Omgevingsvisie Overvecht 2040



Gemeente Utrecht

Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2040

maart 2025







Inhoudsopgave

A

Inleiding **4**
A.1 Introductie 6
A.2 Ambities 10
A.3 Doelstellingen 12

B

Visie **14**
B.1 Overvecht 2040 16
B.2 Groen & blauw verbeteren en versterken 24
B.3 Veilig en verbonden 30
B.4 Ruimte voor groei 38
B.5 Verschillend en voor iedereen 60
B.6 Duurzaam en toekomstbestendig 68
B.7 Samenhang met het MER 70

C

C. Monitoren sturen en verantwoorden **72**
C.1 Inleiding 74
C.2 Indicatoren 75
C.3 Risico’s 78
C.4 Financiën 85

A

Inleiding

A1 Introductie

Overvecht is een ruim opgezette, groene stadswijk van Utrecht. De wijk kent veel kwaliteiten, maar ook problemen. De wijk groeit mee met de stad. We willen Utrecht én Overvecht gezond, groen en prettig leefbaar houden. En tegelijk bouwen we aan meer woningen, voorzieningen, werkgelegenheid, sportvelden en een groene, veilige en prettige buitenruimte. Met de wijkaanpak Samen voor Overvecht werken we hard aan het versterken van de kwaliteiten en het aanpakken van de problemen. Zo bouwen we samen aan een betere wijk. Waar mensen met plezier wonen en werken, waar kansen zijn voor jongeren en waar het veilig is. Een wijk waar je trots op bent.

De stad Utrecht krijgt meer inwoners. Het klimaat verandert. Mensen willen graag een huis, maar kunnen dat niet altijd vinden. We willen graag dat Utrecht ook in 2040 een aantrekkelijke, gezonde stad is voor iedereen. Hoe kunnen we dat samen bereiken?



Een antwoord op die vraag staat in een document met de titel Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU). De RSU geeft richting aan de ontwikkeling van de hele stad tot 2040. Utrecht blijft 'Utereg me stadsie'; een prachtige stad met een lange en rijke geschiedenis. Maar het moet ook een stad zijn die goed in kan spelen op klimaatverandering en de wooncrisis. Een stad waarin alles wat je nodig hebt dichtbij is; op tien minuten afstand. Genoeg huizen, scholen, parken, voorzieningen en sportvelden. Waar ook voldoende ruimte is voor ondernemers en initiatiefnemers. Dat wil de gemeente graag voor en met inwoners, ondernemers en andere betrokken partijen bereiken met de RSU. Wat voor de stad geldt, geldt ook voor Overvecht. Dus als we aan de slag willen om Utrecht gezond, groen en prettig leefbaar te houden, nu en in 2040, doen we dat ook voor Overvecht.

In deze beleidsnota omgevingsvisie Overvecht beschrijven we de toekomst voor Overvecht. We werken hier in stappen naar toe. We behouden wat goed is en laten zien waar we de wijk kunnen veranderen en versterken. Bijvoorbeeld waar we willen bouwen en waar meer groen komt en hoe we die voorstellen voor verschillende buurten in Overvecht verder uitwerken. Op die manier beschermen we de wijk ook tegen ontwikkelingen die we niet willen. Als we met elkaar in de beleidsnota omgevingsvisie Overvecht afspreken dat een plek groen blijft, mag je daar niet gaan bouwen.

De Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht bouwt voort op bestaande beleidskaders en strategische plannen van de gemeente Utrecht. Deze Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht is gebaseerd op een uitgebreide uitgangspuntennotitie, waarin de belangrijkste beleidsdocumenten en strategische richtlijnen zijn opgenomen die richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het maken van afgewogen keuzes over woningbouw, mobiliteit, groenstructuren en de versterking van de leefomgeving.

Waarom een beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2040

Op 16 mei 2023 stelde de gemeenteraad de ‘Uitgangspunten omgevingsvisie Overvecht’ vast. Vanaf hier spreken we van de ‘Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040‘. Voor ruimtelijk beleid geldt vaak een lange doorlooptijd om ambities te realiseren. Daarom wordt in deze beleidsnota een doorlooptijd van meer dan 10 jaar gehanteerd.



We beschrijven in deze beleidsnota de toekomst voor Overvecht in 2040. Niemand weet hoe de toekomst er echt uit zal zien, het is dus geen foto van de toekomst. Daarom is enige mate van flexibiliteit nodig. De beleidsnota omgevingsvisie Overvecht schept kaders en benoemt belangrijke waarden maar is geen blauwdruk. De visie helpt wel om ons voor te bereiden op de toekomst en keuzes te maken. Niet alles gaat in één keer: we werken stap voor stap en de beleidsnota geeft ons daarbij de richting. Voor de uitvoering is de gemeente altijd afhankelijk van de medewerking van eigenaren en bewoners. Als bij uitwerking blijkt dat bepaalde zaken niet kunnen of er initiatieven strijdig zijn met bepaalde waarden dan zal gekeken worden in hoeverre maatwerk mogelijk is. Vertrekpunt zijn de waarden en principes die in de beleidsnota omgevingsvisie Overvecht zijn geformuleerd. Er zal vervolgens een integrale afweging moeten worden gemaakt waarbij alle belangen worden gewogen.

Voor uitvoering van de verschillende ambities en maatregelen in de beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht zijn veel verschillende partijen nodig. Naast de gemeente gaat het hierbij onder andere om bewoners, marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers etc.), woningcorporaties, ondernemers en organisaties uit de wijk. Samenwerking tussen deze partijen is essentieel om tot een kwalitatieve, integrale ontwikkeling te komen. Het is ook een uitnodiging aan partijen om gezamenlijk te bouwen aan de toekomst van Overvecht.

Wat vind je in dit document
De gemeente maakte deze beleidsnota omgevingsvisie Overvecht, maar deed dit niet alleen. Dit document is het resultaat van het werk van de gemeente en van de suggesties, ideeën en voorstellen van veel inwoners, eigenaren en ondernemers uit de wijk. Overvechters konden in mei en in oktober/ november 2023 hun stem laten horen tijdens bijeenkomsten, op verschillende plekken in de wijk of reageren op voorstellen via een online vragenlijst. Van 8 april tot 20 mei 2024 heeft de ontwerp omgevingsvisie Overvecht ter inzage gelegen. De ontwerp omgevingsvisie is naar aanleiding daarvan op verschillende punten aangepast. In de reactienota staat een samenvatting van de wijzigingen.

Ook is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld omdat de beleidsnota omgevingsvisie het kader vormt voor later te nemen besluiten over de ontwikkeling van de wijk. Het ontwerp van de beleidsnota omgevingsvisie is samen met het planMER ter inzage gelegd. De zienswijzen op de beleidsnota en het MER zijn met een gemeentelijke reactie opgenomen in de reactienota.

Het advies van de Commissie mer op het planMER is verwerkt in een aanvulling planMER. In deze aanvulling is onder andere een aantal milieuonderwerpen verder uitgediept met meer gegevens over de huidige situatie en de verwachte milieueffecten en is de verbinding gelegd tussen de beleidsnota omgevingsvisie en het planMER. Met de onderzoeksresultaten kunnen gemaakte keuzes in de Beleidsnota omgevingsvisie onderbouwd worden. Mobiliteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Bij de opstelling van een omgevingsvisie is op grond van art. 3.3. Omgevingswet rekening gehouden met de (Europese) milieubeginselen. Deze beginselen zijn afkomstig uit het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU).

Wat betekent deze visie voor huiseigenaren en huurders?
Plannen of projecten die nu al in het omgevingsplan (dat is de nieuwe naam voor bestemmingsplan) passen kunnen al worden uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het herinrichten van een straat of een dakopbouw. Voor de meeste zaken in deze omgevingsvisie zijn nog stappen en besluiten nodig om dit ook daadwerkelijk mogelijk te maken en is aanpassing van het omgevingsplan nodig. Voor grotere plannen zijn meer stappen en besluiten nodig en volgen we het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling. Dat geldt ook voor plannen die de gemeente zelf heeft op plekken die van de gemeente zijn. Voor alle vervolg stappen geldt dat dit samen met bewoners, eigenaren en omwonenden gebeurt.

<u>Eigenaar van een woning of bedrijfspand</u>
Eigenaren van een woning of een bedrijfspand kunnen zelf met plannen komen als men iets wil veranderen. Bijvoorbeeld voor een opbouw. Een andere mogelijkheid is dat anderen met plannen of projecten komen die het eigendom van een ander raken. Om dergelijke plannen uit te kunnen voeren is altijd medewerking nodig van de eigenaren. Het uitgangspunt is dat daarover het gesprek gevoerd wordt en onderhandeld over aan-/ verkoop. Op basis van deze omgevingsvisie kan geen onteigeningsprocedure worden opgestart. Hiervoor zijn altijd andere besluiten nodig.

<u>Huurder van een woning</u>
Huurders van een woning van een woningcorporatie worden door de corporatie benaderd als er plannen zijn voor renovatie, sloop of andere wijzigingen. Ook voor deze plannen is altijd medewerking nodig van de huurders. Voor renovatie bijvoorbeeld moet 70% van de bewoners instemmen. Voor sloop geldt dat er een draagvlakmeting moet worden gehouden waarbij 60% van de bewoners instemt. Op basis van deze beleidsnota omgevingsvisie kan er dus geen woning worden gesloopt; er zijn altijd andere besluiten nodig.

Een fundamenteel recht voor elke huurder (dus ook als huurder bij een andere partij dan een woningcorporatie) is huurdersbescherming. Dit recht zorgt ervoor dat men niet zomaar uit een woning kan worden gezet. Wel kan de verhuurder het contract beëindigen met een goede reden.

Leeswijzer ‘Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040’
In de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 staan de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van Overvecht tot 2040.
De Beleidsnota bestaat uit een drietal hoofdstukken:

- A: Inleiding, met daarin de introductie, ambities en doelstellingen
- B: Visie waarin de doelstellingen worden uitgewerkt
- C: Monitoren, sturen en verantwoorden

De volgende bijlagen zijn informatief:

- Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040. In dit document worden aanvullend op de ‘Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2040’ onderbouwingen en toelichtingen gepresenteerd ter ondersteuning en versterking van de in de ‘Beleidsnota omgevingsvisie 2040’ weergeven doelstellingen. Ook zijn hier de buurtkaarten en de uitvoeringsstrategie met fasering te vinden.
- Reactienota omgevingsvisie Overvecht 2040. In deze reactienota staan de opmerkingen van bewoners, vastgoedeigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden, plus onze antwoorden daarop.
- Participatieverslag ‘De 101 waarden van Overvecht’. We beschrijven in dit verslag hoe we Overvechters hebben betrokken bij het maken van de omgevingsvisie. En welke waarden en belangen de verschillende Overvechters hebben bij de ruimtelijke toekomst van hun wijk. Daarbij laten we zien wat Overvechters vinden van voorgestelde ideeën. En wat we vervolgens met die opbrengst hebben gedaan. We vertellen wat we hebben meegenomen en wat niet, met een uitleg waarom. Daarmee geven we inzicht in hoe we met elkaar een omgevingsvisie voor Overvecht hebben gemaakt.
- PlanMER met aanvulling planMER. Voor de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 is een planMER opgesteld waarbij de mogelijke effecten van de ontwikkelingen zijn onderzocht. Aanvullend daarop is een aanvulling PlanMER gemaakt.

A2 Ambities voor Overvecht

Overvecht is een veelzijdige wijk, met sterke kanten en minder sterke kanten:

Krachten en kansen van Overvecht:

- Eén van de groenste wijken van Utrecht
- Goede voorzieningen, zoals een station en het winkelcentrum
- Dichtbij de binnenstad van Utrecht én het landelijke buitengebied
- Diversiteit aan bewoners
- Cultureel erfgoed
- Ruimte voor bedrijvigheid

Uitdagingen voor Overvecht:

- Verkeer: barrières en onveiligheid
- Gezondheid: laagste score in Utrecht
- Woningen: weinig divers aanbod
- Veiligheid: veiligheidsgevoel op straat is laag
- Leefbaarheid: laagste score in Utrecht



Samen voor Overvecht

Samen voor Overvecht

Samen met bewoners, professionals en ondernemers begon een paar jaar geleden de wijkaanpak ‘Samen voor Overvecht’. Deze wijkaanpak staat voor het werken aan een wijk waar bewoners samen prettig leven. Die aantrekkelijk is voor (nieuwe) bewoners, bezoekers en ondernemers. Een wijk waar iedereen meetelt en mee kan doen. De wijkaanpak betekent onder andere dat we extra geld steken in onderwijs, werk, zorg, veiligheid en de openbare ruimte.

De Omgevingsvisie Overvecht past bij Samen voor Overvecht. De omgevingsvisie wil bijvoorbeeld iets doen voor een van de doelen van de wijkaanpak: plezierig wonen in een meer gemengde wijk.

We willen graag dat bewoners het beter krijgen. Dat doen we door te houden wat goed is en te verbeteren wat dat nog niet is. ‘Plezierig wonen’ betekent bijvoorbeeld dat je een woning kunt vinden die bij je past, dat je kunt verhuizen als je een groter of kleiner huis nodig hebt, en dat je, zodra je de voordeur uitgaat, in een prettige omgeving bent waar je je veilig voelt.

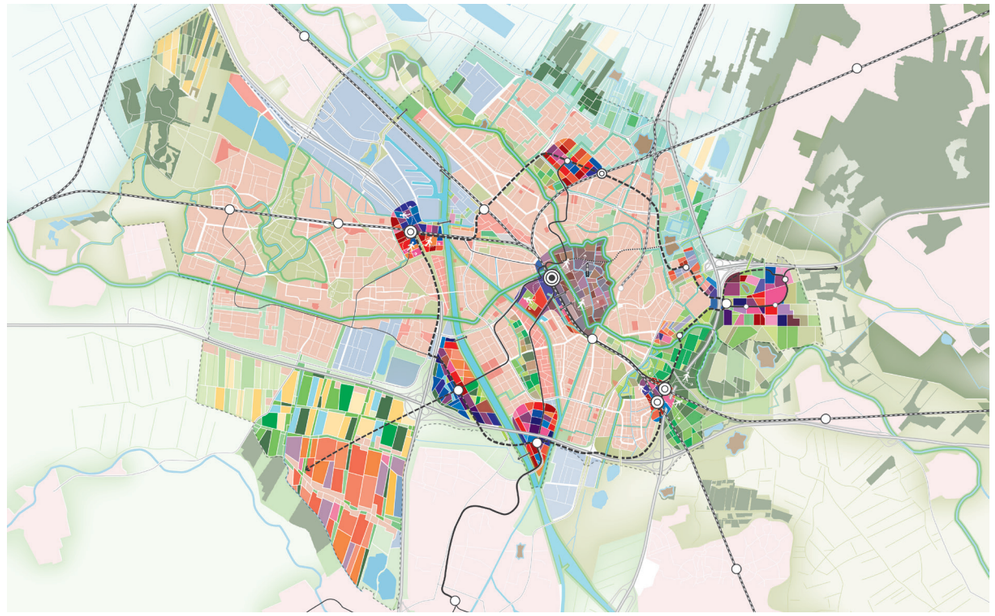
A3 Doelstellingen voor Overvecht

Opgave vanuit de stad

Utrecht groeit. Van een stad met 368.000 inwoners in 2023 naar ongeveer 450.000 inwoners in 2040. Dat betekent ook voor Overvecht dat er meer nodig is. De omgevingsvisie legt ambities voor de wijk vast. Dat zijn:

- Toevoeging van minimaal 5000 woningen
- Toevoeging van minimaal 3000 werkplekken
- Uitbreiden, verbeteren en versterken van 80 hectare groen
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig maken van Overvecht
- Uitbreiding sport- en speelvoorzieningen met 3 à 4 voetbalvelden
- Uitbreiding onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen (groeien mee met het aantal woningen)
- Betere verbindingen binnen de wijk en met de rest van de stad
- Iedereen (jong en oud) kan veilig deelnemen aan het verkeer
- Verandering naar aardgasvrij en circulair bouwen





De woningnood is groot in Utrecht. Te veel mensen kunnen geen passende woning vinden. In heel Utrecht moeten er daarom tot 2040 60.000 woningen bij komen (RSU). Daarvan zullen 5.000 woningen landen in Overvecht (Visiekaart uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht).

Wat willen we bereiken?

De omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Overvecht tot 2040. Wat we graag willen bereiken:

- Overvecht beschikt over verschillende soorten huizen en draagt bij aan de groei van de stad. Zo kunnen mensen uit Overvecht makkelijker een passende woning vinden en van een kleine naar een grote woning of van een grote woning naar een kleine woning verhuizen. Hierdoor is er ruimte voor andere mensen die een woning zoeken.
- Overvecht heeft ruimte voor (nieuwe) bedrijven en het is aantrekkelijk voor ondernemers om zich hier te vestigen. Zo kunnen Overvechters werken en ondernemen in de wijk.
- Overvecht is de groenste wijk van Utrecht. Het klimaat verandert, en Overvecht verandert mee. De wijk bereidt zich voor op warmere droge zomers en plotselinge stortbuien.
- Overvechters voelen zich gezonder en veiliger. De omgeving biedt voldoende ruimte om te sporten, spelen en bewegen.
- Overvecht blijft een prettige en inclusieve wijk voor iedereen, met extra aandacht voor voorzieningen, ouderen, kinderen en zorgbehoevenden. De culturele diversiteit van Overvecht blijft een kracht.
- Overvecht is een belangrijk onderdeel van Utrecht, door goede verbindingen voor mens en dier wordt Overvecht beter verbonden met de omliggende gebieden.
- Overvecht is een verkeersveilige wijk waar je prettig kan lopen, fietsen en spelen.
- Overvecht wordt op een duurzame manier verwarmd. Waar mogelijk wordt er circulair gebouwd. Wegen, pleintjes, groen en parken worden zoveel mogelijk ingericht en onderhouden door gebruik te maken van bestaand materiaal.

B

Visie

B1 Overvecht 2040

We weten dat er spanning tussen de verschillende ambities en doelstellingen zit. We willen bijvoorbeeld het groen behouden maar ook veel woningen bouwen. Of we willen verkeersveilige dreven maar ook overal met de auto naar toe kunnen. Dat betekent keuzes maken. Om de verbetering en groei van Overvecht mogelijk te maken:

Behouden en verbeteren we de kwaliteit van het groen en maken we het aantrekkelijker voor sporten, spelen en ontmoeten.

Maken we meer klimaatadaptief groen door asfalt, brede trottoirs, parkeerplekken en bebouwing te vergroenen.

Maken we ruimte voor nieuwe woningen en werkplekken door nieuw te bouwen, bestaande gebouwen te transformeren en op een aantal plekken te slopen.

Bouwen we verschillende woningen voor verschillende doelgroepen: het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk en we voegen woningen toe in het midden en hogere segment.

Leggen we een snelle OV-verbinding met de rest van Utrecht centraal door de wijk, met ondersteunend OV door de buurten. Rondom de haltes van het snelle OV maken we nieuwe stedelijke buurten.

Zetten we de fietser en voetganger op 1 en passen we de autostructuur aan.

Versterken we de buurtcentra door maatschappelijke voorzieningen en winkels te clusteren.

Pakken we de (ruimtelijke) opgaven in samenhang aan. En streven we naar een optimale indeling van de boven- en ondergrond.

Deze keuzes leggen we hierna in de volgende hoofdstukken verder uit:

- Groen en blauw verbeteren en versterken
- Veilig en verbonden
- Ruimte voor groei
- Verschillend en voor iedereen
- Duurzaam en toekomstbestendig



B1 Overvecht 2040

Deze kaart geeft de themakaarten uit deze omgevingsvisie zoveel mogelijk samen in een afbeelding weer. In dit hoofdstuk wordt de kaart stap voor stap toegelicht.

B1 Overvecht 2040

In 2040 is Overvecht een diverse, veilige, groene en levendige wijk. Er is voldoende afwisseling tussen rustige woonbuurten en levendige plekken met voorzieningen en werkgelegenheid. De buurten zijn onderling goed met elkaar verbonden voor voetgangers, fietsers en met het OV. De Centrale as is daarin het hart van de ontwikkelingen.

De Centrale as als hart van de ontwikkelingen
Van het station Overvecht in het zuiden tot het bedrijventerrein in het Noorden: de Centrale as zorgt voor verbinding en is het hart van het vernieuwde Overvecht. Het is de plek in de wijk waar de grootste ontwikkelingen zoals het nieuwe Overvecht Centrum en het stationsgebied aan liggen. Er is ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in een groene en autovrije omgeving waar je kunt wandelen, fietsen en elkaar ontmoeten. En waar je makkelijk op een snelle bus stapt.

