Bundel - Raadsinformatiebijeenkomst van 6 november 2025

Masterplan Centrum Overvecht
Verplaatst van 25 September naar 06 November 2025
Tijd: 19:30-20:30
Locatie: Stadhuishal
Portefeuillehouder: Wethouder Maatoug
Agendeerders:
1. Fred Dekkers, GroenLinks
2. Linda Bode, Volt
3. Ruben Snijder, Studenten & Starter
4. Marijn de Pagter, VVD
5. Achraf Aid Daoua, D66
6. Pepijn Zwanenberg, LINK
7. David Bosch, UtrechtNu!
8. Hessel Stellinga, CDA
9. Kirsten Alblas, ChristenUnie
10. Rick van der Zweth, PvdA
11.Miraç Usta, DENK
Motivatie:
De raad bespreekt dit in de commissie ROG het raadsvoorstel Masterplan Overvecht Centrum.
De raad nodigt belanghebbenden, mat name indieners van zienswijzen, te reageren op de reactienota en het definitieve voorstel.

Dossier 4654 voorblad
Masterplan Overvecht Centrum
Raadsvoorstel Masterplan Overvecht Centrum
Verdieping en achtergrond Overvecht Centrum
Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
Toelichting Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
Toelichting financiën Overvecht Centrum
Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie
Reactienota Masterplan Overvecht Centrum
Milieueffectrapport Masterplan Overvecht Centrum
Eerdere besluitvorming Overvecht Centrum
Inbreng Overvecht Centrum Wijkplatform Overvecht
U op leeftijd en Solgu
Informatie over RIB'

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	4654
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	6 november 2025
Agendapunt	
Titel	Masterplan Centrum Overvecht
ID	4876
Behandelend ambtenaar	Wijtmans, Heleen
Telefoon	0628255755
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Maatoug
Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Overvecht
Referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	6 november 2025

Voorgesteld besluit

Masterplan Overvecht Centrum

Op weg naar een divers, verbonden en aantrekkelijk centrumgebied

Juni 2025



Inhoudsopgave

Samenvatting		6
Kwaliteiten		8
1 Inleiding		12
2 Context	De geschiedenis van Overvecht Centrum	18
	Plangebied en omgeving	20
3 Gebiedsopgave voor Overvecht Centrum	De opgave	30
	Maatschappelijke impact	31
	Gebiedswaarden en identiteit	34
4 De ruimtelijke basisstructuur	Structuur en hiërarchie	42
	Ruimtelijke organisatie van gebruikers en functies	48
	Comfortabele en aantrekkelijke openbare ruimte	70
	Gezonde groene leefomgeving en een aantrekkelijke openbare ruimte	100
5 Programma	Ontmoeten en verblijven	126
	Functiemilieus op straatniveau	128
	Retail	131
	Leisure en ontspanning	138
	Bedrijvigheid en werken	139
	Maatschappelijke voorzieningen	140
	Programma in de openbare ruimte	143
	Wonen	144
6 Beeldkwaliteit en Volume	Inleiding	154
	Wijkkarakteristiek	156
	Identiteit	158
	Volumes en bouwvelden	162
	Rooilijnen en bouwvelden	168
	Hoogte van de stedelijke laag	170
	Positie bovenbouw	172
	Microklimaat	176

7 Energie, ondergrond en circulariteit

Energie 182
Ondergrond 184
Circulair bouwen 188

8 Uitvoeringsstrategie

Financiën in evenwicht 192
Strategie en werkwijze 196
Gefaseerde ontwikkeling 201
Toelichting voorkeursfasering 204
Aandachtspunten en vervolg 210

9 Op weg naar het eindbeeld

Het proces naar het eindbeeld 215
Risicobeheersing 218

Colofon 224

** Dit document is interactief. Klik op de titels in de inhoudsopgave om direct naar de betreffende pagina te gaan.*

Verdieping en achtergrond

A Score op doelen

B Beeldkwaliteitplan

C Programma en volume

D Bezonning en windonderzoek

E Verslag van 2 jaar samenwerken



Gemeente Utrecht PosadMaxwan





Samenvatting Masterplan Overvecht Centrum

Waarom dit Masterplan?

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht. Het is een populair boodschappencentrum in dit deel van Utrecht. Het gebied kampt echter ook met problemen en met uitdagingen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, (verkeers)veiligheid, leefbaarheid die onder druk staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum, maar het gewenste resultaat is nog niet behaald. Vanwege de eerdere mislukkingen, de complexiteit van het versnipperde eigendom, de grote hoeveelheid belangen en standpunten en het lage vertrouwen is besloten dit Masterplan op te stellen via een open planproces.

Gelijkwaardig samenwerken in een open planproces

Dit Masterplan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk vanaf het begin op een gelijkwaardige manier samenwerkten. Voor de inbreng vanuit de stad stelden we Team Overvecht Centrum samen; een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers van het gebied te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar dit Masterplan toe.

Vastleggen wat moet, loslaten wat kan

Het Masterplan Overvecht Centrum laat zien hoe het gebied de komende 20 jaar kan gaan veranderen. Het past binnen de ambities van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de Concept Omgevingsvisie Overvecht en nodigt pand- en grondeigenaren uit te gaan investeren in de herontwikkeling van het gebied. Het Masterplan biedt enerzijds duidelijkheid over de toekomst van het gebied. Anderzijds is het een flexibel plan dat stap-voor-stap veranderingen mogelijk maakt.

Thuis voelen in Overvecht Centrum

In Overvecht Centrum willen we de sociale samenhang versterken en ruimte bieden aan diverse gemeenschappen. We vinden het belangrijk dat mensen zich thuis en welkom voelen in dit gebied. Daarom bouwen we aan gemeenschappen. We besteden extra aandacht aan ontmoetingsplekken op de pleinen, in de gebouwen en binnenhoven.

In het masterplan noemen we dit: Casa en Plaza. De verschillende gemeenschappen kunnen elkaar ontmoeten en herkennen in een CASA (een plek waar je mensen ontmoet uit je eigen groep) of in een PLAZA (een plek waar verschillende groepen elkaar ontmoeten). Deze verschillende ontmoetingen bevorderen inclusie, verbinding en een sterker sociaal netwerk voor de wijk.

Identiteit Overvecht Centrum: divers, verbonden en aantrekkelijk

Overvecht Centrum onderscheidt zich in de toekomst door diversiteit, verbondenheid en aantrekkelijkheid. Divers omdat de ambitie is dat het gebied ruimte biedt aan de verschillende gemeenschappen uit Overvecht. Verbondenheid wordt gestimuleerd door voorwaarden te scheppen voor ontmoeting en gemeenschapszin, maar ook met aantrekkelijke routes vanuit omliggende wijken. Overvecht Centrum wordt aantrekkelijk vanwege de groene, veilige en prettige plekken waar mensen graag komen en blijven en de gevarieerde activiteiten die kunnen worden georganiseerd. Samen zorgen deze waarden voor een sterke, unieke identiteit voor Overvecht Centrum.

Een centrumgebied om te lopen en te verblijven én goed bereikbaar met de auto

Overvecht Centrum is in de toekomst goed verbonden met omliggende buurten door logische routes, waardoor je er makkelijk komt. Het Masterplan zorgt voor een groene, comfortabele en veilige openbare ruimte waar mensen graag verblijven. Het gebied heeft duidelijke hoofdroutes en herkenbare plekken, zoals het nieuwe winkelrondje, het Mercadoplein (met de weekmarkt) en het centraal gelegen O-plein. Bezoekers die met de auto of de fiets komen bereiken comfortabel en snel de ondergrondse parkeergarage in het hart van het gebied of de fietsenstallingen.

Een gemengde hoogstedelijke buurt

Overvecht Centrum wordt een gemengde hoogstedelijke buurt waar mensen fijn kunnen wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, ontspannen, verblijven en elkaar ontmoeten. Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado en een culturele trekker. Het winkelhart van Overvecht Centrum, met zijn compacte winkelrondje en diverse aanbod van winkels en horeca vormt het economisch hart dat bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten trekt.

Overvecht Centrum: verdichten vanuit de menselijke maat

Het Masterplan betekent een grote verdichting van Overvecht Centrum. In het plan is zorgvuldig ontworpen hoe Overvecht Centrum met deze verdichting wel een prettig gebied wordt. Dit is gelukt door in het plan licht, lucht en ruimte slim te organiseren in pleinen, brede straten en binnenhoven. Hoge gebouwen komen op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op bestaande woningen in de omgeving en op de pleinen, straten en binnenhoven. Op bijna alle plekken in het gebied is het windklimaat geschikt om prettig te verblijven. Dit leidt, ondanks de verdichting, tot een prettig gebied om te wonen, winkelen en verblijven.

Wat betekent deze verandering voor Overvecht?

Het betekent naast verandering, verdichting, ook een verbetering. Door de verdichting komen er veel extra woningen en werkplekken voor Overvechters. Het wordt een gebied waar mensen graag komen om elkaar te ontmoeten en waar een grote diversiteit aan winkels en horeca is. We ontwikkelen het gebied zo, dat er maximale ruimte ontstaat voor iedereen om zich welkom, thuis, gezien en veilig te voelen. We creëren zo de randvoorwaarden voor mensen om zich te kunnen verbinden met anderen en zich maatschappelijk en cultureel te kunnen ontwikkelen. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum een positieve maatschappelijke impact hebben op de hele wijk.

De verandering van Overvecht Centrum: gefaseerd en in goede samenwerking

De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt veel van eigenaren, ondernemers, bewoners, gebruikers en de gemeente, want we realiseren een compleet nieuw centrumgebied. In de eindsituatie is het gebied totaal getransformeerd, alleen de nieuwbouw in de NPD-strook en de drie monumenten (het C&A-gebouw, de apotheek en de Eneco warmtecentrale) blijven staan. Alleen door samenwerking kan de herontwikkeling slagen, bijvoorbeeld in het verdelen van kosten en opbrengsten en het organiseren van het parkeren. Hiervoor zijn goede afspraken zijn nodig. Dit plan is gemaakt met als uitgangspunt dat alle eigenaren meedoen. Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd, en biedt flexibiliteit als eigenaren (nog) niet mee willen doen.

Masterplan is pas het begin

Dit Masterplan is pas het begin van een langjarige herontwikkeling. Veel moet nog uitgewerkt en verder onderzocht worden. In de nadere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De samenwerking tussen de wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijft staan. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we op die manier tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen.

Kwaliteiten

Overvecht Centrum wordt divers, verbonden en aantrekkelijk. Het gebied wordt het kloppend hart van de wijk, een gemengde buurt waar het prettig winkelen, fijn werken, gezellig samenkomen en plezierig wonen is. Om dit te bereiken onderscheiden we vooruitlopend op het gewenste eindbeeld enkele ankers voor kwaliteit. Deze kwaliteiten vragen om een slim samenspel van volume, ruimtelijke en functionele structuur. De ruimtelijke structuur, het volume en het programma in het gebied worden in de volgende hoofdstukken nader toegelicht. Deze ankers vormen de rode draad voor de kwaliteit van het plan.

Volume met weinig impact

In Overvecht Centrum wordt best veel nieuw bouwvolume ingepast. Dat is ook de bedoeling. Zo kunnen er veel woningen worden bijgebouwd, en krijgen de winkels en voorzieningen meer economisch draagvlak. Het bouwvolume kan het leefklimaat beïnvloeden, vooral door schaduw en wind. De gebouwen zijn zo samengesteld dat ze én veel woningen kunnen bevatten én er een kwalitatieve openbare ruimte is. De impact van het volume van het basisblok blijft zo minimaal. De hoogte van de gebouwen zorgt ervoor dat de bezonning en het windklimaat passend is voor lopen, slenteren en verblijven. Belangrijke verblijfplekken in het gebied, zoals de pleinen, zijn windluw en enerzijds goed bezond, maar hebben ook schaduw van bomen. Op de routes is er voldoende schaduw in de zomer. Daarnaast is er aandacht voor de kwaliteit en privacy van woningen, zodat mensen comfortabel kunnen wonen en leven.

Licht, lucht, ruimte

Overvecht Centrum ontwikkelt zich tot een compact hoogstedelijk gebied. Voor het waarborgen van een prettige en comfortabele leefomgeving is open ruimte essentieel. Het plan omvat daarom brede straten die zorgen voor ademruimte door en in het hele gebied. Op strategische kruisingen creëren we centrale open plekken: pleinen met een aangename, menselijke schaal, variërend in grootte en karakter. Ze maken het gebied overzichtelijk, zodat je er gemakkelijk je weg kunt vinden. Daarnaast is er ook ruimte tussen de gebouwen. Compacte, omsloten binnenhoven bieden hier leefruimte en lucht aan bewoners.

Functioneren en floreren

Overvecht Centrum is slim (efficiënt en doordacht) georganiseerd. Ook komen er meer mensen wonen. Door de slimme inrichting en organisatie kunnen diverse programma's optimaal functioneren. Winkels, voorzieningen en andere bestemmingen kunnen hier bloeien. Het gebied is bereikbaar en toegankelijk voor alle gebruikers en comfortabel om te zijn. Of je nu te voet, met de fiets, de bus of de auto komt, het centrumgebied is zo georganiseerd dat bezoekers en bewoners veilig en comfortabel hun bestemming kunnen bereiken. Het is een comfortabele, veilige leefomgeving waar iedereen kan wonen, winkelen, werken en verblijven én het is een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum voor ondernemers.



Overvechts

Overvecht Centrum gaat aansluiten bij Overvecht, dat wil zeggen: divers en groen. Het wordt een groene, gemengd stedelijke buurt waar bewoners en bezoekers prettig, gezond en veilig kunnen leven. Overvecht Centrum wordt het hart van de wijk. Een plek waar wijkbewoners zich thuis voelen, maar die ook aantrekkelijk is voor gasten van buiten. De diversiteit van de vele culturen uit de wijk wordt zichtbaar, voelbaar en beleefbaar. Dit gebeurt door een gemengd programma met smaakmakers en lokale ondernemers, een aantrekkelijke variatie aan groene plekken en soms ook bijzondere architectuur.

Ontmoeting

Overvecht Centrum is een bruisende plek die uitnodigt tot ontmoeting, aangenaam verblijven en een diversiteit van interacties tussen mensen. Enerzijds bevordert de ruimtelijke structuur ontmoeting en verblijf door levendige en geprogrammeerde routes én door een verscheidenheid aan aantrekkelijke plekken. En anderzijds zorgt het programma voor een verrijking met functies die verblijf en ontmoeting stimuleren. Naast het uitgebreide winkelaanbod zullen er in de toekomst horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen en ruimtes voor cultuur en ontspanning zijn. In (woon)gebouwen en in de openbare ruimte zijn er diverse plekken voor gelijkgestemden (casa's) en plekken waar verschillende mensen elkaar ontmoeten (plaza).

