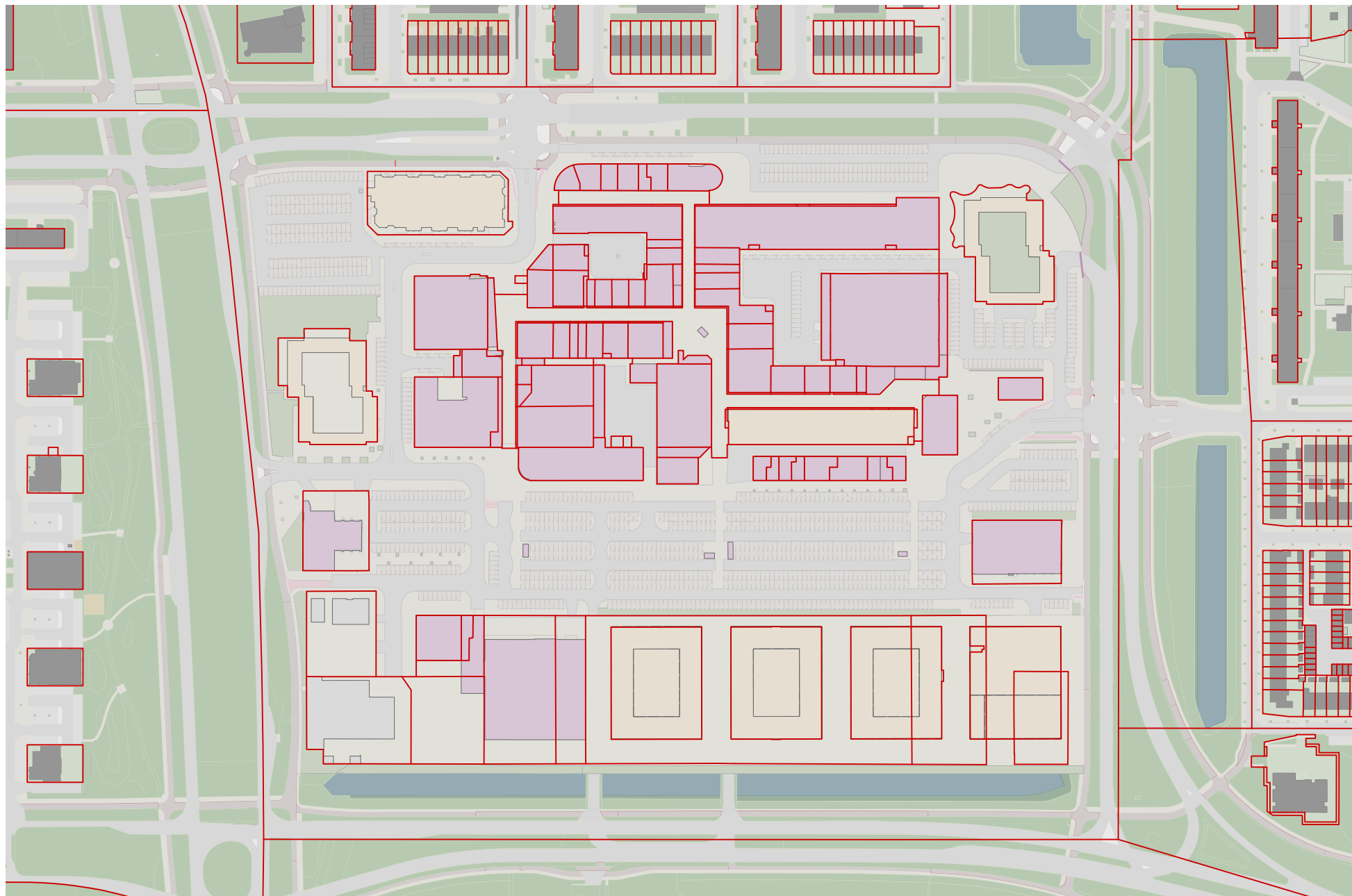
Zichtbaar en aantrekkelijk

- als hart aan de randen (uitgesproken hoeken)
- aantrekkelijk als hoogwaardig gebied (schoon, heel en veilig)
- trekt mensen aan (door functionele en ruimtelijke kwaliteit)

"De kernwaarden leggen de gedeelde ambities vast voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum."



3. Van plotsgewijs naar gebiedsgewijs



Kadastrale verdeling Overvecht Centrum

Van plotsgewijs naar gebiedsgewijze ontwikkeling

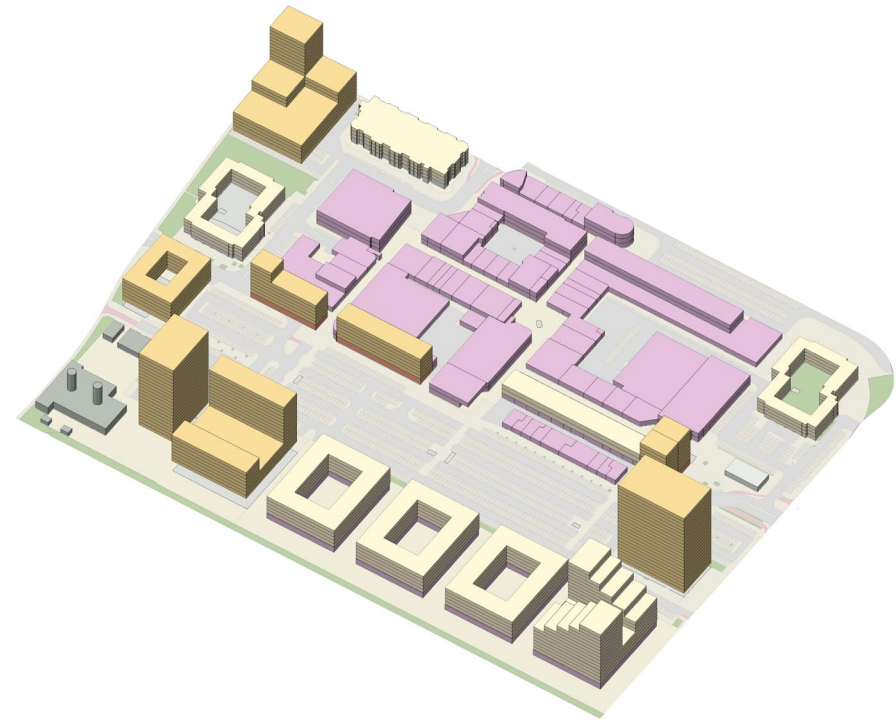
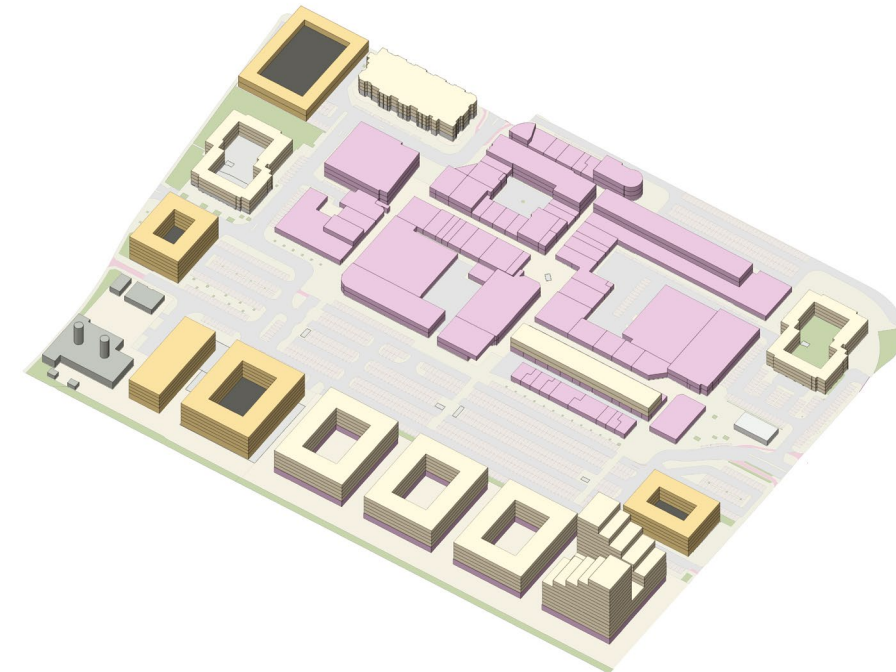
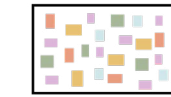
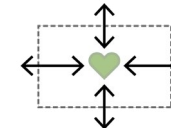
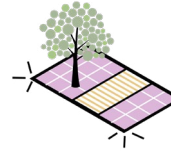
Van september 2020 tot en met maart 2021 hebben de betrokken partijen onder begeleiding van externe bureaus verkend wat samenwerking kan betekenen voor Overvecht Centrum. Binnenstedelijke transformaties kenmerken zich door versnipperd eigendom. De wil om te investeren van stakeholders is vaak op plotniveau en er is verschil in fase en tempo per plot. Zo ook bij Overvecht Centrum. In het proces, de gesprekken en door de scenariostudies zijn de kansen die ontstaan bij samenwerking inzichtelijk gemaakt. Extra uitdaging in dit gebied is het parkeren. Verdichten en vergroenen kan alleen als het openbaar maaiveldparkeren wordt omgezet naar gebouwd parkeren. Dit is een investering die ruimtelijk en financieel niet kan worden opgepakt door individuele initiatiefnemers, maar kansen ontstaan wanneer dit gezamenlijk wordt opgepakt.

Beperkingen van plotsgewijs ontwikkelen

In het proces van de pressurecookersessies werd duidelijk dat partijen in het gebied met name op het vlak van stedenbouw, parkeren en financiële haalbaarheid met elkaar verbonden zijn. Individuele partijen zien kansen om het gebied aantrekkelijker te maken en om programma toe te kunnen voegen. Maar men heeft ook zorgen: zorgen om de eigen plot, onderlinge afhankelijkheid (met meer dan 60 eigenaren in het gebied) en daarmee samenhangende mogelijke vertraging. Parkeren bleek een beperkende factor voor herontwikkeling. Er is geen ruimte voor meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte om extra woningen toe te kunnen voegen. Gratis parkeren is een belangrijke kracht van het

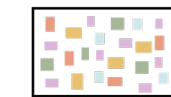
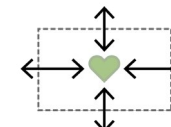
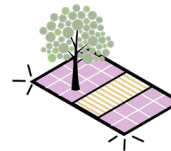
winkelcentrum en zij willen dit behouden. In het proces is een scenariostudie verricht waar kansen en mogelijkheden zijn onderzocht. In deze scenariostudie zijn ook bestaande plannen en een 0-variant (wat kan er als iedereen op zijn eigen kavel blijft) meegenomen. De scenario's hebben inzicht gegeven in kansen en mogelijkheden. Zo ontstond meer inzicht in de cijfers (aantallen woningen, m2 niet-woon programma, bijbehorende parkeerbehoefte) als input voor de haalbaarheid op plot- én gebiedsniveau. De mogelijkheden van verdichting per plot zijn beperkt binnen bestaande beleidskaders om substantieel programma toe te voegen en bij te kunnen dragen aan de gemeenschappelijke ambities voor de plek bleek samen-

werking over de eigen plotgrens de enige route. Gezamenlijke discussies en één-op-één gesprekken hebben inzicht gegeven in wat wel en niet haalbaar is. We zijn steeds op zoek geweest naar een goede balans tussen kosten en opbrengsten in het gebied, maar altijd denkend vanuit de ambitie om Overvecht Centrum weer een kloppend hart in de wijk te laten zijn.



Onderzoek plotsgewijs Eigen plannen stakeholders

De plannen van de eigenaren omvatten totaal ca. 108.629 m². In de studie is uitgegaan van 1357 woningen (gemiddeld 90m² bvo). Daarvoor is met een gemiddelde norm 1357 parkeerplaatsen nodig. In de plannen zijn 385 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent een tekort van 1133 pp en 0 m² groen gerealiseerd. Hiermee wordt nauwelijks een bijdrage gedaan aan de gedeelde ambitie en kernwaarden



Onderzoek plotsgewijs Maximaal volume binnen huidig beleid

Per plot is de maximale parkeercapaciteit berekend (1 laag ondergronds en binnen de plint op maaiveld). Dat bepaald het maximale volume. In deze studie is uitgegaan van gemiddelde woninggrootte van 90m² bvo en 1 parkeerplek per woning. Daarmee ontstaat hier een maximaal volume van 34.306 m² en 429 woningen. Ook in dit model wordt er weinig bijgedragen aan de gedeelde ambitie en kernwaarden

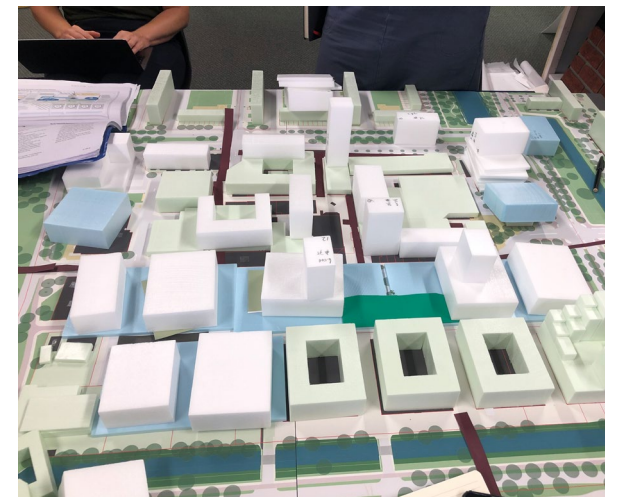
Kansen van gebiedsgewijs verdichten

De pressurecookersessies gaven inzicht in bovenstaande kansen en zorgen. Doordat de gezonde verstedelijking van de RSU en de wijkaanpak Samen voor Overvecht gemeentelijke kaders zijn, is de richting nu duidelijker bepaald. Wanneer we verdichten in Overvecht Centrum, zal het parkeerplaatsen in de openbare ruimte grotendeels omgezet moeten worden in gebouwde openbare parkeergarages. Om zo ruimte te maken voor extra parkeren en een hoogwaardige groene openbare ruimte. Zo wordt extra programma mogelijk gemaakt in het gebied.

In de scenariostudies worden de nieuwe bouwblokken worden zo ingepast dat verschillende pand- en grondeigenaren kunnen samenwerken, maar dit niet vereist is. De grond van de gemeente wordt strategisch ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen en als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling. Financieel zijn er kansen en onzekerheden.

Samenvattend kunnen we stellen dat met samenwerking in het gebied de volgende aspecten mogelijk worden:

1. Verdichten van het centrumgebied
Er is een maximaal laadvermogen wanneer het gehele gebied transformeert in compacte stedelijke bouwblokken met hoogte accenten op wijkniveau (1500-2500 woningen).
2. Verdichten en vergroenen in balans is:
We voegen enerzijds kwaliteit toe in openbare ruimte. We voegen anderzijds naast woningen ook voorzieningen, ontmoeten, spelen, groen, water en cultuur toe te voegen. Dat wil zeggen: we realiseren gezond stedelijk leven voor iedereen en 'maken stad' volgens de Barcode Utrecht.
3. De eerste twee aspecten maken dat het onvermijdelijk om de huidige parkeerplaatsen op maaiveld om te zetten in gebouwd parkeren. Anders geen balans in gebied mogelijk.



4. Basisprincipes gebiedsontwikkeling



Basisprincipes gebiedsontwikkeling

Er zijn mogelijkheden om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad. Er is samen een eerste stip op de horizon gezet als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, verdichten en vergroenen, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum

Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her)ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen

bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.

- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling**. Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot

de beoogde ambitie te komen.

- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.
- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO**. Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt

samen met een **aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven en ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die groen tenzij, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.

- Om de ambities te realiseren wordt (gefa-seerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages**.
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functi-onele zonering (winkels/wonen/actieve plinten)** is als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal**. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herken-

bare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.

- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.
- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?

Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

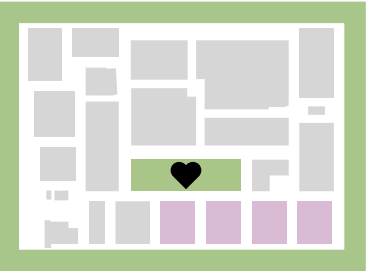
- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programma-tische) invulling van de plinte
- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedra-gen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoen-de zicht is op een sluitende businesscase.

5. Ruimtelijke verkenning



Ruimtelijke verkenning

voorbeelduitwerking ambities en basisprincipes



Overvecht Centrum wordt een levendig gebied met een groen hart. Een gebied waar ruimte is voor circa 1500-2500 nieuwe woningen, nieuwe functies, een compacter en meer toekomstbestendig winkelcentrum, verschillende pleintjes en ontmoetingsplekken. Een centraal park is het hart van het centrum: een grote groene ruimte in het midden van de buurt. Met deze ingrediënten heeft het centrum straks wat aantrekkelijks te bieden voor alle inwoners, van Overvecht en van andere wijken in Utrecht en daarbuiten.

Eén samenhangend gebied

Essentie van de ruimtelijke verkenning is de koers naar één samenhangend gemengd centrumgebied met kwaliteitsslag in de openbare ruimte. Een robuust raamwerk biedt enerzijds flexibiliteit, maar ook houvast. Een raamwerk, dat de openbare ruimte vormt met stedelijke bouwblokken, bepaalt straks de daadwerkelijke kwaliteit van de woon- en werkomgeving, maar is nu de sleutel om te komen tot transformatie. Het model uit de verkenning geeft hier invulling aan met een sterk groen hart.

De inhoudelijke koers is stevig verankerd met de verkenning. Echter er is nog nader onderzoek nodig

om alle aspecten (zoals bijvoorbeeld duurzaamheid) van integrale gebiedsontwikkeling goed te verankeren. Na borging van de inhoudelijke koers zal er gewerkt gaan worden aan een integraal plan voor het gebied (in de vorm van een Masterplan). De basisprincipes (hoofdstuk 4) zijn hiervoor het uitgangspunt.

Openbare ruimte is de sleutel

Wat is daar voor nodig? Het vraagt om een ingrijpende, stapsgewijze metamorfose. De sleutel voor deze metamorfose is de openbare ruimte, en wel om twee redenen. Ten eerste kan alleen substantieel worden ingegrepen als er ruimte ontstaat door het parkeren

Nieuwe stedelijkheid

Met de ontwikkeling van de NPD strook aan de zuidzijde van het centrum, parallel aan de Brailledreef, is de toon gezet. De NPD strook laat een nieuwe stedelijkheid zien, met een andere maat en schaal en met een moderne en samenhangende uitstraling. Nu is de rest van het gebied aan de beurt.

stapsgewijs van het maaiveld te halen en onder te brengen in gebouwde parkeervoorzieningen. Ten tweede is verdichting alleen te verdedigen als er tegelijkertijd een enorme kwaliteitsslag in de openbare ruimte plaatsvindt. Een aantrekkelijke, groene en autovrije openbare ruimte als tegenhanger van de bebouwing stimuleert bewoners om buiten te zijn, te ontmoeten en te bewegen. Dit geeft ook invulling aan de ambitie als stad om klimaatbestendige openbare ruimtes te ontwerpen.

Het huidige grote parkeerterrein wordt omgevormd tot een autovrije park - letterlijk en figuurlijk het groene hart van de ontwikkeling. Ideaal gelegen op

de zon en grenzend aan de vernieuwde NPD-strook, met zijn ‘Superplint’ in het middelste blok. Rondom dit nieuwe park is nog volop ruimte voor ontwikkelingen, waarmee het park straks dé place-to-be in Overvecht wordt. Hier spreek je af met je vrienden om te chillen, pak je op een zonnige dag een terrasje, ga je even naar de bieb om huiswerk te maken, of maak je een wandelingetje samen met je buurvrouw om even de benen te strekken.

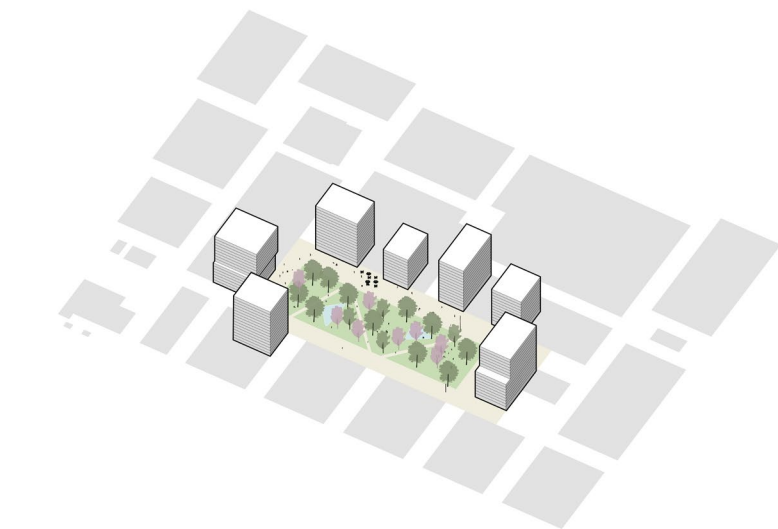
Gemengd centrum stedelijk gebied

Een perfecte verblijfsplek, maar ook een geweldige plek om aan te wonen in kwalitatief goede, nieuwe woongebouwen. En dat is precies de reden dat hogere torens rondom het park geconcentreerd zijn. Verschillend in karakter en uitstraling, als symbool voor de diversiteit van de wijk en haar bewoners. Naast het park en de torens is ook in de rest van het gebied volop ruimte voor ontwikkeling. Het winkelcentrum kan gefaseerd herontwikkeld worden waarbij de hoeveelheid winkelloppervlak geleidelijk aan wordt teruggebracht. Winkels

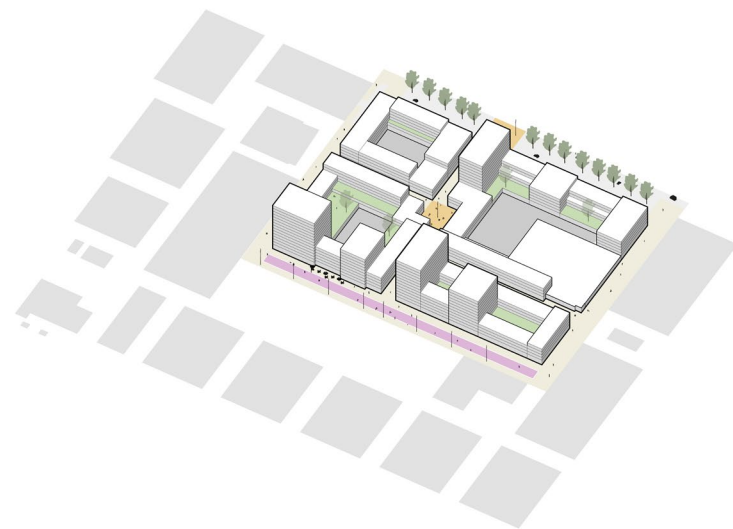
kunnen verplaatst worden binnen het gebied waardoor aan de parkzijde het accent meer komt te liggen op leisure/horeca achtige functies. De supermarkten als trekkers liggen op strategische plekken dicht bij de parkeergarages en zorgen voor een goede ‘loop’ in het winkelcentrum langs de overige straatjes.

Rondom het winkelcentrum is ruimte voor woningen, maar ook voor werkfuncties, onderwijs en sociaalmaatschappelijke en culturele functies in de plinten. Het geheel wordt een centrum-stedelijk woongebied, levendig en gemengd, waarbij in sommige delen de focus ligt op wonen, in andere delen op winkelen, en bijzondere functies en maatschappelijke voorzieningen strategisch geplaatst zijn aan belangrijkste openbare ruimtes en looproutes in het gebied. Want naast inrichting zorgt ook programmering van plinten voor meer levendigheid en reuring, ogen op straat en veiligheid in het gebied.