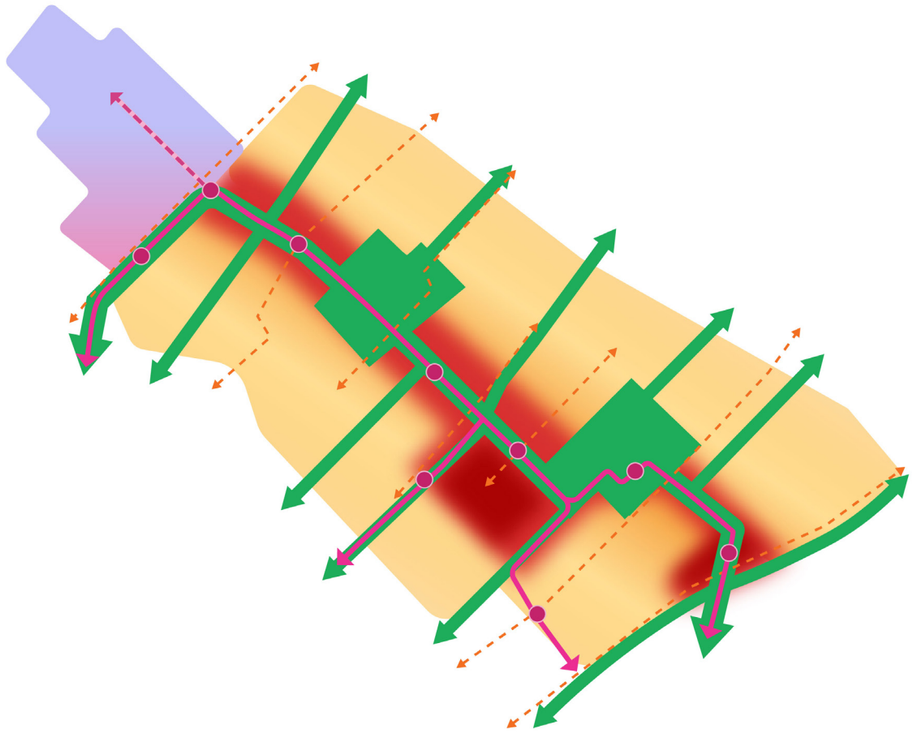
Deze route is daarmee de drager voor de wijkverbetering, de verdichting, de verbinding noord-zuid, het groen en mobiliteit (HOV en langzaam verkeer). We kiezen hiervoor omdat:

- Het toevoegen van 5.000 woningen alleen kan met een mobiliteitstransitie naar gezonde, schone en ruimte-efficiënte vervoerswijzen. De Centrale as wordt een prominente en aantrekkelijke verbinding midden door Overvecht voor hoogwaardig openbaar vervoer, fietsen en lopen.
- Langs de Centrale as ruimte is om te verdichten en we woningen kunnen bouwen met minder parkeerplaatsen door de nabijheid van HOV.
- Er ruimte is om groen toe te voegen en zo Park de Watertoren en Park de Gagel beter met elkaar te verbinden en er een nieuwe parkzone ontstaat.
- Een grotendeels autovrije as nodig is voor betrouwbaar en snel openbaar vervoer en ruimte biedt voor kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met veel groen, wandelen en fietsen.
- We hiermee noord en zuid Overvecht met elkaar verbinden en zo een nieuw stuk Overvecht maken.
- Door op deze plekken de verdichting te concentreren, de hoofdgroenstructuur grotendeels intact blijf én we bestaande buurten groener en meer leefbaar kunnen maken.

Woonbuurten
De meeste nieuwe woningen en werkplekken bouwen we dus rondom de best bereikbare plekken langs de Centrale as. Dat betekent dat in de omliggende woonbuurten we de aandacht richten op kleinschalige verbeteringen, die bijdragen aan een fijne en prettige woonomgeving. De herinrichting van de openbare ruimte speelt daarbij een belangrijke rol.

Ruimte voor groen
Een groenstructuur ligt centraal in de wijk en het groen is vanuit iedere woning dichtbij. Er wordt veel gebruik gemaakt van de parken voor wandelen, sporten, ontspannen, spelen en ontmoeten. Robuust groen zorgt voor schaduw en verkoeling waardoor de openbare ruimte in alle seizoenen een prettige plek is om je doorheen te bewegen of te verblijven.

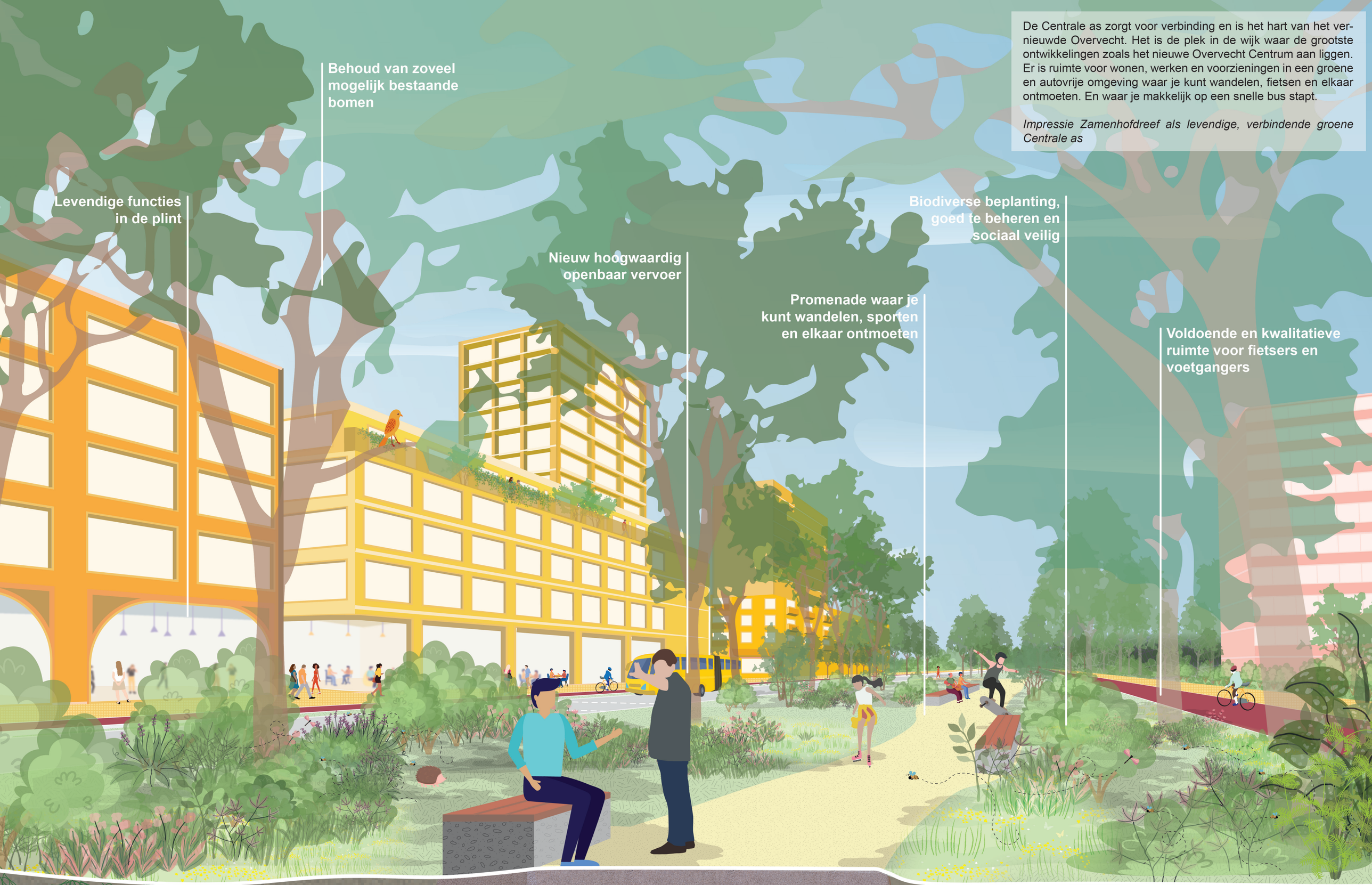
Veilig en verbonden
Door de groei van het aantal woningen, werkplekken en voorzieningen is het huidige verkeerssysteem niet meer houdbaar. Verkeersveiligheid is door bewoners van Overvecht bovendien als belangrijkste verbeterpunt genoemd. Daarom is de verkeersstructuur voor de auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger aangepast.



Carnegiedreef - Zamenhofdreef: levendige groene promenade
De Carnegiedreef – Zamenhofdreef is in 2040 een aantrekkelijke en levendige groene autovrije promenade die de bestaande en nieuwe buurten met elkaar verbindt. De ruggengraat van Overvecht van noord naar zuid, met goed openbaar vervoer en nieuwe hoogstedelijke bebouwing.

De Centrale as zorgt voor verbinding en is het hart van het vernieuwde Overvecht. Het is de plek in de wijk waar de grootste ontwikkelingen zoals het nieuwe Overvecht Centrum aan liggen. Er is ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in een groene en autovrije omgeving waar je kunt wandelen, fietsen en elkaar ontmoeten. En waar je makkelijk op een snelle bus stapt.

Impressie Zamenhofdreef als levendige, verbindende groene Centrale as



Deze impressie is een product van de gemeente Utrecht.

B2 Groen en blauw verbeteren en versterken

Utrecht en Overvecht groeien en daarom is er ook meer groen nodig. We leveren samen onze maximale bijdrage om Overvecht aan het veranderende klimaat aan te passen. Groen speelt daarbij een belangrijke rol. In 2040 zijn er meer mensen in de Overvechtse buurten komen wonen en ook zij hebben groen nodig om te ontmoeten, spelen en verblijven. We maken nieuwe parken en plantsoenen en we maken pleintjes en straten groener. Iedereen heeft straks groen voor zijn deur. Bestaande groene gebieden maken we beter, mooier of toegankelijker. Meer groen (en minder autoverkeer) in de buurt draagt bij aan een betere gezondheid. Groen en minder verharding in de buurt houden water vast waar het valt en zorgen voor verkoeling op warme dagen. Verschillende soorten inheemse beplanting dragen bij aan een wijk met meer biodiversiteit. In de Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040 staat in hoofdstuk 4 gedetailleerd uitgelegd hoe groen en blauw in Overvecht verbeterd en versterkt kan worden.



De bestaande groene kwaliteit wordt behouden en beschermd.



De parken en groenzones krijgen een diverse programmering en zijn aantrekkelijk voor alle leeftijden.



Meer mensen in de wijk vraagt om meer aantrekkelijke groene ruimte.



De ontwikkelingen houden rekening met groen erfgoed, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Aantrekkelijke parken om te spelen, sporten en ontmoeten

We vergroten de parken en maken ze autovrij. We richten de parken in met meer diverse beplanting die er aantrekkelijk uit ziet en biodiversiteit stimuleert. Het park is een plek om te sporten en spelen maar ook om van de rust te genieten. Groene ommetjes en sportrondjes verbinden de parken en de wijk. Bij het verbeteren van de parken is goed (licht)ontwerp belangrijk, waarbij we rekening houden met de sociale veiligheid en de ecologische kwaliteit. Bovendien zorgen we ervoor dat er altijd alternatieve routes zijn. We zetten in op beter gebruik van het groen door samen met de buurt te ontwerpen en aan de slag te gaan.

Robuuste groen-blauwe verbindingen binnen en buiten de wijk

We verbeteren de groen-blauwe verbindingen binnen de wijk en naar het buitengebied, voor mens en dier. De barrières van de NRU, het spoor en de Vecht overbruggen we met nieuwe wandel-, fiets- en faunaverbindingen. We zetten in op groene straten, een goede groeiplaats voor nieuwe en bestaande bomen, natuurlijke oevers, veenweide herstel, meer struiken, nestgelegenheid in gebouwen en het verbeteren van de ecologische verbindingen. Met de Centrale as verbinden we Park de Gagel met Park de Watertoren.

Beschermen en versterken hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur wordt versterkt, diverser en beter verbonden. Door tientallen hectaren verharding te vergroenen en verbindingen toe te voegen ontstaat een doorlopende structuur van de Vecht tot het Noorderpark. Langs de Einsteindreef, de Carnegiedreef, in het stationsgebied, bij de Ankaradreef en bij de Vechtsebanen maken we bebouwing mogelijk in de hoofdgroenstructuur omdat dit kansen biedt voor een belangrijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving van Overvecht Centrum, het station en de omgeving van de HOV haltes (zie ook de Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040, waarin dit verder wordt toegelicht). We zorgen ervoor dat de functie van de recreatieve, ecologische en groene verbinding behouden blijft en versterkt. Ook buiten de hoofdgroenstructuur staan grote bomen die we zo veel mogelijk koesteren. Bij een (hoog)stedelijke ontwikkeling geven we woningen prioriteit boven bomen.

Versterken waterberging en beleefbaarheid water

Een herinrichting van boven- en ondergrond maakt ruimte voor (verlaagd) groen en waterberging. Het uitbreiden van de hoeveelheid water draagt bij aan waterberging en water is ook plezierig en mooi om naar te kijken. We willen dat de waterkwaliteit goed is. Met de kano is het mogelijk om op de Klopvaart te varen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers verbetert de waterkwaliteit en de biodiversiteit.

Koesteren en versterken Nieuwe Hollandse Waterlinie, Vechtlandschap en Natuurnetwerk Nederland

Het Noorderpark-Ruigenhoek is een cultuurhistorisch waardevol natuur- en recreatiegebied dat sinds kort de status Unesco Werelderfgoed heeft. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, het Vechtlandschap en Natuurnetwerk Nederland binnen en buiten de wijk worden gekoesterd en versterkt. Het verbinden van deze gebieden is goed te combineren met de zoektocht naar meer oppervlaktewater, waarin water kan worden opgevangen. De ontwikkeling van het tuincentrum Steck tot groene ontmoetingsplek draagt bij aan het versterken van deze kwaliteiten.

B2 Groen en blauw verbeteren en versterken

Groentypologieën in Overvecht

In hoofdstuk 4 van de Verdieping omgevingsvisie Overvecht staat uitgelegd wat er moet gebeuren om dit toekomstbeeld te bereiken.





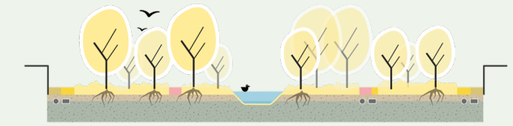


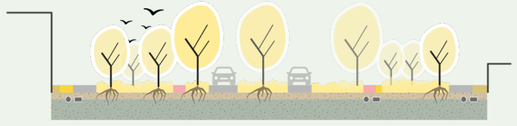
1. Het Groen om de stad aan de rand van Utrecht Overvecht (Noorderpark Ruigenhoek) is een bijzonder natuur- en recreatiegebied dat in 2021 als Unesco Werelderfgoed is benoemd. Stad en landschap zijn hier met elkaar vervlochten. Dit gebied vervult met een mix van recreatie, sport, natuurbeleving en water een belangrijke rol als groen om de stad voor Overvecht en Utrecht.

2. De Vechtscheg is een landschappelijke structuur met betekenis voor de stad en de regio op het vlak van ecologie en recreatie: stad aan de rivier. Het gebied wordt gevormd door de Vechtdijk met lager gelegen karakteristieke (waardevolle) lintbebouwing op grote groene percelen.



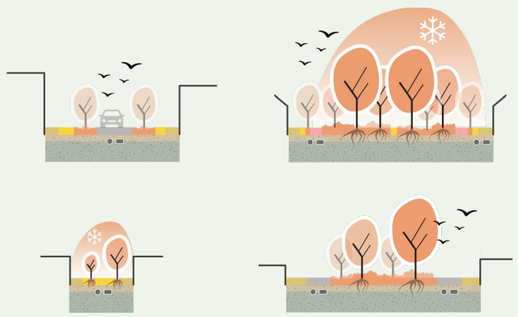
3. De stadsparken zijn groene stedelijke parkruimtes met hoogwaardige verblijfskwaliteit. In de parken is voldoende ruimte voor ontspanning, buitensport, spelen en natuur. De parken zijn het domein van de voetganger, fietser, flora en fauna en dus autovrij.







4. De groenblauwe verbindingen zijn aaneengesloten landschappelijke verbindingen en routes voor fietsers, voetgangers en dieren. Ze verbinden de woonbuurten met het omliggende landschap. Er is ruimte voor sport, bewegen en natuur. Barrières voor dieren worden geslecht met faunapassages boven of onder de weg.



5. Groene buurten. Overvecht wordt gezien als een groene wijk, maar veel woonstraten en (voor)tuinen zijn verhard en er is vergroening noodzakelijk. Er komen meer mensen wonen in de verschillende buurten waardoor de behoefte voor meer groen om te ontmoeten, spelen en verblijven nodig is. Een goede balans tussen groen en verdichten is noodzakelijk.

B2 Groen en blauw verbeteren en versterken



LEGENDA

- Noorderpark/Polderlandschap
- Vechtscheg
- Park de Gagel, Park de Watertoren, Vechtzoompark
- Klopvaart, NRU, Spoorzoompark
- Franciscusdreef, Einsteindreef, Braille dreef
- Carnegiedreef, Zamenhofdreef
- Groene voegen en groene ommetjes
- Woonstraten, Woonerven en plantsoenen
- Molenwiek en speelstraten
- Groene verblijfsplekken
- Waterstructuur
- Groene buurtrand
- Ontwikkeling raakt hoofdgroenstructuur
- Robuuste groene verbindingen versterken
- Doorlopende groenstructuur langs NRU
- Verbindingen voor dieren tussen Vecht en Noorderpark
- Uitzicht op het landschap
- Cultuurhistorisch groen erfgoed
- Nieuwe Hollandse Waterlinie (hoofdweerstandslijn)
- Station Utrecht Overvecht

Met de omgevingsvisie wordt er naast de toename van 57 ha groen stevig ingezet op kwalitatieve verbetering van het groen. We voegen meer groen toe in de wijk en in het buitengebied maken we meer ecologisch en recreatief waardevol groen. We realiseren ongeveer 23,5 hectare nieuw buurt- en wijkgroen, in de parken en in de groenblauwe routes. Dit is afhankelijk van ambitieuze keuzes op het gebied van mobiliteit, parkeren en bouwen. In de Vechtscheg en in het groen om de stad willen we ongeveer 36 ha meer recreatief en ecologisch waardevol groen maken. De RSU opgave van 80 ha groen kunnen wij niet halen. In de berekening meegenomen is de maximale afname van het potentiële groen in de hoofdgroenstructuur van circa 2,5 ha. Zie de groenopgave in de Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040.

B3 Veilig en verbonden

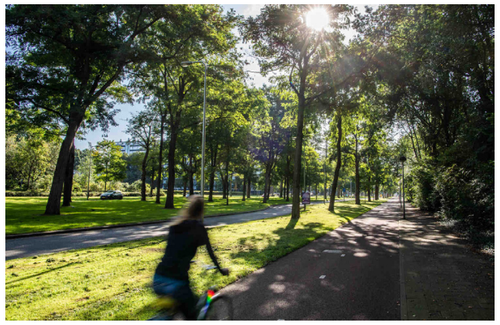
We geven in Utrecht voorrang aan gezonde en schone manieren van verplaatsen. We maken de weg vrij voor lopen, fietsen en openbaar vervoer. Bestaande parkeerplekken richten we zo veel mogelijk in voor spelen en verblijven. Verkeershinder, geluid en uitstoot proberen we zoveel mogelijk te beperken. In 2040 zijn de Overvechtse straten en fietspaden verkeersveilig, aantrekkelijk, groen en sociaal veilig. Overvecht blijft goed bereikbaar voor automobilisten en verbetert voor fietsers en voetgangers. Herstructurering biedt ruimte aan groen, ontmoeting en verbetert de oversteekbaarheid van de grootste barrières. Aanpassingen in de verkeersstructuur dragen daarnaast bij aan een gezondere leefomgeving (minder geluidsoverlast, betere luchtkwaliteit, meer ruimte voor bewegen).



Het verbeteren van de verkeersveiligheid is een belangrijke opgave.



Door de groei van de wijk zijn de huidige parkeeroplossingen niet overal houdbaar.