01

Leeswijzer
Dit masterplan bestaat uit een hoofddocument en een document met verdieping en achtergrond. Het schetst een gewenst eindbeeld en een uitvoeringsstrategie voor het gebied. Hieraan is twee jaar vanuit een gezamenlijke gebiedsopgave en doelen (opgenomen in hoofdstuk 3) gewerkt. Dit gebeurde in een samenwerking tussen de eigenaren in het gebied, bewoners, omwonenden en ondernemers, en de gemeente Utrecht. In hoofdstuk 4 tot en met 7 schetsen we het ruimtelijke en functionele eindbeeld. In hoofdstuk 8 en 9 geven we richting aan de realisatie met de strategie en de beheersmaatregelen om gefaseerd en in een dynamische tijd toch te komen tot een optimale verandering tot een fijn hart van de wijk. In de Verdieping en Achtergrond is de score van het Masterplan op de doelen opgenomen en een uitleg van het werken vanuit doelen. Ook vind je hier het beeldkwaliteitsplan, het bezonning- en windonderzoek en het verslag van twee jaar samenwerken.

Om een snelle oriëntatie mogelijk te maken en de belangrijkste punten van elk hoofdstuk snel te kunnen doorgronden, hebben we aan het begin van het hoofdstuk een **korte samenvatting** opgenomen.

Inleiding

Populair, maar met problemen

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht. Het is een populair boodschappencentrum in dit deel van Utrecht. Het gebied kampt echter ook met problemen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, en met uitdagingen, zoals veiligheid en leefbaarheid. Het centrumgebied is versteend, er is achterstallig onderhoud en aantrekkelijke verblijfsplekken en groen ontbreken momenteel.

Ruimtelijke Strategie Utrecht

In de RSU 2040 heeft de gemeente vastgelegd dat we Overvecht Centrum “moderniseren als onderdeel van de hoofdstructuur en verbreden op functies. Middels transformatie van het winkelcentrum komen van een monofunctioneel gebied naar een combinatie van wonen, werken en voorzieningen”.

Uitdagingen

Herontwikkeling van Overvecht Centrum is een uitdaging als gevolg van het versnipperde eigendom (er zijn tientallen verschillende eigenaren), de grote diversiteit aan standpunten en belangen bij ondernemers en wijkbewoners. De voorgeschiedenis van dit plan is lang en complex. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt, maar het gewenste resultaat is nog niet behaald.

Een gezamenlijke aanpak

Een verkenning met pand- en grondeigenaren in 2020-2021 liet zien dat ontwikkeling van afzonderlijke plots de problemen niet oplost. Parkeren vormt het grootste struikelblok. Vervolgens zijn de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak onderzocht. Daarvoor zijn basisprincipes en onderzoeksvragen ontwikkeld. Dat leidde tot een voorzichtig vertrouwen bij de eigenaren. De gemeenteraad had daarmee eind 2021 voldoende zekerheid om opdracht te geven en financiering vrij te maken voor een nieuw toekomstplan voor het gehele centrumgebied: het **Masterplan Overvecht Centrum**. Gegeven de mislukking van eerdere pogingen, de complexiteit van de belangen en standpunten en het lage vertrouwen, is besloten dit plan gezamenlijk op te stellen, via een **open planproces**. De gemeenteraad stelde basisprincipes en onderzoeksvragen vast om dit proces te begeleiden.

Gelijkwaardig samenwerken in een open planproces

Het Masterplan Overvecht Centrum is tot stand gekomen in een open, innovatief en inclusief proces waarbij alle belanghebbenden van meet af aan gelijkwaardig zijn betrokken. Dat bood kansen voor inwoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente om hun doelen en belangen te verwezenlijken. Er waren drie teams: het Team Overvecht Centrum (met betrokken inwoners en ondernemers), het Team Eigenaren (met pand- en grondeigenaren) en het Team Gemeente (met betrokken beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht). Samen werkten zij, onder begeleiding van het ontwerpteam en kernteam, intensief aan een gedeeld toekomstbeeld en aan een uitvoerbaar plan. Op de volgende pagina staan alle stappen van het open planproces.

Vier fasen, één doel

Het open planproces bestond uit vier fasen. Tijdens iedere fase kwamen we samen en checkten we de tussenproducten. Twee keer deden we een brede check in de wijk om te verifiëren of we op de goede weg zaten. Zo werkten we, in ongeveer twee jaar tijd, aan een gedeeld toekomstbeeld en een uitvoeringsstrategie: een plan dat zoveel mogelijk invulling geeft aan de doelen die vooraf gezamenlijk waren geformuleerd

Door het hele masterplan staan mensen die vertellen hoe zij dit gebied straks gebruiken en beleven.



Wat is het Masterplan Overvecht Centrum?

Het Masterplan Overvecht Centrum ligt nu voor je. Het is het resultaat van deze intensieve samenwerking. Het schetst **een ruimtelijk en functioneel eindbeeld en een (uitvoerings)strategie** die zoveel mogelijk antwoord geeft op de brede opgave die het gebied nu stelt. Het Masterplan geeft invulling aan de verdichtingsopgave, met aandacht voor het maatschappelijk en economisch functioneren van het centrum, maar ook voor leefbaarheid en inclusiviteit. Het omvat toevoeging van woningen, een nieuw 'winkelrondje', diverse nieuwe voorzieningen, groen, plus aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken.

Stimuleren van (her) ontwikkeling

Het Masterplan toont de ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor het gebied, maakt een gefaseerde realisatie mogelijk en schetst de potentie voor de maatschappelijke impact. Het Masterplan nodigt uit om investeringen aan te trekken in het gebied en faciliteert cq. stimuleert de herontwikkeling van het bestaande vastgoed. Hiervoor schept het de kaders. De eigenaren kunnen op basis daarvan de herontwikkeling starten. In het Utrechts Plan Proces (UPP) doet het Masterplan dienst als een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE)/ Stedenbouwkundig Plan (SP). Voor de bouwvlekontwikkelingen werken we conform de opvolger van het UPP; het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Vastleggen wat moet, loslaten wat kan

Het Masterplan is een eerste stap in een langdurig proces van herontwikkeling, op weg naar een nieuwe toekomst voor Overvecht Centrum. Het open planproces zal blijven bestaan, teneinde de uitvoering en verdere ontwikkeling goed te begeleiden.

Dit Masterplan is **geen blauwdruk.** Dat is in de huidige manier van ontwikkelen en uitvoeren van projecten niet meer haalbaar. Een project moet kunnen omgaan met verandering en aanpassing. In dit project hebben we gewerkt vanuit doelen die de koers bepaalden voor oplossingen. De filosofie van dit project is: 'vastleggen wat moet en loslaten wat kan'. Zo werkten we van grof naar fijn: van een ruimtelijke basisstructuur voor de bewegingen door het gebied, naar een vlekkenplan voor de bebouwing en programma, naar een masterplan met functiemilieus, kwalitatieve openbare straten en pleinen, volumes en beeldkwaliteit. Langzamerhand werden er dus in het proces steeds meer dingen uitgewerkt om een kloppend hart van de wijk te maken waar het plezierig wonen, prettig winkelen, gezellig samenkomen, gezond en veilig verplaatsen is. Om deze kwaliteit ook te kunnen garanderen, is het nodig om dingen vast te leggen. Zo is onder andere het maximale bovengrondse volume en de parkeerstrategie een vast gegeven. Het is een integraal plan. Hierdoor is het niet zo dat er eenzijdig binnen het plan allerlei grote wijzigingen doorgevoerd kunnen worden. Daarvoor moet dan integraal naar het hele plan gekeken worden, om te zien of het niet ten koste gaat van allerlei doelen. Maar hoe meer we vastleggen, hoe lastiger het is om vrijheid te blijven houden die nodig is in de realisatie van dit soort complexe projecten.

Dit plan toont vooral de mogelijkheden voor het gebied. Daarna worden de architectuur, de bouwplannen en de inrichtingsplannen pas concreet uitgewerkt. Dit betekent dat de tekeningen in dit Masterplan geen blauwdruk zijn. De achterliggende opgave en doelen zijn hard. De tekeningen laten zien dat het past, maar moeten in de vervolgfase uitgewerkt worden. De precieze plek van bijvoorbeeld fietsenstallingen kan dus nog anders worden dan nu op de kaart is ingetekend. Dat volgt in de uitwerking van de deelgebieden. De referentiebeelden geven inspiratie en verduidelijken een specifiek onderdeel zoals opgenomen in de tekst onder de foto's. In hoofdstuk 8 komt 'vastleggen wat moet, loslaten wat kan' uitgebreider aan bod.

Wij nodigen je uit om het Masterplan te lezen en je te verdiepen in het toekomstbeeld voor Overvecht Centrum, een plek waar we samen werken aan een nieuw kloppend hart voor de wijk.

Open planproces: samen werken aan Ov

Een team van betrokken inwoners en ondernemers, eigenaren van de grond en gebouwen, en de gemeente Utrecht werkten samen aan een toekomstplan voor Overvecht Centrum. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar het Masterplan toe.

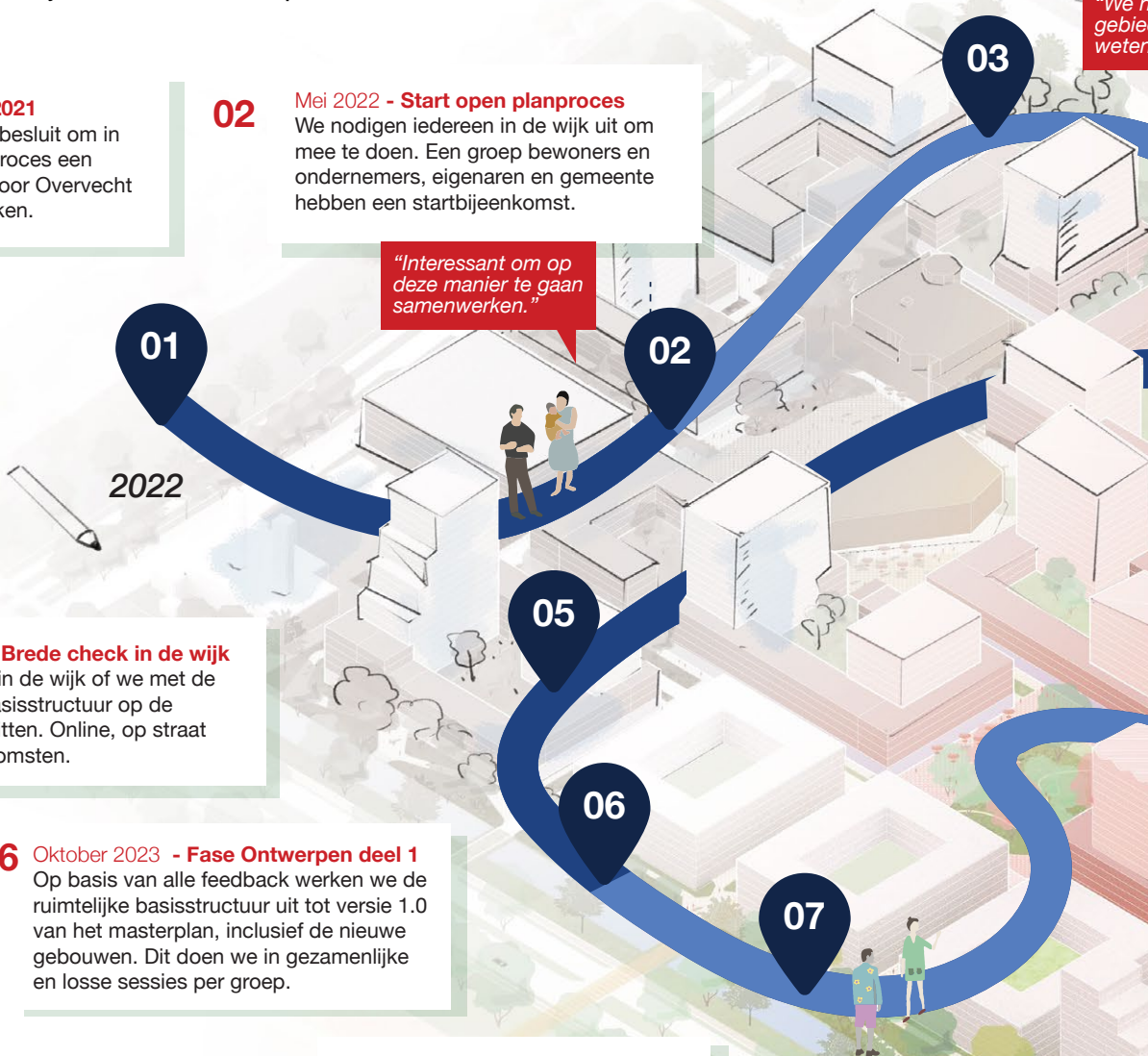
01 **Raadsbesluit 2021**
Gemeenteraad besluit om in een open planproces een toekomstplan voor Overvecht Centrum te maken.

02 Mei 2022 **- Start open planproces**
We nodigen iedereen in de wijk uit om mee te doen. Een groep bewoners en ondernemers, eigenaren en gemeente hebben een startbijeenkomst.

"Interessant om op deze manier te gaan samenwerken."

03 Juli 2022 **- Fase in**
Samen inventarisen vinden, wat beter k bereiken. Dit legge Gebiedsopgave Ov

"We h gebie weter



05 Maart 2023 **- Brede check in de wijk**
We checken in de wijk of we met de ruimtelijke basisstructuur op de goede weg zitten. Online, op straat en in bijeenkomsten.

06 Oktober 2023 **- Fase Ontwerpen deel 1**
Op basis van alle feedback werken we de ruimtelijke basisstructuur uit tot versie 1.0 van het masterplan, inclusief de nieuwe gebouwen. Dit doen we in gezamenlijke en losse sessies per groep.



07 Maart 2024 **- Brede check in de wijk**
We toetsen nu masterplan 1.0 in de wijk. Online, op straat en in bijeenkomsten. Iedereen die wil, denkt mee over de toekomstige identiteit via Swipocratie.

"Ik zie kansen ontstaan om mijn kavel te herontwikkelen."

vervecht Centrum

ventariseren
ren we wat we goed
kan en wat we willen
n we vast in de
vervecht Centrum.

*ebben veel over het
d en elkaar geleerd en
n nu wat er speelt."*



04 Januari 2023 **- Fase schetsen**
In gezamenlijke schetssessies maken we een soort toekomstige plattegrond: de ruimtelijke basisstructuur.