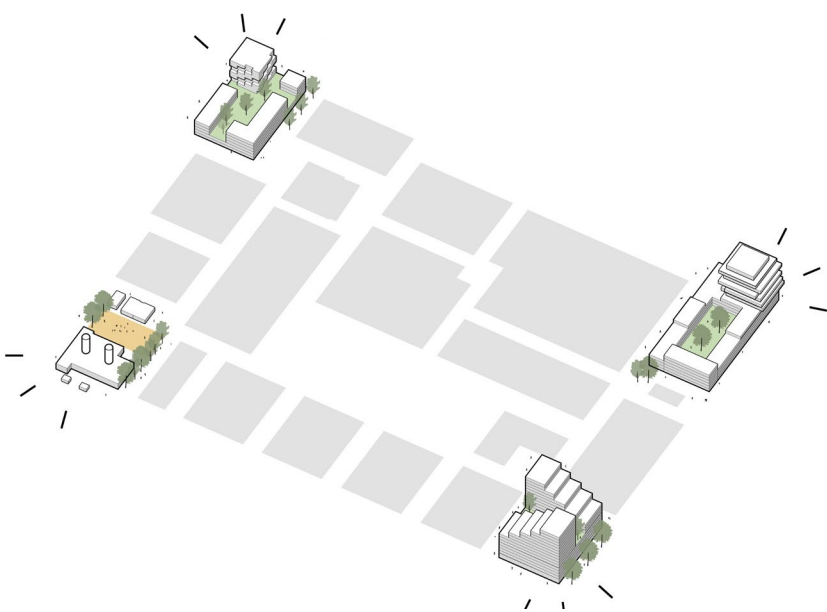
De hoeken krijgen markante gebouwen met een onderscheidend uiterlijk om zo de herkenbaarheid van het centrum in haar omgeving te vergroten. Het worden de eye catchers die als oriëntatiepunten het centrum markeren in de wijk. Ook hier zoeken we naar diversiteit. Juist dit zorgt ervoor dat binnen het groene raamwerk van Overvecht de herkenbaarheid en oriëntatie verbeterd wordt.



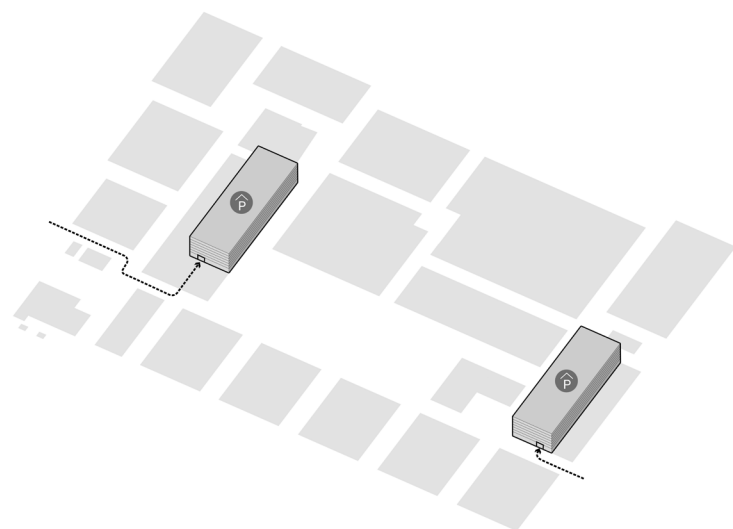
Park met woontorens



Compact en diverser winkelcentrum

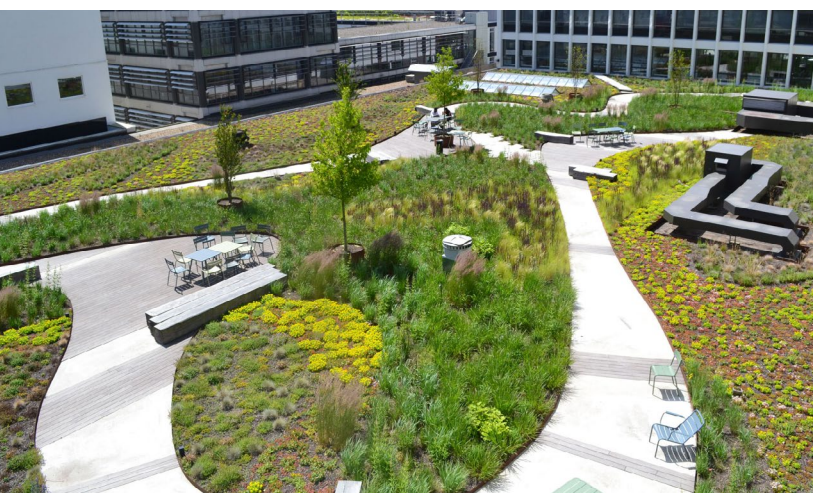


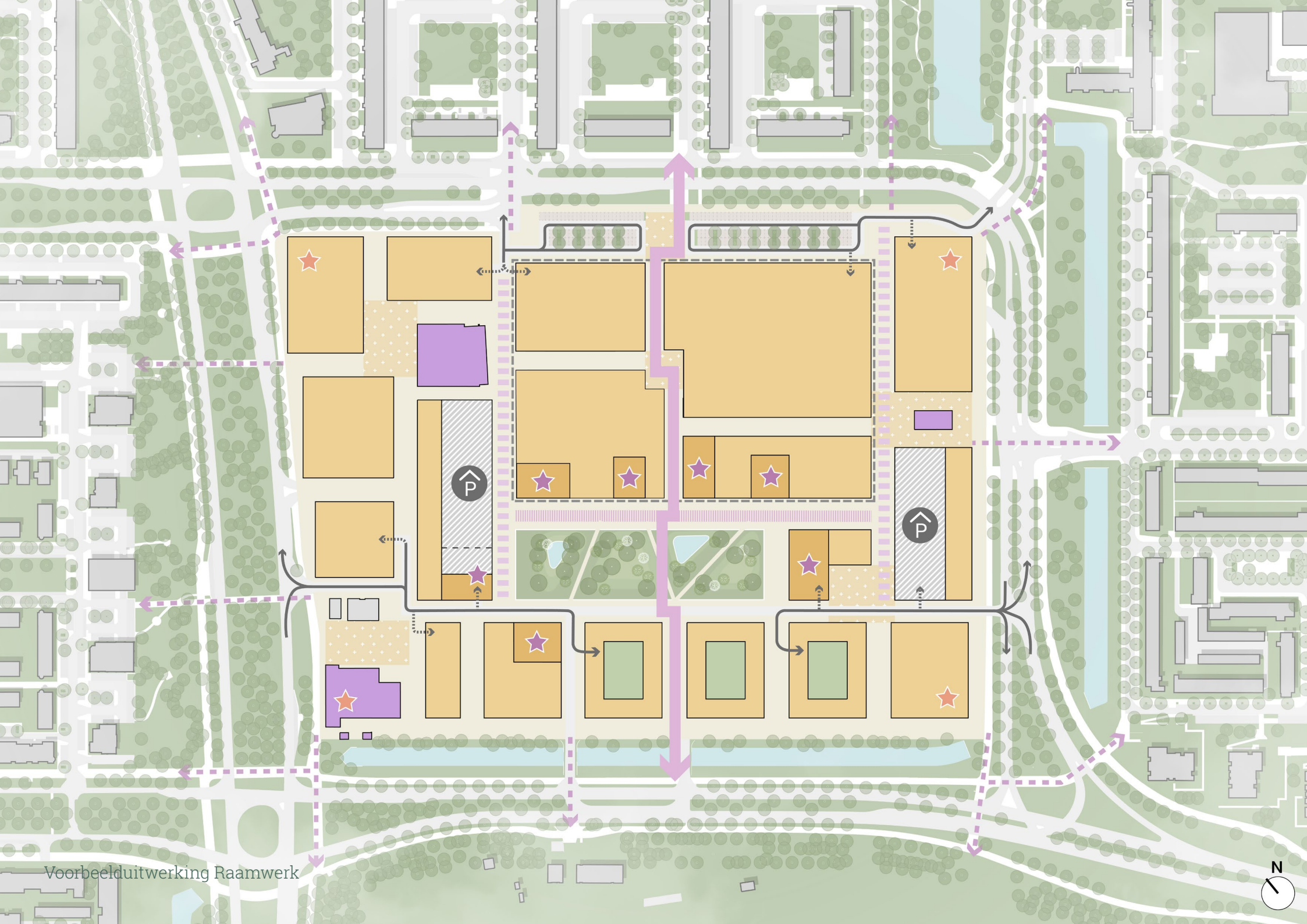
Markante hoeken



Twee parkeergebouwen

"De openbare ruimte is de sleutel naar een divers, gemixt en aantrekkelijk gebied"





Voorbeelduitwerking Raamwerk

Legenda

- Ontwikkelvelden
- Groen
- Bestaande bebouwing
- Verharding
- Water
- Parkeergebouwen
- Monumenten
- "Bijzondere plekken"
- Parkeerplaatsen
- Deelgebied Winkelcentrum
- Hoofdroute auto
- Hoofdroute voetganger
- Boulevard
- "Shared Space" straten
- Indicatieve toegang parkeerg
- Hoogteaccent
- Architectonisch accent

Raamwerk

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een flexibel ruimtelijk raamwerk ontworpen. Het raamwerk geeft invulling aan de kernwaarden voor het gebied: divers, verbonden, zichtbaar en aantrekkelijk. Het raamwerk doet een eerste aanzet om het ruimtelijk concept te vertalen in een toekomstige hoofdstructuur voor het gebied. Binnen het raamwerk worden diverse ontwikkelvelden onderscheiden, die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. In totaal kan er tussen de 160.000-260.000 m2 programma (oppervlakte voor verschillende functies) worden toegevoegd.

De totale hoeveelheid m2 die gerealiseerd kan worden is vooral afhankelijk van de mogelijkheden in het deelgebied waar het huidige winkelcentrum zich bevindt. Op het winkelcentrum kan maximaal circa 100.000 m2 programma toegevoegd worden. Hiervoor is het nodig dat de eigenaren in dit gebied zich verenigen zodat er in fases gesloopt en nieuwbouw gepleegd kan worden. Voor de blokken van de corporaties in het gebied geldt dat deze ingepast kunnen worden of ook op termijn vervangen kunnen worden door nieuwbouw waarmee op op deze plots verdicht kan worden.

De bouwblokstructuur die is ingezet met de ontwikkeling van de NPD-strook, met stedelijke bouwblokken met een gemiddelde bouwhoogte van 6 bouwlagen, vormt de ruimtelijke basis voor het gebied. Het zorgt voor een heldere structuur en voor een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte. De structuur is op hoofdlijnen vastgelegd. De exacte vorm, inhoud en de plek van de functies en gebouwen binnen het raamwerk is nog flexibel en kan indien nodig in de volgende fase bij het opstellen van het Masterplan nog bijgesteld worden.

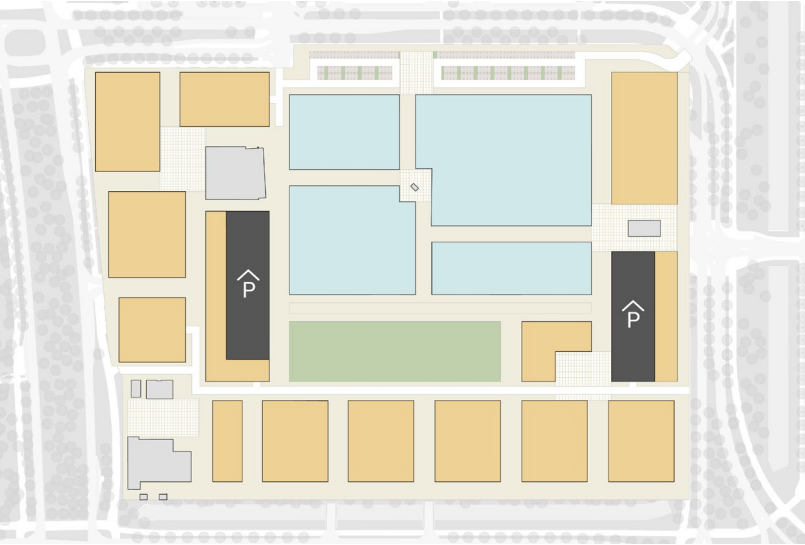
Het raamwerk houdt rekening met de eigendommen in het gebied. De gronden van de gemeente zijn flexibel ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen. En om naast stedelijke bouwblokken ook een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte te maken.

BVO
ca. 160.000-260.000 m2

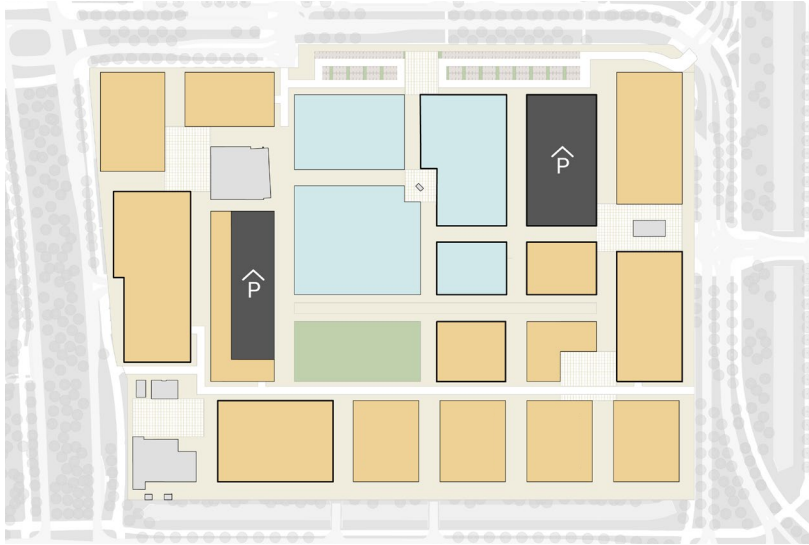
1.500-2.500
woningen

groen en andere
voorzieningen

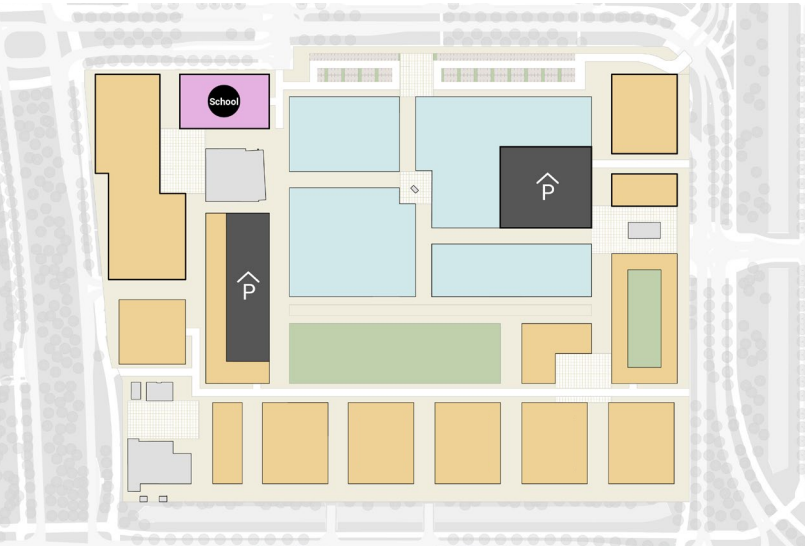
Flexibiliteit Raamwerk



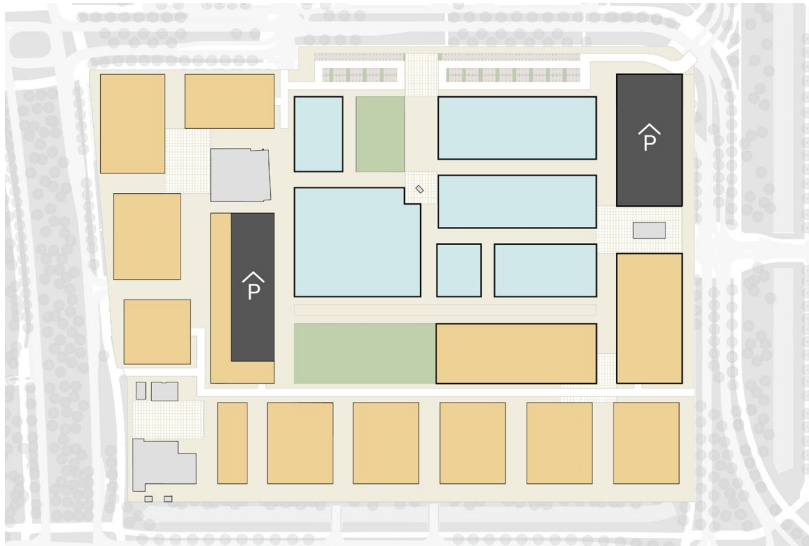
Raamwerk uit verkenning



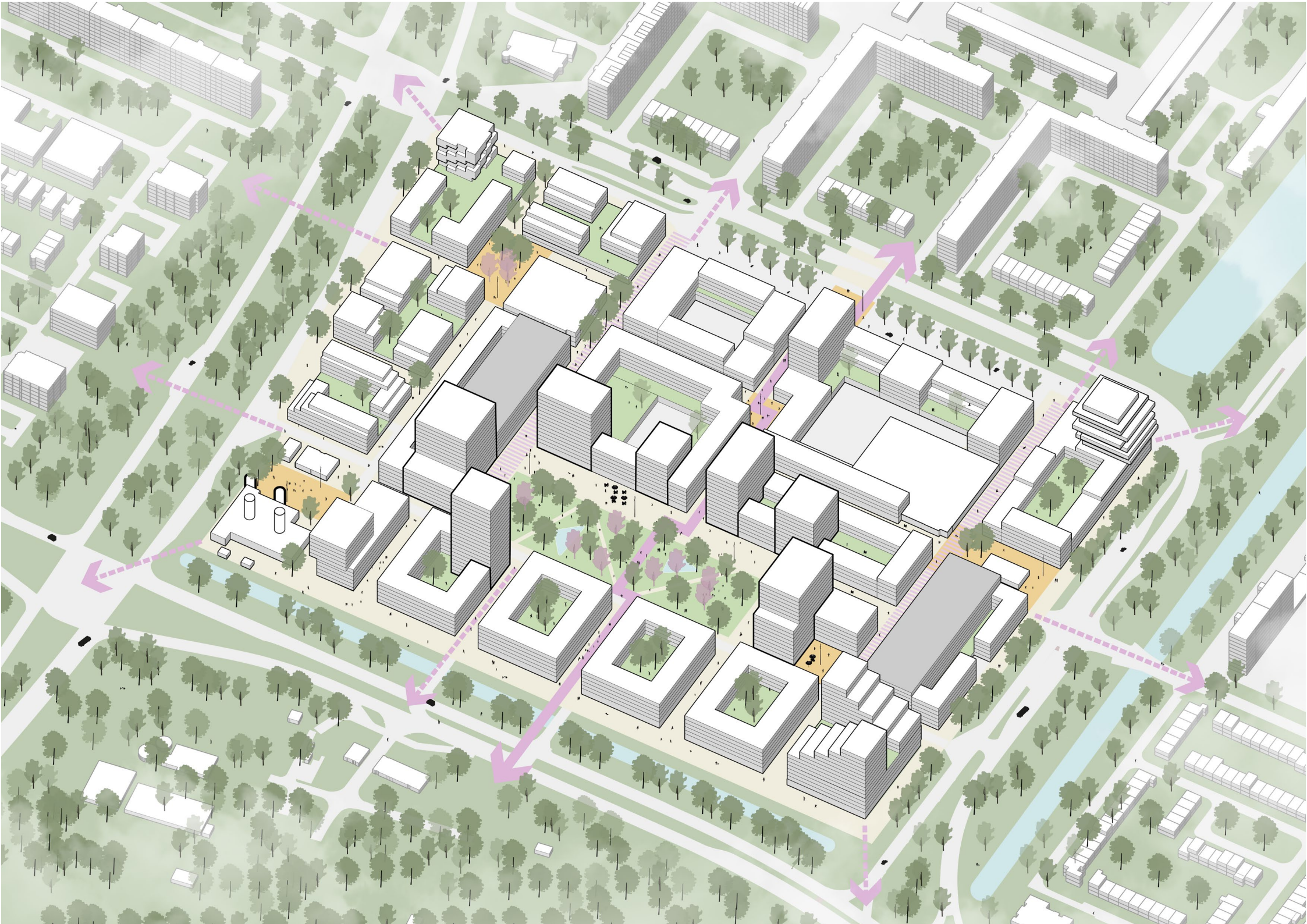
Optie compacter winkelcentrum met grotere blokken



Optie parkeerhub boven de supermarkt met school

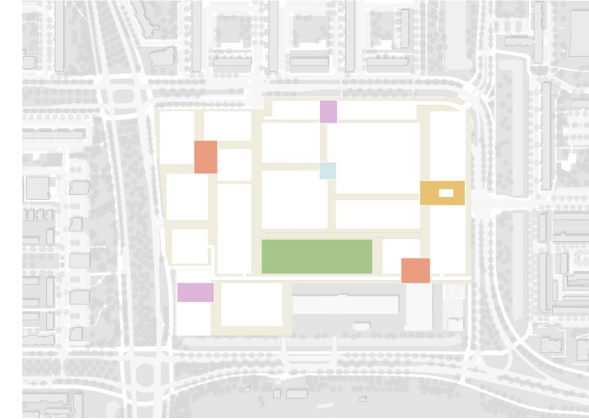


Optie fijnmazig winkelcentrum



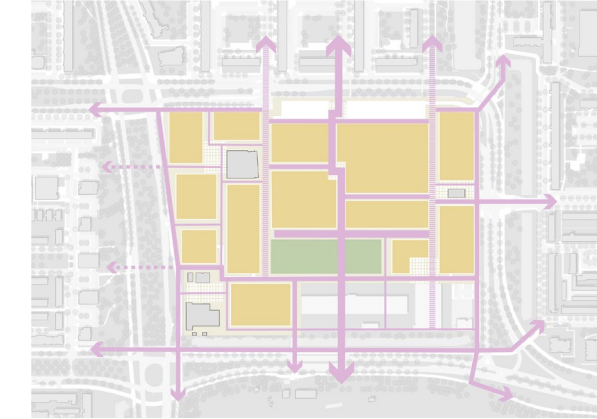


"Een aantrekkelijke entree vanaf de wijkboulevard nodigt uit het centrumgebied te bezoeken."



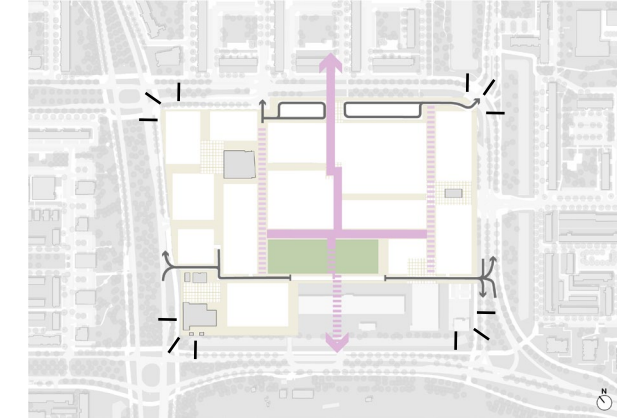
Divers: aantrekkelijke verblijfsplekken

Naast het centrale park is binnen het raamwerk ruimte gecreëerd voor meerdere kleinere verblijfs- en ontmoetingsplekken. Divers in gebruik, divers in beeld en divers in sfeer. Pleintjes, kleine parkjes, waterberging, stadslandbouw, een skatepark, een markt – het is allemaal mogelijk al naar gelang het aangrenzende programma. De plekken liggen soms meer verborgen in het raamwerk of soms juist bij de entree of een oversteek aan de rand van het gebied.