Veilige en aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers om actieve mobiliteit te stimuleren.



Goede verbindingen binnen de wijk en met de rest van de stad.

Herinrichten van de buurten

We gaan door met het herinrichten van buurten. Deze krijgen een veilige en aantrekkelijke inrichting als standaard buurtstraat (30 of 15 km/uur) waar fietsers en auto's samen rijden. Om dit voor alle buurtstraten mogelijk te maken gaan de grote bussen meerijden over de Centrale as. In de buurten gaat het openbaar vervoer met standaard bussen of kleiner rijden. Door de herinrichtingen wordt rijden door de buurten steeds minder logisch voor doorgaand autoverkeer.

Centrale as grotendeels autovrij

Om de steeds belangrijker wordende HOV verbinding door Overvecht te verbeteren (betrouwbaar, hoogfrequent, herkenbaar) is straks een route met zoveel mogelijk vrije busbaan noodzakelijk. Wanneer de grote aantallen woningen in Overvecht Centrum zijn opgeleverd willen ook deze bewoners dicht bij het groen wonen en de parken eenvoudig kunnen bereiken. De Centrale as wordt met het autovrij maken en herinrichten een belangrijke en aantrekkelijke drager voor lopen, fietsen en openbaar vervoer en een groene plek om te verblijven. Na introductie van de HOV-verbinding wordt besloten door de gemeenteraad in welke mate het autoverkeer op de Carnegiedreef zal worden beperkt.

Minder autoverkeer door de buurten

We willen veilige en leefbare buurten, daarom gaan we het aantal auto’s door de buurten monitoren. Wanneer de mobiliteitstransitie niet snel genoeg gaat en er vanuit verkeersveiligheid en leefbaarheid te veel autoverkeer door de buurten rijdt (max. 2000-4000 mvt/etmaal, afhankelijk van type/locatie buurtstraat, grens samenrijden fiets en auto) gaan we na herinrichtingen onderzoeken welke maatregelen (type, locatie) er nodig zijn om de hoeveelheid autoverkeer door de buurten te verminderen. Bij deze aanvullende maatregelen kan, op volgorde van invloed, gedacht worden aan: meer snelheidsremmende maatregelen zoals bijvoorbeeld drempels, instellen 1-richtingsverkeer, toepassen filters waarbij bepaalde groepen toch door mogen of knips voor al het autoverkeer. We zorgen hierbij altijd voor een goede bereikbaarheid voor nood- & hulpdiensten. De snelheid van de mobiliteitstransitie is sterk bepalend voor de mate waarin deze aanvullende maatregelen in de toekomst nodig zullen zijn.

Sterker fiets- en wandelnetwerk binnen en buiten de wijk, stimuleren van beweging

We maken een fijnmazig netwerk met herkenbare, comfortabele en veilige fiets- en wandelroutes door de wijk. Bij alle fiets- en looproutes wordt gestreefd naar voldoende schaduw (40% hoofdroutes, 30% overig). De barrièrewerking van de grote dreven, Vecht, het spoor en de NRU wordt verminderd door bijvoorbeeld toevoeging van nieuwe tunnels en bruggen. Het aantal en de precieze locatie van nieuwe verbindingen moet nog bepaald worden.

Opschaling van het openbaar vervoer: sneller én lokaler

De grote bussen worden gebundeld en gaan rijden over een goed ingepaste Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-as centraal door de wijk. Het HOV over de centrale as zorgt voor een snelle, frequente en herkenbare verbinding tussen Overvecht en andere delen van de stad. Dit betekent korter wachten en sneller en comfortabeler reizen. In eerste instantie rijdt het HOV op de centrale as mee met het autoverkeer, maar op termijn worden de Carnegiedreef, Zamenhofdreef, Marnedreef en een deel van de Moezeldreef autovrij. Ook komt er een knip voor autoverkeer op de route Mr.Tripkade/ Tiberdreef ten gunste van het HOV en de ontwikkeling van het stationsgebied. Voor snel en betrouwbaar HOV zijn ook verbeteringen aan het HOV-netwerk buiten Overvecht nodig. In de buurten zal ook een bus (blijven) rijden. Dit is nodig om alle bestemmingen in de buurten goed bereikbaar te houden en de loopafstand naar bushaltes te beperken. Het buurtgerichte openbaar vervoer heeft net zoals het huidige openbaar vervoer een dienstregeling en wordt in principe uitgevoerd met standaard bussen of kleiner. Daarmee is de bus in de buurten minder bepalend voor de inrichting van de straten.

De Carnegiedreef verandert in een autovrije groene promenade, waar fietsers, voetgangers en OV centraal staan. Bewoners en bezoekers van Overvecht ervaren hier direct het groene karakter van de wijk. Het groen op de Carnegiedreef/Zamenhofdreef krijgt meer ruimte en verbindt als nieuwe parkzone Park de Gagel en Park de Watertoren.

Impressie groene autovrije promenade Carnegiedreef

Nieuw hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)

Voorzieningen rondom HOV haltes

Behoud van zo veel mogelijk bestaande bomen

Promenade waar je kunt wandelen, sporten en elkaar ontmoeten

Nieuwe bebouwing zorgt voor ogen op straat en aangename menselijke maat

Toevoegingen aan / verduurzaming van bestaande bebouwing

Deze impressie is een product van de gemeente Utrecht.

B3 Veilig en verbonden

Minder parkeren op straat

De druk op de openbare ruimte is hoog. Autoparkeren neemt relatief veel ruimte in beslag. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld groen, spelen en lopen. Daarom zetten we in op het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De invoer van betaald parkeren en het verbeteren van HOV, fiets en voetgangersverbindingen zal voor een afname van de vraag naar parkeerplaatsen zorgen. Tegelijk mogen nieuwbouw ontwikkelingen in de wijk in principe niet tot meer parkeerdruk op straat leiden. Bij grotere nieuwbouw worden daarom gebouwde parkeervoorzieningen gemaakt die collectief gebruikt kunnen worden. De route van de parkeerplek naar de woning is veilig en prettig, ook in het donker. Bij stedelijke ontwikkelingen die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer en fiets, worden lagere parkeernormen gehanteerd. Kleinere ontwikkelingen in de buurten (bijvoorbeeld het optoppen van bestaande flats) zien we als maatwerk. Parkeren wordt hier in principe ook niet in de openbare ruimte opgelost, omdat dit het realiseren van de groen ambitie bemoeilijkt. Verminderen van parkeerplaatsen wordt per buurt verder onderzocht. Zoals in heel Utrecht, blijft het voor mensen die slecht ter been zijn mogelijk om dichtbij huis te parkeren. Het stallen van fietsen, scooters en scootmobielen wordt in de nieuwbouw in de gebouwen ingepast en waar mogelijk bij renovatie meegenomen.

Wat verandert er voor OV reizigers in Overvecht?

Overvechters die nu al gebruik maken van de bus kunnen dat in de toekomt ook doen. Bussen die door de verschillende buurten rijden blijven, zij het met kleinere voertuigen en mogelijk langs andere routes en met een andere frequentie. Deze buslijnen zijn straks vooral voor verplaatsingen binnen Overvecht, bijvoorbeeld van de woning naar een winkelcentrum, het station of naar familie of vrienden in de wijk. Voor verplaatsingen naar andere delen van de stad zijn deze buslijnen door hun lange route door de buurten relatief langzaam en daardoor onaantrekkelijk voor veel (potentiële) reizigers. Daarom komt er in Overvecht ook een nieuwe snelle, frequente en herkenbare buslijn centraal door de wijk via de Carnegiedreef en Zamenhofdreef. Voor veel bewoners zal het naar de bushaltes van deze HOV-lijn verder lopen zijn, maar deze lijn biedt wel een snellere verbinding met Overvecht Centrum, Station Overvecht en andere delen van de stad zoals het Utrecht Science Park, de binnenstad, Leidsche Rijn en Lage Weide. Bewoners en bezoekers van de bestaande buurten hebben dus straks de keuze tussen twee bus-types. Zeker voor toekomstige bewoners van de nieuwe woningen die vooral rond de HOV-haltes worden gebouwd geldt, dat deze nieuwe lijn een aantrekkelijke en voor de hand liggende reiskeuze geeft.

Programma Vervoersongelijkheid

We werken aan het programma Vervoersongelijkheid. Onze ambitie is dat alle Utrechters zich kunnen verplaatsen in de stad. Een deel van onze inwoners ervaren hierbij echter drempels; bijvoorbeeld vanwege een smalle beurs of omdat ze een fysieke en/of mentale beperking hebben. Overvecht is een van de aandachtswijken in het programma Vervoersongelijkheid.

Aanpassingen NRU

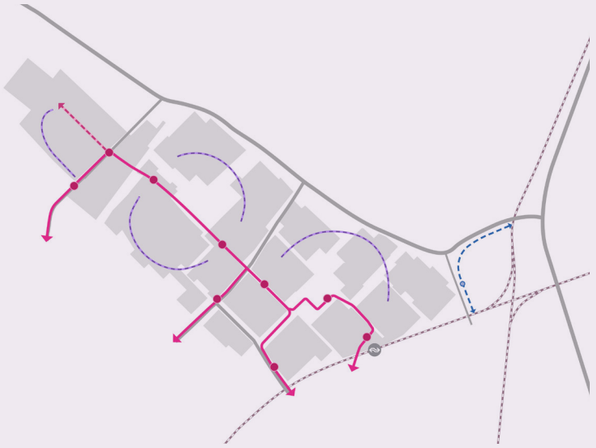
De gemeente en provincie Utrecht werken samen met het Rijk aan een NRU die het autoverkeer kan verwerken en bijdraagt aan de leefbaarheid in Overvecht. Een goed functionerende NRU is nodig voor het alternatief voor de Ring Utrecht (ARU), een bereikbare regio, een robuust nationaal wegennet en de leefbaarheid van Overvecht. Op dit moment is nog niet bekend welke maatregelen voor de NRU worden genomen. Daarover moeten met de provincie en het rijk afspraken worden gemaakt. De inhoud van de gemaakte afspraken is mogelijk van invloed op de uiteindelijke uitvoering van maatregelen in de wijk.



Fiets & voetgangers

Bestaande routes worden veiliger en aantrekkelijker ingericht. Ontbrekende routes in de wijk en verbindingen met de rest van de stad en het Noorderpark worden toegevoegd. Een fietsroute in Overvecht Noord is in vergelijking met het Mobiliteitsplan geoptimaliseerd.

- Recreatieve hoofdfiets- en wandelroute
- Hoofdfiets- en wandelroute
- Doorgaande fiets- en/of wandelroute
- Zoekgebied nieuwe fiets-/wandelroute



Openbaar vervoer

De huidige busverbindingen die door de verschillende buurten rijden blijven, maar wel met kleinere voertuigen, mogelijk langs andere routes en met een andere frequentie. Er komt in Overvecht ook een nieuwe snelle, frequente en herkenbare HOV-lijn over de Centrale as. Station Overvecht, Overvecht Centrum en Nieuw Overvecht worden belangrijke knopen in het OV netwerk.

- HOV (U-link)
- Route HOV, ligging nog te bepalen
- HOV-halte, exacte ligging nog bepalen
- Zoekgebied route buurtgericht OV (U-bus/U-flex)
- Buslijn (U-bus)

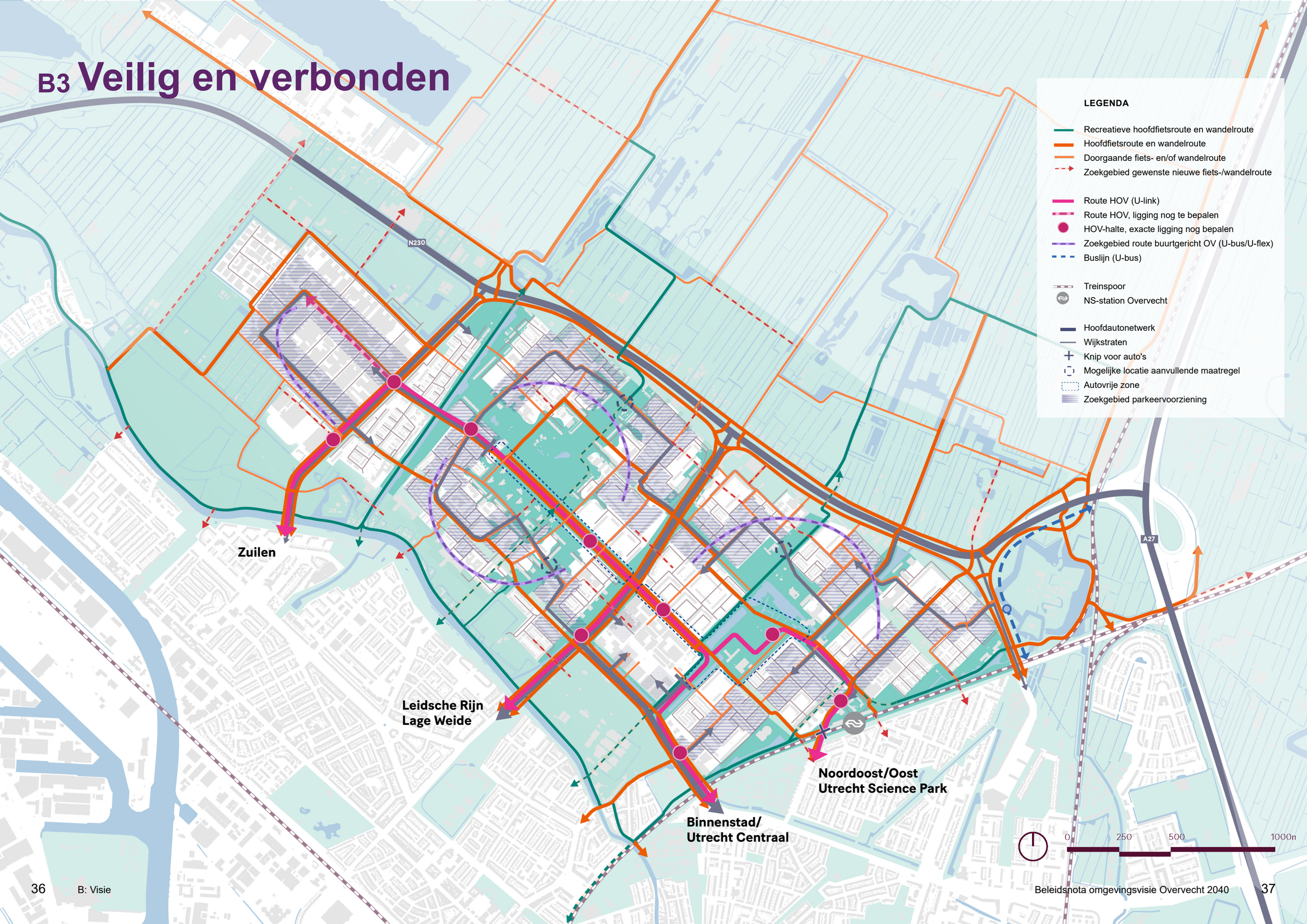


Auto

De centrale as wordt heringericht waarbij deze van Park de Gagel tot en met Park de Watertoren autovrij wordt. Bij het spoor (Mr. Tripkade/Tiberdreef) komt een knip voor autoverkeer. Waar nodig nemen we op termijn aanvullende maatregelen in de buurten om doorgaand autoverkeer te beperken. De Centrale / HOV as is op verschillende locaties over te steken met de auto. Onder andere bij de Japuradreef/Tigrisdreef, Einsteindreef, Moldaudreef. De Centrale / HOV as kent delen waar autoverkeer meerijdt en delen waar geen autoverkeer meerijdt (in kaart aangeduid met 'autovrije zone').

- Hoofdautonetwerk
- Wijkstraten
- Knip voor auto's
- Mogelijke locatie aanvullende maatregel
- Autovrije zone
- Zoekgebied parkeervoorziening

B3 Veilig en verbonden



LEGENDA

- Recreatieve hoofdfietsroute en wandelroute
- Hoofdfietsroute en wandelroute
- Doorgaande fiets- en/of wandelroute
- Zoekgebied gewenste nieuwe fiets-/wandelroute
- Route HOV (U-link)
- Route HOV, ligging nog te bepalen
- HOV-halte, exacte ligging nog bepalen
- Zoekgebied route buurtgericht OV (U-bus/U-flex)
- Buslijn (U-bus)
- Treinspoor
- NS-station Overvecht
- Hoofdautonetwerk
- Wijkstraten
- Knip voor auto's
- Mogelijke locatie aanvullende maatregel
- Autovrije zone
- Zoekgebied parkeervoorziening

B4 Ruimte voor groei

Utrecht groeit; in 2040 wonen er ongeveer 450.000 mensen in de stad. In de hele stad zoeken we daarom ruimte voor nieuwe woningen, werkplekken, voorzieningen en groen. Ook in Overvecht. In Overvecht behouden we wat sterk is, bouwen we verder aan wat goed is en pakken we aan wat nodig is. We benutten de groei om de leefbaarheid en kwaliteit van bestaande buurten te verbeteren. De wijk wordt klaar gemaakt voor de toekomst. Op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (zoals langs de Centrale as) zien we kansen om meer woningen te bouwen. Daar is ruimte voor hogere gebouwen met daarin voorzieningen, woningen en werkplekken. We zorgen in Overvecht voor fijne routes en ontmoetingsplekken voor jong en oud. De ontwikkelingen gaan stap voor stap en sluiten bijvoorbeeld aan op momenten van groot onderhoud, renovatie of andere initiatieven.



Woningbouw vergroot de mogelijkheden voor een wooncarrière in de eigen wijk.



Ook werkplekken, winkels en voorzieningen groeien mee met de woningbouw.



Er worden voldoende ontmoetingsplekken in de openbare ruimte gerealiseerd.



De architectuur van nieuwe ontwikkelingen biedt de kans om meer allure te geven aan de wijk.

Overvechts karakter

Bepaalde kenmerken van Overvecht geven de wijk een eigen karakter en identiteit. Zoals de parken, de ruimtelijke verschillen tussen zuid en noord en de cultuurhistorisch waardevolle elementen (zie de Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040, hoofdstuk 3, Overvechtse karakteristiek). Hier moet zorgvuldig mee worden omgegaan. Door de groei van de wijk tasten we deze Overvechtse kwaliteiten niet aan, maar versterken we ze. Hoe we dit doen verschilt per type transformatiegebied (zie pagina 46 en verder) en per uitwerking. Nieuwe ontwikkelingen passen we zorgvuldig in en voegen meerwaarde toe aan de omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen - Centrale as

De meeste nieuwe woningen en werkplekken bouwen we rondom de best bereikbare plekken: 55-60% van de woningbouwopgave in Overvecht Centrum en rondom het station, bij de HOV-haltes (15-20% van de woningbouwopgave) en op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht (alleen werken). Zo stimuleren we het gebruik van openbaar vervoer en verminderen we het autogebruik. Dit geeft niet alleen draagvlak voor een goede HOV-lijn, maar ook draagvlak voor goede voorzieningen, nieuwe werkplekken en levendige ontmoetingsplekken. Door aan de Centrale as de verdichting te concentreren, maken we een nieuw stuk Overvecht met een aantrekkelijke groene promenade, blijft de hoofdgroenstructuur grotendeels intact én kunnen we bestaande buurten groener en meer leefbaar maken.

Stadsentrees als prettige routes

De Franciscusdreef en Einsteindreef zijn de stadsentrees van de wijk. Veel bewoners ervaren deze dreven als barrières. Ze zijn erg breed en ruim opgezet, het oversteken gaat moeizaam en er is weinig sociale interactie. We versmallen deze stadsentrees waar dat kan en realiseren betere oversteekplekken. Door het toevoegen van bebouwing aan deze stadsentrees zorgen we voor meer levendigheid op straat en fijnere plekken.

Meer levendigheid en contact

We zorgen voor een fijne beleving op straatniveau. De bestaande anonieme begane grond (bijvoorbeeld de garageboxen) krijgt (woon) functies en wordt meer open. Bij nieuwbouw maken we een aantrekkelijke, levendige begane grond, met entrees aan de straat en zicht op de straat en het groen. We zorgen voor prettige overgangen tussen gebouwen en de straat en het groen. Zo zorgen we voor meer verbinding en contact met elkaar. We maken vooral de eerste twee bouwlagen aantrekkelijk.