"Eerst dacht ik aan één groot plein, maar tijdens de schetssessies bleek dat meerdere kleinere pleinen zorgen voor meer geborgenheid."

08 Mei 2024 **- Fase ontwerpen deel 2**
We maken een nieuwe versie 1.5 van het masterplan op basis van alle feedback.

"Minder hoge gebouwen langs de Zamenhofdreef. Een verbetering!"

09 December 2024 **- Fase aanpassen**
We doen de laatste aanpassingen. Het masterplan is af. Het is nog een concept. Iedereen kan op het plan reageren.

10 Zomer 2025 - **Vaststelling van het masterplan**
De gemeenteraad stelt het Masterplan vast. Dan is het plan definitief.

11 2025 en verder - **Op weg naar het eindbeeld**
De vaststelling van het masterplan is stap één. Het uitwerken van de ontwerpen van de nieuwe gebouwen, straten en pleinen start. Samenwerken blijft het sleutelwoord.

"Ik heb nog steeds heel veel vragen en ideeën. Hoe kan ik betrokken zijn bij het vervolg?"

2025 en verder



02

Dit hoofdstuk beschrijft de geschiedenis van Overvecht Centrum en de huidige problemen, uitdagingen en kansen van het plangebied. Die liggen met name op het gebied van de leefbaarheid, de openbare ruimte, het eenzijdige winkelaanbod, de bereikbaarheid en de duurzaamheid, en de versnipperde eigendomsstructuur.

Tegen de achtergrond van diverse gemeentelijke beleidsdocumenten, waaronder de RSU2040, is dit Masterplan ontwikkeld.

Belangrijke elementen van het plan: verdichten, extra voorzieningen, een betere verblijfskwaliteit met meer groen en minder auto's op straat. Alles binnen financiële kaders en op basis van een open planproces waarbij alle betrokkenen meedenken en meedoen.

Context

De geschiedenis van Overvecht Centrum

Een uitbreidingslocatie in kleine eenheden

Na de Tweede Wereldoorlog was er een groot woningtekort. Overvecht werd aangewezen als uitbreidingslocatie. Veengrond werd afgegraven en vervangen door opgehoogd zand. Zo ontstond de satellietstad Utrecht Overvecht, gebouwd volgens de wijkgedachte: de nieuwe stad werd opgedeeld in kleinere eenheden om bewoners zich meer thuis te laten voelen. Binnen deze eenheden zouden hechte sociale woongemeenschappen kunnen ontstaan.

Stempels in het groen

Overvecht werd opgebouwd uit kwadranten of stempels in het groen. De bouw werd gestart in 1959-1962 in het zuiden en voortgezet in 1964-1966 in het noorden. De stempels in het zuidelijke deel van de wijk zijn samen met het winkelcentrum gegroepeerd rond een centraal park: Park de Watertoren. Elke buurtstempel bestaat uit een mix van rijtjeshuizen en hoge woontorens, geordend in een strak orthogonaal stramien en gericht op goede bezonning. De variatie in bouwhoogte, van laagbouw tot middelhoge en hoge flats, zorgt voor een afwisselend straatbeeld. Dit alles in een ruim groen raamwerk. Overvecht is een groene wijk.

Stedenbouwkundig: licht, lucht en ruimte

De stedenbouwkundige opzet van de wijk, met buurten gescheiden door groene stroken, is gericht op het bekende principe licht, lucht en ruimte. Voorzieningen zijn geplaatst langs de groenzones. Dat leverde een ruime hoeveelheid scholen en winkels op. De infrastructuur werd zo ontworpen dat de wijk gemakkelijk verbonden is, zowel met het zuidwesten van de stad als met het noordelijke deel.

Winkelcentrum als centrale plek

Het winkelcentrum van Overvecht, strategisch gelegen in het zuidwesten van de wijk, fungeert als een belangrijke centrale plek voor de bewoners. Hier komen ze samen voor hun dagelijkse behoeften en sociale interacties. De ligging maakt het mogelijk om heel Utrecht Noord te bedienen.

Een unieke wijk

De gekozen visie en planning hebben van Overvecht een unieke wijk gemaakt. Groen en ruimte spelen een centrale rol.



Afbeelding 01. Foto uit 1972, beeld van het Winkelcentrum Overvecht aan de Roelantdreef



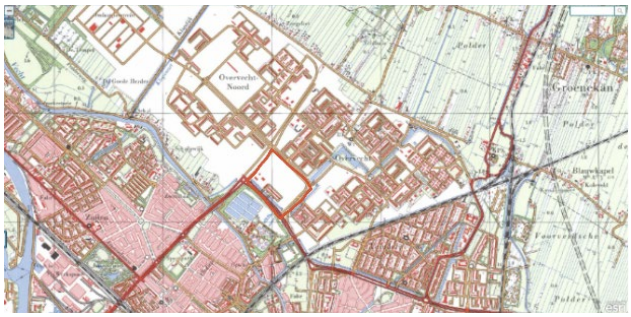
Afbeelding 02. Foto uit 1972, beeld van het Winkelcentrum richting C&A gebouw



1944 - Poldergebied



1960 - Groen van Utrecht binnen toenmalige grenzen



1959-1966 - Bouwen van stempels en kwadranten van Overvecht



1970 - Het winkelcentrum is gebouwd



2000



2020

Afbeelding 03. Overzicht historische ontwikkeling van Overvecht, gebied Overvecht Centrum rood omkaderd



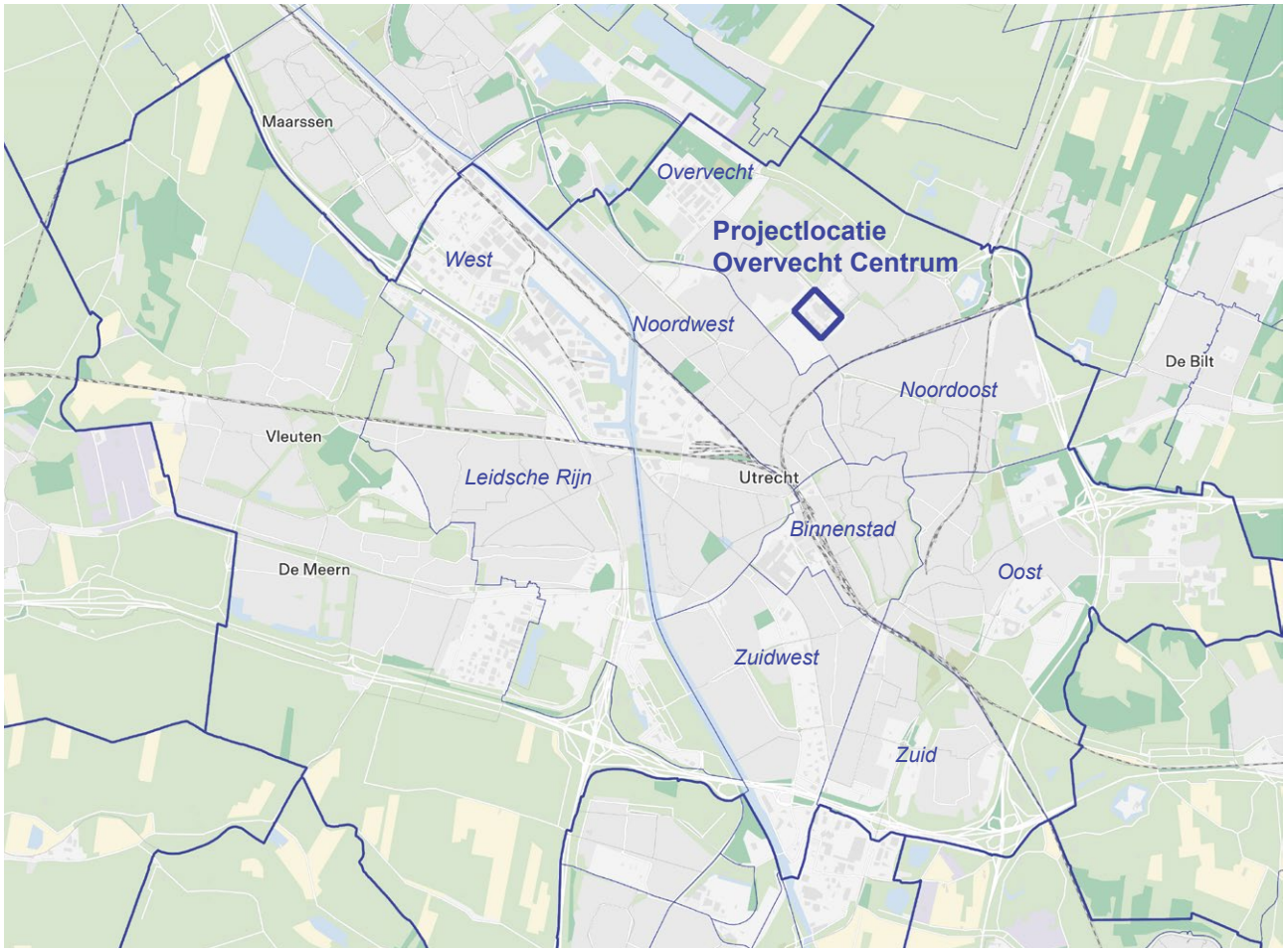
Afbeelding 04. Foto uit 1972, beeld van het Winkelcentrum Overvecht

Plangebied en omgeving

Overvecht Centrum ligt in het zuidelijke deel van de wijk. Het fungeert als hoofdvoorzieningencentrum van de gehele buurt. NS-station Utrecht Overvecht ligt op ongeveer 15 minuten lopen. Het centrum is goed bereikbaar voor zowel bewoners als bezoekers.

Het centrum wordt omringd door de Einsteindreef, Brailledreef en Zamenhofdreef (aan de zuid- en oostzijde); aan de westzijde bevindt zich de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van Utrecht. Deze Dreven zorgen ervoor dat Overvecht Centrum goed verbonden is met de rest van de stad. De wegen vormen door hun opzet tegelijkertijd ook brede barrières tussen het gebied en de omliggende buurten. Daardoor voelt het centrum soms aan als een eiland.

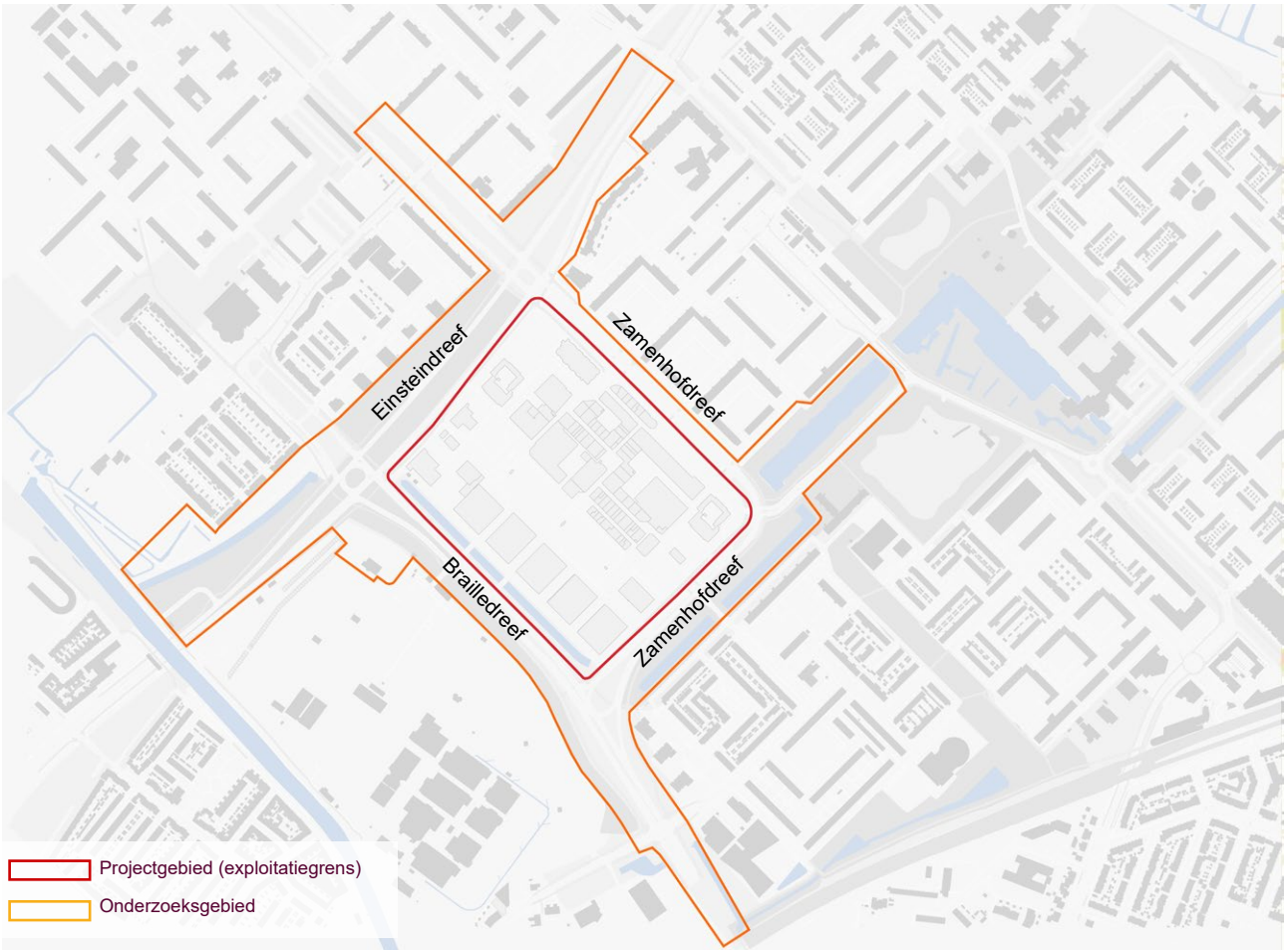
Daarnaast grenst het gebied aan een uitloper van Park de Watertoren en aan de buurten Vechtzoom-Zuid, Zamenhofdreef en Taagdreef.
Dat zorgt voor een groene, aangename omgeving. Het goed gelegen winkelcentrum biedt een breed scala aan voorzieningen en speelt daarmee een centrale rol in het dagelijkse leven van de inwoners van Overvecht. Ook voor de bredere gemeenschap van Utrecht Noord heeft het die rol.