Verbonden: uitstekende bereikbaarheid voor langzaam verkeer

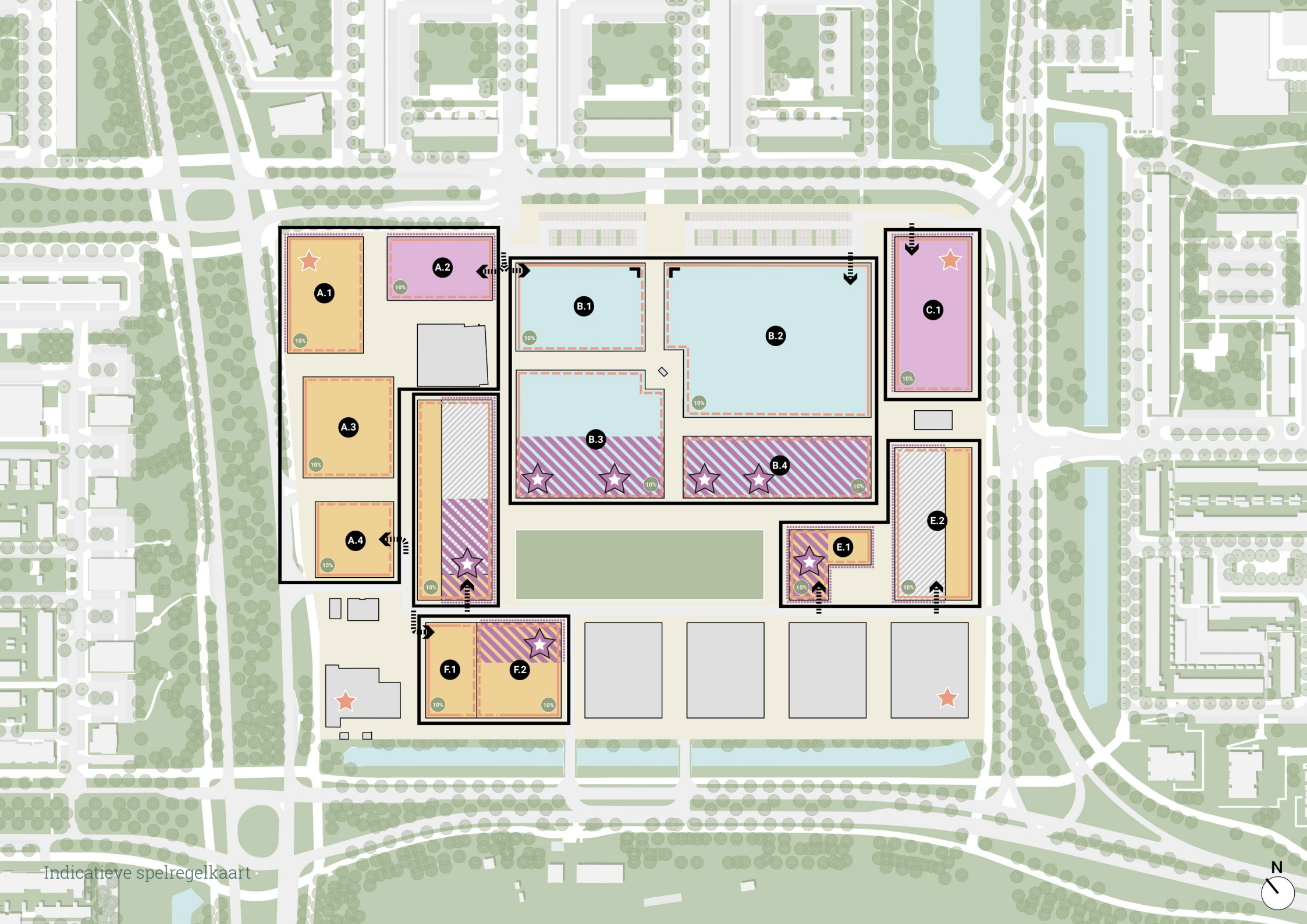
We streven naar maximale verbinding met de omgeving, gezien vanuit de voetganger en de fietser. Dat betekent dat op logische plekken goede oversteekplekken zijn voor langzaam verkeer aan alle vier de zijden van het centrum. Met name aan de zijde van de Einsteindreef ontbreken nu goede oversteek mogelijkheden maar ook aan de andere zijden kan dit verbeterd worden. Het gaat niet alleen om het oversteken maar vervolgens ook om de entree gebieden. Deze moeten uitnodigend en aantrekkelijk zijn, je moet je fiets kwijt kunnen, er moet een plekje zijn waar je kunt zitten of afspreken, enz.



Zichtbaar en aantrekkelijk: ruim baan voor de voetganger

De auto krijgt een minder prominente rol in het gebied, zodat het raamwerk een aantrekkelijk en grotendeels autovrij karakter krijgt. Het centrum is goed bereikbaar en van veraf zichtbaar dankzij de markante hoekpunten. Maar auto's domineren niet langer het beeld. Aan de noord-oostzijde van het winkelcentrum blijft beperkt maaiveld parkeren beschikbaar vanaf de Zamenhofdreef. Vanaf de Einsteindreef aan de noord-westzijde en vanaf de Zamenhofdreef aan de zuid-oostzijde leiden wegen het gebied in die direct aansluiten op de entrees van parkeergarages. Uiteraard is ook het laden- en lossen ten behoeve van de winkels en voorzieningen goed geregeld via twee 'shared space' straten (zie pagina 50). Deze geven toegang tot logistieke hoven in het winkelcentrum. Maar in het overgrote deel van het centrum krijgt juist de voetganger ruim baan.

6. Onderzochte thema's



Indicatieve spelregelkaart

Onderzochte thema's

De inhoudelijke koers is stevig verankerd met de ruimtelijke verkenning en het vastleggen van de basisprincipes. Echter er is nog nader onderzoek en verdieping nodig om alle aspecten van integrale gebiedsontwikkeling goed te verankeren. Tijdens het maken van de ruimtelijke verkenning is er ook voorbereidend gestudeerd op meerdere thema's, zoals bijvoorbeeld mobiliteit, openbare garages, functiemix, levendige plinten, inpassing van monumenten en wonen. In dit hoofdstuk nemen we een voorschot op het vervolg, op welke wijze sectorale aspecten betekenis kunnen krijgen in de gebiedsontwikkeling. Want na borging van de inhoudelijke koers zal er gewerkt gaan worden aan een integraal plan voor het gebied in de vorm van een Masterplan. De ruimtelijke verkenning is hiervoor het startpunt en deze onderzochte thema's een eerste voorzet voor de vertaling van de ambities en kernwaarden.

Uitwerking raamwerk

De ruimtelijke verkenning is zeer zorgvuldig opgesteld maar betreft wel nog een verkenning. Dat houdt in dat nader onderzoek nodig is op punten en dat er ook nog een aantal onzekerheden zijn die het raamwerk en de ontwikkelplots kunnen beïnvloeden. De opbouw in bouwblokken van 6 lagen met hoogteaccenten is een vast gegeven, maar indien noodzakelijk kan de precieze maat van de bouwblokken, de positie en omvang van de openbare parkeergarages, de exacte omvang van het park en de positionering van de hoogteaccenten in de toekomst anders worden. Belangrijk is te vermelden dat de opzet van hoogteaccenten en daarbij de rankheid/

omvang van torens en precieze hoogte een relatie heeft met de pleinruimte en met de andere torens. Het is nadrukkelijk een samenspel. Er kan niet zomaar iets worden weggestreept of toegevoegd. Als er wijzigingen moeten worden aangebracht dan dient dat zeer zorgvuldig te gebeuren, waarbij het gehele gebied bekeken moet worden.

Op basis van de ruimtelijke verkenning kunnen voor de plots 'spelregels' worden opgesteld die helderheid geven over de ontwikkelmogelijkheden binnen het raamwerk. Ze zijn niet in beton gegoten maar geven wel een goede eerste indicatie van de ruimtelijke en functionele moge-

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"

lijkheden binnen de Basisprincipes en laten een methodiek zien waarmee een en ander vastgelegd kan worden in het Masterplan. Sommige plots zijn samengevoegd tot een deelgebied. Binnen dit deelgebied kan door samenwerking bijvoorbeeld efficiënter worden omgegaan met parkeren. Samenwerken is dus geen verplichting maar wordt hier aangedragen als kans.

Indicatieve spelregelkaart

De indicatieve spelregelkaart bestaat uit de volgende onderdelen:

- Basisprogramma:** de positie van de ontwikkelplek in het raamwerk bepaald de hoofdfunctie van de plot (alleen wonen of ook gemengd met andere functies)
- Rooilijn:** zijn indicatief, echter hebben nadrukkelijke directe relatie met laadvermogen enerzijds en ruimtelijke kwaliteit van stedelijke ruimten, waardoor ze een stevige basis vormen voor de vervolgfase.

- Plint:** Een deel van de plinten is geschikt voor andere functies dan wonen
- Basishoogte:** 6 bouwlagen voor alle bouwblokken, mogelijkheden om af te wijken bij het park, de hoeken en bijzondere plekken worden aangegeven
- MXI:** de Mixed Use Index geeft inzicht in de gewenste mate van functiemenging op de plot (met name in de plint). De MXI is op alle plots 0,9 (10% van het totale woonvolume) en is gerelateerd aan de wens om functies in het gebied te verspreiden. Dit betekent dat kleine woonblokken minder bijzondere functies moeten maken dan grote stedelijk blokken.
- Bijzonderheden:** overige relevante zaken/bijzonderheden
- Parkeren:** aangegeven wordt of het alleen om bewonersparkeren gaat of dat er sprake is van een openbare voorziening op de plot

intermezzo - maatschappelijke veranderingen

Monofunctionele centra met maaiveld parkeren zijn passé. Dat laten tal van ontwikkelingen in Nederland en daarbuiten zien. Winkelcentra hebben het moeilijk. De hoeveelheid winkeloppervlak staat onder druk als gevolg van veranderend koopgedrag van consumenten. Om te overleven is een nieuwe visie nodig, niet alleen op de programmering van het winkelcentrum maar ook op de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. Meer ruimte voor andere functies zoals sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Maar ook meer ruimte voor verblijfs- en ontmoetingsplekken is essentieel. De betekenis van (wijk)winkelcentra gaat verder dan alleen een plek waar gewinkeld wordt. Het zijn levendige, gemengde hot spots in de stad waar ontmoeten en verblijven centraal staat.

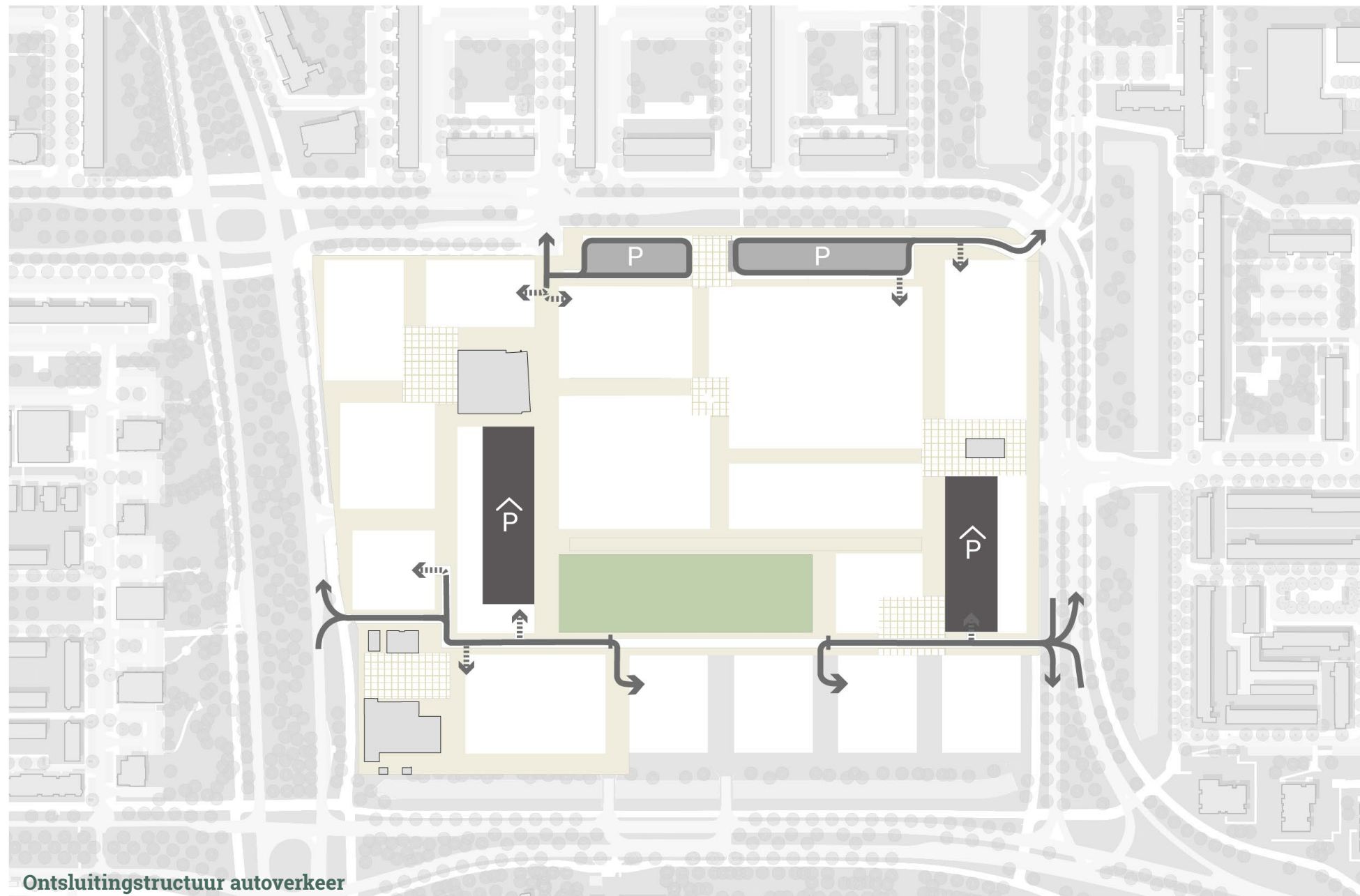
Essentieel bij al deze ontwikkelen is het toevoegen van substantiële aantallen woningen in het gebied. Meer bewoners zorgen voor meer levendigheid, ogen op straat en reuring. Maar ook voor meer draagvlak voor voorzieningen en meer klandizie voor de winkels. Stedelijk wonen op loopafstand

van voorzieningen voor veel doelgroepen erg aantrekkelijk. De druk op steden om binnenstedelijk woningen te ontwikkelen is groot en centra als deze zijn de ideale plek daarvoor.

Met verdichting neemt tegelijkertijd de druk op de openbare ruimte toe. De behoefte aan groene en aantrekkelijke plekken wordt groter, waardoor hoge eisen aan de inrichting ervan noodzakelijk zijn. Het gaat om plekken met de juiste maat en schaal, met een hoogwaardige en klimaatadaptieve inrichting en met een grote diversiteit om verschillende activiteiten en doelgroepen te bedienen.

Onder de noemer ‘rust, reuring en ruis’ worden wonen, werken, winkelen en verblijven gemengd door het gebied. Er ontstaan rustige plekken waar vooral gewoond wordt, en levendige plekken waar voorzieningen zijn geconcentreerd die veel mensen aantrekken, op verschillende momenten in de dag. De ‘ruis’-plekken hebben elementen van beiden in zich, maar het zijn ook plekken waar het verkeer wordt afgewikkeld.





Onsluitingstructuur autoverkeer

Parkeren en mobiliteit

De gemeente staat voor de complexe taak om enerzijds nieuwe ontwikkelingen in de stad mogelijk te maken en anderzijds de huidige bewoners te beschermen. Daarnaast heeft de gemeente als doel het autogebruik in de stad te stabiliseren, ondanks de groei van bewoners en bezoekers. Dit kan door in te zetten op verschillende vormen van mobiliteit, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer, maar ook deelmobiliteit. De parkeercapaciteit voor zowel fietsen als auto's is een sturingsinstrument dat wordt gebruikt om fietsgebruik te stimuleren en het aantal (rijdende) auto's in de stad gelijk te houden. Om dit doel te halen zijn goede afspraken over parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen nodig, evenals een helder parkeerbeleid. In deze ruimtelijke verkenning zijn we uitgegaan van het nieuwe parkeerbeleid dat in voorbereiding is en waar naar verwachting voor de zomer van 2021 een besluit over genomen wordt door de Raad.

Goede parkeergelegenheid is essentieel voor het functioneren van het centrum, ook in een stad waar het beleid vooral is gericht op het stimuleren van lopen, fietsen en openbaar vervoer. Momenteel is de goede autobereikbaarheid één van de Unique Selling Points van het winkelcentrum. Voor het blijvend goed functioneren van het centrum is

het belangrijk dat de huidige maaiveld parkeerplekken omgezet worden in gebouwde parkeervoorzieningen. Deze voorzieningen moeten logisch liggen ten opzichte van de winkels in het winkelcentrum (en met name de supermarkten) en aangenaam zijn in het gebruik.

Binnen het raamwerk zijn twee plekken aangewezen waar deze parkeergebouwen optimaal bereikbaar zijn vanaf de twee hoofdentrees van het gebied. Deze plekken liggen ook strategische ten opzichte van de grote supermarkten in het winkelcentrum. Beide parkeergebouwen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen: bezoekers van het winkelcentrum, bezoekers van woningen en werknemers en bezoekers van de nieuwe plintfuncties. Zo blijft alleen beperkt maaiveld parkeren aan de noordostrand van het gebied beschikbaar voor een snelle boodschap.

Het aandeel parkeren voor de woningen wordt zoveel mogelijk op de plots zelf opgelost. Wanneer bewoners op sommige momenten gebruik kunnen maken van de parkeergebouwen (bijvoorbeeld 's nachts), heeft dat invloed op de capaciteit/maximale programmatische invulling op de plot. Wanneer deze overloop niet mogelijk

is, kan er minder nieuw gebouwd worden. Naast parkeren voor auto's is het erg belangrijk dat er goede voorzieningen komen voor fietsparkeren, toegankelijk, gebruiksvriendelijk en ruim van opzet.

Aannames parkeren

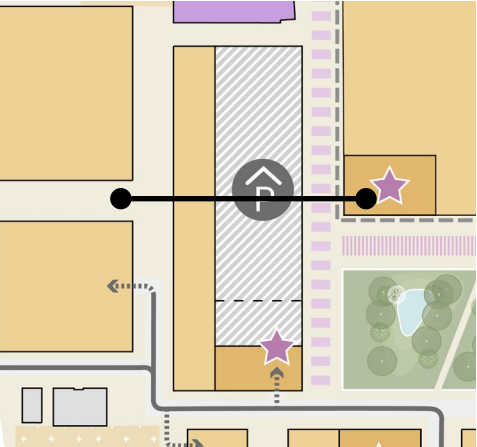
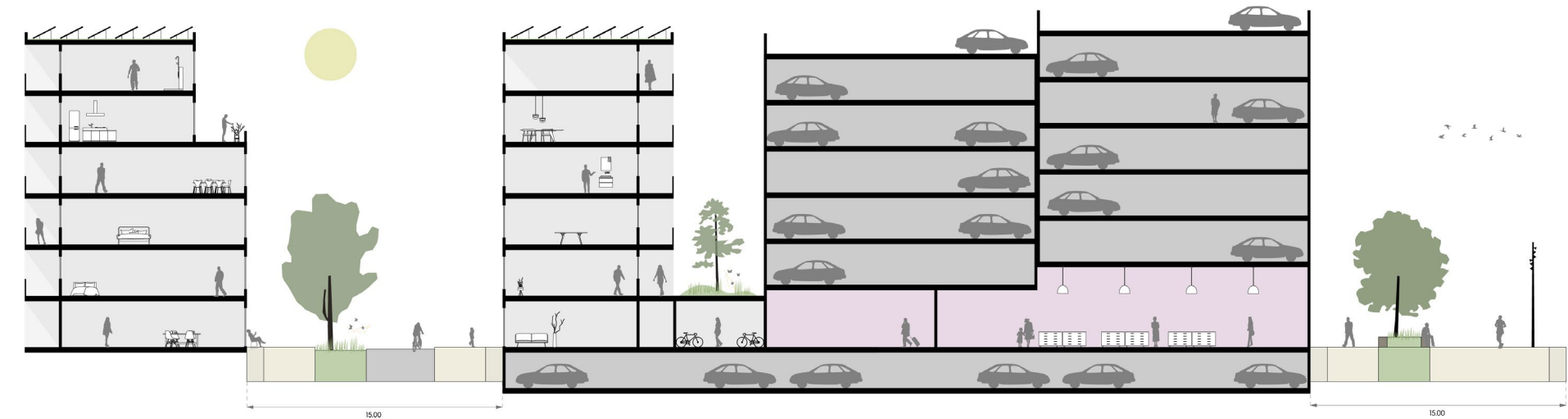
- Concept Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht, 2021; Parkeernomen fiets en auto, 2021 is het uitgangspunt.
- Er is een aanname gedaan ten aanzien van de functiemix in de plinten
- Een aantal functies die verdwijnen geeft ruimte in de parkeerbalans
- Het huidige parkeerareaal is nodig voor de functies die nu in het gebied aanwezig zijn, er is geen sprake van restcapaciteit
- Er is voorlopig nog geen sprake van gereguleerd parkeren in de directe omgeving
- De inzet van andere mobiliteitsdiensten

Openbare garages

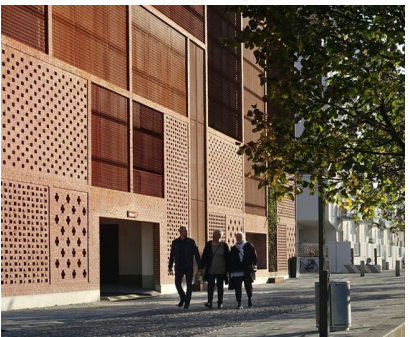
Voor de twee parkeergebouwen is 40.000 m² volume binnen het raamwerk vastgelegd. Dat is voldoende ter vervanging van huidige maaiveldparkeren voor het bezoekersparkeren van 260.000 m² nieuw programma. De twee openbare garages zijn met de huidige uitgangspunten essentieel voor het goed functioneren van het gebied. Deze dienen zeer gebruiksvriendelijk en toegankelijk te zijn. Dat betekent ruime parkeervakken, overzichtelijk, veilig en met een heldere routing. Ook kunnen de garages voorzien worden van een tapis roulant (roltrap) naar de eerste verdieping voor boodschappenwagentjes zodat bezoekers van de supermarkten makkelijk hun boodschappen naar

de auto kunnen brengen.