Slimmer omgaan met bestaande ruimte

Meer woningen betekent meer mensen die gebruik maken van de stoep, een speelplekje en een park. We willen het groen zo veel mogelijk behouden en verbeteren. We bouwen hoger en mengen functies (wonen boven de kapper, een sportschool in het appartement of een tuin op het dak).

B4 Ruimte voor groei

We stappen langzaam af van grote verharde parkeervelden en gaan bij nieuwe ontwikkelingen over op gedeelde gebouwde auto- en fietsparkeervoorzieningen. Ook andere voorzieningen zoals het laden en lossen of transformatorruimtes voor elektriciteit zitten in principe in het gebouw. Bij de (hoog) stedelijke gebieden wordt speciaal aandacht besteed aan slimme afvalinzameling die zo min mogelijk ruimte kost. Voorzieningen, parkeerplekken, de ondergrond, bovengrond en daken gebruiken we zo optimaal mogelijk. Daken benutten we voor klimaat (zonnepanelen, wateropvang, verkoeling), daktuinen voor bewoners en biodiversiteit of voor het toevoegen van woningen (optoppen).

Een meer gemengde wijk

In Overvecht zoeken we ruimte voor tenminste 5.000 extra woningen. Deze woningen moeten bijdragen aan de doelstelling om meer variatie aan het woningaanbod toe te voegen, voor Overvechters om door te stromen en om andere woningzoekenden een plek te bieden. Voor heel Overvecht streven we naar een verdeling van 50% sociaal, 30% middensegment en 20% vrije sector. Deze percentages zijn geen doel op zich, maar geven de ontwikkelrichting voor Overvecht aan. Het aantal sociale huurwoningen mag niet dalen in Overvecht. De ontwikkeling naar een meer gemengde wijk bereiken we door nieuwbouw waarin ook ruimte is voor nieuwe sociale huurwoningen. In de bestaande bouw biedt dit ruimte voor corporaties om bijvoorbeeld woningen in het middensegment te verhuren.

Bouwen aan gemeenschappen

De ambitie is om met de woningbouw de anonimiteit in de wijk te verminderen en de sociale veiligheid te vergroten. Dit doen we door toekomstige bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtes te reserveren voor collectieve voorzieningen en geen anonieme woningtoegangen te realiseren. Om ontmoeting te stimuleren verbinden we parkeervoorzieningen niet binnendoor. Daarnaast worden er in de wijk specifieke woonvormen voor bepaalde doelgroepen ontwikkeld, zoals wooncoöperaties en gemengde woonvormen. Met deze woonvormen bestrijden we eenzaamheid en geven we kwetsbaren een steuntje in de rug. De experimentele flats in Overvecht Noord zijn daarbij een inspiratiebron.

Toevoeging aan bestaande bouw

Naast nieuwbouw zien we ook kansen woningen toe te voegen in de bestaande bouw. Denk aan optoppen (het toevoegen van extra woonlagen aan een bestaand gebouw) of het ombouwen van bergingen op de begane grond naar woningen of andere passende levendige functies.

Sloop-nieuwbouw?

We zijn terughoudend met sloop/nieuwbouw. We stellen dit alleen voor als we ervan overtuigd zijn dat dit nodig is voor:

1. een substantiële verbetering van de buurt, verbinding of park (zoals bijvoorbeeld sociale veiligheid, aangename herkenbare routes, leefbaarheid, goede woningmix, ontmoetingsplekken etc), en/of
2. een substantiële bijdrage aan de stadsbrede opgave zoals het verminderen van het grote woningtekort.

Per kleur type gebied geven we aan bij het kopje ‘ontwikkeling’ wanneer we sloop-nieuwbouw nodig of wenselijk achten om de doelstellingen te halen. We hanteren bij de afweging de 'Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie'. Ook houden we ons aan afspraken die we maken met bijvoorbeeld corporaties en huurdersorganisaties die toezien op de positie van huurders (denk aan een draagvlakmeting) en alle geldende wet- en regelgeving rond huurrechten, eigendomsrechten, etc.

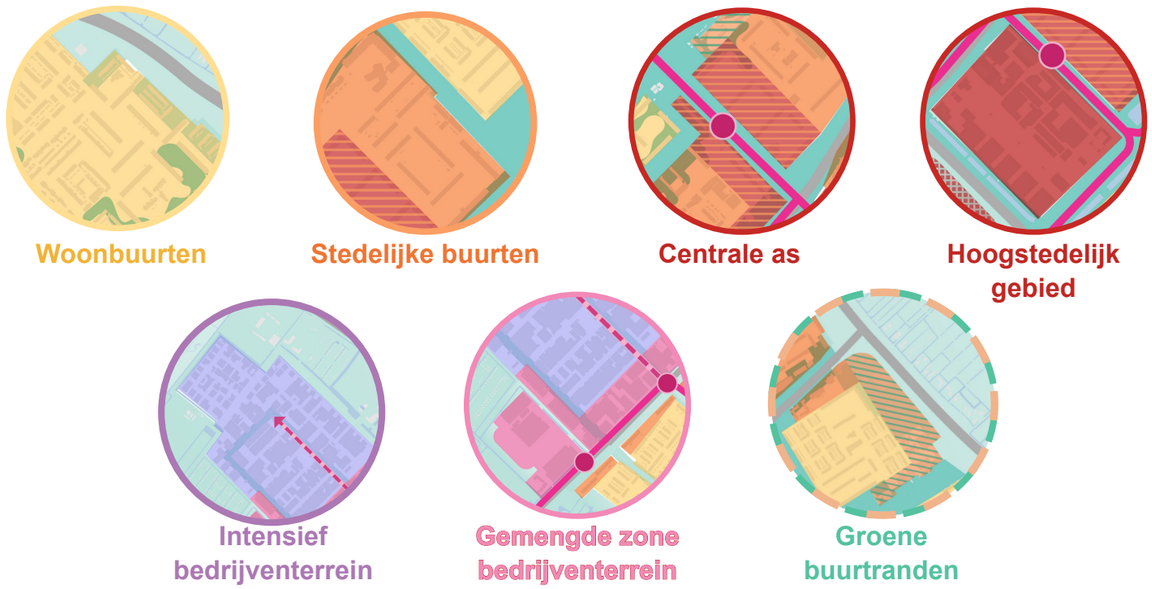
B4 Ruimte voor groei

Het toevoegen van woningen, werkplekken, voorzieningen en groen vraagt ruimte. Aangezien de ruimte beperkt is gaan we hier zorgvuldig mee om. De ruimte voor groei zoeken we zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwde gebied en op plekken met goede OV-bereikbaarheid. Hierdoor laten we de hoofdgroenstructuur voor het overgrote deel intact en versterken we deze waar mogelijk. Overvecht “wijk van herkenbare buurten in een groen raamwerk” blijft de basis, maar wordt verbeterd en aangevuld met een verbindende Centrale as als groene promenade met het stedelijk wijkhart in het midden.

We kiezen voor een verschillende aanpak en mate van verdichting per gebied en onderscheiden daarbij de volgende gebiedstypen:

- Hoogstedelijk gebied (Overvecht Centrum & station Overvecht)
- Centrale as
- Stedelijke buurten
- Woonbuurten
- Intensief bedrijventerrein
- Gemengde zone bedrijventerrein
- Groene buurtranden

Per gebiedstype worden op de volgende pagina’s onderscheidende spelregels gegeven voor ruimtelijke structuur, bouwhoogten, architectuur, groen en openbaar gebied, parkeren en woonprogramma.



Hoogbouw

Bebouwing hoger dan 30 meter (= 10 lagen) noemen we in Utrecht hoogbouw. Hoogbouw is nodig om meer woningen en werkplekken te kunnen bouwen én het levert een bijdrage aan het verbeteren van de buurt. Denk aan variatie aan woningen, een parkeergarage, voorzieningen en een prettig verblijfsgebied. Hoogbouw is gekoppeld aan belangrijke centrale plekken, zoals de Carnegiedreef-Zamenhofdreef en station Overvecht. Hoogbouw houdt rekening met de specifieke kwaliteiten van de plek, met licht, lucht en ruimte en zorgt voor een prettige omgeving. Boven de eerste 4 tot 6 bouwlagen staat het hoogbouwaccent minimaal 5 meter terug. Zon-, licht- en windstudies zijn vanaf het begin onderdeel van het ontwerpproces. Bovendien worden voor hoogbouw specifieke hoogbouwprincipes opgesteld. We volgen daarmee de kwaliteitsprincipes en doelstellingen van de Stedenbouwvisie.

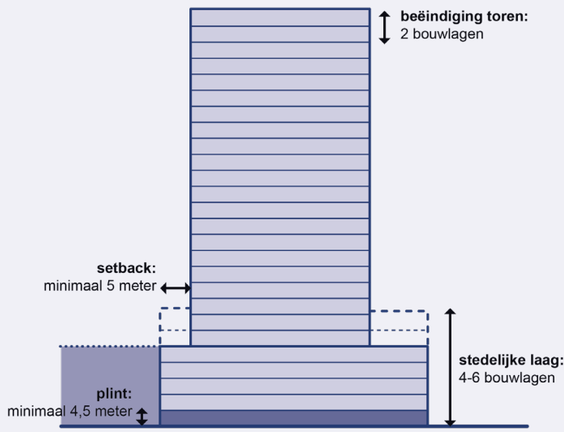
Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van deze omgevingsvisie als gebiedsspecifieke uitwerking zoals bedoeld in de Stedenbouwvisie.

Passende bouwhoogtes per gebiedstype

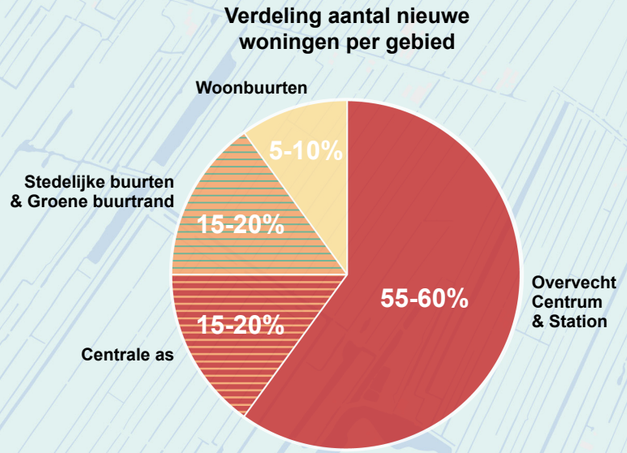
Per gebiedstype worden uitgangspunten voor bouwhoogten weergegeven. Hierbij zien we een gebouwhoogte van 4 tot 6 lagen als de meest voorkomende Overvechtse laag voor nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe Overvechtse laag is ondergeschikt aan de hoogte van de bestaande bomen in de wijk en zorgt voor minder contrast tussen de hoogbouw en laagbouw. Nieuwe gebouwen die hoger zijn, zullen op specifieke plekken en op aanzienlijke afstand van elkaar ingepast worden, zodat het open beeld van Overvecht intact blijft. Per gebiedstype wordt hier op ingegaan.

Spelregels hoogbouw

- Hoogbouw is onderdeel van een bouwblok: een stedelijke laag van 4-6 bouwlagen met daarboven terugliggende bebouwing.
- Vormgeven aan menselijke maat (vertalen naar Overvecht)
- Ruimte voor ontmoeting
- Vroegtijdig ontwerpen aan een aangenaam microklimaat voor de nieuwbouw en de omgeving:
  - Windonderzoek
  - Bezonningsvereisten
  - Geluidsbelasting op de gevels & akoestiek van verblijfsplekken (zoals bijvoorbeeld gezamenlijke binnentuin).



B4 Ruimte voor groei



LEGENDA
- Woonbuurten
- Stedelijke buurten
- Hoogstedelijk gebied
- Centrale as
- Intensief bedrijventerrein
- Gemengde zone bedrijventerrein
- Groene buurtrand
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)
- Route HOV (U-link)
- Route HOV, ligging nog te bepalen
- HOV-halte, exacte ligging nog bepalen

Deze kaart en de uitleg op de volgende bladzijden laat zien waar we kansen zien voor de toevoeging van woningen, werkplekken en voorzieningen. Voor de uitvoering zijn we altijd afhankelijk van de medewerking van eigenaren, woningcorporaties en bewoners. Over ieder plan of initiatief zal apart worden besloten.

0 250 500 1000m



Woonbuurten

In de gele zones zorgen we voor het verbeteren van de buurt en een betere woningmix. We behouden wat sterk is en vernieuwen wat nodig is. We sluiten aan op de ruimtelijke karakteristieken van de buurt. Buurtstraten worden opnieuw ingericht (in combinatie met warmtenet/riolering) met meer ruimte voor sociale en verkeersveiligheid, vergroening en klimaatbestendigheid. Bestaande woningen worden klaargemaakt voor de toekomst door verduurzaming en renovatie. Kleinschalige nieuwbouw voor wonen, werken of voorzieningen is mogelijk.

Ontwikkeling

Verbeteren en verduurzamen van bestaande bebouwing met mogelijkheden voor kleine toevoegingen is het uitgangspunt. Transformeren bijvoorbeeld door optoppen/ aanbouwen en veranderen van garageboxen en bergingen voor levendige (woon) plinten. Het toevoegen van kleinschalige nieuwe bebouwing is ook mogelijk. Uitgangspunt is geen sloop.

Structuur

De stedenbouwkundige opzet van de buurt blijft intact. Kenmerkend is de rechthoekige structuur (de bebouwing staat in een hoek van 45 graden voor ideale bezonning) en de open verkaveling. Bijzondere aandacht is er voor het verbeteren van de relatie tussen bebouwing en de parken.

Hoogte

Per buurt een zorgvuldige mix van bouwhoogten, rekening houdend met de stedenbouwkundige eigenschappen van Overvecht Zuid (stempelstructuur met velden) en Overvecht Noord (cluster). Optoppen met maximaal 2 (terugliggende) bouwlagen is bloksgewijs mogelijk, en gaat niet ten koste van de samenhang binnen een bestaand cluster bouwblokken. Kleinschalige nieuwbouw voegt zich in de omgeving met een maximaal verschil van 2 bouwlagen, mits de bouwhoogte niet hoger wordt dan 6 bouwlagen. Uitzondering hierop zijn aanbouwen bij de bestaande hoogbouw.

Architectuur

Sluit aan op de bestaande naoorlogse, heldere bloksgewijze bebouwing. In zuid per veld, in noord per samenhangend cluster. Horizontaal ritme in de gevels met lichte kleuren. Eigentijdse, frisse uitstraling. Aandacht voor een prettige, actieve begane grond en de overgangszone naar het openbaar gebied.

Programma

Hoofdzakelijk wonen, met ruimte voor buurt- en wijkgerichte voorzieningen (bijvoorbeeld kinderopvang, huiswerkbegeleiding, buurtkamer, horeca of fitness). Ook worden er woningtypen gerealiseerd waarbij werken aan huis mogelijk is. Bij transformatie streven we naar een actieve begane grond, waar o.a. werk een plek krijgt. Elke buurt heeft ruimte voor een eigen (maatschappelijk) voorzieningencluster (zie kaart “Verschillend en voor iedereen”).

Woonmix

Bij transformatie is het uitgangspunt dat het huidige aantal sociale huurwoningen behouden blijft en dat de extra woningen vallen in het midden- en hogere segment. Dat kan ook door bouw van nieuwe sociale huurwoningen en omzetten van bestaande bouw naar het middensegment.

Parkeren

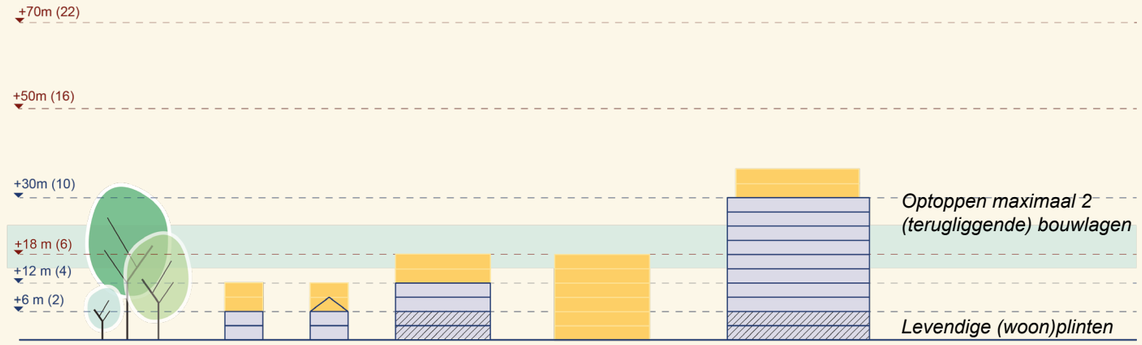
Bij kleinschalige toevoegingen is parkeren maatwerk, waarbij parkeren in principe niet in de openbare ruimte wordt opgelost. We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Groen en openbare ruimte

Bij elk initiatief groeit groen mee. Openbare en particuliere ruimte wordt sterk vergroend en verkeersluwer. Ontwikkelingen houden rekening met waardevol groen en dragen bij aan het versterken van het groen/de groenstructuur in de buurt.

Duurzaamheid

Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen beter te benutten en de levensduur zoveel mogelijk te verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht.



Kleinschalige nieuwbouw
(tot een max. van 6 bouwlagen) wijkt maximaal 2 bouwlagen af van de directe omgeving


Nieuwe ontsluiting van de galerijen, met trap en lift


Passende, frisse en eigentijdse architectuur


Aan- en verbouwen van bestaande flats


Optoppen van bestaande flats

In de bestaande woonbuurten worden de straten aantrekkelijker en veiliger ingericht, met meer ruimte voor wandelaars, fietsers en spelende kinderen. Door meer ruimte voor groen te maken, verbetert de klimaatbestendigheid en biodiversiteit. De bestaande bebouwing wordt gerenoveerd en verduurzaamd en gesloten bebouwing op de begane grond verandert in entrees, studio's of buurtontmoetingsplekken. Waar nieuwe woningen worden bijgebouwd, zijn deze met de voorkanten naar de straat gericht om zo bij te dragen aan de levendigheid op straat. De overgangszone tussen woning en straat kan bijvoorbeeld ingericht worden met een bankje of kleine voortuin met groene inrichting. Door deze overgang goed vorm te geven, ontstaat ruimte voor ontmoeting en interactie tussen bewoners.

Impressie buurtstraat Theemsdreef met bus

Bestaande woningen verbeteren, verduurzamen en optoppen.

Woningen hebben goede buitenruimte, en overgangszones naar de straat.

Schaduwrijke stoepen en straten.

Biodiverse beplanting, goed te beheren

Kleinschalige nieuwbouw voegt nieuw woningtype toe. Voorkanten aan de straat

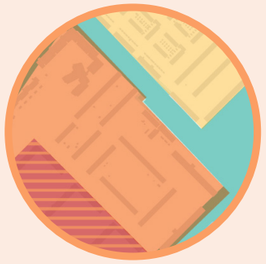
Gesloten plinten worden open met levendige functies en duidelijke herkenbare entrees

Routes en plekken in de directe leefomgeving stimuleren ontmoeting. Je komt elkaar buiten tegen onderweg naar je voordeur.

Afwatering in het verlaagde groen

Optimale indeling ondergrond

Deze impressie is een product van de gemeente Utrecht.