Afbeelding 05. Positie van Overvecht Centrum in Utrecht

Projectgrenzen

Het projectgebied (exploitatiegrens) beslaat het terrein tussen de Einsteindreef, Zamenhofdreef, en Brailledreef. Het gebied rondom het centrum noemen we het onderzoeksgebied. Dit omvat de aansluitingen van het centrum op de wijk. Dit betreft de naastgelegen straten en groenstroken. Het onderzoeksgebied is indicatief weergegeven. Dit valt buiten de reikwijdte van dit Masterplan. Wel werkten wij samen met de opstellers van de Omgevingsvisie, om ervoor te zorgen dat Overvecht Centrum goed functioneert. Het projectgebied is circa 16 hectare groot.



Afbeelding 06. Projectgrenzen

De huidige situatie

De nieuwe bouwblokken van de zogenoemde NPD-strook en de vernieuwde openbare ruimte in het gebied laten al een kwaliteitsverbetering zien. Ze tonen welke kansen er zijn, maar zijn niet representatief voor de huidige situatie in Overvecht Centrum. Daarom blijven ze in de onderstaande beschrijving buiten beschouwing. Onderstaande beschrijving is het resultaat van een inventarisatie van zorgen over het gebied bij alle deelnemers aan het open planproces in 2021 en 2022.

Leefbaarheid staat onder druk

De leefbaarheid van Overvecht Centrum is op dit moment laag. Veel mensen maken zich zorgen over de sociale veiligheid. Er is overlast van jongeren en 30-plussers, er is criminaliteit, er zijn auto-inbraken. Ook is er overlast van de geur van de rioolwaterzuivering, van geluid en zwerfvuil en af en toe ook van ratten. Het gebied heeft geen goed imago. Daarnaast is er op dit moment in het gebied weinig verbinding tussen de bewoners en weinig variatie in de woningen. Bewoners in Overvecht kampen met geldzorgen, ervaren weinig sociale cohesie en ook zijn er zorgen over de gezondheid van een deel van de bewoners. Tenslotte schiet de handhaving tekort. Desondanks zijn bewoners trots op hun Overvecht en hun centrum. Vanuit de gemeenschap komen veel initiatieven.

Bebouwing en openbare ruimte verouderd

Zowel de bebouwing als de openbare ruimte heeft momenteel een verouderde, versteende uitstraling. Er zijn geen prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken en er is weinig groen in het gebied zelf. Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid. Het gebied is op de auto ingericht. Het rijgedrag van bestuurders (hufterig, hard) veroorzaakt overlast. Ook andere verkeersdeelnemers (scooters, brommers, fietsers en voetgangers) vertonen asociaal gedrag. In het gebied zelf is te weinig aandacht voor de verkeersveiligheid en het comfort van voetgangers en fietsers. Dit geldt ook voor de routes vanuit de buurten naar het centrum.

Een monofunctioneel winkelcentrum

Het shoppingcenter trekt mensen die de dagelijkse boodschappen doen, dankzij een groot, compleet en gevarieerd aanbod. Alle noodzakelijke winkels zitten in de buurt. De diversiteit van de wijk is hier zichtbaar. Maar Overvecht Centrum zelf is op dit moment best monofunctioneel. Winkelen voert de boventoon. Er is te weinig horeca en ook het aanbod van andere functies is karig, zoals wonen, werken, laagdrempelige cultuur en recreatie. De branchering van het shoppingcenter wordt steeds laagwaardiger en eenzijdiger, terwijl het na de binnenstad samen met Leidsche Rijn Centrum het tweede en derde winkelcentrum van de stad Utrecht vormt. Goede functies in het gebied die zeker behouden moeten blijven zijn de weekmarkt, de bibliotheek en het wijkbureau.

Bereikbaarheid

Het winkelcentrum is goed bereikbaar voor de auto. De nabijheid van gratis parkeren wordt zeer gewaardeerd. De parkeerdruk is op sommige momenten echter te hoog en de ontsluitingsstructuur is onduidelijk. Het winkelcentrum is met zijn centrale ligging in de wijk ook goed bereikbaar per openbaar vervoer. Dit openbaar vervoer is echter niet voor alle plekken goed op orde. Door de geïsoleerde ‘eilandligging’ is de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor langzaam verkeer matig. De ruimte voor fietser en voetganger in het gebied is beperkt, heeft weinig kwaliteit en is niet altijd veilig.

Klimaatbestendigheid en duurzaamheid

Op dit moment is het gebied niet klimaatbestendig. De kwaliteit van de ondergrond (kabels en leidingen) is laag, veel gebouwen zijn matig tot slecht geïsoleerd en er wordt momenteel weinig duurzame energie toegepast.



Afbeelding 07. Overdekt winkelcentrum met groot aanbod


Afbeelding 08. Veel parkeren in de openbare ruimte



Afbeelding 09. Veel verharding, weinig groen



Afbeelding 10. Laagwaardige bebouwing


Afbeelding 11. Onaantrekkelijke route naar het centrum



Afbeelding 12. Achterkanten naast entree winkelcentrum

Versnipperd eigendom

Het eigendom van de gronden en het vastgoed in Overvecht Centrum is verdeeld over **een groot aantal eigenaren.** De bebouwing is deels in erfpacht van de gemeente, deels in privaat eigendom.

Het grootste deel, 55 %, van het terrein van Overvecht Centrum – vrijwel alle onbebouwde ruimte – is eigendom van de gemeente Utrecht. De ruim 50 eigenaren van het winkelcentrum zijn verenigd in een Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE). Deze CVvE wordt geleid door een bestuur, met uitzondering van de logistieke hoven en de Lidl-supermarkt bij nummer 12. Boven het winkelcentrum bevinden zich studentenwoningen en 22 particuliere woningen. Drie verschillende corporaties hebben bezit in het gebied. De overige panden zijn van particuliere eigenaren.

Deze structuur van eigendommen en erfpacht maakt het gebied complex qua uitvoeringstrategie. Tegelijkertijd is er zodoende een breed scala aan betrokken partijen die allemaal bijdragen aan de diversiteit en dynamiek van Overvecht Centrum.

EIGENDOM GRONDEN EN VASTGOED

Gemeente Utrecht

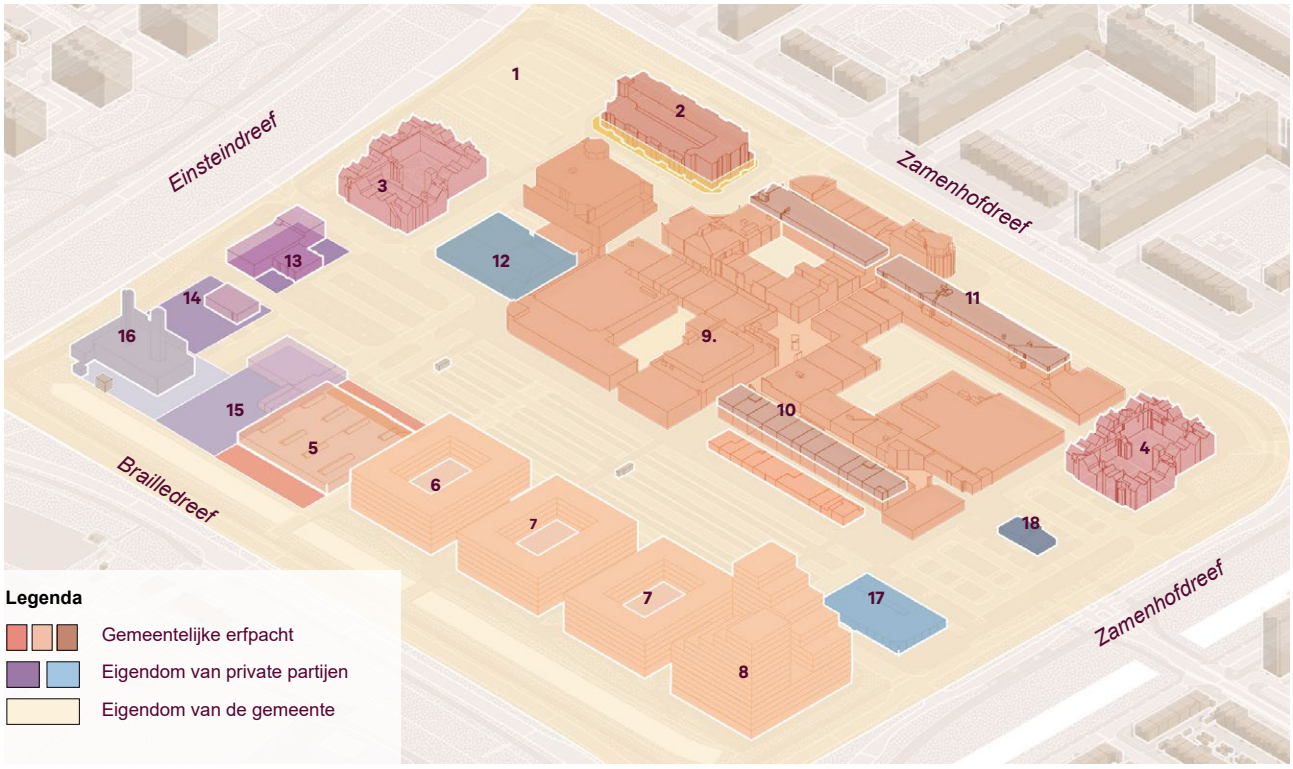
1. Gemeente Utrecht

Erfpacht met de gemeente

2. Woningcorporatie Portaal
3. Woningcorporatie Bo-ex
4. Woningcorporatie Woonin
5. Excelsior bv
6. Stienstra
7. Syntrus Achmea
8. IC Netherlands
9. CVvE Shoppingcenter Overvecht incl. de passage
10. Vereniging van Eigenaren Seinedreef / Roelantdreef
11. Van Hooijdonk Real Estate

Privaat

12. Lidl Nederland
13. De Waal
14. Stedin Netten
15. AM
16. Eneco warmteproductie Utrecht
17. J. Dammers
18. C.C.G. Celant



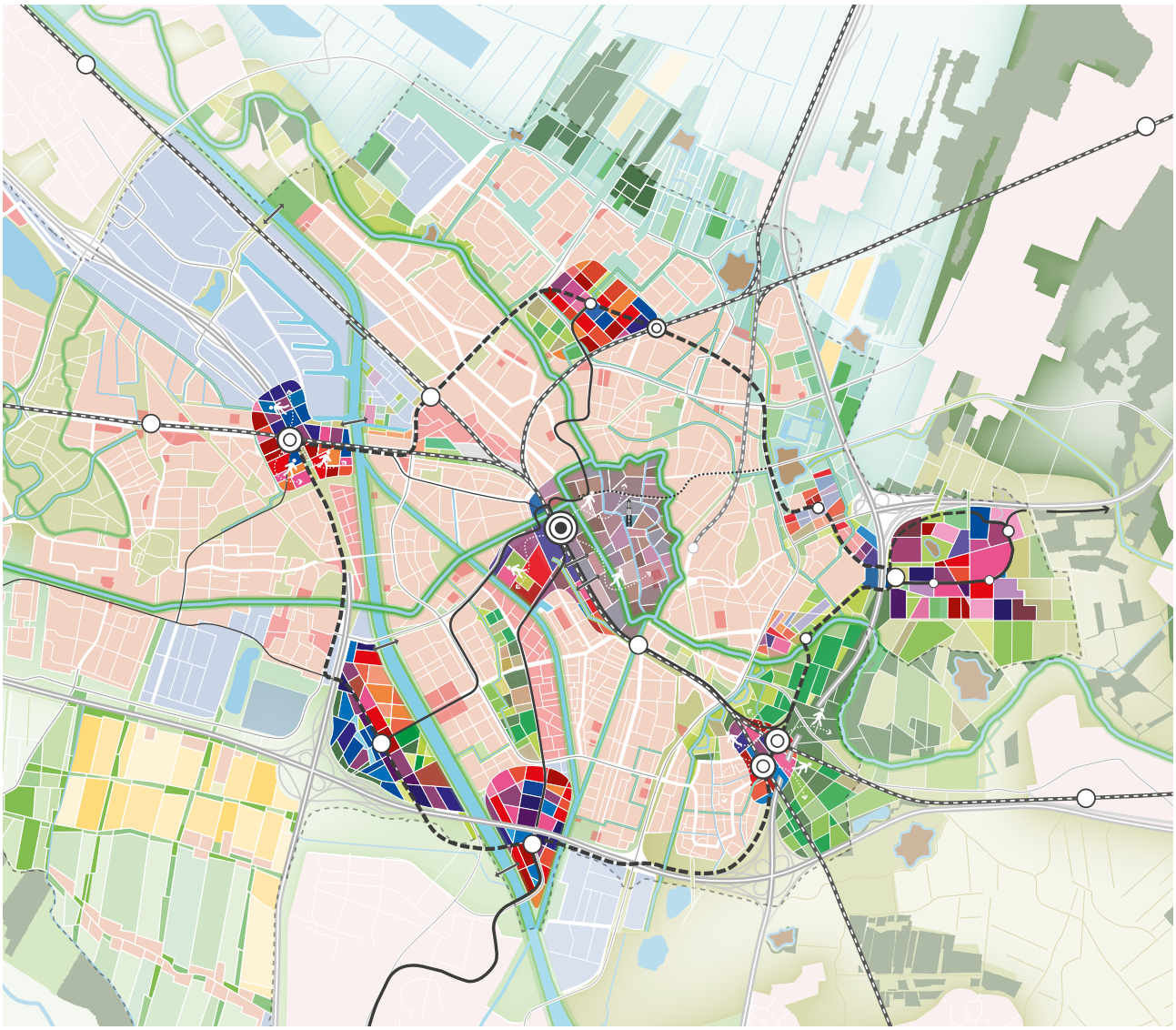
Afbeelding 13. Eigendom situatie in het projectgebied

Overkoepelend beleid en planMER

De gemeente Utrecht heeft op verschillende terreinen beleid geformuleerd en vastgesteld. Dit beleid vormt belangrijke input om de (gebieds)opgave Overvecht Centrum (hoofdstuk 3) te formuleren. Hieronder staat een korte samenvatting van de meest relevante beleidsdocumenten. De eerste drie documenten vormen samen de koers van de stad met betrekking tot de leefomgeving.

RSU 2040: Utrecht Dichtbij – de tienminutenstad

De gemeenteraad heeft in 2021 de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) vastgesteld. De RSU2040 voorziet in Overvecht in meer woningen in het midden- en hogere segment in een groene en gezonde omgeving, meer ruimte voor groen en water, en nieuwe knooppunten in de stad. Overvecht Centrum wordt beschreven als een van de stedelijke knooppunten waar verdichting mogelijk is. Op deze toekomstige knooppunten wordt een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen toegevoegd. Daarnaast moet Utrecht in 2040 een inclusieve en betaalbare stad zijn, waarin ook maatschappelijke en culturele ontwikkeling en de zorg voor inwoners belangrijk zijn. Een stad waarin iedereen welkom is en zich welkom moet voelen. Een stad waarin zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. Tenslotte kiest de gemeente voor kansengelijkheid.