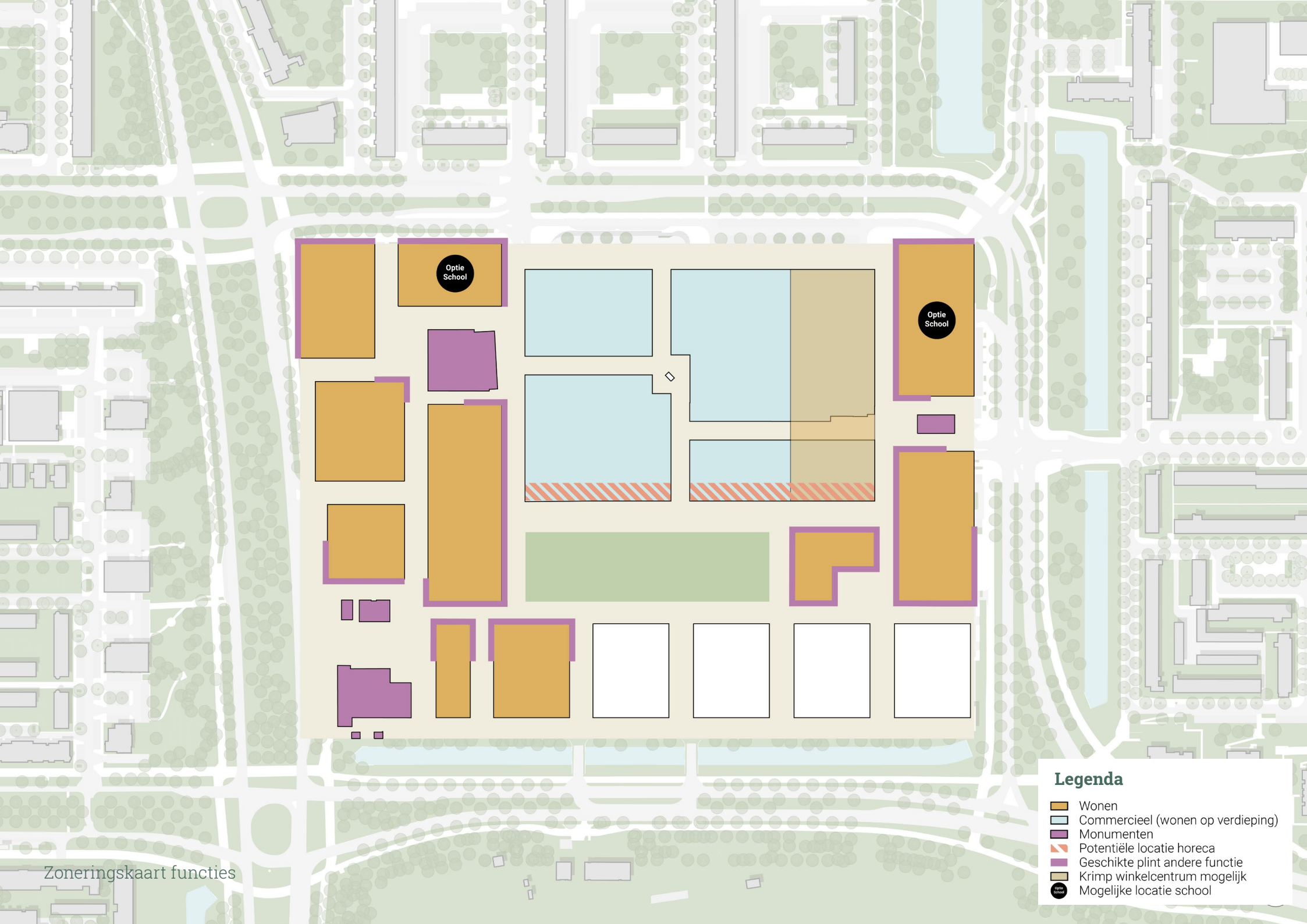
De inpassing van de parkeergarages - die behoorlijk fors van omvang zijn – is stedenbouwkundig gezien een complexe opgave. Dit dient met veel zorg te gebeuren. Recente voorbeelden laten zien dat met volwaardige gevels de parkeergebouwen een goede uitstraling kunnen krijgen. Maar op bepaalde plekken in het plan worden de parkeergarages (deels) 'ingepakt' met woningen. Dit zorgt voor sociale veiligheid s 'avonds en ogen op straat. Daarnaast vragen de plinten van de garages extra aandacht. Winkels en voorzieningen in de plinten voorkomen dat de parkeergarage een storend element in het straatbeeld wordt.



Doorsnede mogelijke uitwerking parkeergarage ingepakt met woningen



"Bovengrondse parkeergebouwen maken volwaardig onderdeel uit van de stedelijke structuur van bouwblokken."

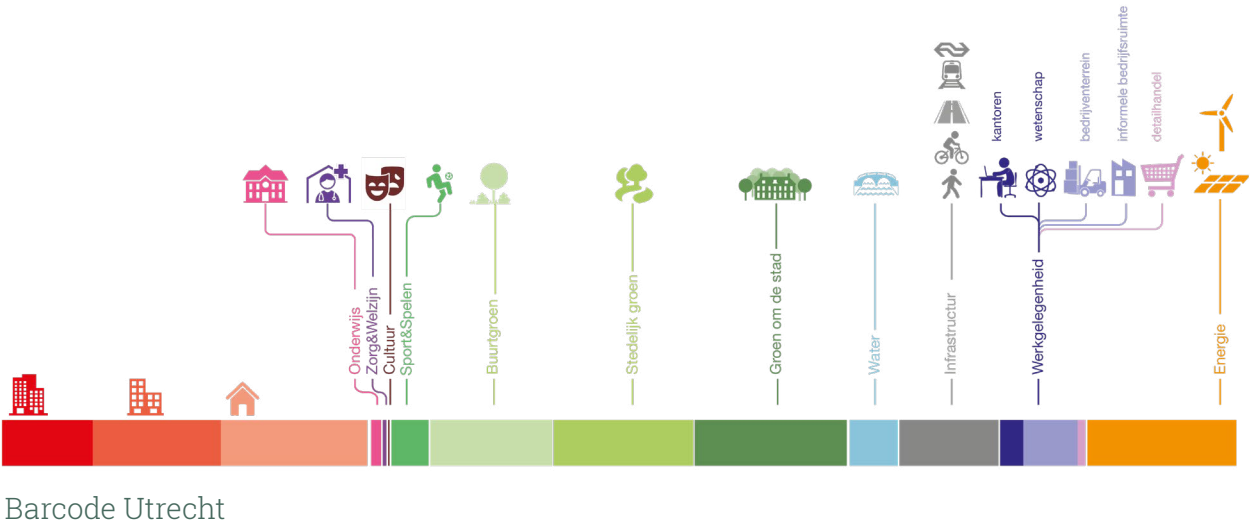


Programma - een stedelijke mix

Overvecht Centrum transformeert naar een compleet centrum stedelijk gebied inclusief hoogstedelijk wonen. Belangrijke opgave is om meer balans te realiseren tussen winkelen en wonen, tussen verharding en groen, tussen rust en reuring. Het toevoegen van volume kan daarbij helpen. Er is gekeken hoeveel volume toegevoegd kan worden in het gebied om tot een stedelijk, aantrekkelijk milieu te komen dat past in de wijk Overvecht. De toon is daarbij gezet in de NPD strook met stoere, stedelijke blokken van 6 bouwlagen. De ruimtelijke verkenning heeft aangetoond dat in totaal tussen 160.000 en 260.000 m2 volume kan worden toegevoegd aan Overvecht Centrum voor wonen en andere functies.

Barcode Utrecht

In Utrecht wordt gewerkt met het principe van de 'Barcode Utrecht'. Deze barcode zorgt er voor dat bij grotere gebiedsontwikkelingen er niet alleen wonen wordt toegevoegd maar dat er echt 'stad' gemaakt



wordt. Voor Overvecht Centrum, waar we substantieel ruimte hebben om programma toe te voegen, zal ook een goede mix gevonden moeten worden gemaakt tussen wonen, werken, groen en andere functies.

Het verhogen van de kwaliteit in de openbare ruimte uit de verkenning sluit aan bij de intelligente barcode uit de RSU. Enerzijds verdichten en vergroenen in balans, als ook het meegroeien van groen en alle andere functies bij het toevoegen van woningen. De totale opgave in de openbare ruimte is fors, maar met het 'harmonicaniseren' van de barcode is het mogelijk om meer functies te combineren in minder ruimte en zo een interessante stedelijke gebruiksmix te laten ontstaan.

Binnen het raamwerk is een zonering aangegeven tussen winkels en wonen. Er wordt uitgegaan van krimp van het aantal winkelmeters. Dit kan gefaseerd plaatsvinden. Het winkelcentrum beperkt zich dan tot een kwadrant met twee duidelijke gezichten, één naar de Zamenhofdreef en één naar het nieuwe park. Indien nodig kan het winkelcen-

trum aan de oostzijde nog verder krimpen, zie aangegeven zone. Voor het wonen in het gebied vormt de Nota Wonen het uitgangspunt. Vanuit de barcode en de groei van het aantal woningen in het gebied is het voorstelbaar dat er naast winkelruimte circa 10% (dus tussen de 16.000-26.000 m²) behoefte is aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen, cultuur en werkfuncties. Functies waar aan gedacht wordt zijn commerciële sportvoorzieningen, voorzieningen voor ouderen, een gezondheidscentrum, plek voor culturele activiteiten, een bibliotheek en onderwijs, maar ook ruimte voor ondernemerschap.

De hoeveelheid volume die per pot gerealiseerd kan worden is vastgelegd met een FSI (Floor Space Index). Voor de overige functies werken we met een MXI (Mixed Use Index). Dit getal zegt iets over de mate van functiemening die in de plint gewenst is. Een aantal plots leent zich ook voor bijzondere functies zoals voortgezet onderwijs. Deze mogelijkheid is aangegeven als zoeklocatie.



Wonen

Overvecht Centrum voegt een nieuw woonmilieu toe aan Overvecht, een centrum-stedelijk woonmilieu:

- Hoge dichtheid
- Diversiteit aan woningtypologieën
- Verscheidenheid van functies en bedrijvigheid
- Aantrekkelijke openbare ruimte

Speerpunten van de woonvisie van de gemeente zijn het op peil brengen van de sociale huur, een inhaalslag maken met de middenhuur en het maken van gemengde wijken. Maar ook het bevorderen van doorstroming en het verbeteren van de basis-kwaliteit van wonen in de stad (duurzaamheid en toegankelijkheid) zijn speerpunten van de gemeente Utrecht.

Het toevoegen van substantiële aantallen woningen in Overvecht Centrum zorgt voor doorstroming, vernieuwing van de woningvoorraad en meer differentiatie (type en prijs). Zo kan een betere balans ontstaan in en tussen de buurten.

Doelgroepen waar in het bijzonder aan gedacht wordt zijn ouderen en starters op de woningmarkt, maar ook bijzondere doelgroepen en woonvormen. Aan de volgende doelgroepen wordt in het bijzonder gedacht:

- Eén- en tweepersoonshuishoudens
- doorstromers: vanuit eengezinswoningen en grote appartementen (koop, (sociale)huur)
- vanuit Overvecht en de rest van de stad
- 55+ van groot naar beter: lege-nesters, vitaal, lichte zorgvraag
- jongeren van klein naar groter en duurder.
- Starters op de woningmarkt
- Koopstarters
- Bijzondere doelgroepen: gemengd wonen (draggers- en vragers), woongroepen (ouderen of gemengd, sociaal cultureel), woon-zorgvormen (ouderen met indicatie, sociaal-cultureel).

Inpassing monumenten

In het plangebied bevindt zich een aantal gemeentelijk monumenten. Deze nemen een bijzondere positie in binnen het raamwerk. Ze krijgen in het raamwerk ook de ruimte om speciaal/afwijkend te zijn. Ze geven daarmee invulling aan de kernwaarde divers en de specifieke plekken in het raamwerk “kleur” en eigenheid.

Eneco

Het gebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een naoorlogse warmtecentrale, het is van stedenbouwkundig belang vanwege de beeldbepalende schoorstenen en als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Overvecht. Alleen het casco van de periode

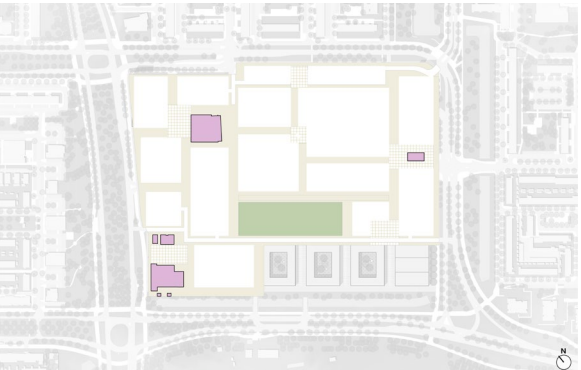
1968-1970 wordt beschermd. De installaties zijn van bescherming uitgesloten, evenals de garage en het transformatorhuisje op het terrein.

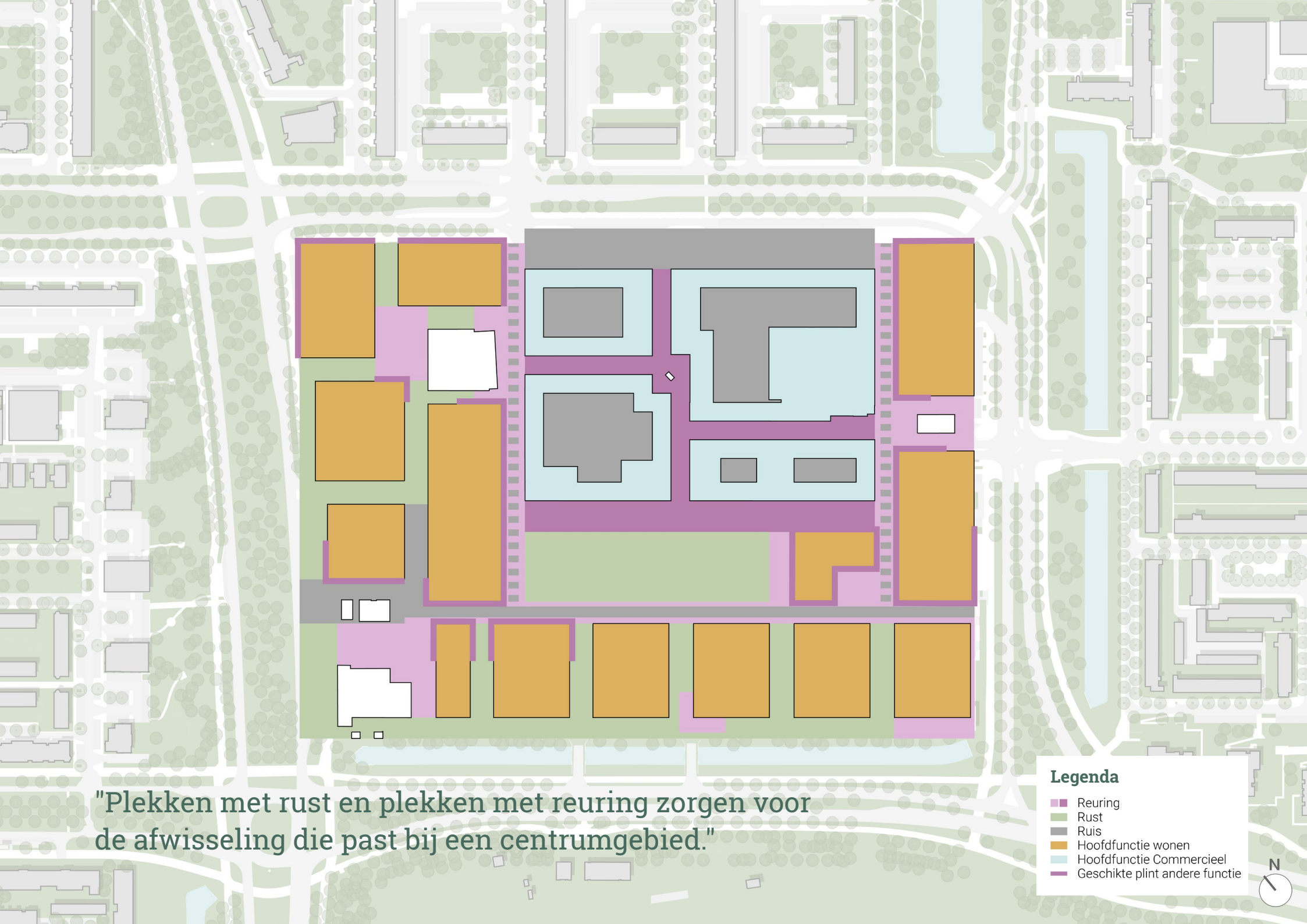
Apotheek

De monumentale waarden betreffen de hoofdropzet met het trapeziumvormige dak en lichtkap en het materiaalgebruik, voor zover origineel. Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische waarde.

C&A

De monumentale waarden zijn met name gelegen in de hoofdvorm met de karakteristieke ronde en recht vormen, de gesloten en wit gestucte gevels met daarin horizontale en verticale openingen en het materiaalgebruik. Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische





"Plekken met rust en plekken met reuring zorgen voor de afwisseling die past bij een centrumgebied."

Plintstrategie

Voor een succesvol centrum is een goede strategie voor de plinten essentieel. Uiteindelijk gaat het in centrumgebieden, misschien nog wel meer dan in andere gebieden, om de ervaring op maaiveld. Hoe beleef je de stad op ooghoogte? Juist in een centrum moet je nadenken over goede overgangen tussen rust en reuring, straatjes en plekken waar wat te beleven valt en straatjes waar rustig gewoond wordt. En over de overgangen tussen die plekken. Ook voor de randen van het centrum dienen heldere keuzes te worden gemaakt.

In de plinten zijn verschillende functies mogelijk. Ze biedt ruimte voor commerciële (winkel) functies en horeca, voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen en werken. Maar wonen is uiteraard ook mogelijk in de plint, mits er een goede overgang tussen privé en openbaar wordt gerealiseerd. Op strategische plekken in het gebied zitten in de plint de 'specials', zoals de bibliotheek, een bijzondere culturele voorziening of een andere functie met een grote aantrekkingskracht. Ook de 'Superplint' in de NPD-strook, een hoge en flexibel indeelbare hal over de volledige diepte van het blok waar tal van grootschalige activiteiten kunnen plaatsvin-

den, is zo'n special. De Superplint grenst straks direct aan het centrale park.

Waar zien wij reuring? In en rond het winkelcentrum, aan de randen van het park, zeker langs de goed georiënteerde zuidgevel van het winkelcentrum. En hier en daar bij een plek in het stedelijk weefsel waar een voorziening in de plint zit. Maar er is ook sprake van rust, op plekken waar hoofdzakelijk gewoond wordt in de plinten en je op steenworp afstand van voorzieningen fijn kunt wonen in Overvecht Centrum. Het gaat uiteindelijk om de kwaliteit van de openbare ruimte enerzijds en van de plinten anderzijds. Interactie daartussen bepaalt de levendigheid van een gebied. In de volgende fase is het zaak om met een plintenstrategie dit verder uit te werken en spelregels te bepalen.

9 punten voor een levendige plint:



1. Functiemix, aantal en omvang
De mate van functiemenging in de plint, het aantal functies en de omvang ervan.



2. Entrees
Positionering en aantal entrees aan de straat.



3. Plinthoogte en markering
Begane grond met een royale vrije hoogte.



4. Verticale geleiding
De verticale indeling van de plint.



5. Materiaal en detail
Het type gevelmateriaal, de manier waarop ze zijn toegepast en de detaillering daarvan.



6. Openheid
De zichtbaarheid van plintfuncties vanaf de straat en de verhouding tussen open en gesloten geveldelen.



7. Intermediaire zone
De (overgangs)zone tussen plint en stoep/openbare ruimte.

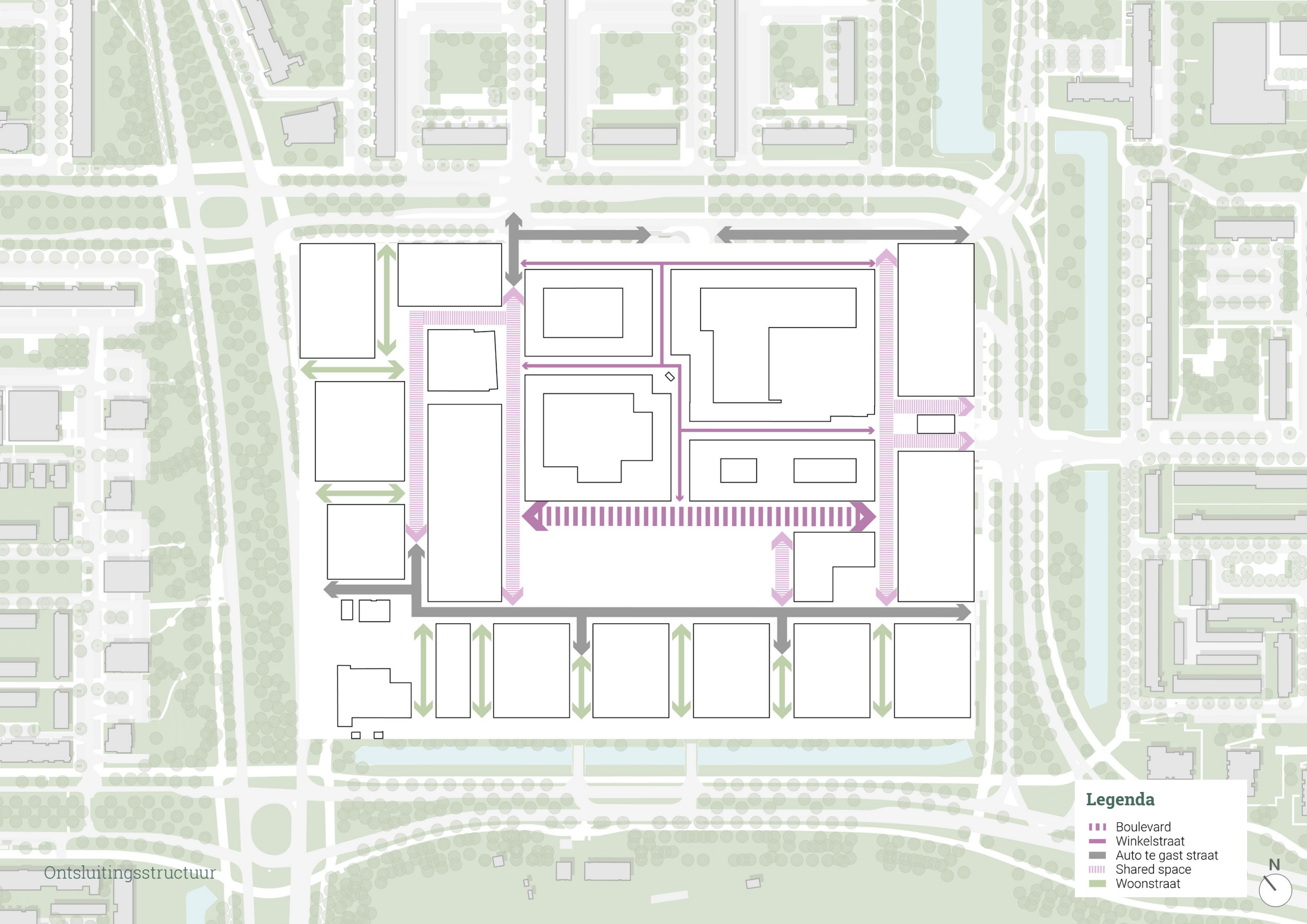


8. Etalages
De programmering van etalages en de zichtbaarheid ervan vanaf de straat.



9. Utilitaire zaken
Inpassing van technische en logistieke voorzieningen.

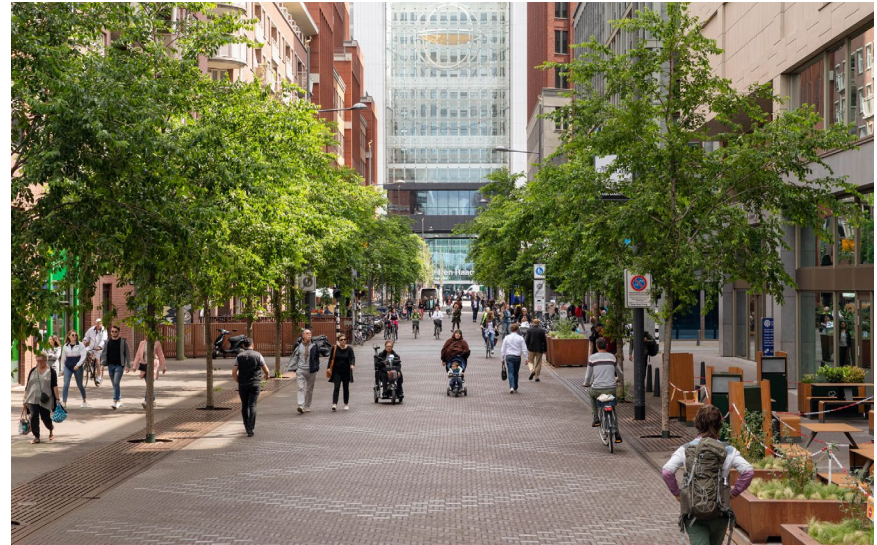
(Bron: 'Stationsgebied op ooghoogte' gemeente Utrecht)



Belangrijkste profielen

Boulevard

Langs de zuidwestzijde van het winkelcentrum, grenzend aan het centrale park, komt een nieuwe, volledig autovrije boulevard. Een plek om te flaneren, op een terrasje te zitten, te kijken en bekeken worden. Het is er lekker druk, want er gebeurt van alles in het park en de plinten eromheen. De brede stoep biedt ruimte voor de voetganger, voor aangename bankjes in de zon, maar voor een café met terras.