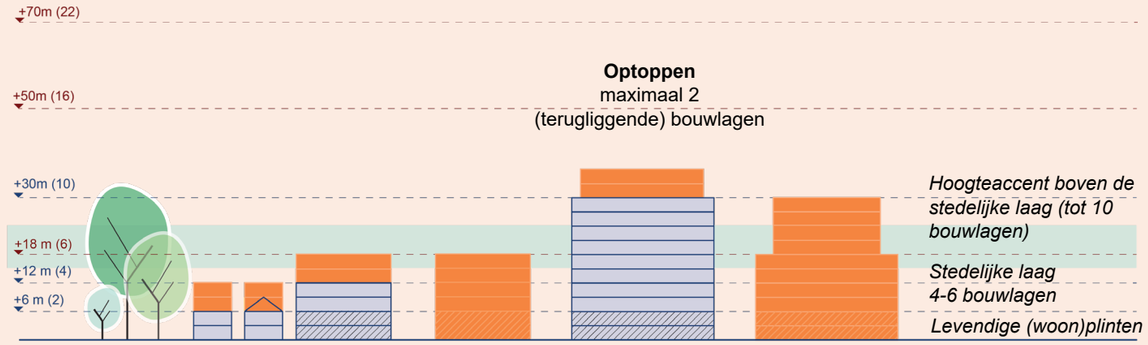


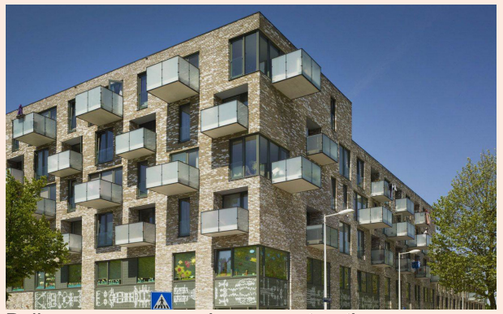
Stedelijke buurten

De oranje gebieden dragen bij aan de overgang tussen de woonbuurten en de hoogstedelijke gebieden. Soms vormen zij ook de overgang tussen drukke wegen en de rustige woonbuurten. Transformatie van de bestaande bebouwing draagt bij aan het versterken van de herkenbaarheid van stedelijke structuren als de Franciscusdreef, Einsteindreef en Brailledreef en het verbeteren van gebieden die (van oorsprong) een wat onduidelijkere stedenbouwkundige structuur hebben. We bouwen voort op bestaande Overvechtse kwaliteiten (zie de Verdieping omgevingsvisie Overvecht 2040 “Overvechtse karakteristiek”), en vernieuwen waar kan.

Ontwikkeling	Transformatie van bestaande bebouwing door renoveren, optoppen, aanbouwen, bijbouwen. Mogelijk sloop-nieuwbouw, mits dit bijdraagt aan bredere doelen voor buurtverbetering, zoals woningmix, leefbaarheid, voorzieningen en de openbare ruimte. Uiteraard geldt hierbij ook de 'Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie.
Structuur	Speelt in op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, tenzij aanpassing kansen biedt voor het verhelderen van de ruimtelijke structuur, herkenbaarheid en de toegankelijkheid van parken en voorzieningen. Bijzondere aandacht is er voor het verbeteren van de relatie van de bebouwing met de parken.
Hoogte	De basishoogte van bebouwing is 4 tot 6 lagen (stedelijke laag). Daarboven is afhankelijk van de locatie meer bouwhoogte mogelijk (tot 10 lagen). Optoppen met maximaal 2 (terugliggende) bouwlagen is bloksgewijs mogelijk en gaat niet ten koste van de samenhang binnen een bestaand cluster van gebouwen.
Architectuur	Sluit qua structuur aan op de bestaande bloksgewijze naoorlogse bebouwing, maar de materialisering mag hiervan afwijken, met een eigentijdse, frisse uitstraling. Aandacht voor een prettige, actieve begane grond en de overgangszone naar het openbaar gebied. We streven naar horizontaal ritme in de gevels.
Programma	Hoofdzakelijk wonen, met ruimte voor buurt- en wijkgerichte voorzieningen (bijvoorbeeld kinderopvang, huiswerkbegeleiding, buurtkamer, horeca of fitness). Ook worden woningtypen gerealiseerd waarbij werken aan huis mogelijk is. Bij transformatie streven we naar een actieve begane grond, waar o.a. werk een plek krijgt. In sommige buurten is er plek voor een (maatschappelijk) voorzieningencluster (kaart ‘Verschillend en voor iedereen”).
Woonmix	Bij transformatie is het uitgangspunt is dat het huidige aantal sociale huurwoningen behouden blijft en dat de extra woningen vallen in het midden- en hogere segment. Dat kan ook door de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en omzetten van bestaande bouw naar het middensegment. De nieuwe woningen bieden zowel ruimte voor doorstroming van bestaande bewoners als voor andere woningzoekenden. Bij gebiedsontwikkelingen met een toevoeging van meer dan 300 woningen gelden uitgangspunten gebiedstype Centrale as.
Parkeren	Bij ontwikkelingen (auto)parkeren in gebouwde voorzieningen. Bij kleinschalige toevoegingen maatwerk, waarbij parkeren in principe ook niet in de openbare ruimte wordt opgelost. We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Groen en openbare ruimte	Bij elk initiatief groeit groen mee. Openbare en particuliere ruimte wordt (sterk) vergroend en verkeersluwer. Ontwikkelingen houden rekening met waardevol groen en dragen bij aan het versterken van het groen/de groenstructuur in de buurt.
Duurzaamheid	Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen beter te benutten en de levensduur zoveel mogelijk te verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht.




Balkons zorgen voor 'ogen op straat'


Prettige binnentuinen waar men kan samenleven


Eigentijds, meer gelaagdheid in de gevel


Gedeelde parkeer- en mobiliteitsoplossingen

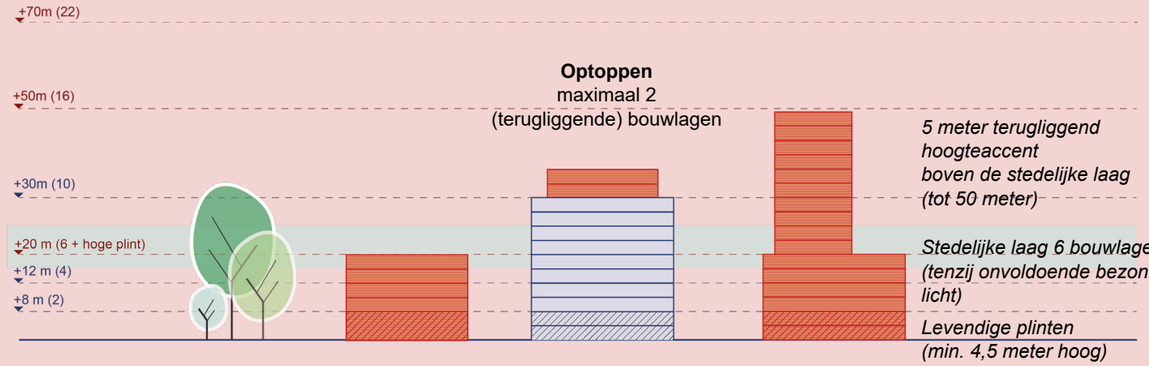


Centrale as

Op de locaties rondom HOV-haltes wordt ingezet op de ontwikkeling van sterk gemengde, hoogstedelijke milieus. Dit biedt kansen voor het ontstaan van nieuwe levendige gebieden met een combinatie van woningen, werkplekken en voorzieningen. Bestaande bebouwing en nieuwe ontwikkelingen smelten samen tot aangename plekken met menselijke maat.

Ontwikkeling	Verdichten van deze plekken door meer bebouwing toe te voegen door herschikking van de ruimte, benutten van verharding en parkeerterreinen. Sloop-nieuwbouw is mogelijk als dit kansen biedt voor significante verdichting, een goede woningmix, verbeterde wijkstructuur en menging van functies. Vervanging van lage gebouwen door hogere bebouwing is dan het meest voor de hand liggend. Voor bestaande hoogbouw ligt de focus op verduurzamen en renoveren in combinatie met transformatie, optoppen/aanbouwen.
Structuur	De ruimtelijke structuur mag afwijken van de huidige situatie; er is ruimte voor nieuwe bouwblokken met een hoogstedelijk karakter. De karakteristieke hovenstructuur houden we herkenbaar, maar in een meer stedelijke en compacte vorm.
Hoogte	Stedelijke laag van 6 bouwlagen is de basis (lager indien nodig wegens bezonning) met een goede levendige plint. Aan de parkranden en centrale as is daarboven ruimte voor zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten tot 50 meter, met een minimale afstand van 100 meter tot elkaar. Voor de inpassing van hoogbouw passen we de hoogbouw richtlijnen toe.
Architectuur	Een meer divers en kwalitatief architectuurbeeld als aanvulling op de bestaande Overvechtse karakteristiek, maar wel robuuste gebouwen met horizontale belijning. Streven is een warmere uitstraling in materialen en meer gelaagdheid en verfijning in de gevel. Bij bouwplannen zal dit verder worden uitgewerkt. Bijzondere aandacht is er voor de eerste twee bouwlagen en het zorgen voor levendigheid, menselijke maat en de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte.
Programma	Levendige functiemix van wonen, voorzieningen en werken. Significante ruimte voor werkgelegenheid waaronder werkgebouwen. Voorzieningen en actieve functies in de plinten van de bebouwing. Utilitaire functies zoals parkeren en logistieke functies worden ingepast binnen het gebouw.
Woonmix	Gebiedsontwikkelingen waar meer dan ca. 300 woningen worden toegevoegd moeten op zichzelf gemengd zijn. Dat wil zeggen dat er ruimte is voor sociale huurwoningen, woningen voor middeninkomens en duurdere woningen. Ook wat betreft woningtype moet er ruimte zijn voor kleine huishoudens (jong en oud), gezinnen en bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties, woongroepen of gemengd wonen.
Parkeren	We passen hier lagere autoparkeernormen toe. Parkeren bij ontwikkelingen in gebouwde voorzieningen. We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Groen en openbare ruimte	Bij elk initiatief groeit groen mee. In de openbare ruimte krijgt de voetganger prioriteit en is de openbare ruimte zoveel mogelijk autovrij. Kwalitatief en efficiënt omgaan met deze schaarse openbare ruimte. Robuust, klimaatadaptief en natuurinclusief groen aan en op gebouwen is van groot belang voor de groene kwaliteit van het gebied. Ontwikkelingen kunnen ten kosten gaan van bestaand groen waaronder bomen.
Duurzaamheid	Bij sloop-nieuwbouw is er aandacht voor lokaal hergebruik van materialen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Er komt een duurzaam, collectief energiesysteem op basis van hernieuwbare bronnen. Daken en gevels worden gebruikt om groen toe te voegen.



Nieuwbouw
4-6 bouwlagen



Groene binnenterreinen voor voetgangers en fietsers, entree aan het maaiveld

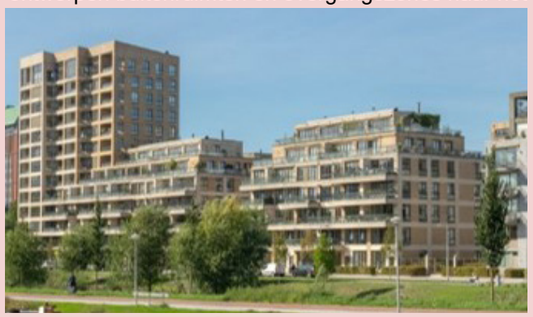


Extra aandacht voor de eerste 2 bouwlagen: prettig en levendig naar het openbaar gebied toe

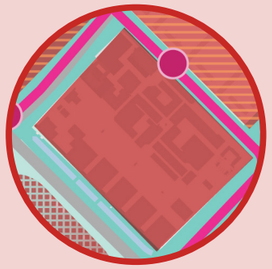
Nieuwbouw
met hoogteaccenten
tot 16 lagen



Afwisseling in bouwhoogten, aantrekkelijke gevels met goed ontworpen buitenruimten en overgangszones naar het trottoir



Verdichting langs de Centrale as met nieuw type bebouwing

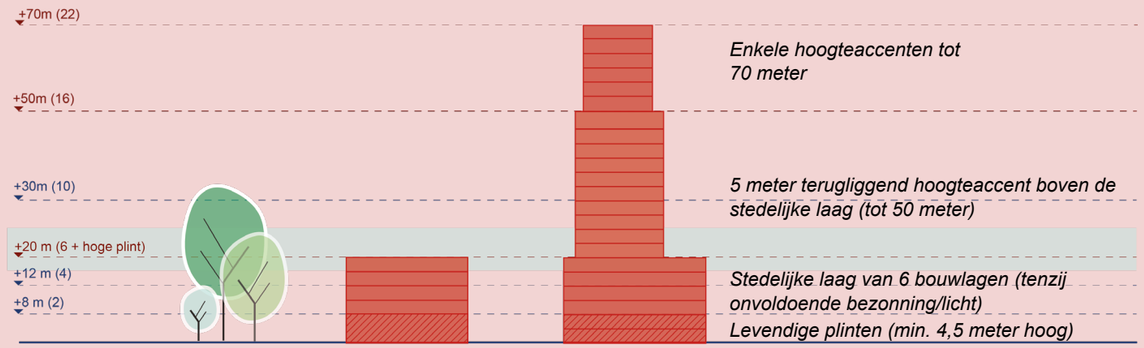


Hoogstedelijk gebied (centrum en station)

Centrum Overvecht en stationsgebied Overvecht zijn van wijkoverstijgende waarde en van belang als stedelijk knooppunt (RSU). Door de uitstekende bereikbaarheid zetten we in op de ontwikkeling van sterk gemengde, nieuwe hoogstedelijke milieus. Dit biedt kansen voor het ontstaan van nieuwe gebieden met een combinatie van woningen, werkplekken en voorzieningen. Voor Overvecht Centrum wordt een apart masterplan gemaakt. Voor de Stationsomgeving zal de planontwikkeling nog worden opgestart.

Ontwikkeling	Sterk verdichten van deze gebieden met compacte hoogstedelijke blokken. Sloop-nieuwbouw wordt terughoudend toegepast en is alleen mogelijk als dit kansen biedt voor significante verdichting, een goede woningmix, verbeterde wijkstructuur en menging van functies en als er draagvlak is onder bestaande bewoners en zij op een fatsoenlijke manier kunnen terugkeren in de nieuwbouw. Ook het toevoegen van bebouwing op bijvoorbeeld parkeerterreinen behoort tot de mogelijkheden. Voor bestaande hoogbouw ligt de focus op verduurzamen en renoveren in combinatie met transformatie, optoppen/aanbouwen.
Structuur	De ruimtelijke structuur mag afwijken van de huidige situatie; er is ruimte voor nieuwe bouwblokken met een stedelijk karakter. Daarbij spelen we wel in op de Overvechtse (orthogonale) structuren, en horizontale robuuste bebouwing.
Hoogte	Stedelijke laag van 6 lagen is de basis (lager indien nodig wegens bezonning). Daarboven is ruimte voor zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten tot 50 meter, aan de parkranden en centrale assen, met een minimale afstand van 100 meter tot elkaar. Binnen Overvecht Centrum en rondom het station zijn enkele accenten tot 70 meter mogelijk. Voor de inpassing van hoogbouw passen we de hoogbouw richtlijnen toe.
Architectuur	Een meer divers en kwalitatief architectuurbeeld. Streven is een warmere uitstraling in materialen en meer gelaagdheid en verfijning in de gevel. Bij bouwplannen zal dit verder worden uitgewerkt. Bijzondere aandacht is er voor de eerste twee bouwlagen en het zorgen voor levendigheid, menselijke maat en de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte.
Programma	Levendige functiemix van wonen, voorzieningen en werken. Significante ruimte voor werkgelegenheid waaronder werkgebouwen. Voorzieningen en actieve functies in de plinten van de bebouwing. Utilitaire functies zoals parkeren en logistieke functies worden ingepast binnen het gebouw.
Woonmix	Ook voor de hoogstedelijke gebiedsontwikkelingen waar meer dan ca. 300 woningen worden toegevoegd geldt dat deze op zichzelf gemengd zijn qua woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen. De ontwikkelingen bestaan grotendeels uit hoogbouw nabij voorzieningen en/of station. Het accent ligt daarom meer dan bij andere ontwikkelingen op kleine huishoudens. We zien hier ook kansen voor collectief wonen, bijvoorbeeld voor jongeren, studenten of ouderen.
Parkeren	We passen hier lagere autoparkeernormen toe. Parkeren bij ontwikkelingen in gebouwde voorzieningen. In principe geen parkeren in de openbare ruimte.

Groen en openbare ruimte	Bij elk initiatief groeit groen mee. In de openbare ruimte krijgt de voetganger prioriteit en is de openbare ruimte zoveel mogelijk autovrij. Kwalitatief en efficiënt omgaan met deze schaarse openbare ruimte. Robuust, klimaatadaptief en natuurinclusief groen aan en op gebouwen is van groot belang voor de groene kwaliteit van het gebied. Ontwikkelingen kunnen ten kosten gaan van bestaand groen, waaronder bomen.
Duurzaamheid	Bij sloop-nieuwbouw is er aandacht voor lokaal hergebruik van materialen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Er komt een duurzaam, collectief energiesysteem op basis van hernieuwbare bronnen. Daken en gevels worden gebruikt om groen toe te voegen.




Levendige, groene buitenruimtes



Speelsere architectuur, meer diversiteit


Hoogbouw en laagbouw wisselen elkaar af



Intensief bedrijventerrein

Intensivering van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein is noodzakelijk om het aantal bedrijven dat ruimte zoekt in de stad te kunnen huisvesten. Woningbouw is daarom niet mogelijk op het bedrijventerrein. Het aanbod van betaalbare werkruimtes is een randvoorwaarde.

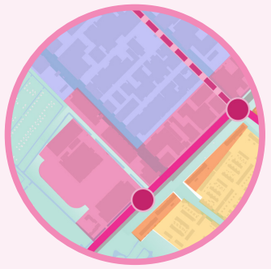
Ontwikkeling	Transformeren door optoppen/aanbouwen en sloop-nieuwbouw waar nodig.
Structuur	De opzet van het bedrijventerrein blijft hetzelfde om de gewenste functies goed te kunnen faciliteren, maar waar mogelijk wordt een fijnmaziger netwerk voor fietsers en voetgangers toegevoegd.
Hoogte	Bebouwing is 4 tot 6 lagen hoog.
Architectuur	Duurzame materialen in constructie en uitstraling, waar mogelijk zicht bieden op activiteit in de panden.
Programma	Intensivering van het werkprogramma, vooral voor bedrijven met hogere milieucategorieën. Intensiveren gaat vaak met meer verkeer gepaard. Parkeren van auto's, fietsen en bedrijfsvoertuigen moet passend worden opgelost.
Parkeren	We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bij ontwikkelingen (auto)parkeren in gebouwde voorzieningen of in een hub in de buurt. Bij kleinschalige toevoegingen maatwerk, waarbij parkeren in principe ook niet in de openbare ruimte wordt opgelost.
Groen en openbare ruimte	Bij elk initiatief groeit groen mee. Vergroenen van het bedrijventerrein door gezamenlijke inspanning van gemeente en eigenaren. Kwalitatief en efficiënt omgaan met deze schaarse openbare ruimte. Robuust, klimaatadaptief en natuurinclusief groen aan en op gebouwen is van groot belang voor de groene kwaliteit van het gebied.
Duurzaamheid	Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen flexibel en aanpasbaar te ontwerpen en de levensduur zoveel mogelijk verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte en daken worden klimaatadaptief ingericht.



Meerlaagse bedrijfsgebouwen met slimme logistieke- en parkeeroplossingen



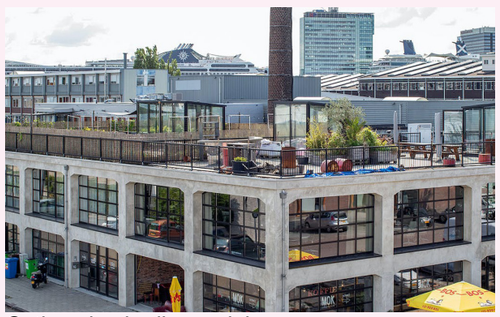
Vergroening van de buitenruimte



Gemengde zone bedrijventerrein

Deze zone ontwikkelt tot een gemengd gebied met bedrijvigheid, (sport) voorzieningen en onderwijs. De oversteekbaarheid van de Franciscusdreef en verbinding met de zuidelijker gelegen buurten zijn daarbij van belang. Deze dynamische en levendige omgeving dient als aantrekkelijke stadsentree en visitekaartje voor het bedrijventerrein. Er wordt geen woningbouw gerealiseerd in deze zone, maar wel plek gemaakt voor levendige functies met een actieve begane grond.