Afbeelding 14. Visiekaart Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Overvecht Centrum als één van de stedelijke knooppunten

Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen

Het Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document beschrijft hoe een leefbare en complete stad om méér vraagt dan alleen nieuwe woningen. Het vergt een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau, prettige (buiten)ruimten die aansluiten op de behoeften van (toekomstige) bewoners en gebruikers.

Gezondheid voor iedereen

Het volksgezondheidsbeleid is in 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document beschrijft de speerpunten die helpen om extra gezondheidswinst te realiseren: een gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

Omgevingsvisie Overvecht

De Omgevingsvisie Overvecht beschrijft de toekomst van Overvecht. In deze visie is als ambitie geformuleerd dat Overvecht Centrum verandert in een hoogstedelijk gebied met veel nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen. Overvecht Centrum ontwikkelt zich tot een subcentrum van Utrecht en hét hart van de wijk Overvecht.

Wijkaanpak Samen voor Overvecht

In de wijkaanpak Samen voor Overvecht werkt de gemeente Utrecht samen met bewoners en partners van Overvecht aan de ontwikkeling van de wijk. De ontwikkeling van Overvecht Centrum biedt hiervoor één van de kansen. De ambitie luidt, kort samengevat: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, veilige buurten, perspectief voor de jeugd versterken, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat, en meedoen & ondernemen.

PlanMER Masterplan Overvecht Centrum

Voor het Masterplan Overvecht Centrum is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Het planMER is een aparte bijlage bij dit Masterplan.
In het planMER is te lezen dat het Masterplan Overvecht Centrum leidt tot positieve effecten op de thema's verkeersveiligheid, natuur, gezondheid, klimaatadaptatie en water. Voor geluid verschillen de effecten per locatie in het plangebied. Aan de randen is er sprake van een negatief effect. Centraal in het plangebied zijn de effecten juist positief. Het Masterplan leidt tot negatieve effecten op de thema's verkeersafwikkeling op de omliggende wegen, stikstofdepositie, circulariteit en archeologie. Waar nodig zijn de uitkomsten van milieuonderzoeken gebruikt om het Masterplan aan te passen om negatieve effecten te voorkomen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor windhinder en bezonning in relatie tot hoogbouw. In Overvecht Centrum worden hoge gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen worden zo gepositioneerd dat ze minimale windhinder veroorzaken

Wat staat al vast voor Overvecht Centrum?

Onderstaande punten stonden tijdens het opstellen van het Masterplan niet meer ter discussie. Deze punten zijn een samenvatting van de basisprincipes en onderzoeksvragen en overgenomen uit de gezamenlijke Gebiedsopgave Overvecht Centrum van juni 2022.

- We gaan **verdichten** in Overvecht Centrum. Dit betekent dat er meer woningen bijkomen. We volgen hierin de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040).
- Het is belangrijk dat er naast woningen ook **andere voorzieningen** bijkomen, zoals werkplekken, zorg, cultuur, sport- en speelplekken.
- De **(verblijfs)kwaliteit** wordt beter. Dit doen we door het gebied groener, comfortabeler, aantrekkelijker en autoluwer te maken.
- Verdichting en kwaliteitsverbetering is alleen mogelijk als de **auto's** die nu op straat staan **verplaatst worden naar gebouwen**, onder of boven de grond.
- Bij alle keuzes kijken we naar het **gehele centrumgebied**. Alles hangt met elkaar samen: de hoeveelheid woningen en parkeerplekken, de ruimte die we hebben voor groen, openbare ruimte en voorzieningen. Daarom wordt het Masterplan een **gebiedsontwikkeling**, en niet alleen de plotontwikkeling van losse stukken grond en gebouwen.
- Het Masterplan moet **financieel haalbaar** zijn. Het moet ervoor zorgen dat eigenaren worden gestimuleerd om hun eigendom te veranderen.

Sinds de start van het open planproces in 2022 weten we dat niet iedereen alle uitgangspunten en kaders kan en wil accepteren. We startten het proces met '*we agree tot disagree*' aangezien dit de door de gemeenteraad vastgestelde basisprincipes waren. Vervolgens hebben we, aan de hand van de kansen, zorgen en onderzoeksvragen, onderzocht hoe we de opgave zo goed mogelijk zouden kunnen ontwerpen. We werkten toe naar een gedeeld en gedragen toekomstplan. Over de punten waar dit niet lukt, neemt de gemeenteraad uiteindelijk een besluit.

Bij de start werd ook aangegeven: wie het oneens is met een of meerdere van bovenstaande onbediscussieerbare punten, kan deze bij de officiële inspraak nogmaals inbrengen. Zodoende kunnen deze standpunten worden betrokken bij de formele besluitvorming in de gemeenteraad.

03

Dit hoofdstuk beschrijft de opgave voor Overvecht Centrum in detail. Kern van de opgave is dat zowel de huidige als de toekomstige bewoners en gebruikers van Overvecht Centrum het beter moeten krijgen.

Overvecht is een diverse wijk met veel verschillen. In het Masterplan gaat we uit van de kracht van deze diversiteit. We werken aan een nieuwe gemengde buurt op basis van gebiedswaarden en identiteit, waarbij ontmoeting en verbinding, verdichten en vergroenen, ruimtelijke samenhang en veelkleurigheid voorop staan.

We sturen daarbij op drie gebiedswaarden voor de (toekomstige) identiteit van Overvecht Centrum: divers, verbonden en aantrekkelijk.

Om doelbewust en integraal te kunnen werken, is een doelenkader gemaakt verdeeld over zes thema's: leefomgeving, wonen, sociaal, economie, mobiliteit en duurzaamheid.

Gebiedsopgave voor Overvecht Centrum

De opgave voor Overvecht Centrum

De maatschappelijke impact en de gebiedsopgave zijn leidend voor de gehele herontwikkeling. Daarmee vormen ze het fundament van elk volgend hoofdstuk en de gebiedsontwikkeling.

Maatschappelijke gebiedsontwikkeling

Met de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum willen we maatschappelijke impact creëren. Ons doel is dat zowel de huidige als de toekomstige bewoners van Overvecht het beter krijgen. Mensen moeten zich thuis voelen in Overvecht Centrum en zich kunnen verbinden met anderen, of ze er nu komen winkelen, ontspannen, wonen of werken.

Een centrum waar mensen zich thuis voelen en elkaar kunnen ontmoeten kan er aan bijdragen dat inwoners gelukkiger worden, zich veilig voelen, kansen krijgen en gezond leven. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van veel factoren, die we niet allemaal kunnen controleren. Wel voelen we ons ervoor verantwoordelijk. Samen met alle partners, bewoners en ondernemers willen we het gebied zo ontwikkelen dat er maximale ruimte komt voor mensen en gemeenschappen om zichzelf te ontplooien en te kunnen leven zoals ze zelf graag willen. We streven ernaar om daarvoor de randvoorwaarden te scheppen.

De Gebiedsopgave

Om deze maatschappelijke impact te bereiken is de Gebiedsopgave Overvecht Centrum opgesteld. Hij is het resultaat van de afspraken die de gemeente, de eigenaren, de wijkbewoners en de ondernemers samen tijdens de voorbereidings- en inventarisatiefase hebben gemaakt over de beoogde doelen in het gebied.

De gebiedsopgave bestaat uit een beschrijving en een analyse van de huidige situatie (zoals hiervoor beschreven in hoofdstuk 2), een omschrijving van de gebiedswaarden en identiteit van Overvecht Centrum, gevolgd door het doelenkader. Hierin staan de gemeentelijke beleidsdoelen, aangescherpt met de doelen van de eigenaren, wijkbewoners en ondernemers. Dit doelenkader is opgenomen in de Verdieping en achtergrond van dit Masterplan.



Afbeelding 15.Identiteit van Overvecht Centrum uit Gebiedsopgave 2022

Maatschappelijke impact

Overvecht is een wijk met veel verschillen

Diversiteit is de kracht van de wijk. Overvechters verschillen qua taal, kleur, afkomst, opvoeding, religie, leeftijd en nog veel meer. Naast alle problematiek en ervaren overlast, zoals in hoofdstuk 2 beschreven, is Overvecht ook een plek waarop mensen trots zijn: een wijk waarin ze zichzelf mogen zijn en waar ze zich welkom en thuis voelen. De kracht van de diversiteit is een kwaliteit die we willen koesteren. Die kwaliteit moet je straks kunnen terugzien in het vernieuwde Overvecht Centrum. We willen dat iedereen zich ook daar en straks welkom, veilig, thuis en gezien voelt en zich kan verbinden met anderen. Mensen moeten zich daar maatschappelijk en cultureel kunnen ontwikkelen.

"Het meest voor de hand liggende middel dat we hebben tegen intolerantie, overlast, eenzaamheid en passiviteit en vóór zorgzaamheid, veiligheid, integratie en gezondheid, is contact. Vanuit contact ontstaat vertrouwen, bekend maakt bemind." [1]

Het sociale netwerk

De plek waar we wonen heeft grote invloed op ons contact en ons sociale netwerk. Dat geldt in het bijzonder voor mensen die in bestaansonzekerheid verkeren, of die fysieke of mentale beperkingen hebben. Voor hen vormt de thuisomgeving, de buurt, vaak ook hun sociale omgeving. De openbare ruimte en publieke plekken in de buurt zijn van belang voor (de opbouw van) een sociaal netwerk. Ontmoetingsplekken om te werken, te leren, te ontspannen of te sporten kunnen op hun eigen manier van waarde zijn om gezondheidsachterstanden terug te dringen, de sociale basis te versterken én bij te dragen aan onderlinge zorgzaamheid.



[1] *Rutger Bregman, De Meeste Mensen Deugen*

Bonding en bridging

Mensen zoeken van nature gelijkgestemden op, bijvoorbeeld mensen met dezelfde religie, hobby of leeftijd. Bij die mensen voel je je vertrouwd, zij delen vaak dezelfde normen en waarden. Deze groepsvorming staat ook wel bekend als ‘bonding’. Als verschillende groepen elkaar tegenkomen en ontmoeten, is sprake van ‘bridging’[2].

Ruimtelijk vertaald noemen we bonding en bridging in Overvecht Centrum **casa** en **plaza**. Elke groep heeft zijn eigen casa, maar ontmoet elkaar op het plaza. Als er regelmatig een vluchtige, herhaalde ontmoeting in de woonomgeving plaatsvindt tussen mensen met diverse sociale en culturele achtergronden en identiteiten, ontstaat een basis voor onderling vertrouwen en verbondenheid.

CASA

Het ondersteunen van diversiteit vraagt om het erkennen en accepteren van verschillen, om het bieden van een **casa**, een thuis voor allerlei verschillende gemeenschappen. Iedereen wil graag ergens ‘onderdeel’ van zijn en zich thuis voelen in een groep. Daardoor voelen mensen zich veilig en ‘thuis’, en daardoor vaak ook gelukkiger.

In Overvecht Centrum willen we ruimte geven aan deze ‘huizen van gemeenschappen’. Dit kan door herkenning in de openbare ruimte, ontmoetingsplekken, branchering van winkels en horeca etc. Voor de een is een casa een bruine kroeg, voor de ander een supermarkt met Afrikaanse producten, een woonhof waar je een boek kunt lezen, of juist een hippe koffiebar.









[2] *Robert Putnam, 2000*

PLAZA

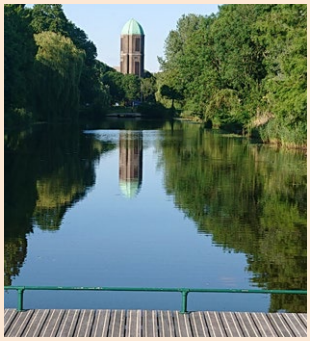
Als verschillende gemeenschappen een plek hebben, is het ook mogelijk om de verbinding tussen groepen op te zoeken en te versterken. Door verschillende gemeenschappen te verbinden krijg je een sterkere wijk die beter bestand is tegen crises, invloeden van buitenaf en onverwachte gebeurtenissen.

Daarom is het belangrijk dat er in Overvecht Centrum ontmoeting tussen verschillende doelgroepen mogelijk wordt gemaakt. Dit kan op lichte manieren (elkaar zien en herkennen) maar ook via diepere ontmoetingen (gezamenlijk wonen of activiteiten ondernemen). We zorgen voor fysieke plekken waar deze ontmoeting wordt gestimuleerd, voor programmering die deze verbinding versterkt en zetten in op een universele taal. Zo'n universele taal overstijgt onze gesproken taal. Hij richt zich juist op een fysieke, emotionele of zintuigelijke connectie. Denk aan samen voetballen, naar muziek luisteren, dansen, lachen of huilen om een film en genieten van eten.

Een **plaza** kan een bibliotheek zijn, maar ook een enorm kunstwerk waarop iedereen trots is, zoals de Domtoren of de Watertoren aan de Neckardreef. Of een plek waar iedereen zichzelf mag zijn én elkaar kan ontmoeten, zoals TivoliVredenburg.









Gebiedswaarden en identiteit

Een nieuwe gemengde buurt

Het negatieve imago van Overvecht heeft nu vaak de overhand. Maar dit is niet het hele verhaal. Bewoners zijn ook trots op hun wijk. Daar kun je namelijk jezelf zijn, ongeacht je leeftijd, culturele achtergrond, geaardheid of geloof. Het is een open wijk, iedereen is welkom. Dat, samen met de diversiteit van de bevolking, bepaalt de kracht van de wijk. Overvecht bestaat uit veel verschillende buurten, elk met een eigen sfeer. Deze structuur is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van de **nieuwe gemengde buurt**, het nieuwe centrum als hart van de wijk. Oude én nieuwe bewoners voelen zich daar straks welkom en thuis. Ze zijn trots op het nieuwe Overvecht Centrum.

Overvecht Centrum wordt een **prettige, menselijke plek** die je uitnodigt om daar te verblijven. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten, zowel overdag als 's avonds. Een centrum waar ruimte is voor cultuur en vrije tijd voor iedereen, en waartoe mensen worden aangetrokken door een gevarieerde programmering. Het gebied is onderdeel van de wijk en goed verbonden met de omliggende buurten en de stad. Zo is Overvecht Centrum in de toekomst een **plek van ontmoeting, ontplooiing en verbinding, midden in de wijk**.