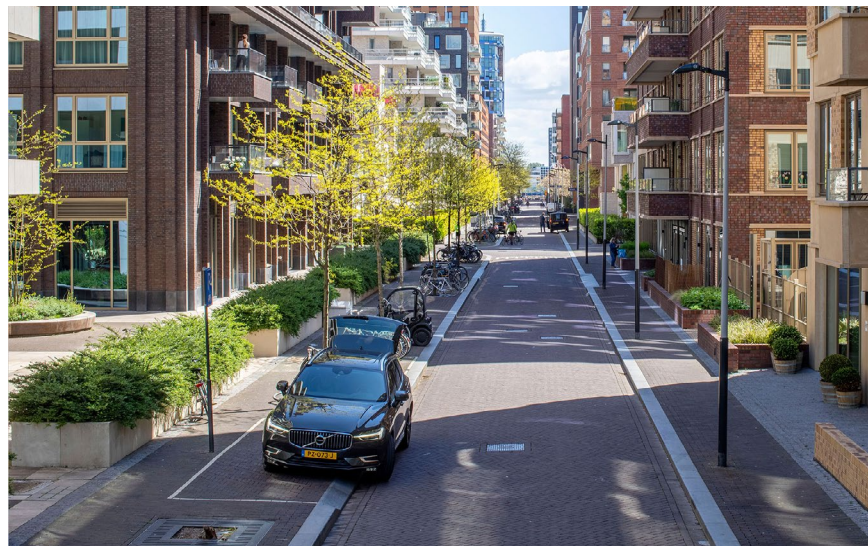
Winkelstraat

Door het vernieuwde winkelcentrum lopen winkelstraatjes waar kleine en grotere winkels elkaar afwisselen. De straten zijn bij voorkeur in de open lucht maar kunnen ook deels overdekt zijn. Ook dit is volledig autovrij voetgangersgebied.



Auto ontsluiting

Slechts op een beperkt aantal plekken kun je nog met de auto het gebied in. Deze straten zijn functioneel vormgegeven en hebben verhoogde stoepen en eventueel een vrijliggend fietspad. Deze wegen worden ook als toegang gebruikt voor het laden- en lossen van vrachtwagen voor de winkels in het gebied.



Shared space straat

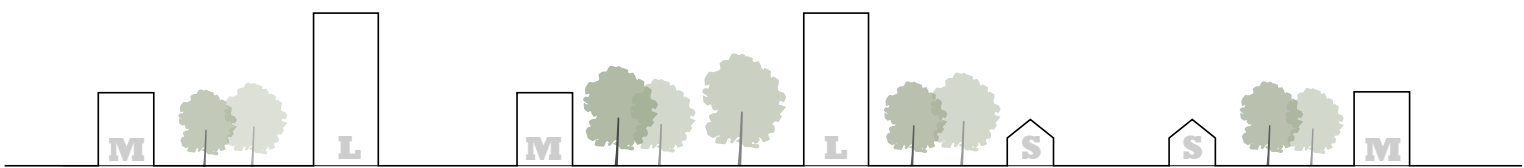
De parallelle straten in het gebied kunnen ingericht worden als 'shared space'. Deze straten bieden toegang tot de logistieke hoven die de achterzijde van winkels in het winkelcentrum ontsluiten. Met name voor de supermarkten is dit essentieel. Zo kan inpandig en uit het zicht bevoorraadt worden. Deze straten behoren tot het winkelgebied en zijn daarom alleen tijdens venstertijden toegankelijk voor laden- en lossen. De voetganger heeft dus het primaat.



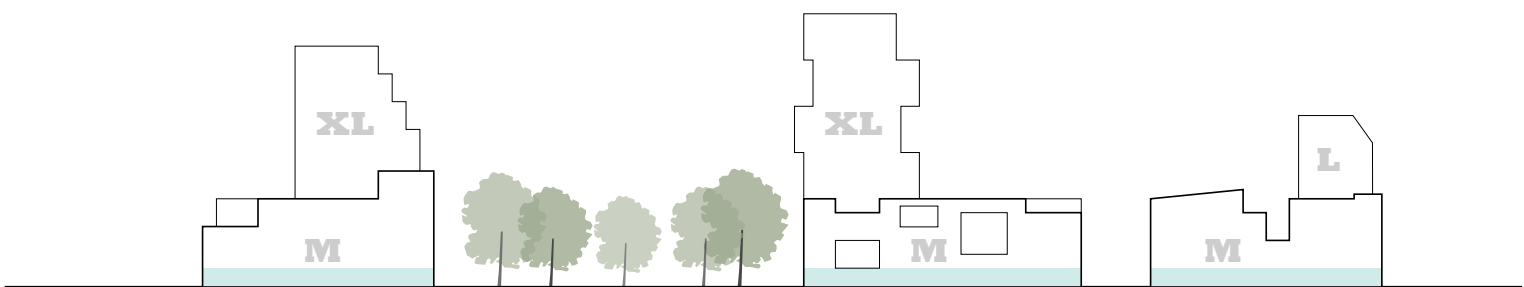
Woonstraat

In het gebied komen meerdere woonstraten te liggen. Deze straten zijn in principe ook autovrij en alleen toegankelijk voor hulpdiensten, verhuizen etc. De straten kunnen een verschillende inrichting krijgen. Door te spelen met verharding, bomen en beplantingsvakken kan een meer stedelijke of juist landschappelijke sfeer gecreëerd worden.





Opbouw Overvecht

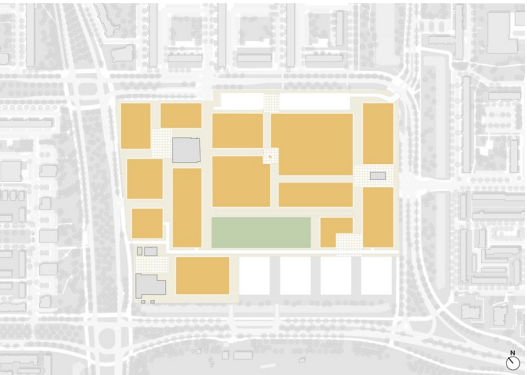


Opbouw Centrum Overvecht

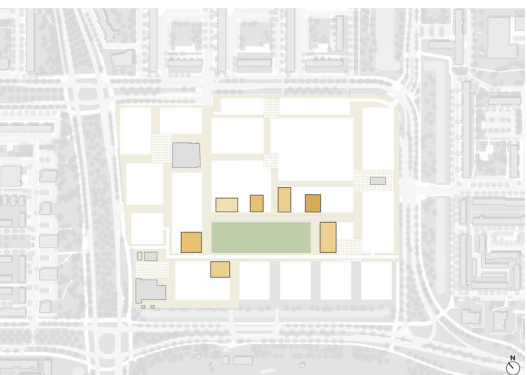
"Een reeks van verschillende torens rondom het park, verschillend qua footprint, hoogte en uitstraling, staat symbool voor de diversiteit van de wijk"

Legenda

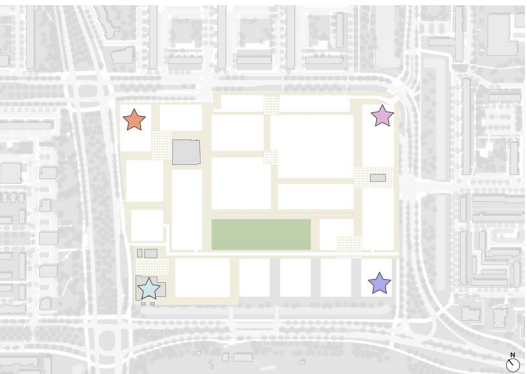
- S** 2-3 lagen
- M** 4-6 lagen
- L** 9-10 lagen
- XL** 15-17 lagen



Basisblokken



Torens



Hoeken

Bebouwing

Overvecht is een gevarieerde wijk met laagbouw, midden hoogbouw en hoogbouw, S,M en L. De wijk kent een losse opzet met veel ruimte voor groen. De alom tegenwoordige stempelstructuur zorgt voor repetitie. In het centrum kiezen we juist voor een compacte, stedelijke structuur van straten en pleintjes die zorgen voor intimiteit. Behalve in het hart. Daar is door het grote park met hoogbouw erom heen opeens weer de verrassende kwaliteit van Overvecht zichtbaar: groen en ruimte.

Op basis van voorliggende ruimtelijke verkenning is het laadvermogen van het gebied onderzocht. Er is gekeken hoeveel programma/volume toegevoegd kan worden om een aantrekkelijk, stedelijk woonmilieu te creëren dat passend is voor deze plek. Het toevoegen van volume hangt nauw samen met het creëren van een aantrekkelijke verblijfsruimte, verdichten kan alleen als de openbare ruimte ook een kwaliteitsimpuls krijgt!

De eerste massastudie laat zien dat circa 260.000 m2 volume toevoegen kan worden. Daarbij is uitgegaan van een bepaalde basishoogte, maar is ook rekening gehouden met accenten en bijzondere plekken. Voorliggende verkenning geeft een indicatie van de mogelijkheden maar zal tijdens het opstellen van het Masterplan verder gepreciseerd worden.

Basishoogte

Als basishoogte kiezen we voor de medium scale, de hoogte van de reeds gerealiseerde NPD blokken, 6 bouwlagen. Een mooie bouwhoogte voor een compacte stad met stedelijke straten en profielen. Dat geeft rust en eenheid in het plan.

Torens rondom het park

We voegen in het centrum een nieuwe schaal aan toe aan Overvecht: Extra Large. Overvecht staat bekend als hoogbouwwijk, maar er zijn vooral hoogbouw schijven. Wij maken nu ranke torens, met fantastisch uitzicht over de stad en het nieuwe park in het hart van het centrum. De belangrijkste spelregel is dat iedere toren aan het park afwijkt van de toren ernaast, qua hoogte, footprint en uitstraling, om zo de diversiteit van Overvecht uit te stralen. In de hoogbouwvisie van Utrecht staat dat hier tot een hoogte van 70 meter gebouwd kan worden. In het raamwerk realiseren we een hoge dichtheid in compacte stedelijke bouwblokken met hoogteaccenten. Deze torens zijn gemiddeld 50 meter hoog om goed leefkwaliteit op straat te behouden. Op een betekenisvolle plek kan wellicht 70 meter ingepast worden. Er zal goed gekeken moeten worden naar bezonning, windhinder etc. om tot een zo aangenaam mogeijk verblijfsklimaat te komen.

Bijzondere hoeken

Het centrum heeft al twee kenmerkende hoekpunten, het monument van Eneco met haar schoorstenen en het nieuwe studentencomplex The Cube. Beide beëindigen de NPD strook. Aan de noordoost zijde worden met de herontwikkeling twee nieuwe markante hoeken gemaakt. Opvallende gebouwen met een eigen karakter die afwijken van de andere blokken door een andere vormen-taal. Dat geeft oriëntatie in het gebied.

Uitstraling en beeldkwaliteit

Overvecht Centrum moet een gebied worden waar de hele wijk trots op is. Een groene, gezonde, levendige stadswijk die de diversiteit van de inwoners weerspiegelt. Licht, lucht en ruimte zijn de kenmerken van de naoorlogse stad. In het centrum vertalen we dat in vriendelijke architec-tuur met een open en warme uitstraling, uitnodi-gend en gastvrij. Daar past een gevarieerd materi-aal- en kleurenpalet bij waarbij de inrichting van de openbare ruimte zorgt voor rust en samenhang.

Op een aantal thema's leggen we accenten, die hebben allemaal te maken met de beleving op maaiveld:

Entrees: zorgvuldig vormgegeven entrees van woongebouwen zorgen ervoor dat in deze nieuwe stadswijk iedereen een duidelijk adres heeft.

Overgang openbaar-privé: extra aandacht voor de overgangszone zorgt ervoor dat er ook op maai-veld prettig gewoond kan worden en dat er voldoende privacy is. Door mensen een privé zone te geven voor de woning ontstaat een gevoel van eigenaarschap en meer levendigheid op straat.



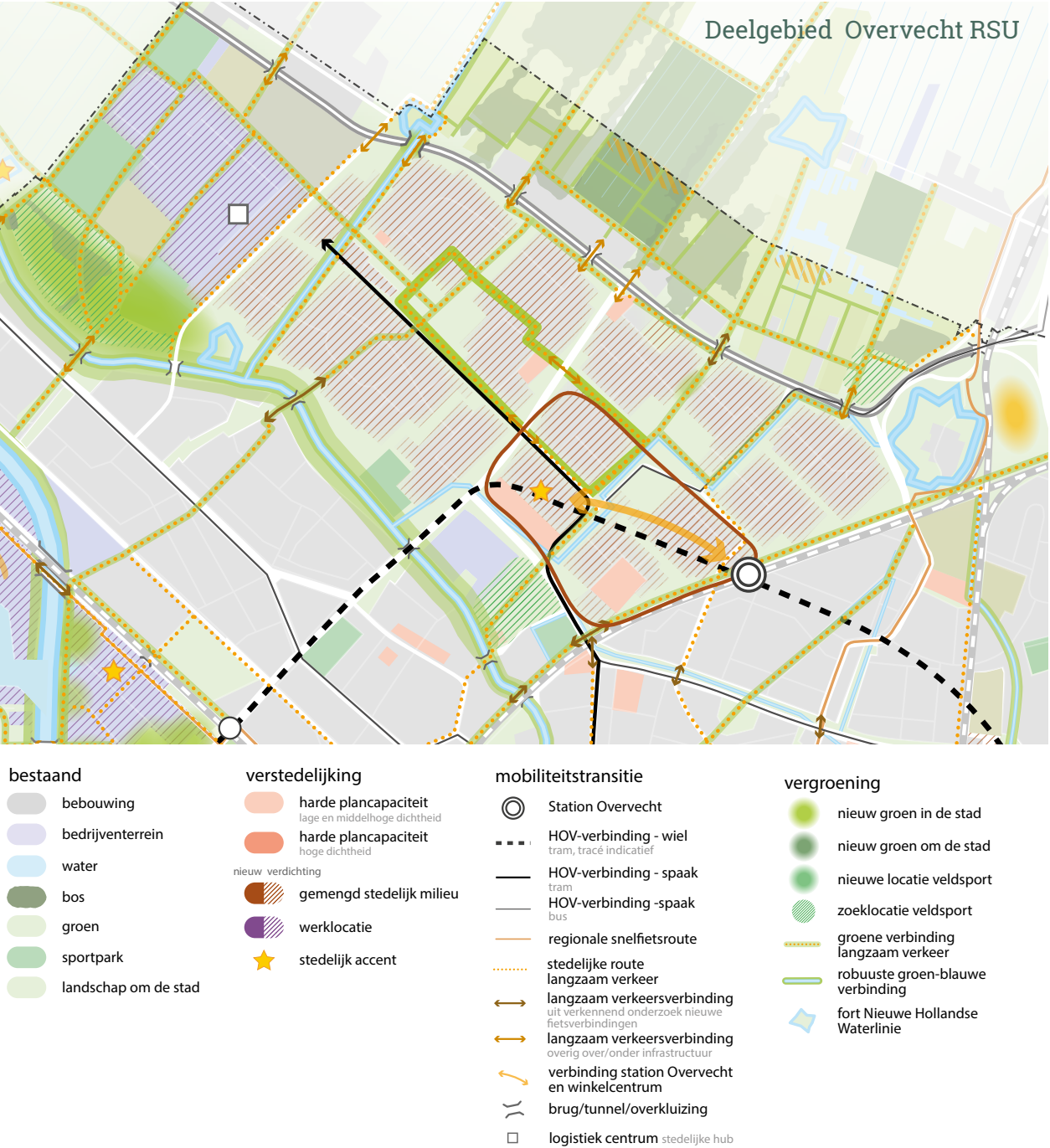
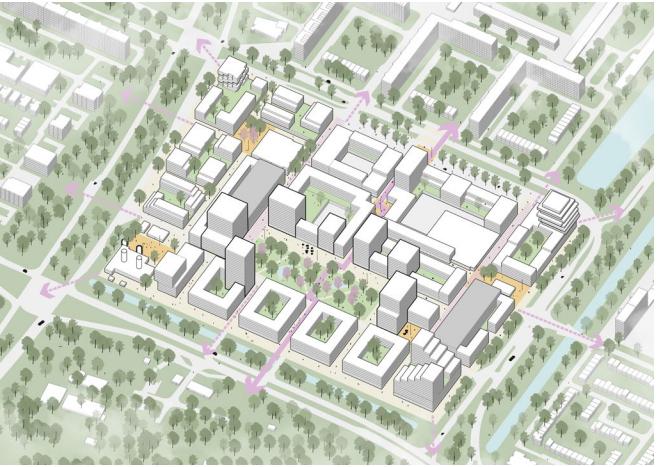
Toekomstige ontwikkelingen

Het centrum staat niet op zich. In 'de Werkplaats' is een bredere visie ontwikkeld op de toekomst van Overvecht en ook binnen de gemeente staat de toekomst van de wijk hoog op de agenda. In het Omgevingsprogramma Overvecht worden de ambities voor de wijk vertaald naar concrete, fysieke wijkverbeteringen per buurt. En in de RSU wordt via de lijn van de vijf stadsprofielen richting gegeven aan de wijken.

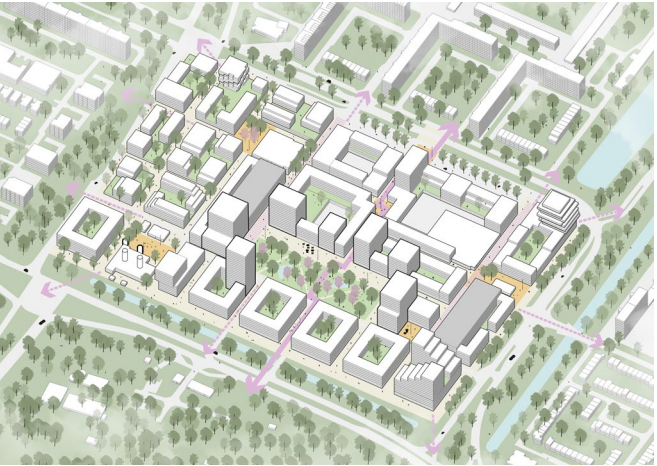
Om meer invulling te geven aan ‘Utrecht dichtbij’ heeft de gemeente Utrecht vijf stadsprofielen ontworpen binnen de RSU die van toepassing zijn voor het Utrecht van 2040. Utrecht koestert haar veelkleurigheid en diversiteit. Die variatie behoudt en versterkt Utrecht, ook in de ontwikkeling naar 2040. De Utrechtse gebieden, wijken en buurten spiegelen zich aan deze verschillende stadsprofielen.

Wanneer we de 5 profielen spiegelen aan Overvecht dan zien we het volgende koers naar 2040:

- De 'groene stad' gaat uit van het landschap als onderlegger voor de verstedelijking en dat ontwikkelingen worden ingezet om de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Het centrum van Overvecht ligt aan/ nabij de Vechtzoom, een belangrijke groene inprikker in de stad. De ontwikkeling kan ervoor



Mogelijke uitwerking van het raamwerk



Mogelijke uitbreiding aan de Einsteindreef

- zorgen dat de wijk beter verbonden wordt met deze groene scheg.
- De 'verbonden stad' gaat over de netwerken van voetgangers, fietsers en OV. Het 'wiel met spaken' is het concept van een nieuwe OV ring dat de knooppunten rondom Utrecht CS verbindt. Deze ring zal langs Overvecht centrum lopen en de OV bereikbaarheid verbeteren.
 - De 'compacte stad' gaat uit van verdichting rondom hoogstedelijke knooppunten. De menselijke maat, gemengde gebieden en multifunctioneel ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke begrippen, die ook in het nieuwe centrum van Overvecht van toepassing zijn.
 - In de 'inclusieve stad' is voldoende ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en voelt iedereen zich welkom. Er zijn voldoende betaalbare woningen, passend werk voor iedereen en de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeting en verbinding.
 - De 'toekomstige stad' anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, epidemieën, economische schommelingen en technologische vernieuwing. Een robuuste ruimtelijke structuur die altijd overeind blijft helpt om schommelingen op te vangen en biedt ruimte voor flexibiliteit. Al deze elementen gaan in de toekomst zijn beslag krijgen in de wijk, als ook in de transformatie van Overvecht Centrum.

Randen van Overvecht Centrum

De tendens in Utrecht is om meer ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers in de stad en minder ruimte aan de auto. Dat betekent dat de dreven in Overvecht op termijn ook een ander karakter kunnen krijgen.

De randen van Overvecht centrum zijn in dat opzicht verschillend. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt het terrein van de RWZI. Dit terrein zal een groen karakter blijven houden. Maar misschien is het mogelijk tijdelijke functies op het vrijkomende deel van het terrein te realiseren en daarmee nieuwe verbindingen tussen Overvecht Centrum en de binnenstad te maken. Aan de noord-oost zijde ligt de Zamenhofdreef. Deze straat wordt in diverse visies gezien als een nieuwe stadsboulevard in Overvecht die allerlei wijkfuncties met elkaar verbindt. Aan de noord-westzijde van het centrum zou misschien in de toekomst het profiel van de Einsteindreef versmald kunnen worden waardoor ook aan deze zijde ontwikkelruimte ontstaat. Deze zou dan ingezet kunnen worden om letterlijk en figuurlijk verbinding te maken met de naastgelegen buurten en de barrièrewerking van de dreef op te heffen.

7. Ontwikkelstrategie



Financiële kaders en samenwerking

De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt om een slimme ontwikkelstrategie. De ruimtelijke verkenning laat zien dat er meer ontwikkelruimte is in het gebied dan de huidige ruimtelijke mogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan biedt. In totaal is het mogelijk om maximaal 260.000 m² bvo programma toe te voegen, mits ook geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de openbare ruimte. Alleen dan kan een aantrekkelijk stedelijk leefmilieu met wonen, winkelen, werken en recreëren ontstaan waarin waardecreatie in Overvecht Centrum mogelijk is.

Het is duidelijk dat als we dit gebied willen transformeren, grondeigenaren elkaar nodig hebben. Gemeente, corporaties, particuliere eigenaren én ontwikkelaars. Als we samenwerken kunnen we meer programma toevoegen, efficiënter omgaan met parkeren, een grotere maatschappelijke bijdrage leveren en de kostenverdeling wordt hierdoor gunstiger.