Ontwikkeling	Sloop-nieuwbouw is mogelijk als dit kansen biedt voor significante verdichting en verbetering voor deze zone en het achterliggende bedrijventerrein en de wijk.
Structuur	Er wordt een nieuwe hoogstedelijke structuur geïntroduceerd met een levendig karakter.
Hoogte	In deze zone kan hoger gebouwd worden dan op de rest van het bedrijventerrein, de basishoogte is 4-6 bouwlagen, met in de nabijheid van HOV zorgvuldig ingepaste bouwhoogten tot 10 lagen hoog.
Architectuur	Inzetten op diverse architectuur, met structuur en materialisering die afwijkt van de bestaande architectuur. Representatieve uitstraling naar de Franciscusdreef. Parkeren, laden en lossen wordt collectief en gebouwd geïntegreerd.
Programma	Menging van bedrijvigheid met sport(voorzieningen), onderwijs en overige bedrijvigheid, met actieve functies in de plint. Publieke bestemmingen en (sport) voorzieningen zijn ook mogelijk op hogere verdiepingen en daken. Hier bouwen wij geen woningen.
Parkeren	We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. (Auto)parkeren in gebouwde voorzieningen bij de ontwikkeling of in een hub in de buurt. In principe geen parkeren in de openbare ruimte.
Groen en openbare ruimte	Bij elk initiatief groeit groen mee.Vergroenen van het bedrijventerrein door gezamenlijke inspanning van gemeente en eigenaren. Kwalitatief en efficiënt omgaan met deze schaarse openbare ruimte. Robuust, klimaatadaptief en natuurinclusief groen aan en op gebouwen is van groot belang voor de groene kwaliteit van het gebied.
Duurzaamheid	Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen flexibel en aanpasbaar te ontwerpen en de levensduur zoveel mogelijk te verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte en daken worden klimaatadaptief ingericht.



Optimaal gebruik van daken



Zicht op activiteiten die binnen plaatsvinden



Groene buurtranden

Door herstructurering van de bestaande bebouwing op deze plekken ontstaan mogelijkheden om de kwaliteit van het groen en buitenruimte te verbeteren. Het groen rondom en tussen de buurten is in de tijd veranderd: op plekken minder doorwaadbaar, verhard, versnipperd, onveiliger en een mindere belevingskwaliteit. Op deze locaties is transformatie wenselijk, mits het zowel kwalitatief als kwantitatief bijdraagt aan een verbetering van de groeninrichting binnen dit gebied. De ecologische structuur blijft altijd intact en hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp.

Ontwikkeling	Ingrepen leveren een bijdrage aan vergroening, groenbeleving, en het verbeteren van de verbinding van de woonbuurten met de groenstructuren en de parken. Op deze plekken zien we kansen om door herstructurering van de bebouwing de kwaliteit, sociale veiligheid en de toegankelijkheid van het groen te verbeteren. Uitgangspunt voor sloop-nieuwbouw is ‘nee, tenzij’ (en volgt de 'Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie’).
Structuur	De stedenbouwkundige structuur wijkt af van die van de buurten: autonome bebouwing in parkachtige setting. Bebouwing en groen zijn met elkaar verweven. De parkachtige setting rondom is de drager van het plan.
Hoogte	Bouwhoogte is maatwerk per ontwikkeling en afhankelijk van ligging in de wijk, omliggende bebouwing en de voorziene herontwikkeling in de omgeving.
Architectuur	Autonoom, met een goede, open uitstraling naar alle zijden, natuurlijke materialen en met de voet in het groen. Dit levert een positieve bijdrage aan de groenstructuur door natuurinclusief te bouwen. Om versnippering te voorkomen zijn buitenruimten en parkeeroplossingen integraal mee-ontworpen in het hoofdvolume.
Programma	Bijzondere maatschappelijke (woon)functies met betekenis voor de buurt/wijk.
Parkeren	Bij grotere ontwikkelingen autoparkeren in gebouwde voorzieningen. Bij kleinere ontwikkelingen maatwerk, waarbij parkeren in principe niet in de openbare ruimte wordt opgelost. We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
Groen en openbare ruimte	Openbare en particuliere ruimte wordt op maaiveld sterk vergroend. Robuust, klimaatadaptief en natuurinclusief groen aan en op gebouwen is van groot belang voor de groene kwaliteit van het gebied. Ontwikkelingen houden rekening met waardevol groen en dragen bij aan het versterken van de het groen/de groenstructuur in de buurt.
Duurzaamheid	Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen beter te benutten en de levensduur zoveel mogelijk te verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht.



Gebouwen in een groene omgeving



Ruimte voor fietsers en voetgangers



De groenkwaliteit is op sommige plekken nu laag door verrommeling van bebouwing, verharding en hekwerken.



Ontmoetingsplekken voor bewoners

B5 Verschillend en voor iedereen

In 2040 is Overvecht een zeer diverse wijk en gemengder dan nu qua sociaal-economische achtergrond van de bewoners. De leefbaarheid van de wijk is verbeterd. Huizen en de omgeving zijn vernieuwd. Er is meer groen, meer variatie in voorzieningen en er zijn duurzamere huizen. Overvecht is anders, maar nog steeds thuis. Wie een ander huis wil, heeft keuze uit verschillende woonvormen en prijsklassen. Toegankelijke woningen voor mensen die slechter ter been worden, woningen met gedeelde voorzieningen of een koopwoning met uitzicht over de wijk. In 2040 zijn er nieuwe inwoners bijgekomen, die met trots in Overvecht wonen. Overvechters zorgen voor elkaar en voor hun buurt.



Betaalbare en toegankelijke woningen voor de huidige Overvechter.



Ruimte bieden aan experimentele woningbouw en nieuwe woonconcepten.



Stimuleren en faciliteren van wooncoöperaties, een passend woonconcept voor veel doelgroepen.



Aanbieden van meer verschillende woonmilieus en woningtypen.

Divers woningaanbod

Het aanbieden van een divers woningaanbod gebeurt door toevoeging van nieuwe woningtypen met aandacht voor een aantal specifieke groepen.

Het aantal **ouderen** in Overvecht neemt de komende jaren toe. Dit vraagt om voldoende toegankelijke woningen die aansluiten bij de verschillende inkomensgroepen en woonbehoeften, bijvoorbeeld woonzorg-concepten waarbij zorg dichtbij de woning beschikbaar is en verpleegzorgplekken waar ook zwaardere zorg verleend kan worden. Locaties binnen 500 meter van voorzieningen zijn bij uitstek geschikt voor deze doelgroep.

Jongeren die nog thuis bij hun ouders wonen hebben weinig kans op een eigen plek in de wijk. Daarom zoeken we in heel Overvecht meer ruimte voor betaalbare woonruimte voor één of tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor jongeren.
We denken hierbij ook aan gedeelde woonconcepten zoals friendswoningen.

Studenten kunnen een bijdrage leveren aan de draagkracht van Overvecht. We zien hiervoor ruimte in heel Overvecht.

Jongerenwoningen, zoals friendswoningen en (onzelfstandige) studentenwoningen worden verspreid over de gehele wijk Overvecht, en niet uitsluitend in Overvecht-Zuid. Bij elk nieuwbouw- of transformatieproject zal worden overwogen om deze woningsoorten te realiseren. Indien dit niet mogelijk is, wordt dit gemotiveerd. De voortgang en spreiding van deze woonvormen, inclusief absolute aantallen per project en per wijkdeel, worden jaarlijks bij de MPR gerapporteerd aan de gemeenteraad.

Middeninkomens komen voor een groot deel net niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en het beschikbare aanbod in de koopsector wordt door stijgende prijzen steeds lager. Het gaat om een zeer diverse groep van alleenstaanden, stellen en gezinnen. Het vraagt daarmee om een variatie aan type woningen qua oppervlakte, segment (zowel huur en koop) en type locaties.

Omdat er in Overvecht veel sociale huurwoningen zijn, worden hier in vergelijking met andere wijken relatief veel kwetsbare doelgroepen gehuisvest. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, mensen die uitstromen uit een opvanglocatie of mensen die op een andere manier extra ondersteuning en/of zorg nodig hebben. Samen met corporaties zetten we de komende jaren in op het versterken van de wijk. In nieuwbouw voegen we gemengde woonconcepten toe met extra aandacht voor de gemeenschap. In buurten en/of complexen waar de leefbaarheid onder druk staat, zien we ruimte om de toewijzing te richten op doelgroepen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen boven de 2e aftoppingsgrens en/of middenhuur.

B5 Verschillend en voor iedereen

We zien kansen voor kleine toevoegingen in bestaande woonbuurten

De ontwikkeling leidt tot meer kwaliteit in een meer gemengde buurt. Dat kan op verschillende manieren:

- Bouw van middeldure en duurdere woningen
- Bouw type sociale huurwoningen dat nu nog ontbreekt, waarbij in bestaande bouw ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld middenhuur.
- Ruimte voor bijzondere woonconcepten zoals wooncoöperaties, gemengd wonen, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Wanneer een locatie en/of gebied grootschaliger wordt aangepakt, onder andere met sloop-nieuwbouw, gelden de volgende uitgangspunten:

- Het aantal sociale huurwoningen komt in principe minimaal terug in de nieuwbouw.
- De ruimte voor extra woningen wordt benut voor het middensegment (minimaal 50%) en de vrije sector (maximaal 50%).
- In de vrije sector hebben koopwoningen de voorkeur boven dure huurwoningen. Er is meer vraag naar koopwoningen dan naar dure huur.

Grotere gebiedsontwikkelingen vormen op zichzelf een gemengd woonmilieu

Ontwikkelingen vanaf ca. 300 woningen moeten op zichzelf een gemengd woonmilieu vormen. Dat betekent dat nieuwbouw bestaat uit:

- Minimaal 30 – 35% sociale huur
- Minimaal 25 – 40% middensegment
- Maximaal 25 – 40% vrije sector

Deze percentages sluiten aan bij de stadsbrede ambitie voor de stad in balans met veel ruimte voor betaalbare woningen in het sociale en middeldure segment (Woonvisie 2019). Tegelijkertijd biedt het voldoende ruimte om aanvullende woningtypen toe te voegen in de vrije sector. Nieuwe ontwikkelingen bieden daarmee aan verschillende doelgroepen ruimte.

Aanbod sociale huur blijft gelijk

Overvecht moet een toegankelijke, betaalbare wijk blijven waar plek is en blijft voor huidige Overvechters. Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk, wel zal het aandeel sociale huur dalen. Het anders benutten van sociale huurwoningen is pas mogelijk wanneer sociale huurwoningen elders zijn toegevoegd. Wanneer sprake is van sloop, wordt in principe het aantal sociale huurwoningen teruggebouwd, aangevuld met andere segmenten.

Kansen voor doorstroming

Door in de buurten woningtypen te mengen, ontstaan mogelijkheden voor wooncarrière. Nieuwbouw moet voorzien in ontbrekende woningtypen. In de sociale huur gaat het daarbij met name om kleinere, toegankelijke woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De bestaande voorraad bestaat voor een groot deel uit grotere woningen, terwijl er steeds meer kleine huishoudens zijn. In andere segmenten sturen we op een variatie aan woningtypen. De nadruk ligt ook hier op appartementen. Uit het woononderzoek komt ook de wens voor grondgebonden eengezinswoningen naar voren. Uitdaging in de nieuwbouw is om kwaliteiten van eengezinswoningen mee te nemen in meergezinswoningen, denk aan maisonnettewoningen en ruime buitenruimtes. Meer toegankelijke woningen moeten er bovendien aan bijdragen dat ouderen binnen de wijk kunnen doorstromen, waarmee er eengezinswoningen vrijkomen. Een deel van de nieuwe woningen moet beschikbaar zijn voor huidige Overvechters. Bijvoorbeeld door hen voorrang te verlenen bij sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Woonwensenonderzoek Overvecht

Wijkplatform Overvecht liet eind 2023 onderzoek doen naar de woonwensen van Overvechters. Het onderzoek laat zien dat bewoners verschillende wensen hebben. Veel noemden betaalbare woningen en eengezinswoningen, anderen wensen een appartement. Een kleiner deel wil juist een woning in het duurdere segment. Een combinatie van nieuwbouw en doorstroming moet bijdragen aan deze woonwensen.

B5 Verschillend en voor iedereen

Een fijne, levendige wijk is een wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar iedereen een goede woning kan vinden en waar ruimte is voor sport, spel, cultuur of andere gezamenlijke activiteiten. Bij het diverser worden van de wijk willen we het makkelijker maken en stimuleren dat inwoners elkaar ontmoeten en zich aan elkaar en de wijk verbinden. We willen dat bestaande bewoners zich blijven thuis voelen in de wijk en dat nieuwe bewoners zich welkom voelen. Er moeten voldoende plekken zijn waar men elkaar kan ontmoeten, binnen en in de openbare ruimte. Daarom wordt op de juiste plekken ruimte toegevoegd om deze functies te maken. Of je nu in een gebouw bent of daar buiten; we zorgen voor fijne routes en ontmoetingsplekken voor jong en oud.



Veilige, uitdagende en toegankelijke sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte.



Laten meegroeien van sport-, zorg en andere maatschappelijke voorzieningen.



Betaalbare ruimte voor lokale ondernemers en culturele broedplaatsen.



Meer ruimte voor cultuur, op buurt- én wijkschaal.

Vernieuwing van Overvecht Centrum

Overvecht Centrum ontwikkelt tot een gemengd wijkcentrum met moderne voorzieningen, waaronder een culturele voorziening voor Utrecht en de wijde omgeving. Vernieuwing van de bebouwing zorgt voor meer en betere woningen en voor moderne voorzieningen, die klaar zijn voor de toekomst. Dit zorgt voor een levendiger en aantrekkelijker centrum waar alle Overvechters van profiteren. Er ligt een winkelhart in de kern, met daaromheen maatschappelijk, commercieel en werkprogramma. Langs de Zamenhofdreef komt werkruimte voor kleinere ondernemers die de wijkeconomie versterken.

Stedelijke ontwikkeling rondom het station

Station Overvecht ontwikkelt tot een gemengde, stedelijke buurt met wonen, werken en voorzieningen. Hier komt bijvoorbeeld ruimte voor horeca en to go-voorzieningen.

Toegankelijke banen in de wijk

We willen ook ruimte bieden aan ondernemers en maatschappelijke organisaties in de wijk, daarom maken we tot 2040 ruimte voor 3.000 extra werkplekken. Binnen de buurten wordt ruimte gemaakt voor 5.000 m2 betaalbare culturele broedplaatsen (zoals ateliers voor zelfstandige kunstenaars, muziekstudio's en oefenruimte voor theatergezelschappen) en kleinschalige sport- en beweegaanbieders. Ook zetten we in op intensivering van het bedrijventerrein en staan we hier geen woningbouw toe.

Flexwerk- en studieplekken

Binnen de wijk Overvecht stimuleren we bij nieuwe projecten en bestaande voorzieningen de toevoeging van flexwerk- en studieplekken, zodat studenten, starters en ondernemers binnen de wijk over voldoende faciliteiten beschikken.

Koesteren van bestaande voorzieningen en ontmoetingsplekken

De bestaande buurtwinkelcentra blijven behouden en worden aangevuld met nieuwe voorzieningen. Binnen de bestaande buurten blijven dagelijkse voorzieningen op loopafstand bereikbaar ("10-minuten-stad"), zodat iedereen gebruik kan maken van de gewenste en nodige voorzieningen. Winkels worden geconcentreerd binnen de winkelcentra. We maken de uitbreiding van woon-zorgvoorzieningen voor ouderen mogelijk, bij voorkeur in combinatie met een bredere ontmoetingsfunctie voor de buurt en in de nabijheid van winkels.

Maatschappelijke voorzieningen

Het meegroeien van maatschappelijke voorzieningen is essentieel voor de leefbaarheid en de levendigheid van de wijk, de kansen voor ontplooiing en ontwikkeling voor de jeugd en de beschikbaarheid van zorg dichtbij en op maat voor wie dat nodig heeft.

We bieden ruimte aan:

- een buurtcentrum van 650 m2 buurtkamers nabij ouderenwoningen
- jeugdhulp
- gezinshuizen
- dagbesteding ouderen en volwassenen
- jongerencultuurhuis

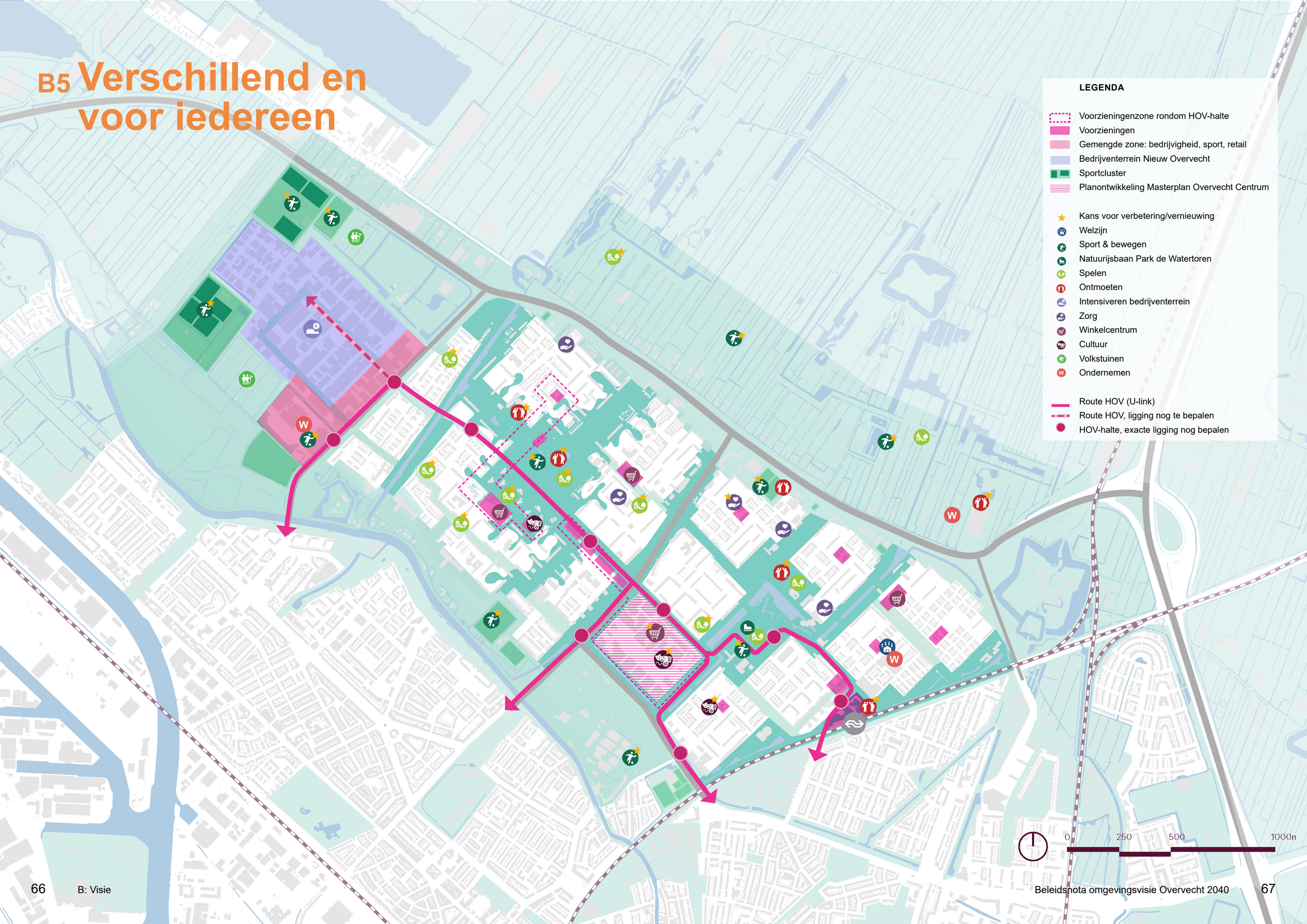
Sport- en speelruimtes worden zowel kwalitatief als kwantitatief versterkt

Uitdagend en veilig kunnen spelen is van groot belang voor de ontwikkeling en gezondheid van kinderen. In Overvecht is veel overgewicht en de openbare speelruimte wordt niet altijd als sociaal veilig en aantrekkelijk ervaren. Juist in Overvecht is voldoende en goede speelruimte onmisbaar om fijn en gezond op te groeien. Een aansprekende sportieve openbare ruimte in parken en bij scholen voor jongens én meisjes maakt sporten niet alleen mogelijk maar verleidt er ook toe. Bij het aanwijzen van sport- en speellocaties en het ontwerpen daarvan is (sociale) veiligheid een belangrijk uitgangspunt.