Overvecht Centrum blijft één van de drie centra van Utrecht. Op deze plek kan de stad zich verder gaan verdichten. Om meer mensen plezierig te laten wonen, extra aanbod aan voorzieningen te creëren en tegelijkertijd het gebied aantrekkelijker en klimaatbestendig te maken, zullen **verdichten en vergroenen in balans** moeten zijn.

Het bestaande Shoppingcenter Overvecht wordt geheel vernieuwd en onderdeel van een gemengd hoogstedelijke buurt. Het wordt aangevuld met de benodigde maatschappelijke voorzieningen en centrumfuncties. Er is ruimte voor levendigheid, maar ook voor rust. De opgave is een ruimtelijk samenhangend gebied met een **eigen karakter, passend binnen Overvecht**.

De veelkleurigheid van de wijk wordt beter zichtbaar in Overvecht Centrum, dankzij een mix van plekken en diversiteit aan functies. Met zijn complete en diverse aanbod is het gebied aantrekkelijk voor alle wijkbewoners, maar ook voor mensen uit de stad of regio. Het is er groen en comfortabel. Gezond leven is hier mogelijk. Er is ruimte voor een nieuw, bij de wijk passend centrumstedelijk woonmilieu met goede en passende woningen, en een aantrekkelijke leefomgeving.

Het gebied blijft goed bereikbaar voor de auto, net zoals nu. Maar de auto is minder dominant aanwezig. **Voetgangers en fietsers krijgen meer ruimte**. De openbare ruimte is gevarieerd en aantrekkelijk en er is meer plaats voor andere functies op maaiveld.

Divers, verbonden en aantrekkelijk

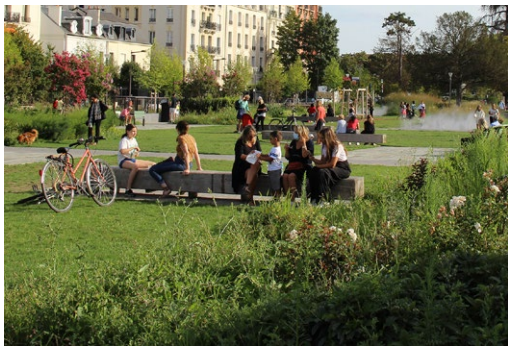
We willen dat Overvecht Centrum zich in de toekomst onderscheidt van de andere centra in de stad. Het moet het kloppende hart van en voor Overvecht worden. Daarvoor is een sterke identiteit nodig die het gebied uniek maakt. Onderdelen van die identiteit zijn het uiterlijk van het gebied, de mensen die er wonen, werken en leven, en wat zij doen en beleven. Maar het gaat ook om de geschiedenis, de cultuur, de economie en het imago van de plek. Samen bepalen deze factoren de sfeer die er heerst, de manier waarop mensen zich gedragen en hoe je je voelt als je er komt of bent. De identiteit van een gebied kan mensen binden. Een identiteit is herkenbaar en vaak uniek. Dat levert een herkenbare plek op waarop mensen trots kunnen zijn, waarin ze willen investeren, zowel sociaal als cultureel als op andere manieren. Een identiteit stimuleert betrokkenheid en sociale cohesie.

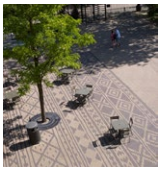
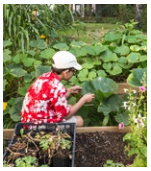
Het moodboard (rechts) verbeeldt de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk' uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast te leggen hoe het precies moet worden. Het geeft richting aan de herontwikkeling van het gebied. Het is gemaakt op basis van gesprekken en een enquête over de toekomstige identiteit van het gebied.















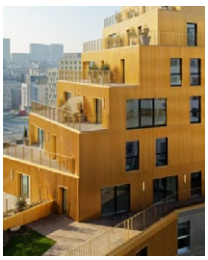




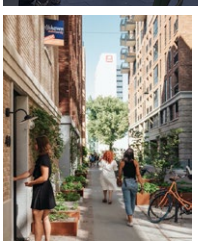


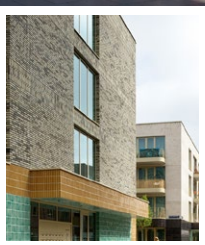
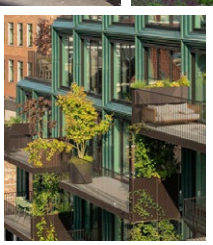


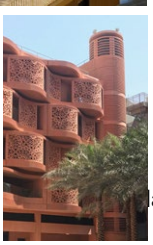








In dit Masterplan sturen we op de volgende drie gebiedswaarden voor de (toekomstige) identiteit van Overvecht Centrum: **divers**, **verbonden** en **aantrekkelijk**.

Overvecht Centrum is DIVERS

Overvecht Centrum omarmt en viert die diversiteit. Diversiteit en de openheid vormen de kracht van de wijk. Er is ruimte voor verschillende gemeenschappen en gebruikers in het gebied. Iedereen mag er zijn. Overvecht Centrum omarmt en viert die diversiteit. Dat zorgt ervoor dat iedereen gelijke kansen heeft en betrokken wordt bij het gemeenschapsleven, ongeacht achtergrond, geslacht, etniciteit of sociaaleconomische status. Daarnaast staat diversiteit voor verschillende soorten verblijfs- en ontmoetingsplekken en voor de verschillende dingen die je in Overvecht Centrum kunt doen: goed wonen, een divers aanbod vinden van winkels en horeca, boodschappen doen, prettig werken, vrijetijdsbesteding met anderen. De veelkleurigheid krijgt een plek in het aanbod en activiteiten.

Diversiteit is te bevorderen door erkenning en representatie. Denk aan de inzet van culturele en historische elementen in de openbare ruimte. Met die elementen kunnen mensen zich identificeren. Het gebied is ook te verrijken met (nieuwe) gebouwen en een openbare ruimte waarin divers kleurgebruik, patronen en bijzondere architectuur zijn toegepast.

De **maatschappelijke opbrengst** van ‘divers’: inwoners kunnen zichzelf zijn en zich veilig en betrokken voelen. Het is belangrijk om je thuis te voelen. Dat kan bijdragen aan een gevoel van welbevinden en tevredenheid. Dit gevoel kan dan weer bijdragen aan een hogere levenskwaliteit voor de inwoners.

Overvecht Centrum is VERBONDEN

Overvecht Centrum nodigt uit tot verbinding. Dit is een belangrijke waarde, juist omdat Overvecht zo divers en veelkleurig is. Hier liggen kansen voor sociale cohesie. Het centrum kan een hart vormen van en voor de wijk. Hier is ruimte om mensen uit je eigen gemeenschap te ontmoeten (casa) en verschillende gemeenschappen met elkaar te verbinden (plaza). Verbondenheid betekent ook dat het gebied gemakkelijk bereikbaar is lopend, fietsend, met het ov of met de auto. Omliggende buurten hebben natuurlijke routes. Het centrum biedt een aantrekkelijk programma dat voor verbinding zorgt, met voldoende ruimte voor langer verblijf en ontmoetingen.

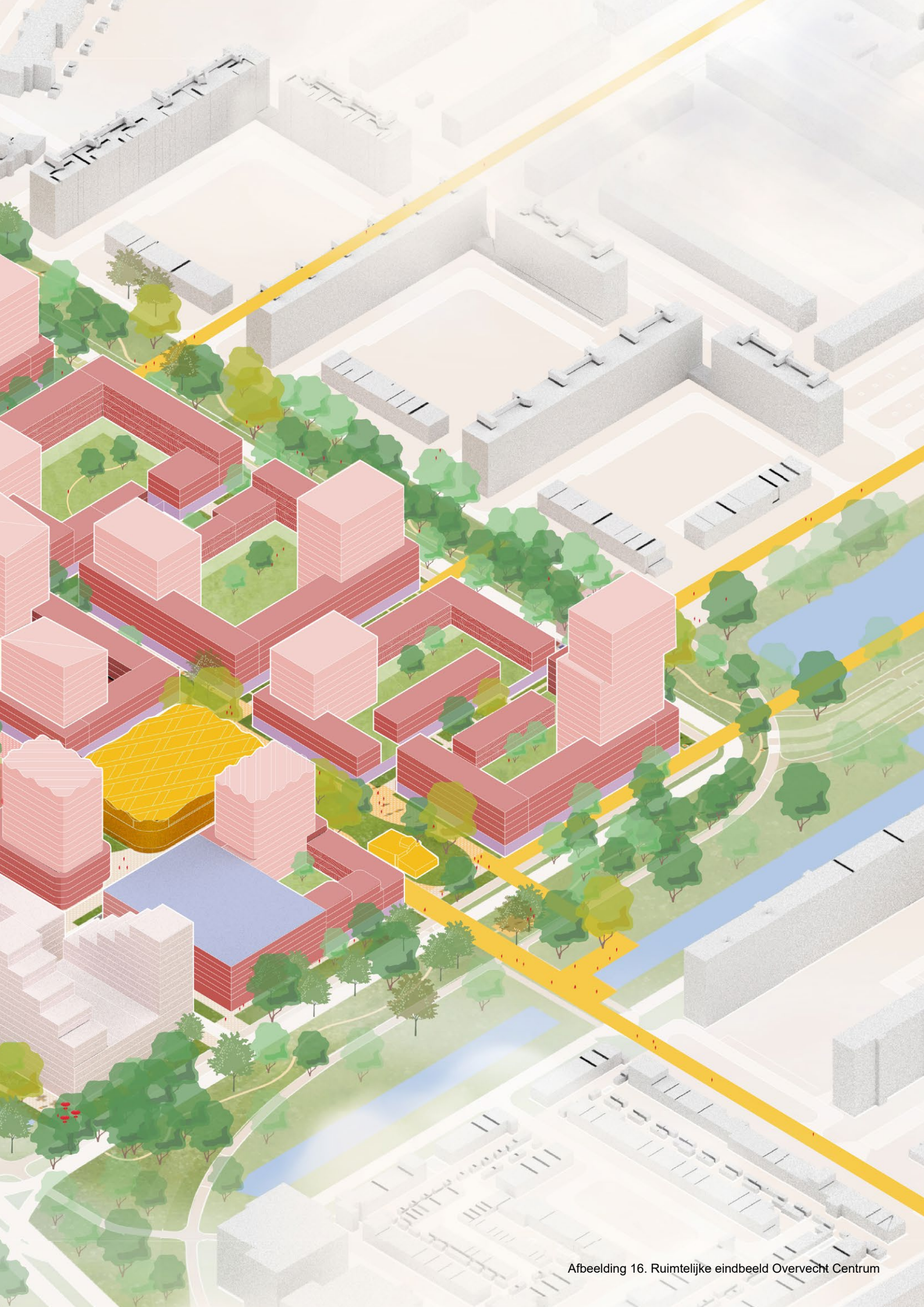
De **maatschappelijke opbrengst** van ’verbinding’: sociale relaties, netwerken en gemeenschappen worden sterker, en daarmee groeit de sociale cohesie. Daarnaast hebben bewoners meer toegang tot ondersteuning in hun netwerk. Mensen helpen elkaar en zijn daardoor tot meer in staat. Ze voelen zich betrokken en verbonden met elkaar en hun omgeving. Gemeenschappen met een sterke sociale cohesie zijn veerkrachtiger in tijden van tegenslag. Een sterke sociale cohesie heeft uiteindelijk ook een positieve invloed op individuele prestaties, en kan daarmee sterk bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk.

Overvecht Centrum is AANTREKKELIJK

Overvecht Centrum is aantrekkelijk voor bewoners, bezoekers en werkenden. Het centrum wordt het kloppend hart van de wijk: een plek die mensen aantrekt, zodat ze er graag (blijven) komen. Mensen worden ernaartoe getrokken door prettige plekken, zoals groene straten en pleinen, en door gevarieerde activiteiten, zoals winkelen, wonen, werken, cultuur en vrije tijd. Deze aantrekkingskracht vinden we een belangrijke waarde: het zorgt voor sociale samenhang en welzijn. Aantrekkelijk betekent ook dat het gemakkelijk en comfortabel is om er te zijn en te blijven, en dat het schoon, heel en veilig is.

De **maatschappelijke opbrengst** van 'aantrekkelijk': mensen komen hier graag, ze voelen zich welkom en thuis. Voorzieningen zijn dichtbij en toegankelijk. De prettige plekken met een aantrekkelijke publieke ruimte en de gebouwen zorgen ervoor dat mensen kunnen meedoen en zich kunnen ontplooien.





Afbeelding 16. Ruimtelijke eindbeeld Overvecht Centrum

04

Overzichtelijkheid, helderheid en ruimte kenmerken de nieuwe ruimtelijke structuur van Overvecht Centrum. Het centrum is herkenbaar, heeft een goede aansluiting op de omgeving en is echt het hart van de wijk. Er zijn duidelijke hoofdroutes en entreestraten. Smaakmakers zijn een winkelrondje, het Mercadoplein (een open stedelijk podium) en het O-plein.

Fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte in het gebied, auto's minder. Openbaar vervoer en deelmobiliteit worden aantrekkelijke opties. Parkeren is goed doordacht, zowel boven- als ondergronds.

Overvecht Centrum is een gezonde, klimaatadaptieve, groene leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Er is ruimte voor veel groen, voldoende zonlicht, beschutte plekken met schaduw en weinig wind.

We werken op allerlei niveaus en aspecten aan de gezondheid van de bezoekers en (toekomstige) bewoners. Zo stimuleert de ruimtelijke structuur gezond bewegen met natuurlijke routes vanuit de omliggende buurten. We zorgen voor menselijke maat (comfort) op straat en sociaal veilige plekken. We realiseren meer plekken voor ontmoeting (sociale verbinding) en anderzijds plekken voor rust.