Samen hebben we de kennis en knowhow om een dergelijke complexe ontwikkeling (gefaseerd) uit te voeren. Wel is het nodig om met elkaar afspraken te maken over het minimale programma, de fasering, de hoogte van de kosten, de verdeling van de kosten en ieder zijn of haar rol. Onderstaand is op hoofdlijnen inzicht gegeven in

de haalbaarheid van de businesscase, worden kansen benoemd om de haalbaarheid te vergroten en is een voorzet gedaan voor spelregels.

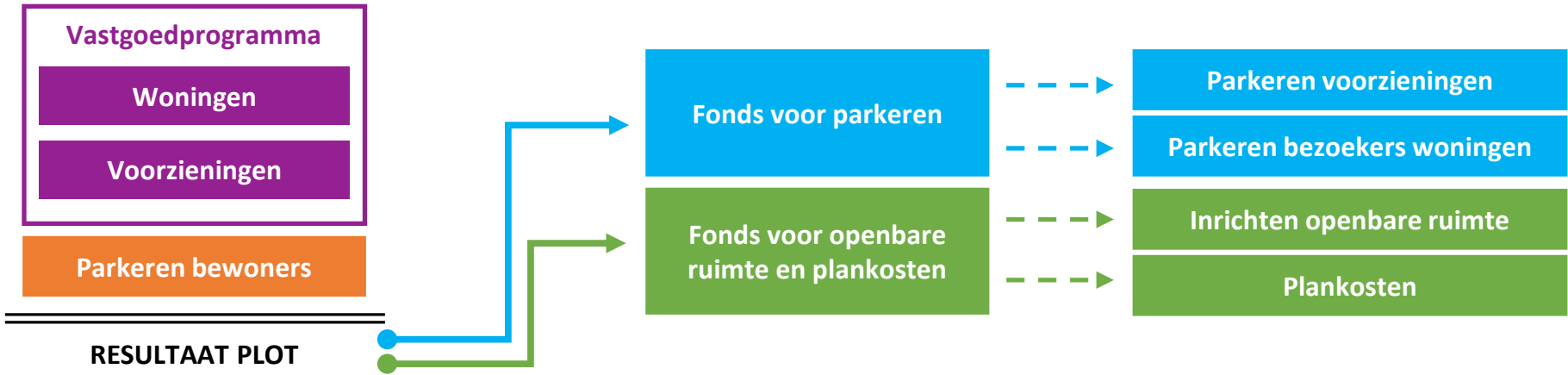
Haalbaarheid businesscase

Een binnenstedelijke transformatie is financieel uitdagend. De inbrengwaarden zijn meestal veel hoger dan bij een uitleglocatie. Er moet vastgoedwaarde vernietigd worden. Aan de andere kant moet er tijdig geïnvesteerd worden om waardedaling en eventuele verloedering tegen te gaan, of om maatschappelijke doelstellingen te halen. Het optimum om op het juiste moment te investeren is lastig, maar liever te vroeg dan te laat. Om een inschatting te maken van de haalbaarheid is een grondexploitatieberekening op hoofdlijnen gemaakt

waarin de grondopbrengsten zijn afgezet tegen alle investeringen. Dit gedaan vanuit de fictie dat één partij alles verwerft en weer uitgeeft. Denk bij kosten aan inbrengwaarde, sloop, inrichting openbaar gebied, parkeren en de 'gemeentelijke' plankosten.

De volledige toevoeging van de 260.000 m² bvo biedt mogelijkheden om tot een haalbare business case te komen. Belangrijke gevoeligheden in de berekening zijn de inbrengwaarden en de kosten voor de gebouwde parkeervoorziening. In de volgende fase is het belangrijk om met elkaar te bepalen wat de juiste uitgangspunten zijn. Op de volgende pagina zijn daarvoor een aantal overwegingen benoemd:

- **Ander programma:** In de grondexploitatie berekening is uitgegaan van een standaard verdeling van 90% wonen en 10% niet wonen. Het woonprogramma sluit op dit moment aan op de verdeling zoals geadviseerd vanuit de afdeling wonen van de gemeente (35% sociaal, maximaal 40% middenhuur en minimaal 25% vrije sector). Hierbij wordt naar het hele centrumkwadrant gekeken, inclusief de woningen in de NPD strook. Door bijvoorbeeld minder middenhuur en meer vrije sector in het programma op te nemen kunnen meer opbrengsten gerealiseerd worden. Uiteindelijk zal dit ook een politieke afweging zijn.
- **Hogere of lagere grondgrondopbrengsten:** De grondopbrengsten zijn bepaald aan de hand van een residuele waardebeoordeling, op basis van een aantal vaste uitgangspunten zoals VON-Prijs, huur, BAR en investeringskosten. Andere uitgangspunten kunnen een hogere of lagere grondopbrengst geven.
- **Mogelijke ‘externe’ bijdragen:** Er is vooralsnog geen rekening gehouden met gemeentelijke bijdragen of andere bijdragen door bijvoorbeeld subsidies.
- **Fasering en tijd:** Een mogelijkheid is om het gebied op te knippen en per deelgebied de haalbaarheid te bepalen. Hierbij speelt de factor tijd een belangrijke rol; op een later moment kan de vastgoedwaarde zijn toegenomen en de eventuele inbrengwaarde zijn afgenomen.
- **Lagere kosten gebouwde parkeervoorziening:** In de huidige berekening is rekening gehouden met stichtingskosten van € 30.000,- bovengronds en € 40.000,- exclusief btw ondergronds per parkeerplaats. Het is wellicht mogelijk om dit tegen een lagere prijs te realiseren of op een andere wijze op te lossen (half verdiept, bovengronds inpandig, etc.).
- **Hogere marktwaaarde parkeerplaatsen door invoeren van betaald parkeren:** Voor de bezoekers van Overvecht Centrum is in eerste instantie uitgegaan dat zij gratis kunnen parkeren. Zodra hier wel een heffing voor wordt gevraagd heeft dit een positief effect op het resultaat.
- **Lagere parkeernorm:** Een andere kans is om gebruik te maken van de mogelijkheden in het gemeentelijke beleid om voor nieuwbouw in te zetten op deelmobiliteit waardoor minder parkeren nodig is. Dit kan alleen in samenhang met het invoeren van gereguleerd parkeren in de omgeving van Overvecht Centrum.
- **Vergroten inkomsten parkeereexploitatie:** Dit kan door de prijs van bewonersabonnementen te verhogen of door invoeren van gereguleerd parkeren (voor zowel bewoners als bezoekers).



Figuur 1; Uitleg bijdrage overstijgende kosten



Strategie en werkwijze

Het doel van deze ruimtelijke verkenning en de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum is, om dit zoekproces naar een financieel haalbaar plan gezamenlijk met alle betrokken partijen vorm te geven. Dit betekent ook dat de gemeente geen actieve grondpolitiek nastreeft en daarbij niet actief grond/vastgoed koopt. De systematiek is om de gewenste ambitie te beprijzen en dit over alle ontwikkelingen naar draagkracht te verdelen. De eigenaar van de ontwikkeling dient dan een bijdrage te doen.

Hierbij gelden een aantal voorwaarden:

- De te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten.
- De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden.
- Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst.
- De gemeente werkt alleen mee indien voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Kostenverhaal en voorzet spelregels

Het uitgangspunt voor de gemeente is om alle kosten te verhalen. Bovenstaande figuur laat zien dat vanuit het resultaat van de plot een bijdrage moet komen aan de overstijgende parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimten. Hieronder volgt een toelichting op het bepalen van deze kosten.

Inrichting openbare gebied en plankosten

Op basis van kengetallen is een inschatting gemaakt van de kosten voor de inrichting van het openbare gebied. In een volgende fase dient een verdere uitwerking plaats te vinden en moet bijvoorbeeld ook gekeken worden naar de kabels en leidingen en andere mogelijke belemmeringen. Voor de 'gemeentelijke' plankosten is voor dit moment een vast percentage gehanteerd.

Bijdrage parkeergarage bewoners

In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat het aandeel parkeren voor bewoners op eigen plot

opgelost wordt en dat hiervoor geen bijdrage hoeft plaats te vinden. In de vervolgfase moet onderzocht worden in hoeverre dit mogelijk is en of het wenselijk is om deze parkeerplaatsen in te zetten als overloop van de bezoekersparkeergarage of vice versa; dat bewoners kunnen parkeren in de bezoekersgarage.

Bijdrage parkeergarage bezoekers

Op basis van de bezoekersnormering vindt een bijdrage plaats aan de gebouwde parkeervoorziening. Voor de stichtingskosten per parkeerplaats is vooralsnog € 30.000,- exclusief btw aangehouden.

Bijdrage gebouwd parkeren huidige parkeerplaatsen

De huidige openbare parkeerplaatsen worden omgezet naar gebouwd parkeren. Ook hiervoor is nu € 30.000,- exclusief btw per parkeerplaats aangehouden.

Bijdragen

De bijdrage voor bezoekers parkeren kan bepaald worden aan de hand van de parkeernorm per functie, woningtype of op basis van opbrengstpotentie. De bepaling en verrekening van de inbrengwaarde en de bijdrage aan de openbare ruimte worden verdeeld naar draagkracht. Het voorstel is om op basis van vastgestelde grondquotes de grondprijs te bepalen, behalve daar waar vaste grondprijzen gelden (zoals voor sociale woningbouw en maatschappelijk bestemd vastgoed). De grondquotes zijn bepaald aan de hand van een residuele grondwaarde berekening. Periodiek worden de marktwaarden (VON) geactualiseerd. Dit gebeurt voor beleggingsobjecten in eerste instantie aan de hand van de marktconforme huur, maar bij grote wijzigingen dienen de uitgangspunten opnieuw bepaald te worden (huur, BAR en stichtingskosten). Voor koopwoningen geldt een periodieke actualisatie direct op de marktwaarde, eventueel door een onafhankelijk deskundige. Ook hiervoor geldt dat bij grote wijzigingen de uitgangspunten opnieuw bepaald worden. De periodieke herijking en de grondquote systematiek zorgt, uitgaande van een positieve marktwaarde ontwikkeling, dat er nu en in de toekomst een vergelijkbare bijdrage wordt gedaan.

Verevening

Niet op elke plot kan precies dezelfde programma-tische verdeling gemaakt worden. Hierdoor komt er op de ene plot bijvoorbeeld meer sociaal en op een andere plot meer vrije sector. Verdere afspraken over onderlinge verevening dienen nog gemaakt te worden. Een voorstel zou kunnen zijn dat de programmatische verdeling voor heel Overvecht Centrum ook geldt per deelgebied en dat partijen met elkaar hierover afspraken maken.

Borging

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente instrumenten ter beschikking om te borgen dat deze totale gewenste gebiedsontwikkeling tot stand komt. Hierbij zijn de volgende mogelijkheden:

Alleen medewerking conform uitgangspunten van dit boekje.

De gemeente stelt de ‘Basisprincipes en onderzoeksvragen Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’ vast. Over plannen die aantoonbaar bijdragen aan de ambities uit de ruimtelijke verkenning en passen binnen het raamwerk gaat de gemeente graag in gesprek.

De gemeente zorgt voor maximaal kostenverhaal.
Zo kunnen contracten worden gesloten tussen

gemeente en partijen en/of partijen onderling. Ook kan mogelijk gewerkt worden met fondsvorming of andere methoden om kosten en baten op een eerlijke wijze te verevenen.

Onteigening

Onteigening is een zwaar middel wat een gemeente niet graag in zet. Indien nodig is het wel een middel om de gebiedsontwikkeling op gang te helpen of een impasse te doorbreken.

Nieuwe omgevingswet

Ook is momenteel de nieuwe Omgevingswet in voorbereiding, waarin de spelregels voor kostenverhaal iets veranderen. Daarnaast kunnen stimulerende maatregelen worden opgenomen om duurzaam te ontwikkelen.



Aandachtspunten en vervolg

Aandachtspunten

Wie draagt het risico?

De kosten gaan voor de baat uit. Ook bij deze ontwikkeling zal waarschijnlijk eerst geïnvesteerd moeten worden in onrendabele parkeervoorzieningen en openbare ruimte voordat er opbrengsten gegeneerd worden. Het ligt voor de hand dat de gemeente hier een belangrijke rol in neemt. Maar de vraag is of de gemeente dit ook ziet en onder welke voorwaarden?

Hoe zit het met erfpacht?

Een groot gedeelte van het gebied is uitgegeven in erfpacht. De regels voor erfpacht geven aan dat bij functiewijziging de getaxeerde meerwaarde afgedragen wordt aan de gemeente. De gemeente kan niet een meerwaarde vragen voor de functiewijziging via erfpacht en een bijdrage vragen voor kostenverhaal. In de volgende fase wordt nader

bepaald hoe het kostenverhaal ten opzichte van de meerwaarde afdracht voor erfpacht het beste vormgegeven kan worden, voor een optimale stimulans tot herontwikkeling en een redelijke bijdrage.

Hoe stimuleren we voorzieningen?

Voor een goed werkend centrum is het belangrijk dat er een goede balans is tussen de woningen en de (plint)voorzieningen. Doordat deze functies vaak minder opleveren en een hoger risico kennen worden deze minder snel gemaakt. In de spelregels is deze stimulans nog niet opgenomen, maar vraagt wel aandacht. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een bonusregeling waarbij men een lagere bijdrage voor parkeren betaalt als je een plintfunctie maakt op een plek waar dat gewenst is in het raamwerk. Een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg is ook dat de sociaal-maatschap-

pelijke en culturele functies die gewenst zijn in Overvecht Centrum meer concreet gemaakt worden, zowel qua omvang, gewenste plek als de eventuele financiële consequentie.

Vervolg

De globale financiële verkenning en de indicatieve spelregels zijn een eerste voorzet om een indruk te krijgen van de haalbaarheid, de wijze waarop samengewerkt kan worden, aan welke knoppen gedraaid kan worden en welke kansen er nog zijn om tot een 'meer' haalbare ontwikkeling te komen. Ter verduidelijking geldt deze ruimtelijke verkenning als basis voor de volgende fase en wordt er zo van grof naar fijn gewerkt.

8. Onderzoeksvragen



Onderzoeksvragen

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. De ambities en doelen sluiten op dit moment nog niet volledig op elkaar aan. Dit moet onderzocht worden in een Masterplan om zo herontwikkeling van het totale gebied mogelijk te maken. Hiervoor zijn naast de Basisprincipes ook Onderzoeksvragen opgenomen. Waar nodig moeten er keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld worden. De belangen van alle partijen moeten met elkaar in evenwicht zijn om tot een totale gebiedsontwikkeling te komen. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. In een Masterplan wordt antwoord gegeven op de geformuleerde onderzoeksvragen over financiële haalbaarheid, stedenbouw, parkeren, programma wonen en niet-wonen en duurzaamheidsambities. Waar we in het afgelopen half jaar met de pand- en grondeigenaren gefocust hebben op een haalbare herontwik-

keling, de balans tussen enerzijds toevoegen programma (maximaal laadvermogen/stedenbouw), het benodigd parkeren en financiële haalbaarheid, gaat het in de vervolgfase nog meer om de integraliteit van de gebiedsontwikkeling. Hoe krijgen de sectorale aspecten (de barcode van de RSU) een plek in Overvecht Centrum?

Onderzoeksvragen

Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- Stedenbouwkundig: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
- Duurzaamheidsambities: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?

- Parkeren: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
- Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een

minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.

- Programma niet-wonen: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken

kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?

- Subsidies en bijdragen: Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële Haalbaarheid: In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten

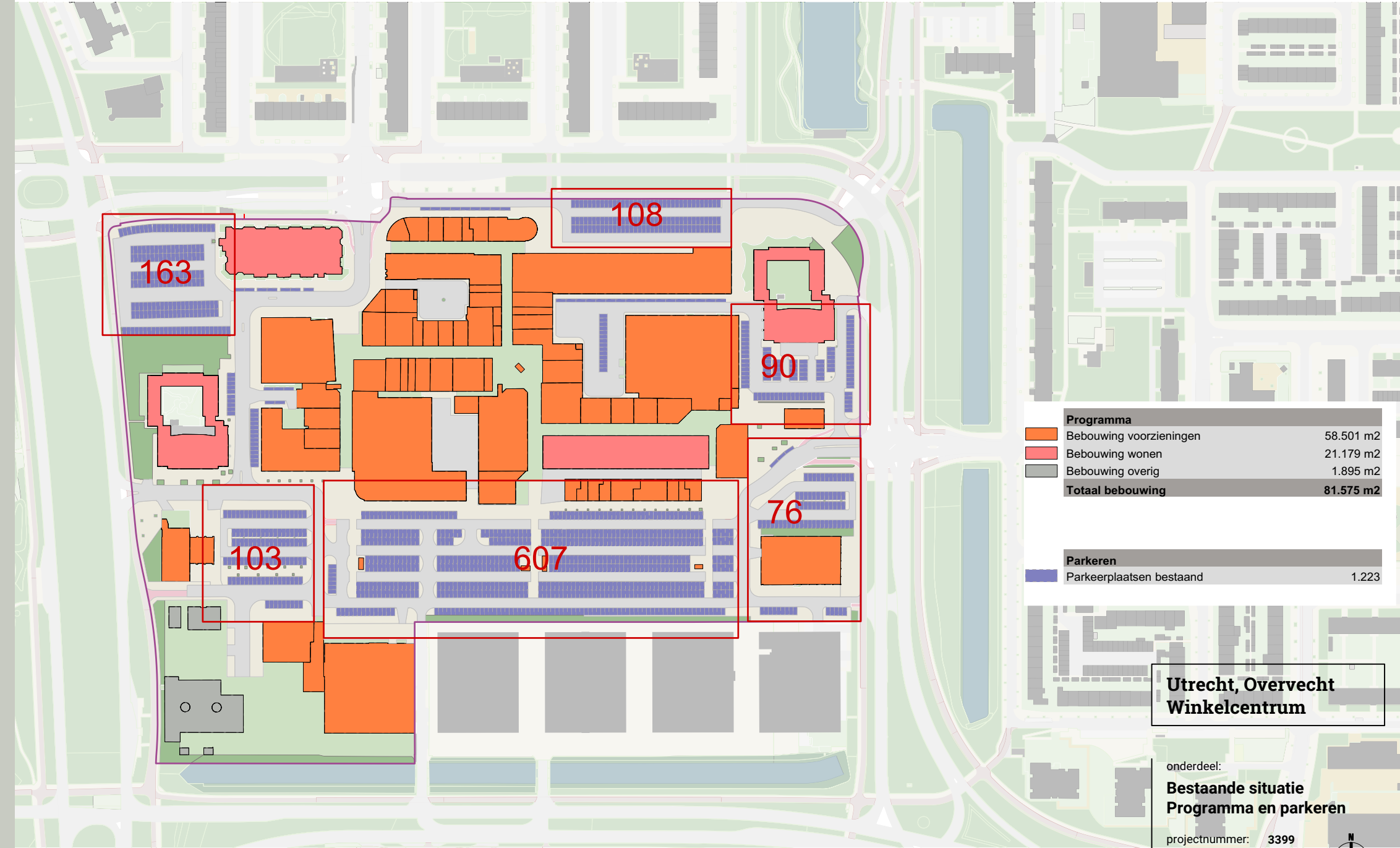
willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

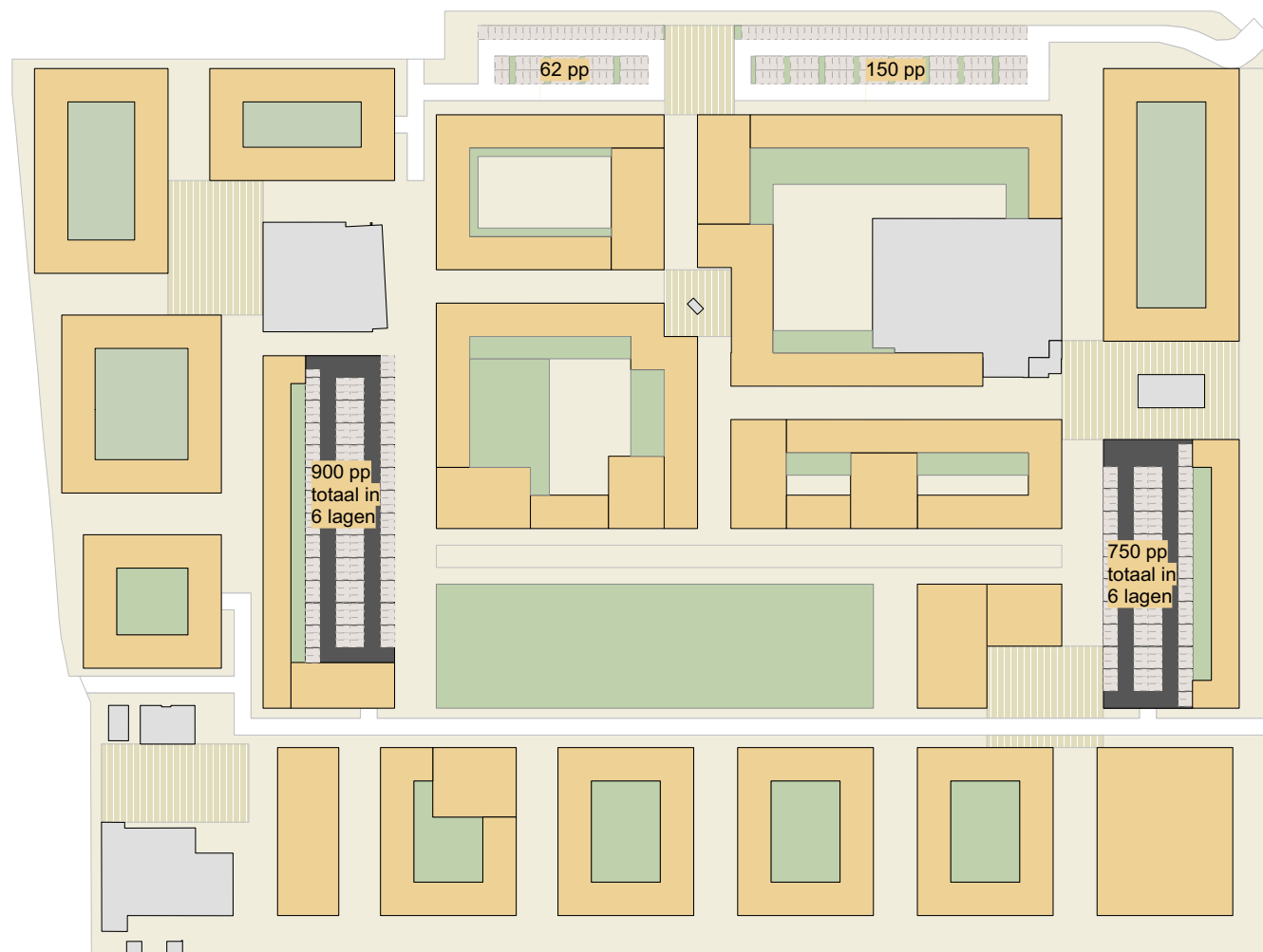
Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De