Meer ruimte voor veldsport

De sportdeelname in Overvecht is laag, terwijl sport en beweging essentieel is voor de gezondheid. Daarom kiezen we ervoor de ruimte voor veldsport mee te laten groeien met de groei van de wijk. We kijken hoe we het gebruik van de bestaande sportaccommodaties kunnen optimaliseren en welke mogelijkheden er zijn om sport- en beweegfuncties toe te voegen aan het nieuwe sportcluster bij de Vechtsebanen en het bedrijventerrein (door bijvoorbeeld velden anders in te delen en te kijken naar dubbelgebruik). Voor de langere termijn zoeken we ruimte voor de inpassing van een sportcomplex met 3 à 4 velden. Het Noorderpark is hiervoor de eerste beoogde zoeklocatie. We zoeken daarbij naar innovatieve mogelijkheden om de velden, lichtmasten etc. in te passen met oog voor de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Als het in het Noorderpark niet lukt gaan we opnieuw integraal naar heel Overvecht kijken voor de inpassing van sportvelden. Dat zal betekenen dat we keuzes moeten maken die mogelijk ten koste gaan van andere functies. Bij die keuzes wordt de biodiversiteit zoveel als mogelijk gespaard.

B5 Verschillend en voor iedereen



B6 Duurzaam en toekomstbestendig

In de toekomst zal het klimaat een steeds belangrijkere rol gaan spelen in de stad. In de zomers zal het steeds warmer worden in stedelijke gebieden en bij hevige regenval zal wateroverlast toenemen. Het is daarom belangrijk om nu al rekening te houden met een klimaatbestendige inrichting van straten en buurten. In 2040 is Overvecht een duurzame en klimaatbestendige wijk, waar de groene inrichting voor verkoeling zorgt. De energievraag van veel woningen gaat naar beneden, omdat duurzaamheid bij nieuwbouw en renovatie voorop staat. Een toekomstbestendige woningvoorraad beweegt ook mee met maatschappelijke veranderingen, door aanpasbaar en flexibel te zijn.



Bomen zorgen voor schaduw en verminderen opwarming van de openbare ruimte.



Door de versteende buurten te vergroenen, worden ze klimaatadaptiever en aantrekkelijker om in te leven.



Grote dakoppervlakken bieden ruimte aan wateropvang en zonnepanelen of andere functies.



Bij nieuwbouw en renovatie staan duurzaamheid en circulariteit voorop.

Klimaatadaptieve buurten

De stenige buurten warmen in de zomer op en bij regenval kan het water niet goed infiltreren. Voor de waterafvoer hanteren we in Overvecht de voorkeursvolgorde. Als eerste wordt regenwater naar het groen gebracht, waar het kan infiltreren. Dit doen we door straten en parkeerplekken te vergroenen en groen in lagere stroken aan te leggen. Zo houdt het groen het water vast. Door bomen toe te voegen en de hoeveelheid steen in de straat te verminderen, is er meer schaduw en warmen straten minder snel op.

Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

Toekomstbestendig bouwen gaat over flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen en gebouwen, waarbij het bijvoorbeeld mogelijk is om gemakkelijk woningen samen te voegen of te splitsen of gebouwen van functie te laten veranderen. Dit zorgt voor levensloopbestendige en toegankelijke woningen, waar mensen in diverse fasen van hun leven kunnen blijven wonen.

Natuurinclusieve bebouwing

Alle nieuwe bebouwing wordt natuurinclusief ontwikkeld. Dat betekent dat er op en aan gebouwen ruimte wordt gemaakt voor planten en dieren, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken en nestkasten. Op die manier vormen de groenstructuur en bebouwing één systeem en wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare oppervlakken. Daarnaast draagt dit bij aan de groene uitstraling van gebouwen.

Duurzame energie en warmte

Zowel bovengronds als ondergronds moet er een optimale en toekomstbestendige indeling van infrastructuur aangelegd worden. Extra benodigde trafostations en warmtestations krijgen in principe een plek in de gebouwde voorzieningen. Een groot deel van de woningen in Overvecht is al aangesloten op stadswarmte. Er zijn weinig kansen voor grootschalige zonne-energie op daken van woningen. Dit komt door het beperkte dakoppervlak per woning (als gevolg van de hoogbouw). Wel liggen er kansen op de daken van bedrijfsgebouwen in Nieuw Overvecht. Het Noorderpark is zoekgebied voor de aanleg van windturbines.

Circulariteit

Bij het vervangen van het huidige rioolsysteem wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. Het scheiden van vuil- en hemelwater draagt bij aan het verbeteren van de waterhuishouding. Bij de vervanging komen veel verhardingsmaterialen vrij (zoals stoeptegels). We houden in het ontwerpproces rekening met de bestaande situatie en integreren dit waar mogelijk in het ontwerp. Als we moeten slopen dan doen we dat circulair. Er wordt ingezet op hergebruik van bestaande verhardingsmaterialen of het terugwinnen van grondstoffen uit deze materialen en deze opnieuw gebruiken in nieuwe materialen.

B7 Samenhang met Milieueffectrapportage

Inleiding

Voor de Omgevingsvisie is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Het planMER beschrijft, op hoofdlijnen, de belangrijkste milieueffecten van de Omgevingsvisie. Het planMER is gelijktijdig met de Omgevingsvisie opgesteld zodat informatie over de milieueffecten gebruikt kon worden bij het maken van keuzes in de omgevingsvisie. In het planMER van de Omgevingsvisie zijn twee alternatieven, gericht op verdichting en mobiliteit, onderzocht. Eén alternatief gaat uit van de realisatie van een HOV-as waarlangs woningen, werken en voorzieningen in hoge dichtheid worden gerealiseerd. Het verkeer wordt door een aantal knips in de bestaande wegenstructuur sneller naar de ontsluitingswegen geleid. Het tweede alternatief gaat uit van een verspreide verdichting door de wijk met een fijnmazig OV-netwerk. Deze twee alternatieven zijn gekozen om de uitersten van milieueffecten in beeld te brengen en had niet tot doel om één van de twee alternatieven te kiezen. Uiteindelijk lijkt de Omgevingsvisie het meest op alternatief 1, maar verschilt op een aantal punten. Zo is in de Omgevingsvisie gekozen voor een combinatie van een HOV-verbinding en een fijnmazige busstructuur. Ook wordt er niet meer uitgegaan van de knips.

Commissie MER

Het planMER heeft gelijktijdig met de Omgevingsvisie ter inzage gelegen. Het advies van de Comissie mer is verwerkt in een aanvuling planMER. In deze aanvulling is onder andere een aantal milieuonderwerpen verder uitgediept met meer gegevens over de huidige situatie en de verwachte milieueffecten en is beter de verbinding gelegd tussen de omgevingsvisie en het planMER.

Belangrijkste conclusies uit het planMER en de aanvulling planMER

Voor een uitgebreide toelichting op alle milieuthema's wordt verwezen naar de samenvatting van het planMER. Een paar belangrijke conclusies stippen we hier aan:

- Mobiliteit is een belangrijk aandachtspunt. Het verminderen van autoverkeer in de buurten verbetert de verkeersveiligheid. De Omgevingsvisie gaat daarom uit van een brede mobiliteitsaanpak De Omgevingsvisie gaat daarom uit van een brede mobiliteitsaanpak waarbij de gemeente eerst de straten herinricht, waarna de hoeveelheid verkeer in de buurten gemonitord wordt en waar nodig gericht maatregelen ingezet worden.
- Vanuit gezondheidsperspectief is de Einsteindreef gezien de lucht- en geluidskwaliteit, en de verwachte toename van verkeersdrukte, geen gezonde woonlocatie. Hier is bij de ontwerp Omgevingsvisie in deze fase een afweging gemaakt tussen enerzijds gezondheidsbelangen, en anderzijds de ambities die de gemeente heeft op het gebied van woningbouw en het creëren van een aantrekkelijk en bereikbaar Overvecht Centrum. Daarnaast ontstaat door deze keuze de mogelijkheid om in de woonbuurten als gevolg van het dalen van de hoeveelheid verkeer het verblijfsklimaat sterk te verbeteren.

C

Monitoren, sturen en verantwoorden

C1 Inleiding

We gaan in op hoe we zicht krijgen op de voortgang van de Omgevingsvisie. We leggen uit op welke manier we monitoren en waar de focus op komt te liggen. Tot slot geven we een toelichting op verantwoording en evaluatie in de begrotingscyclus.

Met monitoren leren we wat wel en niet werkt. Op basis van de bevindingen kunnen we tussentijds bijsturen en verantwoording afleggen over onze activiteiten en wat deze opleveren. Hiervoor verzamelen op de verschillende niveaus sturingsinformatie.

C2 Indicatoren

De doelstellingen van de Omgevingsvisie worden tijdens de uitvoeringsfase gevolgd met al beschikbare monitoringsinstrumenten en indicatoren. We onderscheiden daarbij de volgende fases. Afhankelijk van de eerder genoemde factoren kunnen de genoemde jaartallen en fase per ontwikkeling nog wijzigen.

1. Nu (tot circa 2030): deze ontwikkelingen zijn al gestart of kunnen op korte termijn starten.
2. Straks (t/m circa 2035): eerdere ontwikkelingen zijn randvoorwaardelijk om hiermee te kunnen starten.
3. Later (t/m circa 2040): voor deze ontwikkelingen zijn meerdere andere ontwikkelingen randvoorwaardelijk.
4. Na 2040: geen onderdeel van omgevingsvisie, wel nu al rekening mee houden.

Na iedere fase rapporteren we de voortgang van de Omgevingsvisie.

Indicatoren
In onderstaande tabel staan alle indicatoren die op te nemen zijn in huidige monitoringsinstrumenten. De indicatoren zijn gekozen op basis van doelstelling en strategie.

Benoemde indicatoren geven nooit een-op-een aan of het doel is gehaald of niet. Het zichtbaar maken van voortgang en de verantwoording hierop gaat breder dan alleen de terugkoppeling op de indicatoren. Het gaat om een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve informatie en dit duiden met partners, professionals en inwoners in de stad. Om zo gezamenlijk zicht te houden op de beweging en bij te sturen wanneer nodig.

Doelstelling	Indicatoren	Bron	Programmabegroting
Groen en blauw verbeteren en versterken			
Nieuwe parkruimte, Straten verwijderen uit parken	Toevoegen 80 ha groen	Stadsbedrijven/Ruimte en bewerking door onderzoek en advies (Utrecht monitor)	Nee
	Aantrekkelijke parken om te spelen, sporten en ontmoeten	Samen voor Overvecht	Nee
	Verminderen kans op hittestress	Visie klimaatadaptatie	Nee
Veilig en verbonden			
Opschalen van het openbaar vervoer (HOV), fietsverbinding parken, fietsverbindingen onder het spoor, herinrichten buurten	"Iedereen (jong en oud) kan veilig deelnemen aan het verkeer- Vraag: hoe veilig voel je je in het verkeer. Vraag: kun je deelnemen zoals je dat wil"	Bestaande vragen in inwonersenquete - 2-jaarlijks	Nee
	Verbeteren verkeersveiligheid	Ongevallenstatistiek - jaarlijks	Nee
	Betere verbindingen binnen de wijk en met de rest van de stad voor lopen, fietsen en OV- Voor aantal meetlocaties (cordon) obv tellingen aantal auto's, fietsers en voetgangers. Voor aantal bushaltes aantal in-/uitstappers.	Tellingen	Nee
Ruimte voor groei			
5.000 woningen, 3.000 werkplekken, herinrichting stadsentrees Einsteindreef/ Fransiscusdreef/ Carnegiedreef/ Zamenhofdreef, gelijkvloerse kruising Einsteindreef/ Carnegiedreef, herinrichten openbare ruimte bedrijventerrein	Toevoeging van minimaal 5.000 woningen	CBS/Utrecht in Cijfers (Af. onderzoek en advies)	Nee
	Toevoeging van minimaal 3.000 werkplekken	PAR/Onderzoeken advies	Nee
	Een meer gemengde wijk	Utrecht in Cijfers (Afd. onderzoek en advies)	Nee
Verschillend en voor iedereen			
Divers woningaanbod, stedelijke ontwikelling rondom station, toegankelijke banen, koesteren bestaande voorzieningen, toegankelijke banen, versterking sport en speelruimtes, meer ruimte voor veldsport, maatschappelijke voorzieningen	Woningaanbod	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), BghU, RWU, WoON2018, bewerking gemeente Utrecht, Utrecht in Cijfers (Afdelng onderzoek en advies)	Nee
	Kansen voor doorstroming	"Utrecht in Cijfers (Afd. onderzoek en advies) Monitoring prestatieafspraken (afd. wonen)"	Nee
	Uitbreiding maatschappelijke voorzieningen waaronde onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen	Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen	Nee
Duurzaam en toekomstbestendig			
Duurzaam en toekomstbestendig bouwen, vervangingsopgave riolering, natuurinclusieve bebouwing, duurzame energie en warmte, circulariteit	m^2 groen, $2m^2$ afgekoppeld, strekkende meters hemelwaterriool.	Visie water en riolering-GRP (voortgangsprogramma)	Ja
	Circulair bouwen (Conform Beleidsnota Utrecht Circulair 2030)	Beleidsnota Utrecht Circulair 2030	Nee
	Natuurinclusieve bebouwing	salderingsboekhouding SMP, meetnetten voor Urbane sooren (MUS en VleerMUS).	Nee

C3 Risico's

+ Doel: Toevoeging van minimaal 5.000 woningen

Is het realiseerbaar?

We zien op visieniveau voldoende kansen en mogelijkheden om richting 2040 ruimte te vinden voor 5.000 woningen in Overvecht. Het gaat daarbij om zowel grotere ontwikkelingen (zoals Overvecht Centrum en het station) als kleinere ontwikkelingen in de buurten. Niet elke afzonderlijke locatie zal haalbaar zijn, maar we denken dat 5.000 extra woningen op het niveau van de wijk een reële inschatting is. We maken per project duidelijke afspraken over welk type woningen op welke plek. Zo zorgen we voor een diverser woningaanbod in 2040. De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma algemeen en per buurt zijn daarvoor leidend.

Wat zijn de risico's?

Op de plekken waar we kansen zien voor extra woningen, staan soms al gebouwen, bomen en wonen er mensen in de directe omgeving. Als we alleen op de plekken aan de slag kunnen gaan waar we al deze zaken sparen, is het niet mogelijk om het aantal daadwerkelijk te halen. Het risico daarbij is, dat we gezien de complexiteit en de stapeling aan eisen en wensen niet tot besluiten komen. Daarnaast hebben we als gemeente beperkt grondeigendom om zelf te ontwikkelen. Dat betekent dat we voor de realisatie van nieuwe projecten voor een groot deel afhankelijk van andere partijen zijn, ook dit is een risico.

Mogelijke maatregelen

Door niet plot voor plot te ontwikkelen, maar juist op gebiedsniveau opgaves zoals groen en parkeren oplossen, kunnen projecten haalbaar worden. Ook financieel zal het nodig zijn om projectresultaten met elkaar te verevenen. Door heldere, tijdige besluitvorming, met concrete stappen en duidelijke deadlines, worden realisatierisico's verkleind. Door proactief kansen te signaleren, het voeren van actief grondbeleid en gebruik te maken van het beschikbare instrumentarium proberen we zelf meer in positie te komen. De uitwerking van een gezamenlijke aanpak met de belangrijkste eigenaren (waaronder de woningcorporaties) is essentieel om de beoogde doelen te bereiken.

+ Doel: Toevoeging van minimaal 3000 banen

Is het realiseerbaar?

We zien op verschillende plekken kansen om werkgelegenheid toe te voegen. Een deel van de banen kan worden toegevoegd op het bedrijventerrein, een ander deel is gekoppeld aan de plekken waar we woningen ontwikkelen. In nieuwe woongebouwen is ook ruimte voor werkplekken in bijvoorbeeld de plinten of op de eerste verdiepingen. Daarnaast worden door het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen (een VO-school of gezondheidscentrum) ook banen toegevoegd in de wijk. Als we de plekken kunnen ontwikkelen die zijn aangegeven in deze beleidsnota omgevingsvisie ontstaat er op termijn ruimte voor de extra 3.000 banen.

Wat zijn de risico's?

Voor het toevoegen van werkgelegenheid op het bedrijventerrein zijn we afhankelijk van eigenaren/initiatiefnemers op het terrein. Het risico is dat ontwikkelingen onvoldoende van de grond komen en er geen extra ruimte ontstaat. Het toevoegen van werk in de wijk kan vooral op plekken waar ontwikkelingen ontstaan in combinatie met wonen. Daarmee is de groei van het aantal banen dus gedeeltelijk gekoppeld aan de groei van het aantal woningen. Blijft dat laatste achter, dan zal er ook minder ruimte zijn voor nieuwe banen.

Mogelijke maatregelen

Voor de doorontwikkeling van het bedrijventerrein werken we samen met ondernemers en eigenaren en onderzoeken we mogelijkheden om hier als gemeente een actievere rol in te spelen. Met de beleidsnota omgevingsvisie Overvecht bieden we hier ruimte voor verdichting in de vorm van (meerlaagse) bedrijfsbebouwing. Dit intensievere ruimtegebruik ondersteunt de gewenste groei van het aantal banen. Bij woningbouwontwikkelingen houden we vanaf de start ook rekening met ruimte voor werkgelegenheid, ruimte voor lokale bedrijven en voorzieningen.

Versterking, verbetering en uitbreiding van groen met 80 hectare

Is het realiseerbaar?

Met alle beoogde ingrepen kunnen we de doelstelling om 80 ha groen toe te voegen niet halen. De potentiële toename is 57 ha. Dit is een substantiële toevoeging in een nu al groene wijk. Met deze toevoeging groeit het groen mee. Buurtstraten worden groener en aantrekkelijker. Verschillende groene gebieden binnen en buiten Overvecht worden met elkaar verbonden. Zo worden Park de Watertoren en Park de Gagel verbonden door de groene Centrale as. Het groen is diverser door meer verschillende soorten groen aan te planten en door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

Wat zijn de risico's?

De vergroening van de straten is afhankelijk van de mogelijkheid om parkeerplaatsen uit de openbare ruimte te verwijderen. De risico’s daarbij zijn de parkeerdruk die toeneemt, weinig effect van het invoeren van betaald parkeren, het niet realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen en een te trage snelheid van de mobiliteitstransitie. Ook de financiële haalbaarheid is een risico, want parkeerplaatsen verplaatsen naar gebouwde parkeervoorzieningen vraagt om een flinke investering. Voor de integrale vernieuwing van de openbare ruimte is extra financiële ruimte nodig om mee te kunnen liften op de vervangingsopgave. Het kunnen verwerven van gronden in het buitengebied voor de groenopgave is afhankelijk van het grondbeleid en financiële middelen.

Mogelijke maatregelen

Vergroening van straten is gekoppeld aan het slagen van de mobiliteitstransitie. Wanneer de mobiliteitstransitie niet snel genoeg gaat en parkeerplaatsen voor de vergroening van de straten niet voldoende snel verwijderd kunnen worden, onderzoeken we welke aanvullende maatregelen er nodig zijn om de mobiliteitstransitie te versnellen. We verkennen gezamenlijk met partners (financiële) mogelijkheden om efficiënt gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. Collectief gebruik is bij deze parkeervoorzieningen het uitgangspunt om verplaatsing van straatparkeren naar parkeervoorzieningen mogelijk te maken.

Klimaatadaptief en toekomstbestendig maken van Overvecht

Is het realiseerbaar?

Door de versteende buurten en straten in Overvecht groener te maken, maken we de wijk klimaatadaptiever. Daardoor kan er in de wijk in de toekomst meer water worden opgevangen in de bodem en neemt de kans op hittestress en schade door droogte aan groen af.

Wat zijn de risico's?

Er zijn voldoende middelen nodig om Overvecht te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Het vergroenen van straten is ook afhankelijk van ambitieuze keuzes op het gebied van mobiliteit. Daarnaast moet de vervangingsopgave van riolering en wegverharding, de aanleg van warmteinfra en de openbare ruimte in bijna iedere dreef om technische en financiële redenen meteen bovengronds en ondergronds in één keer goed aangelegd worden. Om Overvecht klimaatadaptief en toekomstbestendig te maken zijn verschillende belanghebbenden nodig zoals woningcorporaties en bewoners. Bewoners kunnen weerstand bieden aan voorgestelde maatregelen zoals het verminderen van parkeerplaatsen wanneer de maatregelen volgens bewoners niet opwegen tegen voordelen.

Mogelijke maatregelen

Voor aanvullende gemeentelijke dekkingsbronnen voor het vergroenen van straten zoeken we naar financiële ruimte bijvoorbeeld binnen bestaande en toekomstige programmeringen in bestaande programma’s. Ook verkennen we de mogelijkheden die rijks- en provinciale subsidies bieden. Voor meer kwaliteit en diversiteit van het groen is een aangepast beheerregime nodig voor de hele wijk en bijhorende structurele middelen voor beheer. Een interne governance op maat uitgaande van een integraal dedicated team en realisatiecapaciteit is nodig om de integrale doelen te bereiken in de openbare ruimte.