De ruimtelijke basisstructuur

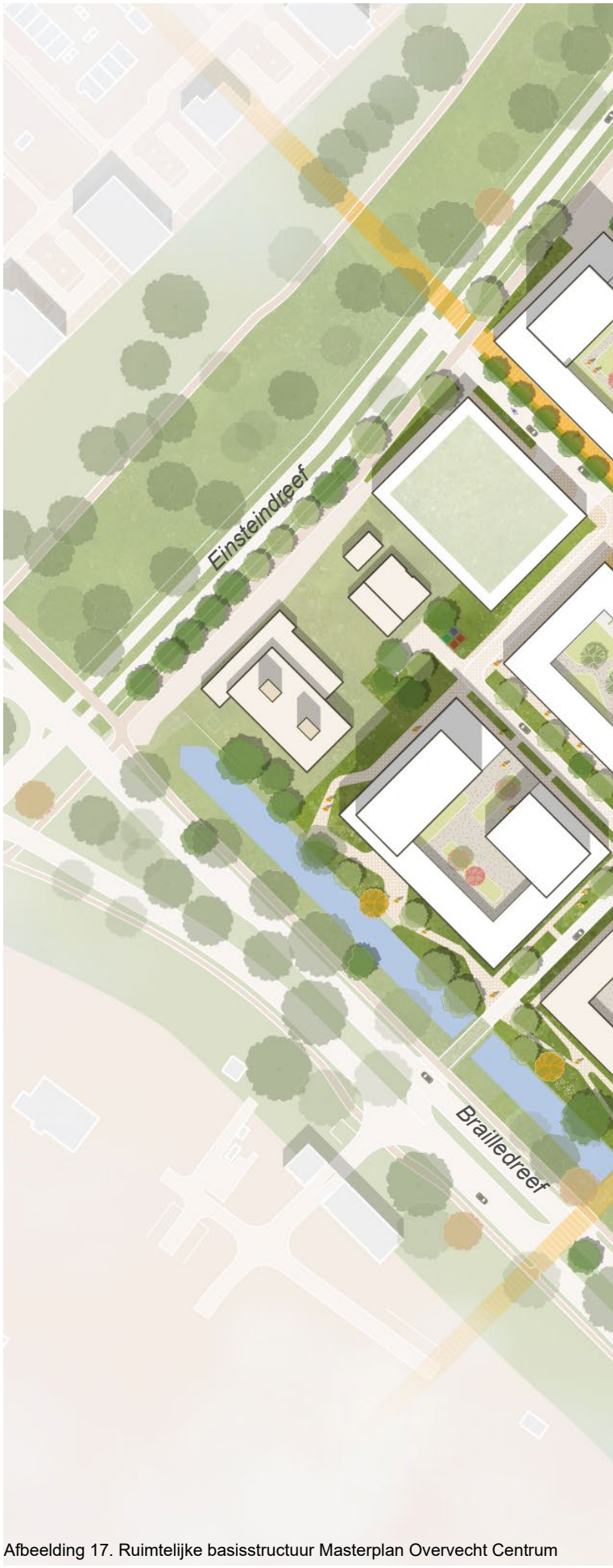
Structuur en hiërarchie

Overzichtelijke en heldere structuur

Overvecht Centrum heeft een overzichtelijke en heldere structuur met voldoende licht en lucht, dankzij ruime straten en aantrekkelijke pleinen. Deze ruimtelijke basisstructuur legt het fundament voor een goede bereikbaarheid en een prettige leefomgeving. Het zorgt ervoor dat iedereen straks vanuit alle hoeken van Overvecht op een makkelijke en prettige manier het gebied kan bereiken.

Prettige leefomgeving

Voetgangers krijgen meer ruimte in het gebied, ten koste van ruimte voor de auto. Bereikbaarheid per openbaar vervoer is daarvoor belangrijk. Vandaar dat de looproutes van en naar de haltes goed aansluiten op de omliggende buurten, straten en pleinen. Fietsers en voetgangers kunnen het gebied makkelijk bereiken en geparkeerde auto's en fietsen vormen daarin geen obstakel. Uitnodigende pleinen trekken mensen het gebied in. Ze zorgen voor prettige verblijfs- en ontmoetingsplekken in het centrumgebied. De groene kwaliteiten van Overvecht krijgen een eigen invulling in het centrum. Grotere groenstructuren rondom het gebied worden versterkt en goed met het centrum verbonden.



Afbeelding 17. Ruimtelijke basisstructuur Masterplan Overvecht Centrum


C&A
Mercadoplein
Mercado
Zamenhofdreef
O-plein
Culturele trekker
Apotheek-plein
Zamenhofdreef

Herkenbare openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte is zo opgebouwd dat het gebied een goede aansluiting heeft op de omgeving. De routes vanuit de omliggende buurten en Park de Watertoren lopen op een logische manier naar het centrum. Deze routes lopen binnen het centrumgebied door. Ze zijn herkenbaar, het is niet moeilijk om je te oriënteren. Dit zorgt ervoor dat het centrum goed is verbonden met de omgeving en ook echt het hart van de wijk vormt.

Waar routes samenkomen, liggen de plekken voor ontmoeting, ontplooiing en verbinding. Ze zorgen ervoor dat mensen zich welkom voelen. Het zijn plaatsen waar bewoners, mensen uit de wijk en mensen uit de stad kunnen verblijven en genieten.

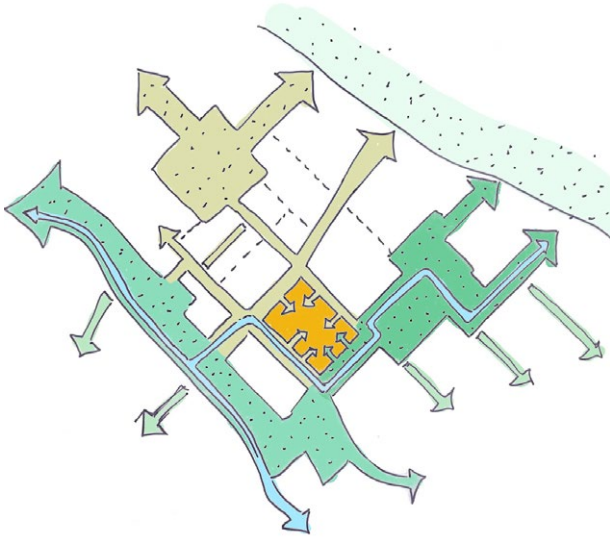
Hoofdstructuur

Een herkenbare stedelijke buurt

Het centrumgebied is als geheel herkenbaar als een stedelijke buurt te midden van het groene raamwerk van de wijk. De randen van het gebied krijgen een stedelijk karakter, doordat gebouwen en bestemmingen er hun adres en voordeur krijgen. In die gebiedsranden zijn drie uitnodigende entreegebieden voor voetgangers gekoppeld aan de hoofdroutes van de omliggende buurten: aan de Einsteindreef, aan de Zamenhofdreef ter hoogte van de Theemsdreef, en aan de Zamenhofdreef ter hoogte van de apotheek. Deze entreegebieden zijn in het gebied zelf met elkaar verbonden.

Duidelijke hoofdroutes

Twee noord-zuidassen en een oost-westas in Overvecht Centrum vormen de hoofdroutes. Aan deze hoofdstructuur liggen belangrijke plekken: het O-plein, het Mercadoplein, het Apotheekplein en bijzondere gebouwen, zoals de Mercado, de culturele trekker en het C&A-gebouw (zie afbeelding 20). Zo kun je je goed oriënteren en biedt het gebied voldoende herkenningspunten. In deze hoofdstructuur liggen de gebieden met reuring. Daar bruist het stedelijke leven en kunnen mensen winkelen, werken, uitgaan en elkaar ontmoeten.



Afbeelding 18. Hoofdstructuur en het groene raamwerk van de wijk



Afbeelding 19. Winkelrondje en entreegebieden



Afbeelding 20. ‘Smaakmakers’



Afbeelding 21.‘Smaakmaker’ Mercadoplein

Entreestraten

Naast de entreegebieden voor voetgangers heeft het gebied ook entreestraten voor fietsers en gemotoriseerd verkeer. Dat zijn functionele toegangsstraten voor alle soorten verkeer die bezoekers snel en comfortabel naar de collectieve fiets- en autogarages leiden. Bezoekers die met de auto komen, parkeren in de ondergrondse garage. Deze heeft entrees in de rand van het gebied. Nadat je geparkeerd hebt, wandel je de garage uit en sta je meteen in het hart van het gebied of op een van de pleinen.

‘Smaakmakers’

Het winkelrondje

Midden in het gebied ligt het winkelrondje. Het bestaande overdekte winkelcentrum verandert in een centrumstedelijke buurt met levendige winkelstraten. Voor het goed functioneren van een winkelgebied is een heldere, compacte en overzichtelijke structuur nodig. Daarvoor zorgt het compacte winkelrondje, als bijzonder onderdeel van de hoofdroutes. Aan de uiteinden van het rondje zijn belangrijke verblijfsruimtes en bijzondere gebouwen te vinden. Ze zorgen voor oriëntatie en aanvullend gebruik. Binnen het rondje worden bezoekers op een aantrekkelijke manier begeleid van plek naar plek, door een functionele trekker, of middels hierarchie in straten en vormgeving van gebouwen.

Mercadoplein

Het Mercadoplein is een open stedelijk podium. Het biedt ruimte aan de weekmarkt, evenementen en festivals. Hier kunnen diverse gemeenschappen en diverse ‘scenes’ zich ontpoppen en laten zien. Dat zorgt voor een bruisend, stedelijk karakter. De Mercado en het C&A-pand zijn bijzondere gebouwen die, samen met andere wanden, het plein omarmen. Samen met het groen op het plein verzachten ze het karakter.

O-plein

Meer centraal in het plan ligt het O-plein. Dit centrale plein staat voor Ontmoeten in Overvecht Centrum: het O-plein. Deze plek heeft twee gezichten: enerzijds een groene, parkachtige zijde; anderzijds een bruisende, meer stedelijke zijde, met winkels en terrassen. Hier is vooral ruimte om mensen te ontmoeten en samen te komen in gezelschappen.



Afbeelding 22. ‘Smaakmaker’ O-plein

Apotheekplein

Aan de zuidzijde, bij de apotheek, ligt een fijne, informelere entreeplek. Deze groene, ingetogen plek verbindt het centrum aan de zuidzijde met de wijk, de uitloper van het Park de Watertoren en de route naar NS-station Utrecht Overvecht.

Overige ruimten

Het gebied telt verder nog enkele plekken die vooral betekenis hebben voor de gebouwen op die plaats. Ze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur. Tussen de hoofdroutes en tussen de hoofdroutes en de randen zorgen we voor korte en overzichtelijke straten. Een eenvoudige indeling zorgt ervoor dat mensen begrijpen waar ze zijn. Het zijn prettige, overzichtelijke straten met een variatie in gebruik en uitstraling.



Afbeelding 23. ‘Smaakmaker’ Apotheekeplein

Van structuur naar organisatie en invulling



Afbeelding 24. Prettige, overzichtelijke woonstraat



Afbeelding 25. Groene, comfortabele, prettige en veilige openbare ruimte

De ruimtelijke structuur van straten en pleinen vormt de basis van het Masterplan. Deze structuur houdt rekening met de huidige opzet van het gebied en zorgt voor een nieuwe structuur voor de toekomst. Om een gebied over een periode van 5, 10 of 20 jaar te kunnen transformeren, moeten we dit stapsgewijs en in delen doen. We houden in de ruimtelijke basisstructuur rekening met behoud van bestaande monumenten (C&A, apotheek en Eneco-gebouw) maar ook bijvoorbeeld met de eigendomsgrenzen en de ondergrondse infrastructuur. Bij de breedte van straten houden we rekening met ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, met ruimte voor beplanting en met een juiste verhouding ten opzichte van de bebouwing. Ook vraagt wisselend programma in de plint om verschillende gebruiksruimten en meer of minder intimiteit.

De ruimtelijke basisstructuur zorgt voor lucht en ruimte (brede straten en pleinen), overzicht en oriëntatie (de hoofdstructuur), legt verbindingen met buurten en tussen plekken, én biedt ruimte voor verschillend gebruik van de openbare ruimte. We willen een groene, comfortabele, prettige en veilige openbare ruimte. Wie waar komt (te voet, per fiets of auto) en wat dat betekent voor de openbare ruimte, beschrijven we hierna.

Ruimtelijke organisatie van gebruikers en functies

Auto uit het zicht, meer ruimte om te verblijven

We ontwikkelen Overvecht Centrum tot een verbonden, aantrekkelijk en divers hoogstedelijk gebied. Om de kwaliteit van de leefomgeving aantrekkelijker te maken, verleggen we de focus. De auto, nu nog dominant aanwezig op straat, verdwijnt uit zicht waardoor ruimte ontstaat voor groen, ontmoeten en verblijven. In het gebied krijgt de voetganger prioriteit. Hiermee draagt het ontwerp bij aan een gezonde leefstijl. Met een centrale ondergrondse parkeergarage zorgen we ervoor dat de centrumfuncties met de auto goed bereikbaar blijven.

Omgevingsvisie Overvecht

In de Omgevingsvisie Overvecht vormen de Carnegiedreef en Zamenhofdreef een aantrekkelijke, levendige, centraal gelegen en autovrije promenade die de buurten en Overvecht Centrum, de parken, het NS-station Utrecht Overvecht en bedrijventerrein Nieuw Overvecht met elkaar verbindt. Aan de randen van Overvecht Centrum komen haltes voor snelle busverbindingen (HOV: hoogwaardig openbaar vervoer) en worden enkele verbindingen autovrij. Het ontwerp van de mobiliteitsoplossingen in dit Masterplan sluiten aan op de Omgevingsvisie Overvecht.