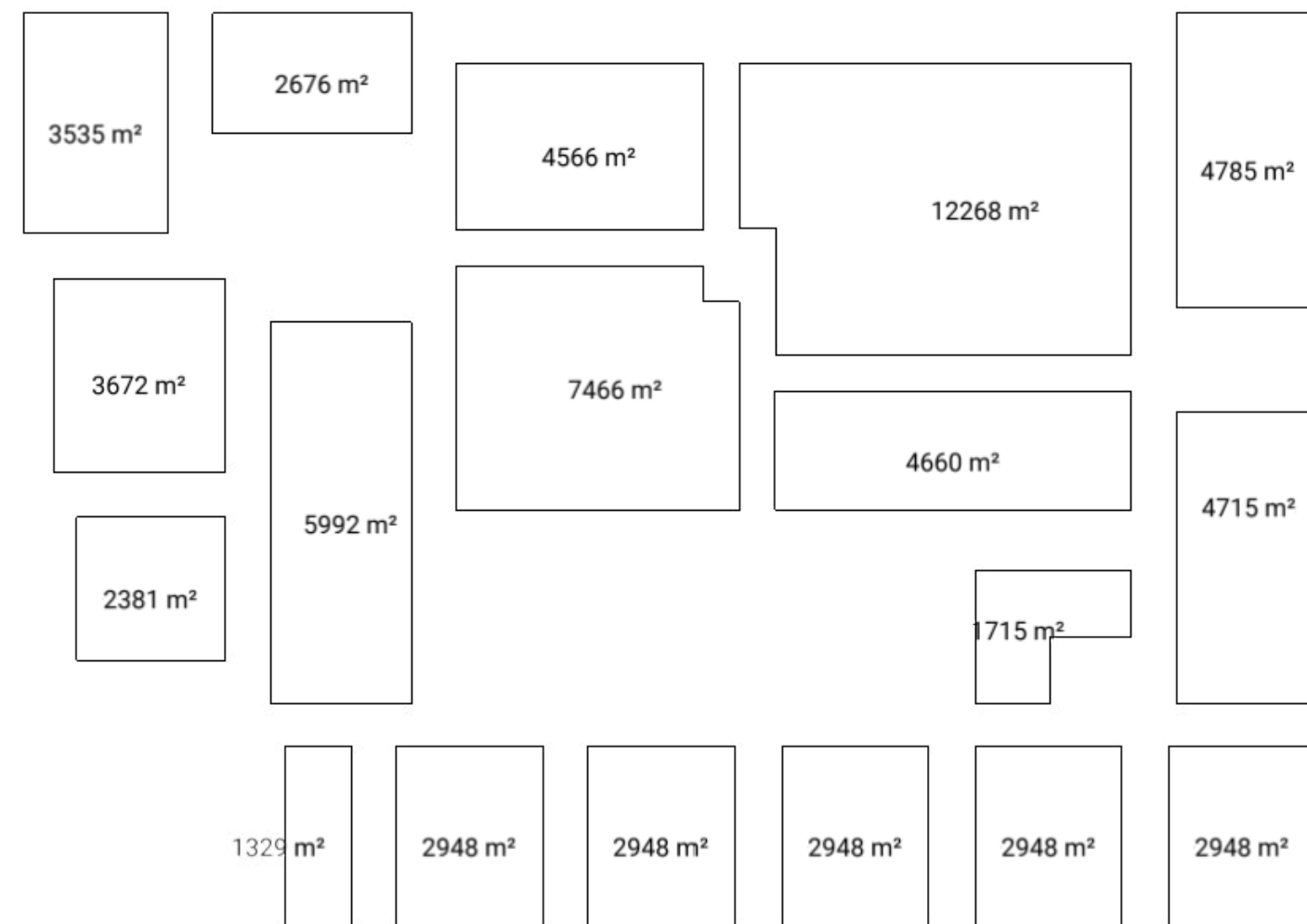
vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Bijlage

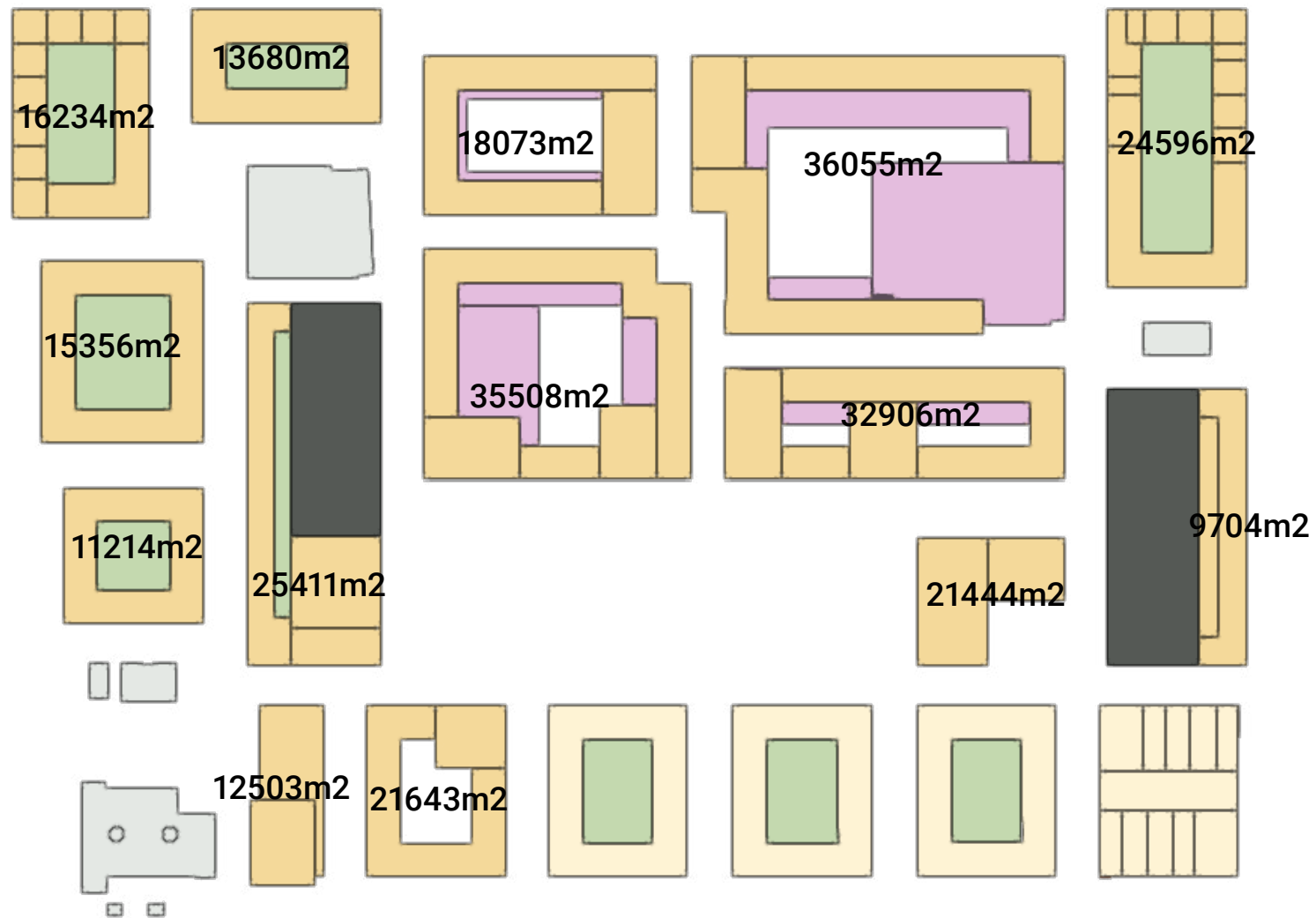




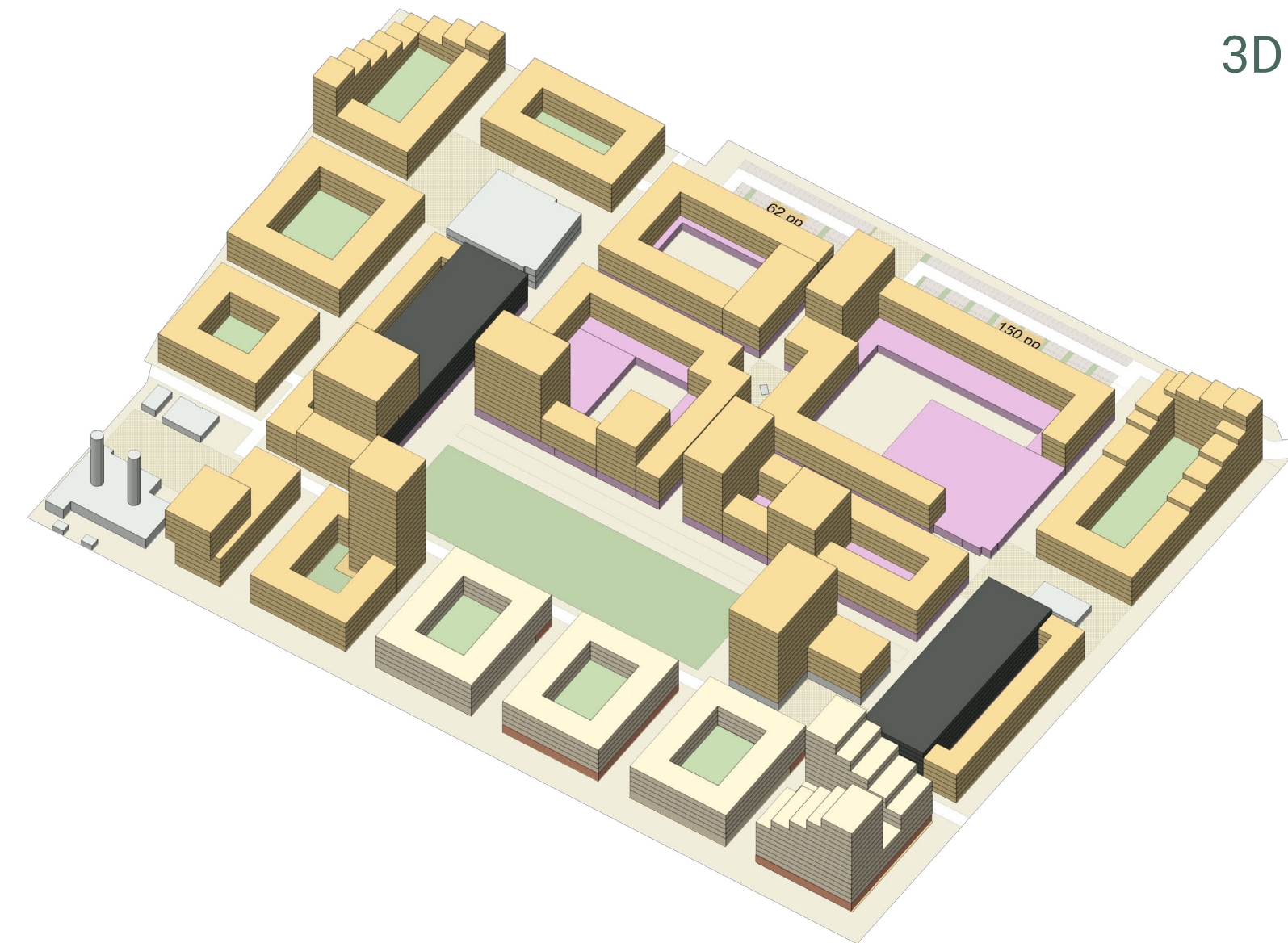
Raamwerk Basiskaart



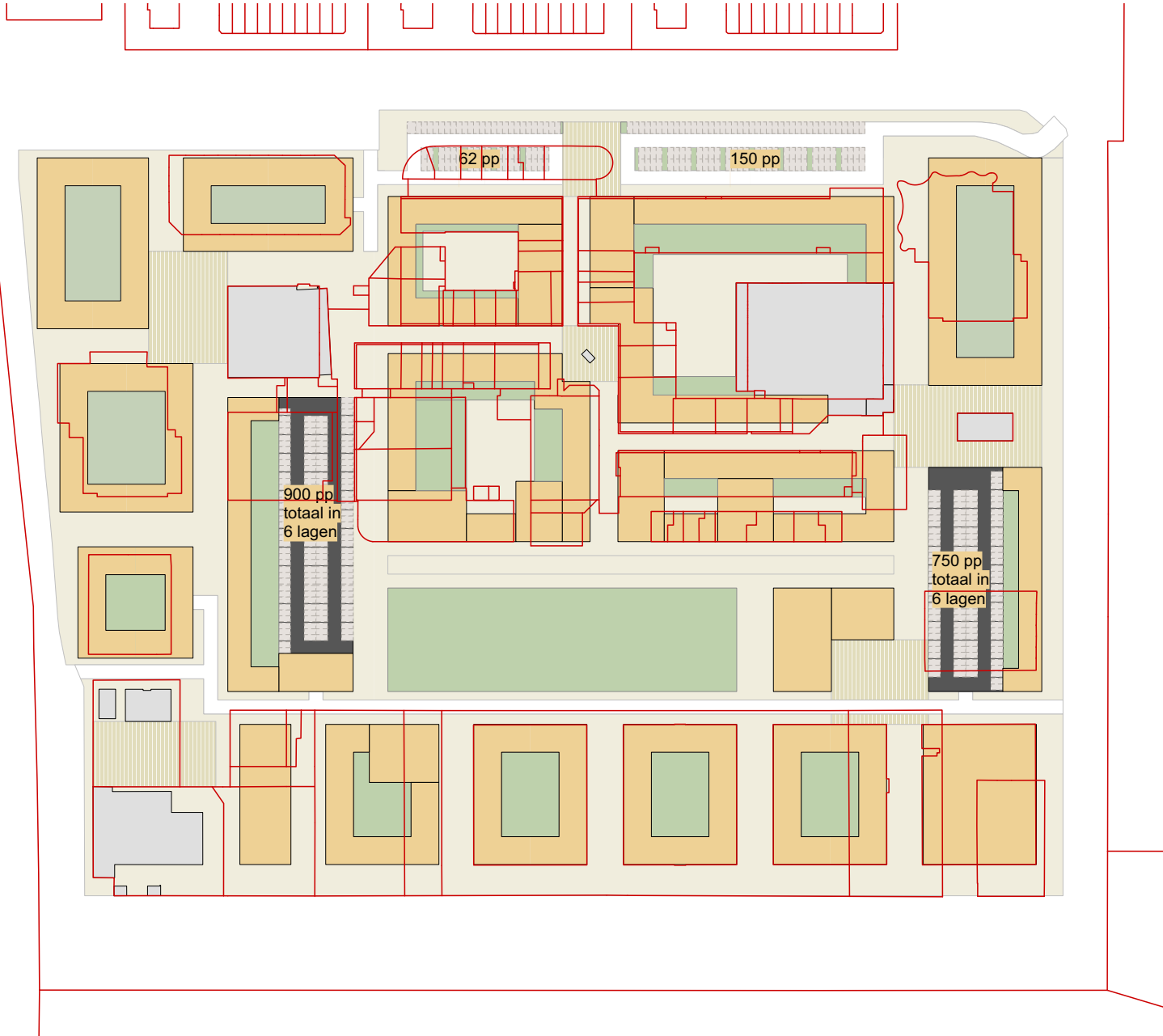
Plots



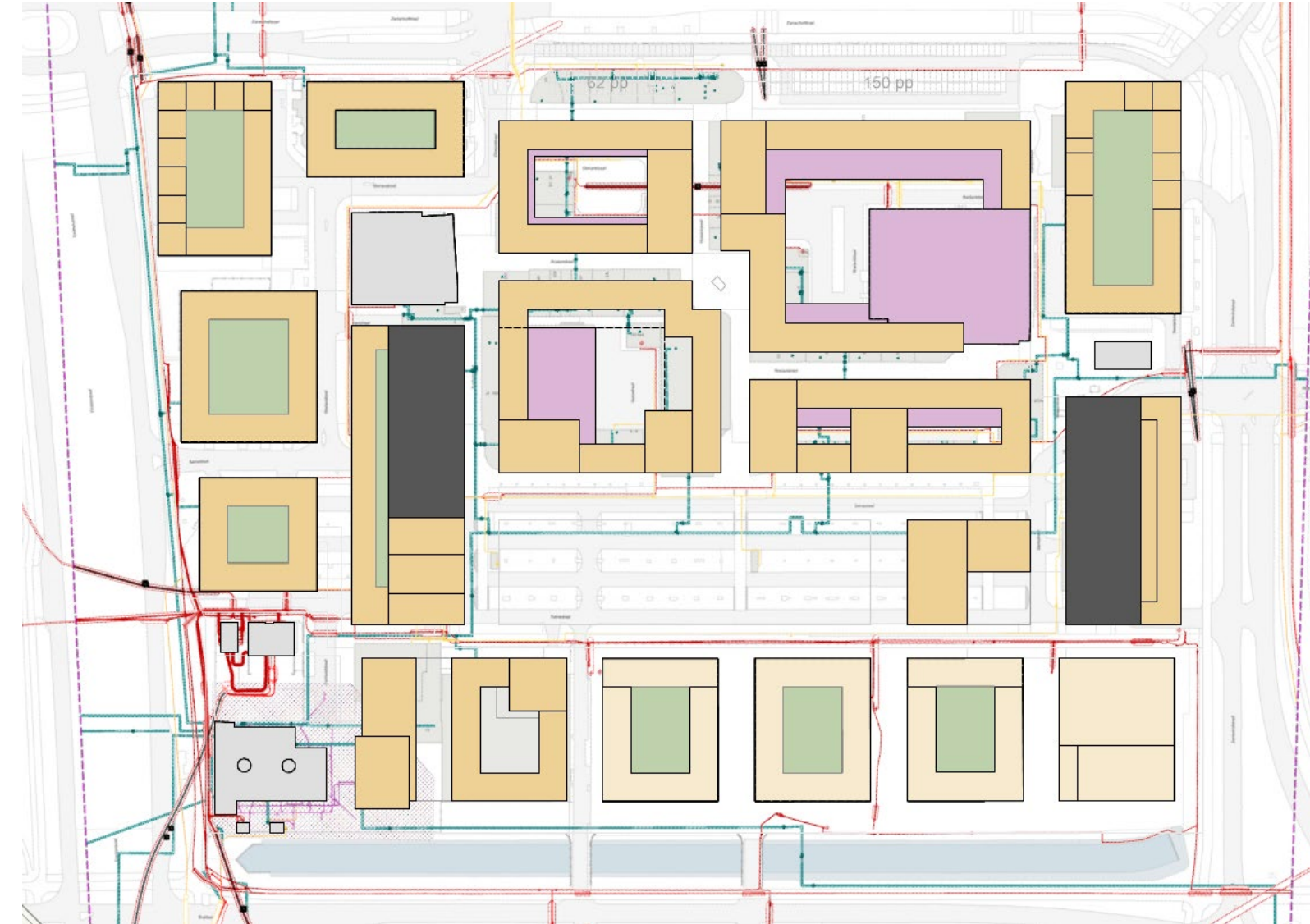
Maximaal volume



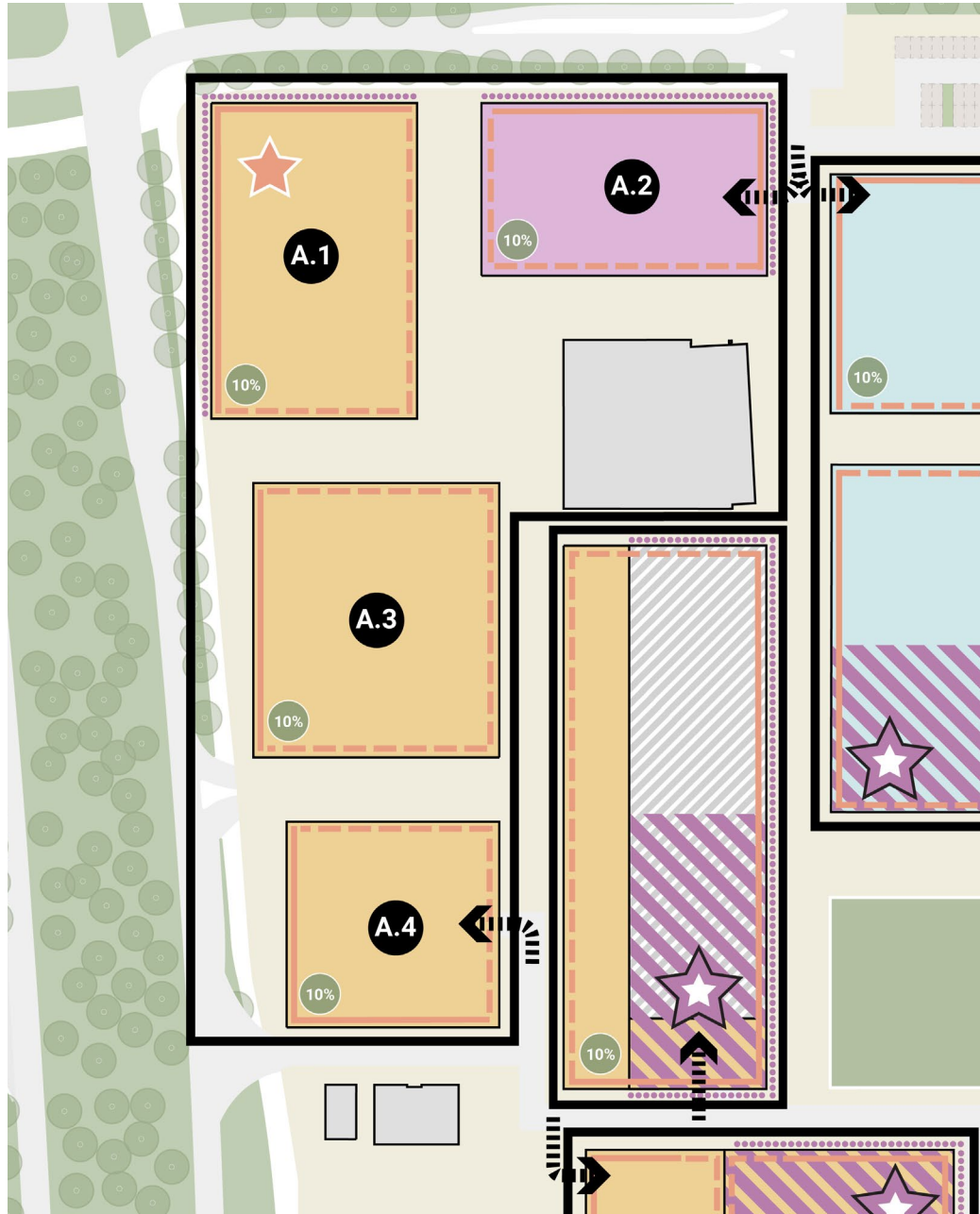
3D



Kadastrale lijnen



Kabels en leidingen



Deelgebied A

Basisprogramma: wonen

Rooilijn: alleen buitenrooilijn ligt vast als begrenzing van centrumgebied langs de dreef, binnenzijde is flexibel