Uitbreiding onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen

Is het realiseerbaar?

We willen inzetten op uitbreiding van onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen, zodat deze meegroeien met de groei van de wijk. In Overvecht Centrum wordt ruimte gereserveerd voor een grote, culturele voorziening met regionale aantrekkingskracht. Dit wordt verder uitgewerkt in het Masterplan voor Overvecht Centrum. Daarnaast zorgen we voor een goed voorzieningenniveau in de buurten, zodat huidige en nieuwe Overvechters dat dichtbij huis kunnen vinden. Er is een mogelijke locatie gevonden voor een VO-school. We willen ook ruimte bieden aan ondernemers en maatschappelijke organisaties in de wijk. Daarbij houden we rekening met de betaalbaarheid en reserveren we ruimte voor bijvoorbeeld culturele broedplaatsen. De ambitie is om werkruimte voor creatieve makers toe te voegen in Overvecht. We maken de uitbreiding van woon-zorgvoorzieningen voor ouderen mogelijk, bij voorkeur in combinatie met een bredere ontmoetingsfunctie voor de buurt en in de nabijheid van winkel.

Wat zijn de risico's?

Het risico bestaat dat vanwege onvoldoende middelen of beperkt (politiek) draagvlak en verschil van inzichten over de nut en noodzaak van (culturele)voorzieningen deze voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden waardoor Overvecht minder aantrekkelijk en inclusief wordt. Bij gebiedsontwikkelingen kan de prioriteit vaak bij andere functies liggen omdat die meer financieel rendement opleveren. Een laatste risico bij nieuwbouw is dat de kostprijsdekkende huur te hoog wordt en voorzieningen niet meer bereikbaar worden voor een brede doelgroep.

Mogelijke maatregelen

In de planfase gaan we op zoek naar planoptimalisaties om bouwkosten zo laag mogelijk te houden en eventueel aanvullende subsidies. Meervoudig ruimtegebuik is het uitgangspunt. Zo gaan we op zoek naar slimme combinaties van gebruikers.

Uitbreiden sportvoorzieningen

Is het realiseerbaar?

Voor de lange termijn moet er ruimte gevonden worden voor drie à vier sportvelden. Zoeklocatie is in eerste instantie het Noorderpark. Het is nog onduidelijk of dat op deze plek realiseerbaar is.

Wat zijn de risico's?

We zien meerdere risico’s voor de inpassing van sportvelden in het Noorderpark. Belangrijkste risico is dat inpassing van sportvelden in dit gebied de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie mogelijk kan aantasten, waardoor het niet mogelijk is de velden in te passen. Een ander risico is dat de benodigde grond die nodig is niet verworven kan worden bijvoorbeeld omdat er niet genoeg financiële middelen beschikbaar zijn. De groei van sport is gekoppeld aan de groei van de wijk. Blijft de bouw van woningen achter, dan zal uitbreiding van sport niet, minder of later nodig zijn.

Mogelijke maatregelen

We kijken hoe we het gebruik van de bestaande sportaccommodaties kunnen optimaliseren. Voor de inpassing van sportvelden in het Noorderpark zoeken we naar innovatieve mogelijkheden om de velden, lichtmasten etc. in te passen met oog voor de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Als het in het Noorderpark niet lukt gaan we opnieuw integraal naar heel Overvecht kijken voor de inpassing van sportvelden. Dat zal betekenen dat we keuzes moeten maken die mogelijk ten koste gaan van andere functies. Bij die keuzes wordt de biodiversiteit zoveel als mogelijk gespaard.

Betere verbindingen binnen de wijk en met de rest van de stad

Is het realiseerbaar?

We zien voldoende ruimtelijke mogelijkheden om de barrièrewerking van het spoor, de Vecht en de NRU te verminderen door het maken van nieuwe onderdoorgangen, bruggen of andere verbindingen.

Wat zijn de risico's?

Het maken van nieuwe verbindingen, bruggen en tunnels in een bestaand gebied is complex en kostbaar. De praktijk laat zien dat het maken van nieuwe bruggen en tunnels ook tot veel weerstand kan leiden bij bestaande bewoners. Naast het draagvlak in de buurt is ook de financiële haalbaarheid van deze vaak kostbare ingrepen een risico.

Mogelijke maatregelen

Voor het realiseren van de betere verbindingen met de rest van de stad zijn we deels afhankelijk van afspraken met NS, ProRail, Waterschap, Rijk en Provincie. De inhoud van de gemaakte afspraken is van invloed op de uitwerking van mogelijke nieuwe verbindingen over of onder de NRU. De ligging en het aantal nieuwe verbindingen over de Vecht, NRU en onder het spoor liggen nog niet vast en dit vraagt verdere uitwerking, ook met de omgeving.

Iedereen (jong en oud) kan veilig deelnemen aan het verkeer

Is het realiseerbaar?

Het herinrichten van straten levert een grote bijdrage aan de verkeersveiligheid. Door wegen te versmallen ontstaat meer ruimte voor verblijven, spelen en voor lopen. Ook wordt het veiliger om te fietsen als auto's minder hard kunnen rijden. Door eventuele aanvullende maatregelen gericht op het terugbrengen van de hoeveelheid autoverkeer door de buurten, worden de buurten autoluwer en daarmee veiliger. De Einsteindreef, Brailledreef en Franciscusdreef versmallen van 2x2 naar 2x1 rijbaan zal de verkeersveiligheid voor fiets en voetganger vergroten en het makkelijker maken deze dreven over te steken.

Wat zijn de risico's?

Verbeteren van de verkeersveiligheid is een enorme kans maar het betekent ook dat bijna iedere dreef in Overvecht opnieuw moet worden ingericht. De middelen hiervoor zijn nog niet volledig beschikbaar.

Mogelijke maatregelen

De vervangingsopgave van riolering en wegverharding, de aanleg van warmteinfra en de openbare ruimte moet in één keer goed aangelegd worden. We willen dat zoveel mogelijk slim doen, door mee te liften met het vervangen van het riool en het wegenonderhoud. We zoeken naar financiële ruimte bijvoorbeeld binnen bestaande en toekomstige programmeringen in bestaande programma's. Ook verkennen we de mogelijkheden die rijks- en provinciale subsidies bieden.

Verandering naar aardgasvrij en circulair bouwen

Is het realiseerbaar?

Om tot uitvoering van nieuwe warmteoplossingen over te gaan, moeten we een financieel haalbaar en betaalbaar aanbod voor bewoners hebben ontwikkeld. Afhankelijk van de ontwikkelingen moet blijken wanneer dit in de toekomst realiseerbaar is. Waar mogelijk maken we een circulaire openbare ruimte en wordt er circulair gebouwd.

Wat zijn de risico's?

Om tot het uitvoering van nieuwe warmteoplossingen over te gaan, moet er een financieel haalbaar en betaalbaar aanbod voor bewoners ontwikkeld worden. Tot nu toe is gebleken dat dit niet realiseerbaar is. Om te komen tot een haalbaar en betaalbaar aanbod zijn we in grote mate afhankelijk van wetgeving die in ontwikkeling is en (financiële) maatregelen die het Rijk voorbereidt om een aansluiting op een warmtenet aantrekkelijker te maken voor bewoners.

Mogelijke maatregelen

Om kosten te besparen streven we ernaar om de aanleg van een collectieve warmteoplossing onderdeel te maken van een integrale aanpak van de openbare ruimte, waarin o.a. ook rioolvervanging en het vergroenen van de buitenruimte wordt meegenomen. Zowel in het ontwerp als de fasering dienen deze thema's integraal samengebracht te worden. Hiermee worden kosten bespaard en neemt de kans op het kunnen ontwikkelen van een haalbaar en betaalbaar aanbod aan bewoners toe.

C4 Financiën

De Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht is kaderstellend en een vertaling van de ambities uit het RSU in doelstellingen. De omgevingsvisie heeft een looptijd van 15 jaar, verdeeld in de volgende perioden: 2030 (NU), 2035 (STRAKS), 2040 (LATER) en na 2040

Doelstellingen

De omgevingsvisie draagt bij aan de doelstellingen van de volgende programma's in de programmabegroting: Ontwikkelen en wonen voor iedereen, Klimaatvriendelijke stad, Duurzame bereikbaarheid, Aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed, Veilige stad, Werk, toekomstbestendige economie en bestaanszekerheid, Kansrijk Opgroeien en Levendige en gezonde stad. De realisatie van de doelstellingen in de Omgevingsvisie en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting.

MPR

De uitvoering van doelstellingen gaan gepaard met een grote publieke investeringsopgave. Voor ruimtelijk beleid verloopt de toekenning van financiële middelen voor een belangrijk deel via de integrale afweging in het MPR, als onderlegger bij de Voorjaarsnota. Daarnaast werkt ruimtelijk beleid ook als een handelingsperspectief voor initiatiefnemers in het fysiek domein. De investeringen die hiermee gepaard gaan zijn vooraf niet te garanderen bij vaststelling van beleid. Een definitieve dekking is daarmee bij vaststelling van beleid vaak niet (volledig) mogelijk. In de toekomst zal steeds per project en opgave moeten worden afgewogen in hoeverre deze doelstellingen kunnen worden toegepast. Daarbij is het op dat moment beschikbare financieel kader, zoals opgenomen in de meerjaren programmabegroting randvoorwaardelijk. Projecten starten pas op het moment dat er voldoende financiële middelen voor het project voorhanden zijn.

Strategie organiseren opgave

Binnen het MPR passen we diverse strategieën toe, die per opgave en per project op verschillende manieren kunnen worden gecombineerd.

De voornaamste strategieën zijn (in willekeurige volgorde):

- Baathebbers betalen mee (gebruikers en/of ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld via kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen)
- Inzet van toekomstige extra inkomsten uit gemeentefonds en ozb ("Groeikader")
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (denk aan: grondexploitaties, erfpacht)
- (Aanvullende) bijdragen van andere overheden
- Bijsturing in projecten en/of combineren van investeringen met andere opgaven (bijvoorbeeld werken met werk).
- Temporiseren van ambities en investeringen door prioritering en afwegen van keuzes.

Derden
De realisatie van de doelstellingen is naast de gemeentelijke beschikbare middelen ook afhankelijk van de mate en snelheid waarin door private partijen ontwikkeld wordt. De Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht schrijft geen samenwerkings- of ontwikkelmodel voor, maar dient wel om gemeente en andere ontwikkelende partijen uit te nodigen tot een gezamenlijke, integrale aanpak. We zijn op zoek naar goede samenwerking met deze partijen en gaan dit de komende jaren verder verkennen.

Gebiedsontwikkeling
Kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht niet in beeld gebracht om de hiernavolgende redenen.

- De opbrengsten van de gebiedsontwikkeling en hoe deze zich verhouden tot de benodigde investeringskosten om de ambities van de Omgevingsvisie te kunnen realiseren zijn vanwege het abstractieniveau van de Omgevingsvisie en vanwege het gegeven dat de meeste mogelijke verdichtingslocaties niet in eigendom zijn van de gemeente niet bekend.
- Bij de mogelijke verdichtingslocaties die in eigendom van de gemeente zijn kan de gemeente zelf de regie voeren middels actief grondbeleid. Op welke wijze dit het beste kan zal bij de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie bepaald gaan worden. Bij private gronden en gronden in erfpacht is de regie complexer aangezien het nog niet duidelijk is of partijen zoals woningcorporaties bereid zijn te (her) ontwikkelen. Samenwerking met partijen is essentieel aangezien partijen zoals woningcorporaties een aanzienlijk deel van de woningen in bezit hebben.

Subsidies en lobby
We verkennen permanent de mogelijkheden om een beroep te doen op subsidies van rijk, provincie en Europa. De Wijkaanpak Samen voor Overvecht is onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Het Rijk is een partner in de wijk. Dit biedt kansen om aanspraak te maken op rijkssubsidies en een lobby op te organiseren. Binnen het NPLV met een netwerk met 20 stedelijke focuswijken is gezamenlijk optrekken in opgaves mogelijk.

Naast de kansen en mogelijkheden die het NPLV biedt, worden de volgende activiteiten voorgesteld om onze ambities te realiseren:

- Subsidiescan externe bijdragen en subsidies Europa, Rijk en provincie. Zoals de aanvraag voor de regiodeal. De omvang van de subsidie is afhankelijk van de beoogde integrale doelen. De subsidiescan kan duidelijkheid geven over kansen voor subsidie, hoogte subsidies, mogelijkheid tot stapelen en benodigde inspanning;
- Lobbytraject Europa, Rijk en provincie;
- Onderzoek verdienmogelijkheden overheid-markt.
- Gemeentelijke cofinanciering is benodigd om externe middelen te verkrijgen. Hiervoor benutten we ruimte in bestaande budgetten en reserves. (Rijks)subsidies gaan ook vaak uit van cofinanciering vanuit de gemeente.

Grondbeleid
De beleidsnota Grondbeleid 2024 biedt de kaders en uitganspunten waarmee invulling kan worden gegeven aan het voeren van een afgewogen actief grondbeleid. Inhoudelijke programmatische bijsturing en actief inzetten op externe dekkingsbronnen door middel van (rijks-)subsidies kan leiden tot een sluitende business case. Desondanks verwachten wij dat voor toekomstig te openen grondexploitaties financiële ruimte nodig is om geprognosticeerde tekorten te kunnen dekken, dan wel voor de benodigde co-financiering in relatie tot rijkssubsidies.

Overzicht kosten en dekking
In het overzicht op de volgende pagina zijn de kosten van maatregelen in de openbare ruimte in beeld gebracht. De verwezenlijking van de doelstellingen in Overvecht kan deels gedekt worden uit de hiervoor in de programmabegroting geraamde budgetten. Met uitzondering van de vervangingsopgave riolering en wegonderhoud zijn er nog geen middelen beschikbaar om de ambities van de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht uit te voeren. Zoals onder het kopje Gebiedsontwikkeling is uitgelegd zijn de kosten en opbrengsten voor gebiedsontwikkelingen niet in beeld gebracht.

Doelstelling	Financiën in mio					Gedekt		Programma-begroting	Doelstelling
	2030 (nu)	2035 (straks)	2040 (later)	>2040	**Totaal**	Wel	Niet		
Groen en blauw verbeteren en versterken									
Nieuwe parkruimte		21			**21**		21	Aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Straten verwijderen uit parken		2			**2**		2	Aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Veilig en verbonden									
Opschalen van het openbaar vervoer (HOV)		12	12		**24**		24	Duurzame bereikbaarheid	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen.
Fietsverbinding parken + brug over Vecht		5			**5**		5	Duurzame bereikbaarheid	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen.
Fietsverbindingen onder het spoor		28			**28**		28	Duurzame bereikbaarheid	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen.
Herinrichten buurten (gedeeltelijke dekking BOR, aanvullend 20% nodig - deze 20% gaat uit van meeliften met de vervangingsopgave riolering	5	7	7		**19**		19	Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Daling van het aantal verkeersslachtoffers en verbetering gevoel verkeersveiligheid. Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Ruimte voor groei									
5.000 woningen	Gebiedsontwikkeling*							Ontwikkelen en wonen voor iedereen	Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden
3.000 werkplekken	Gebiedsontwikkeling*				**2**		2	Werk, toekomstbestendige economie en ondersteuning	Utrecht heeft voldoende toekomstbestendige werknemers en werkgelegenheid die passend is bij de groei van de stad
Herinrichting stadsentree Einsteindreef		12			**12**		12	Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen. Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Herinrichting stadsentree Fransiscusdreef		12			**12**		12	Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen. Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Herinrichting stadsentree Carnergiedreef/ Zamenhofdreef		12			**12**		12	Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen. Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.
Gelijkvloerse kruising Einsteindreef/ Carnegiedreef		4			**4**		4	Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen.
Herinrichten openbare ruimte bedrijventerrein		69			**69**			Duurzame bereikbaarheid, aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Toename van het aandeel duurzame, gezonde en ruimte efficiënte vervoersmiddelen. Extra groen dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en/of recreatie voor mensen en dieren.

Doelstelling	Financiën in mio					Gedekt		Programma-begroting	Doelstelling
	2030 (nu)	2035 (straks)	2040 (later)	>2040	**Totaal**	Wel	Niet		
Verschillend en voor iedereen									
Divers woningaanbod	Gebiedsontwikkeling*							Ontwikkelen en wonen voor iedereen	Voldoende passende en betaalbare huisvesting voor alle bewoners en woningzoekenden
Stedelijke ontwikkeling rondom station	Gebiedsontwikkeling*							Ontwikkelen en wonen voor iedereen	Diverse en veilige stedelijke omgeving draagt bij aan de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven
Toegankelijke banen in de wijk	Gebiedsontwikkeling*							Werk, toekomstbestendige economie en ondersteuning	Utrecht heeft voldoende toekomstbestendige werknemers en werkgelegenheid die passend is bij de groei van de stad
Koesteren bestaande voorzieningen en ontmoetingsplekken	Gebiedsontwikkeling*							Levendige en gezonde stad	Utrecht heeft voldoende, goede en toegankelijke buurtvoorzieningen
Sport en speelruimtes worden versterkt	Gebiedsontwikkeling*							Levendige en gezonde stad	Gelijk aan de groei van de stad heeft Utrecht voldoende, goede en toegankelijke sportvoorzieningen
Meer ruimte voor Veldsport	Gebiedsontwikkeling*							Levendige en gezonde stad	Gelijk aan de groei van de stad heeft Utrecht voldoende, goede en toegankelijke sportvoorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen	Gebiedsontwikkeling*							Levendige en gezonde stad	Utrecht heeft voldoende, goede en toegankelijke buurtvoorzieningen. Gelijk aan de groei van de stad is er in alle wijken passend aanbod van diverse creatieve makers en culturele instellingen
Duurzaam en toekomstbestendig									
Duurzaam en toekomstbestendig bouwen	Gebiedsontwikkeling*							Levendige en gezonde stad	Voldoende en optimaal gespreid toekomstbestendig vastgoed dat bijdraagt aan klanttevredenheid huurders en maatschappelijke doelstellingen gemeente
Natuurinclusieve bebouwing	Gebiedsontwikkeling*							Aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Voldoende en optimaal gespreid toekomstbestendig vastgoed dat bijdraagt aan klanttevredenheid huurders en maatschappelijke doelstellingen gemeente
Duurzame energie en warmte	Gebiedsontwikkeling*							Klimaatvriendelijke stad	Energieverbruik gebouwde omgeving in 2050 met 35% afgenomen t.o.v. 2020, alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie zijn benut en energie-infrastructuur is aangepast op duurzame bronnen
Vervangingsopgave riolering (kwantiteit (afgekoppeld oppervlak/vergroening (aantal meters)	25	33	33		**91**	91		Aantrekkelijke groene leefomgeving en erfgoed	Het water- en rioleringssysteem is gezond, robuust en toekomstbestendig voor iedereen
Totaal	30	222	52		**304**	91	213		

Deze omgevingsvisie is een coproductie van PosadMaxwan en de Gemeente Utrecht, in samenwerking met Felixx Landscape Architects, Goudappel, Shift architecture & urbanism, PlanB, TAUW en Urban Reality.

Gemeente Utrecht
Martine Sluijter, Irmo Kaal, Twan Seton, Uli Centmayer, Tanja Lazardis, Willemijn Hellemans, Dirk Iede Terpstra, Vincent Peters, Kati Dijk, Sibel Sukan, Désirée Eriks, Leanne Reijnen, Wieb Hendrix, Eveline de Groot, Arjan Corten, Anna Zuidmeer, Bettina van Santen, Iris Saruhan, Jiri van den Berg, Thomas Nouws, projectteam

PosadMaxwan
Emile Revier, Gijs de Haan, Karlou Westerbeek, Maria Symeonidi, Shuangyun Chen, Satria Agung Permana, Xiaoqian Cheng, Nazar Gresko

Felixx Landscape Architects
John de Groot, Zofia Krzykwaska, Nancy Smolka, Kiana Nikoosiar Jahromi

Goudappel
Christiaan Kwantes, Bas Alferink

Shift Architecture & Urbanism
Oana Rades, Tim Stoop

PlanB
Elisabeth Boersma, Hans van der Schroeff

TAUW
Joost de Jong, Huub van Geldorp

Urban Reality
Mohammed Bodra, Zino Schouman

POSADMAXWAN
Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

Maart 2025