Plint: beperkt ruimte voor andere functies, hoofdzakelijk wonen

Basishoogte: 6 bouwlagen

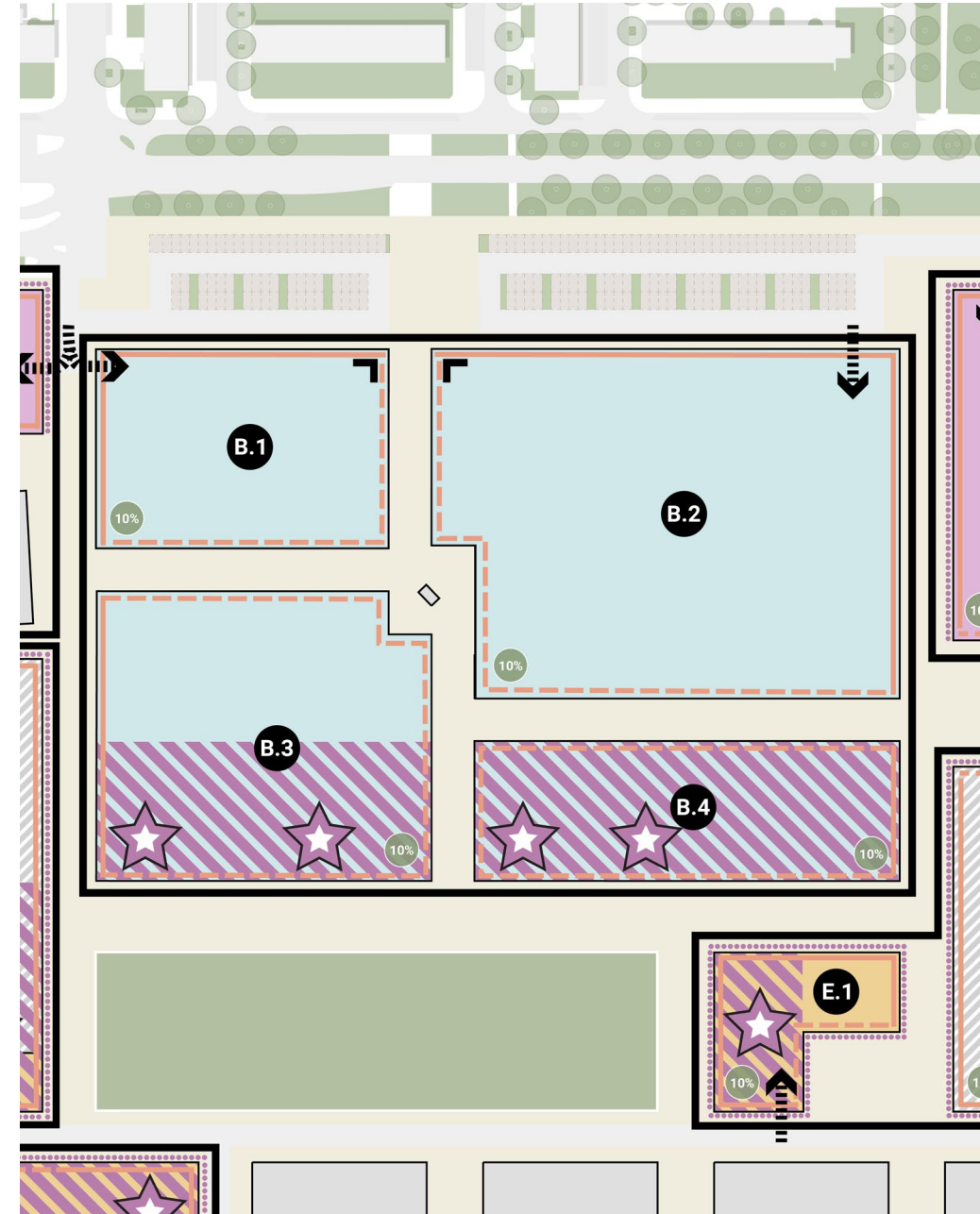
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: hoekplot vraagt om 'special'-markant en iconisch hoekgebouw. Eventueel geschikt als zoeklocatie voor middelbare school

Parkeren: ondergronds onder de plot in één grote of meerdere kleine garages en/of bovengronds ingepast met andere functies

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"



Deelgebied B

Basisprogramma: winkels met wonen erboven

Rooilijnen: buitenzijde carré ligt vast, binnenzijde flexibel, op te delen in 4 of meerdere bouwblokken met binnenstraten

Plint: alle plinten actief, bijzondere aandacht voor uitstraling naar Zamenhofdreef (uitnodigend) en zijde park waarbij het accent daar vooral ligt op horeca en leisure

Basishoogte: 6 bouwlagen, accenten aan de parkzijde en bij hoofdentree aan noordzijde winkelcentrum mogelijk

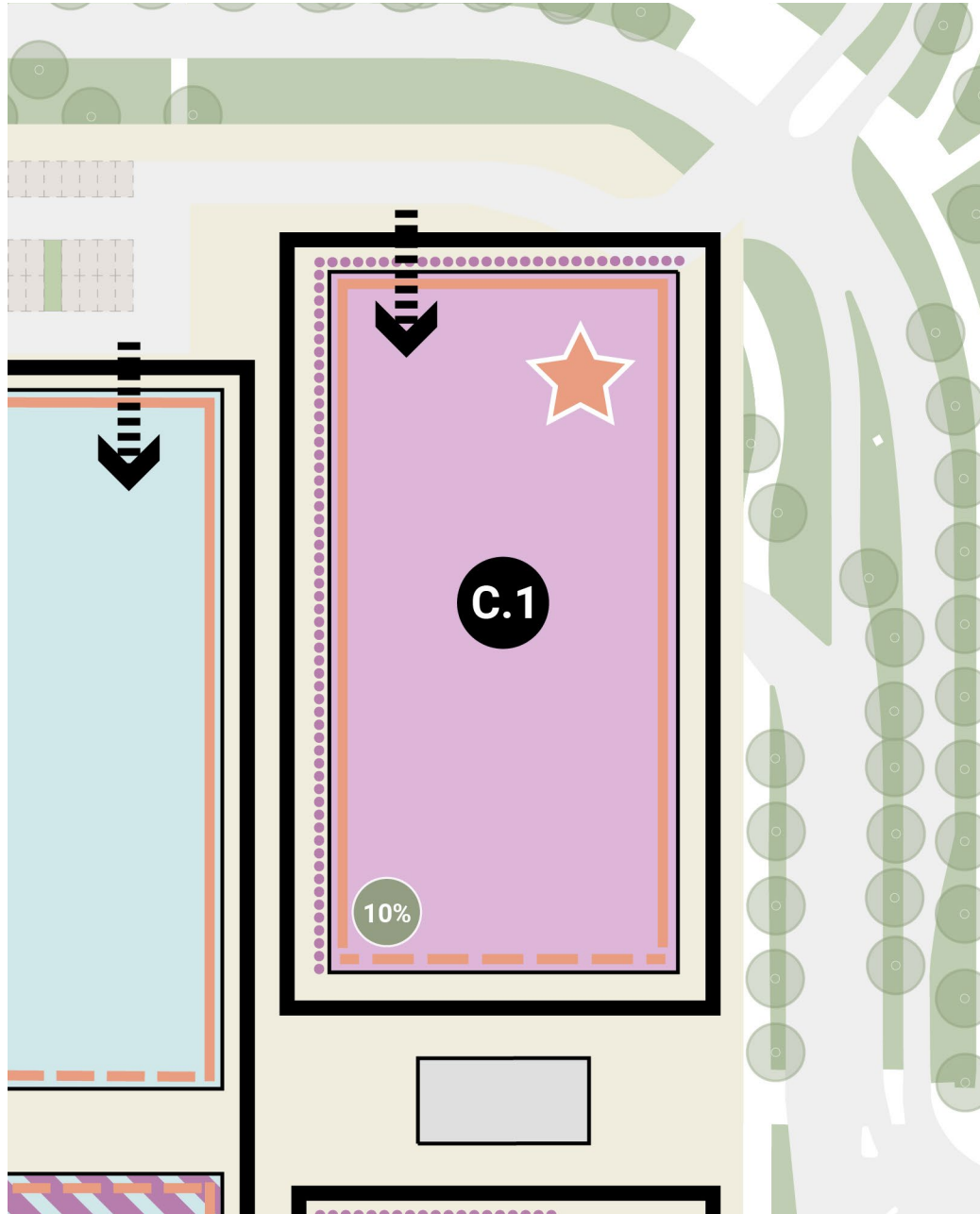
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: een zekere samenhang in de uitstraling van het winkelcentrum is gewenst als het gaat om de uitstraling van de plinten, entrees en toegangen tot de winkelstraten

Parkeren: ondergronds onder de plot in één grote of meerdere kleine garages en/of bovengronds, laden en lossen/logistiek van winkels in de blokken

Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Verharding
- Water
- Wonen
- Parkeergebouw
- Wonen of school
- Winkelcentrum (wonen op verdieping)
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Hoogbouw mogelijk
- Architectonisch accent
- Hoek accent
- Plint geschikt voor andere functies
- Indicatieve toegang parkeergarage
- Deelgebied
- Plots
- Hoogteaccent
- Percentage "niet woonprogramma"



Deelgebied C

Basisprogramma: wonen

Rooilijn: alleen buitenrooilijn ligt vast als begrenzing van centrumgebied langs de dreef, binnenzijde flexibel

Plint: beperkt ruimte voor andere functies, hoofdzakelijk wonen

Basishoogte: 6 bouwlagen

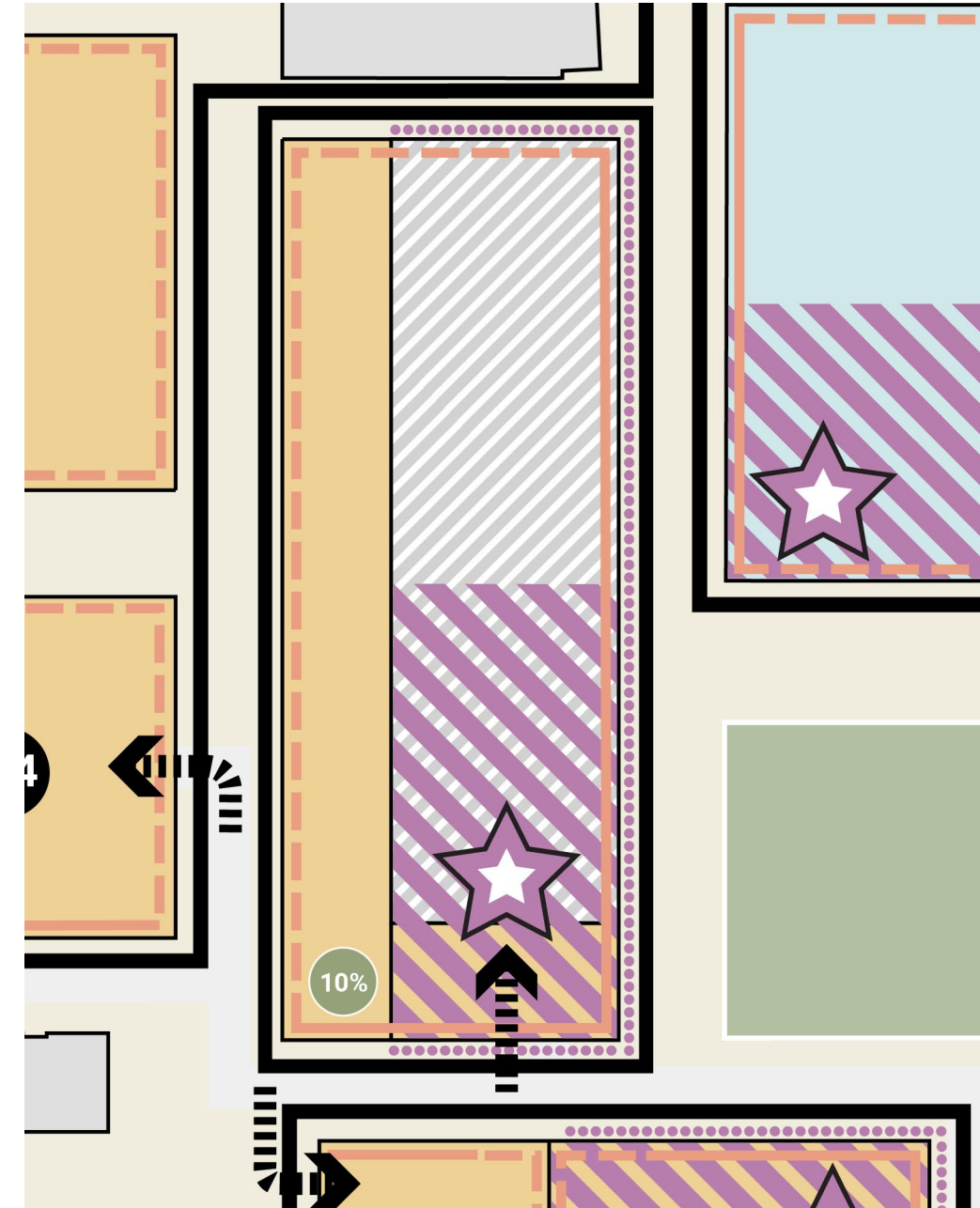
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: hoekplot vraagt om 'special'-markt en iconisch hoekgebouw. Eventueel geschikt als zoeklocatie voor middelbare school

Parkeren: ondergronds onder de plot en/of bovengronds ingepast met andere functies

Legenda

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bestaande bebouwing | Hoogbouw mogelijk |
| Groen | Architectonisch accent |
| Verharding | Hoek accent |
| Water | Plint geschikt voor andere functies |
| Wonen | Indicatieve toegang parkeergarage |
| Parkeergebouw | Deelgebied |
| Wonen of school | Plots |
| Winkelcentrum (wonen op verdieping) | Hoogteaccent |
| Vaste rooilijn | Percentage "niet woonprogramma" |
| Flexibele rooilijn | |



Deelgebied D

Basisprogramma: openbaar parkeergebouw met voorzieningenplint, ingepakt met wonen

Rooilijn: ligt vast aan drie zijden, alleen aan zijde woonstraat vrij

Plint: goede entree naar parkeergarage aan zijde winkelcentrum, tapi roulant t.b.v. parkeren supermarkt, grote functie (supermarkt) op begane grond

Basishoogte: 6 bouwlagen, accent op de kop van het park

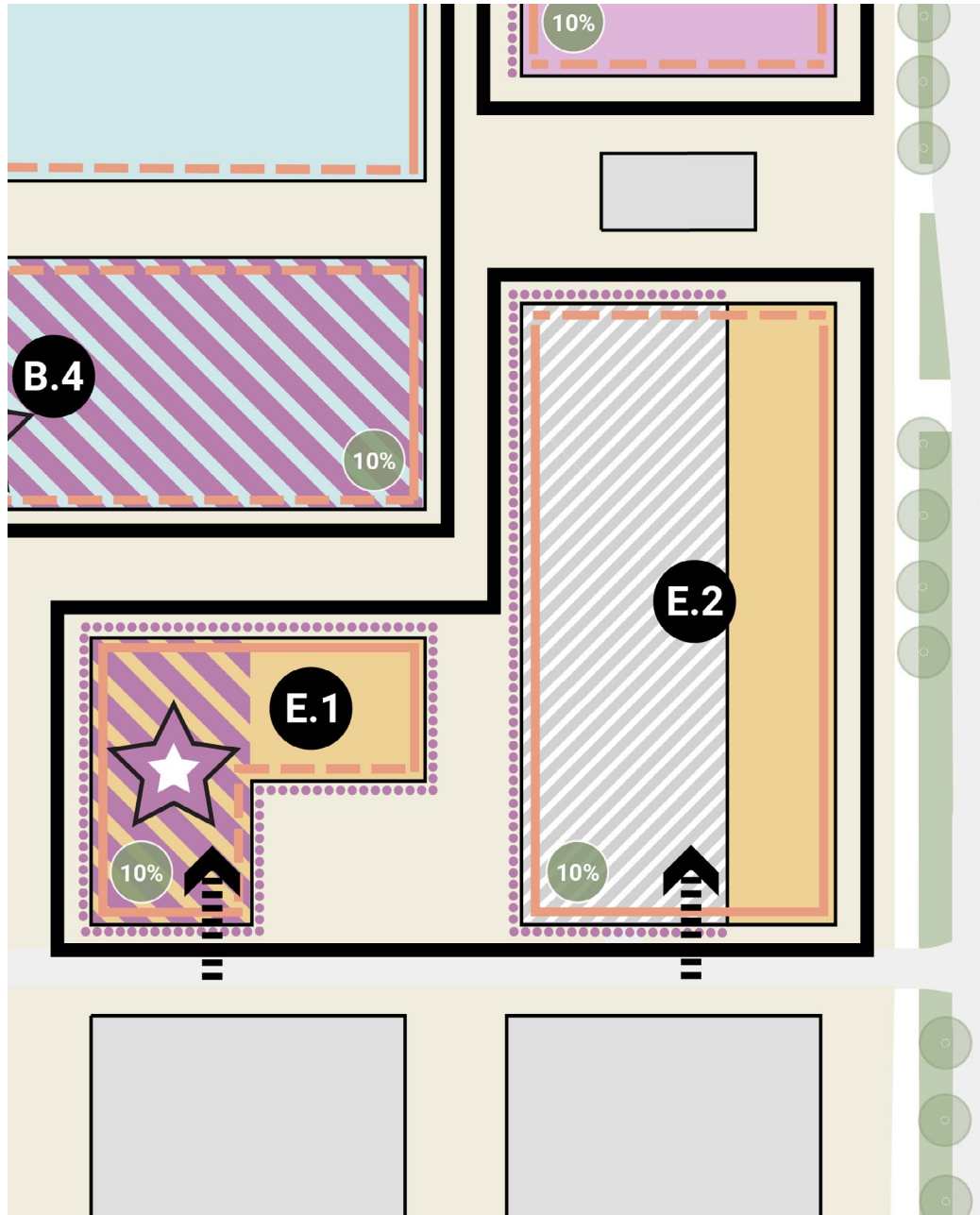
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: parkeergebouw dient een volwaardige gevel te krijgen. Met name de gevel op de kop van het centrale park dient een woonuitstraling te krijgen.

Parkeren: meerlaags bovengronds, ondergronds onder de plot ook mogelijk

Legenda

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bestaande bebouwing | Hoogbouw mogelijk |
| Groen | Architectonisch accent |
| Verharding | Hoek accent |
| Water | Plint geschikt voor andere functies |
| Wonen | Indicatieve toegang parkeergarage |
| Parkeergebouw | Deelgebied |
| Wonen of school | Plots |
| Winkelcentrum (wonen op verdieping) | Hoogteaccent |
| Vaste rooilijn | Percentage "niet woonprogramma" |
| Flexibele rooilijn | |



Deelgebied E

Basisprogramma: openbaar parkeergebouw met voorzieningenplint, ingepakt met wonen, woongebouw op de kop van het park

Rooilijn: ligt vast aan drie zijden, alleen langs tussenstraat vrij

Plint: goede entree naar parkeergarage aan zijde winkelcentrum, tapi roulant tbv parkeren supermarkt, plintfunctie langs de route

Basishoogte: 6 bouwlagen, accent op de kop van het park

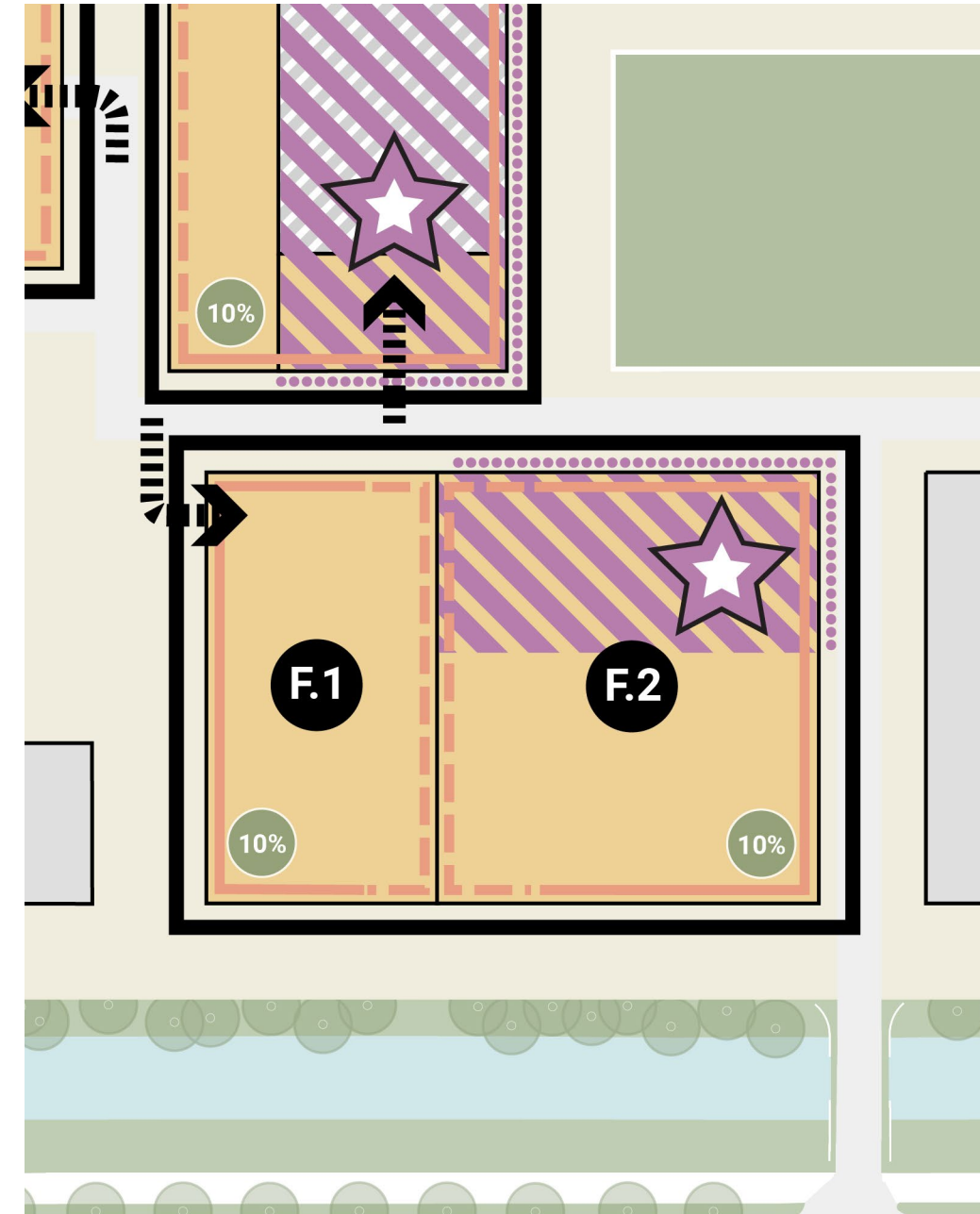
MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: parkeergebouw dient een volwaardige gevel te krijgen. Belangrijk dat uitstraling naar buitenzijde centrum wonen is

Parkeren: meerlaags bovengronds, ondergronds onder de plot ook mogelijk

Legenda

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bestaande bebouwing | Hoogbouw mogelijk |
| Groen | Architectonisch accent |
| Verharding | Hoek accent |
| Water | Plint geschikt voor andere functies |
| Wonen | Indicatieve toegang parkeergarage |
| Parkeergebouw | Deelgebied |
| Wonen of school | Plots |
| Winkelcentrum (wonen op verdieping) | Hoogteaccent |
| Vaste rooilijn | Percentage "niet woonprogramma" |
| Flexibele rooilijn | |



Deelgebied F

Basisprogramma: wonen

Rooilijn: ligt vast aan vier zijden, afronden stedenbouwkundige structuur met bouwblokken NPD strook

Plint: wonen, eventueel werken

Basishoogte: 6 bouwlagen, hoogteaccent mogelijk bij gedeelte plot dat grenst aan het park. Kleiner accent mogelijk aan de hoek van het gebied.

MXI: 0,9 (10% van het totale woonvolume)

Bijzonderheden: Afronding NPD strook. Plot kan zoals in de voorbeelduitwerking gesplits worden met een tussenstraat.

Parkeren: Ondergronds onder de plot of bovengronds ingepakt met wonen

Legenda

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Bestaande bebouwing | Hoogbouw mogelijk |
| Groen | Architectonisch accent |
| Verharding | Hoek accent |
| Water | Plint geschikt voor andere functies |
| Wonen | Indicatieve toegang parkeergarage |
| Parkeergebouw | Deelgebied |
| Wonen of school | Plots |
| Winkelcentrum (wonen op verdieping) | Hoogteaccent |
| Vaste rooilijn | Percentage "niet woonprogramma" |
| Flexibele rooilijn | |