Nu

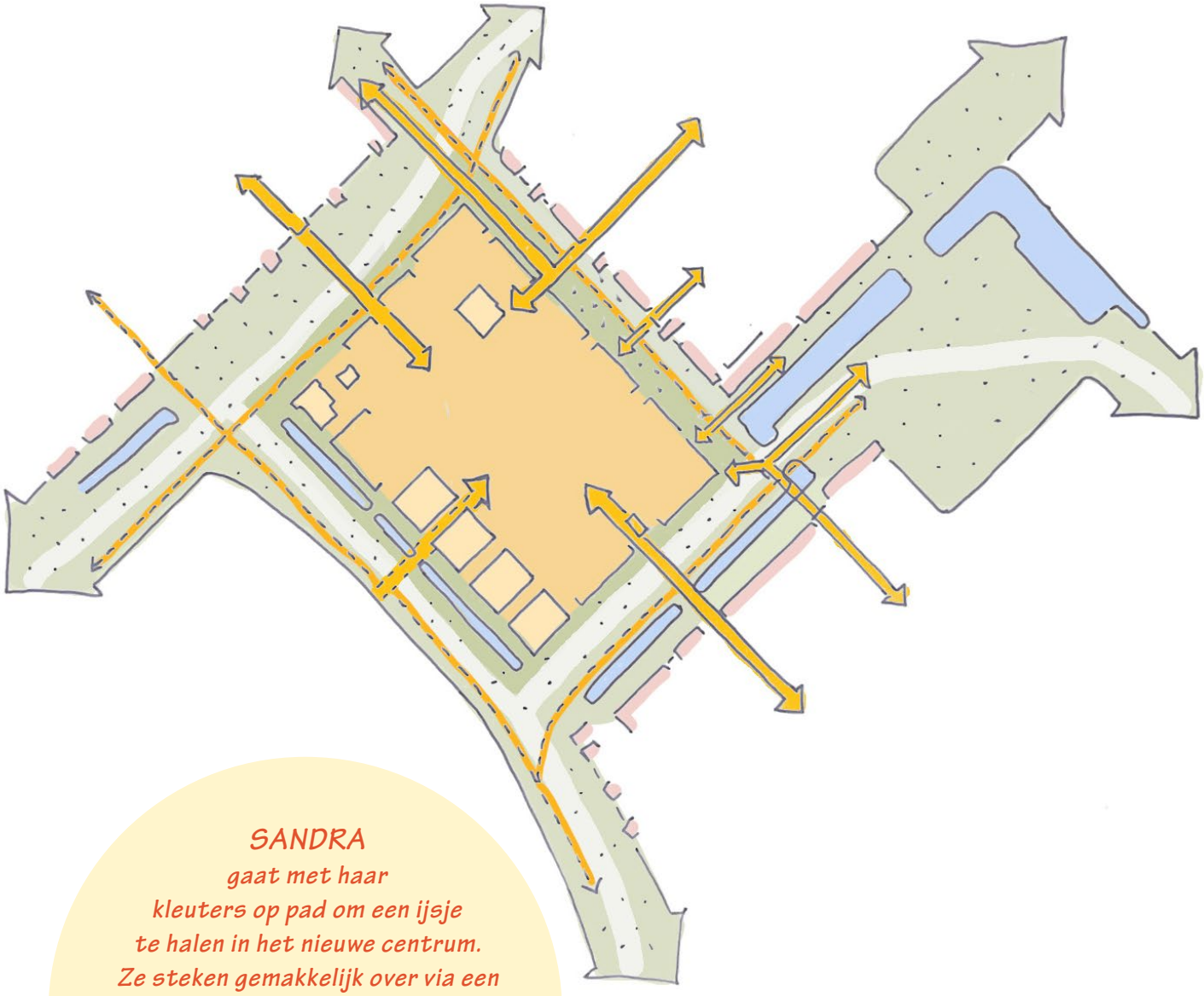


Afbeelding 26. Ruimte gedomineerd door geparkeerde auto's

Toekomst



Afbeelding 27. Straat met ruimte voor voetgangers en fietsers. Almere, Stationsgebied



SANDRA
gaat met haar kleuters op pad om een ijsje te halen in het nieuwe centrum. Ze steken gemakkelijk over via een van de nieuwe oversteekplekken op de Einsteindreef, die nu veel overzichtelijker is. Eenmaal aan de overkant lopen ze naar het O-plein, waar de kinderen heerlijk kunnen rennen en spelen.



Afbeelding 28. Kaart looproutes vanuit de omgeving

Aantrekkelijk voor lopen

De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. Het hart van het gebied en de pleinen eromheen zijn ontworpen voor voetgangers. Voor voetgangers is dat veilig en prettig. Het centrum wordt een fijne plek om te wandelen en te verblijven.

Overvecht Centrum is goed verbonden met de omliggende buurten. Dat bereiken we door nieuwe, veilige oversteekplekken, het grotendeels autovrij maken van de Zamenhofdreef, en de transformatie van de noord-zuidverbinding Zamenhofdreef-Carnegiedreef tot een HOV-as met een brede groenstrook voor voetgangers en fietsers.

Voetgangers vinden eenvoudig hun weg naar Overvecht Centrum. In de randen van het gebied liggen namelijk drie uitnodigende entreegebieden, gekoppeld aan de wandel- en fietsroutes van de omliggende buurten.

HAKIM werkt voor de gebiedsorganisatie. Hij wandelt door het voetgangersgebied. Het is er gezellig druk met winkelend publiek en zonaanbidders op de terrassen. Hij spreekt een jongen op een fiets aan en vraagt hem om af te stappen, want op drukke momenten moet je lopen in het voetgangersgebied. Zo is het er veilig en comfortabel.





Afbeelding 29. Aantrekkelijk voetgangersgebied.
Alkmaar, de Laat



Afbeelding 30. Groen met verblijfskwaliteit op pleinen.
Tilburg, Kernwinkelgebied



Afbeelding 31. Overzichtskaart voetgangersroutes

Projectgebied
Voetgangersgebied
Hoofdroutes voetganger
Omliggende verbindingen voetganger
Toekomstige route voetganger
Hoofdas Omgevingsvisie
Uitnodigende entreegebieden

Aantrekkelijk voor fietsen

Er lopen doorgaande fietsverbindingen vanuit alle windrichtingen naar, om en door het gebied. Alle fietsenstallingen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, liggen langs fietsroutes in het gebied. In het voetgangersgebied staat de voetganger centraal.

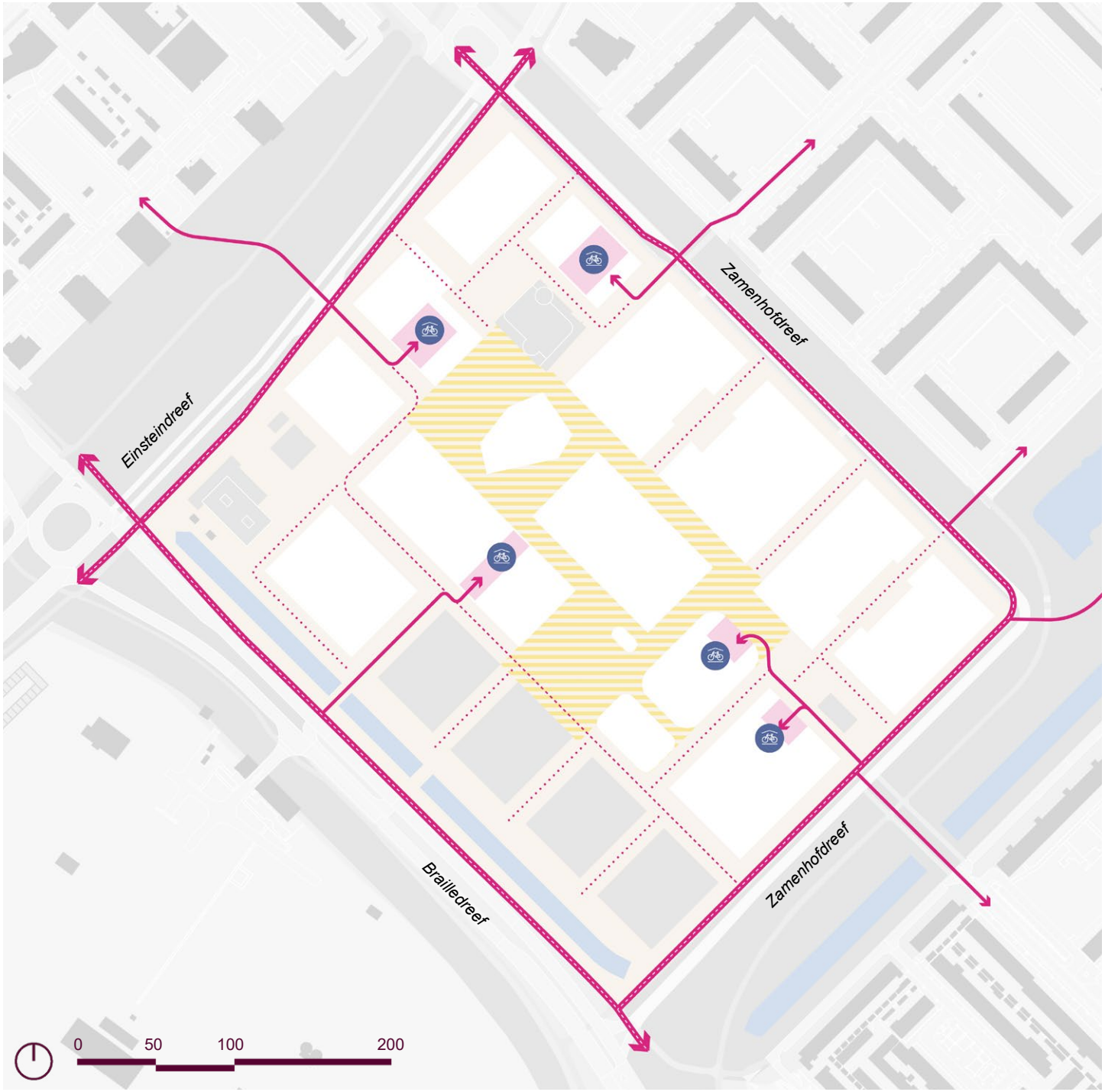
We onderzoeken in de vervolgfase hoe en wanneer de fietser gebruik kan maken van het voetgangersgebied. Hiervoor zijn verschillende oplossingen te bedenken. In de verdere uitwerking van het Masterplan wordt een zorgvuldige balans gezocht tussen verkeersveiligheid en toegankelijkheid met oog voor alle belangen. Hierbij worden ook ervaringen en oplossingen uit andere delen van de stad en andere steden meegenomen.



Afbeelding 32. Huidige fietsroute in Overvecht



Afbeelding 33. Het gebied is comfortabel voor verblijf én voor fietsen. Kopenhagen.



Afbeelding 34. Overzichtskaart fietsroutes

Twee-richting fietspad
Inprikker fietsverkeer
Fietsen toegestaan
Openbare stalling
Voetgangersgebied (fietsen toegestaan op rustige momenten)

Openbaar vervoer als aantrekkelijke keuze

Overvecht Centrum is per openbaar vervoer uitstekend verbonden met de rest van de wijk en de stad. Het gebied is met het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. Er liggen HOV-haltes aan de rand van Overvecht Centrum. Je stapt vanuit de bus zo het gebied in. Hoogwaardig Openbaar Vervoer biedt snelle en frequente verbindingen met NS-station Overvecht, bedrijventerrein Nieuw Overvecht en andere delen van Overvecht en Utrecht. Buurtgericht openbaar vervoer verbindt Overvecht Centrum met de verschillende buurten van Overvecht. We weten nog niet precies hoe de buslijnen gaan lopen en waar de haltes van de buurtbussen komen. De Provincie Utrecht en de ov-vervoerders bepalen dit later.

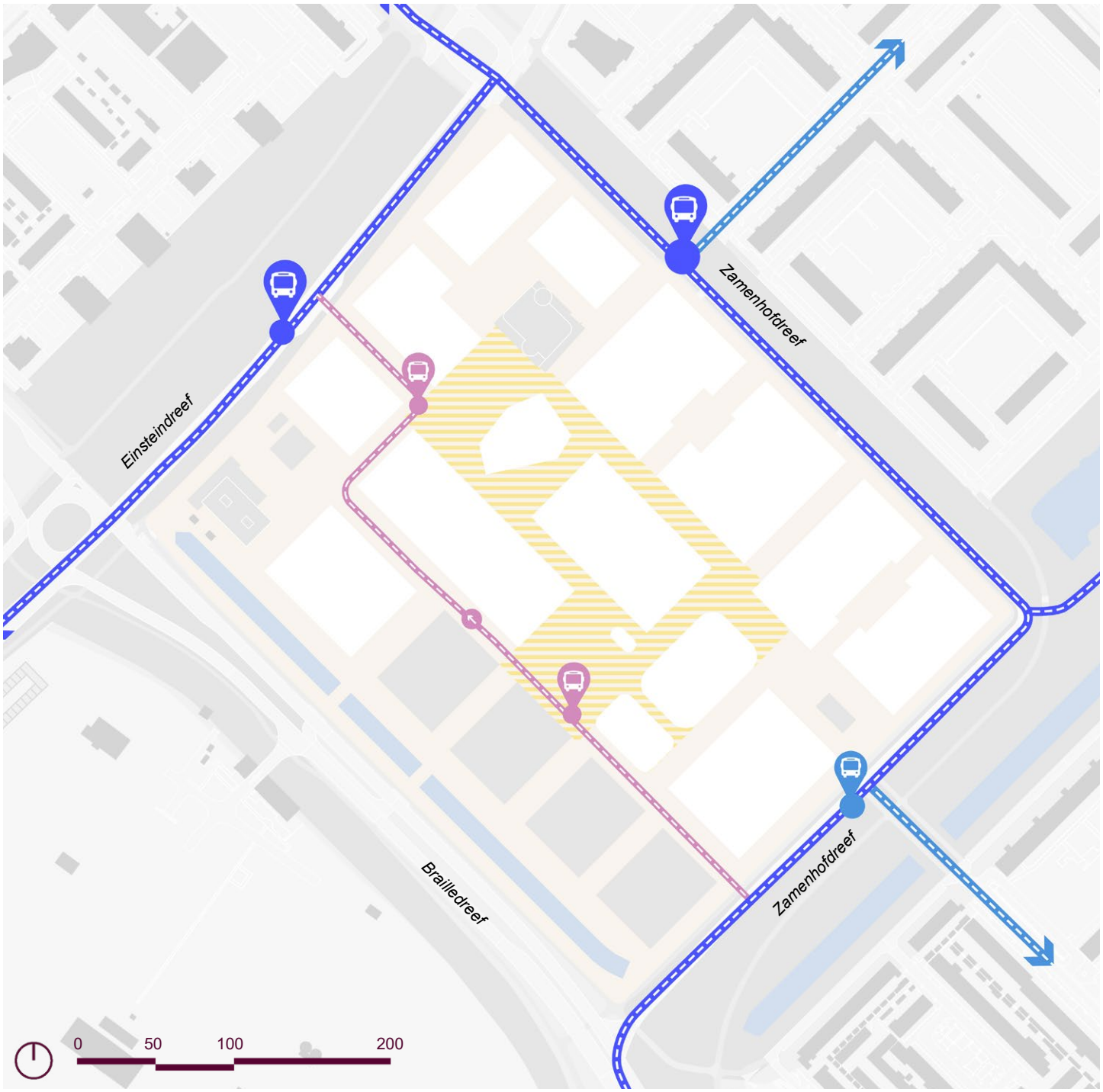
We bieden ruimte voor mobiliteitsvoorzieningen om ouderen en mensen met een beperking in het gebied te kunnen afzetten. Hiervoor is er een route via de Jonkvrouw Sanderijndreef. Een voorbeeld van zo'n voorziening is het maatwerkvervoer van Stichting Buurt Mobiel.



Afbeelding 35. Aantrekkelijke OV-halte.
Tilburg, busstation Centraal station



Afbeelding 36. Maatwerkvervoer. Utrecht, Buurt Mobiel



Afbeelding 37. OV-routes

Route HOV

Route bus (overige)

Route maatwerkvervoer

Bushalte (locatie later te bepalen)

Goed bereikbaar met de auto

De auto verdwijnt uit het straatbeeld. Auto's worden zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen van het gebied. In die randen komen de ingangen naar de parkeergarages voor bewoners en bezoekers.

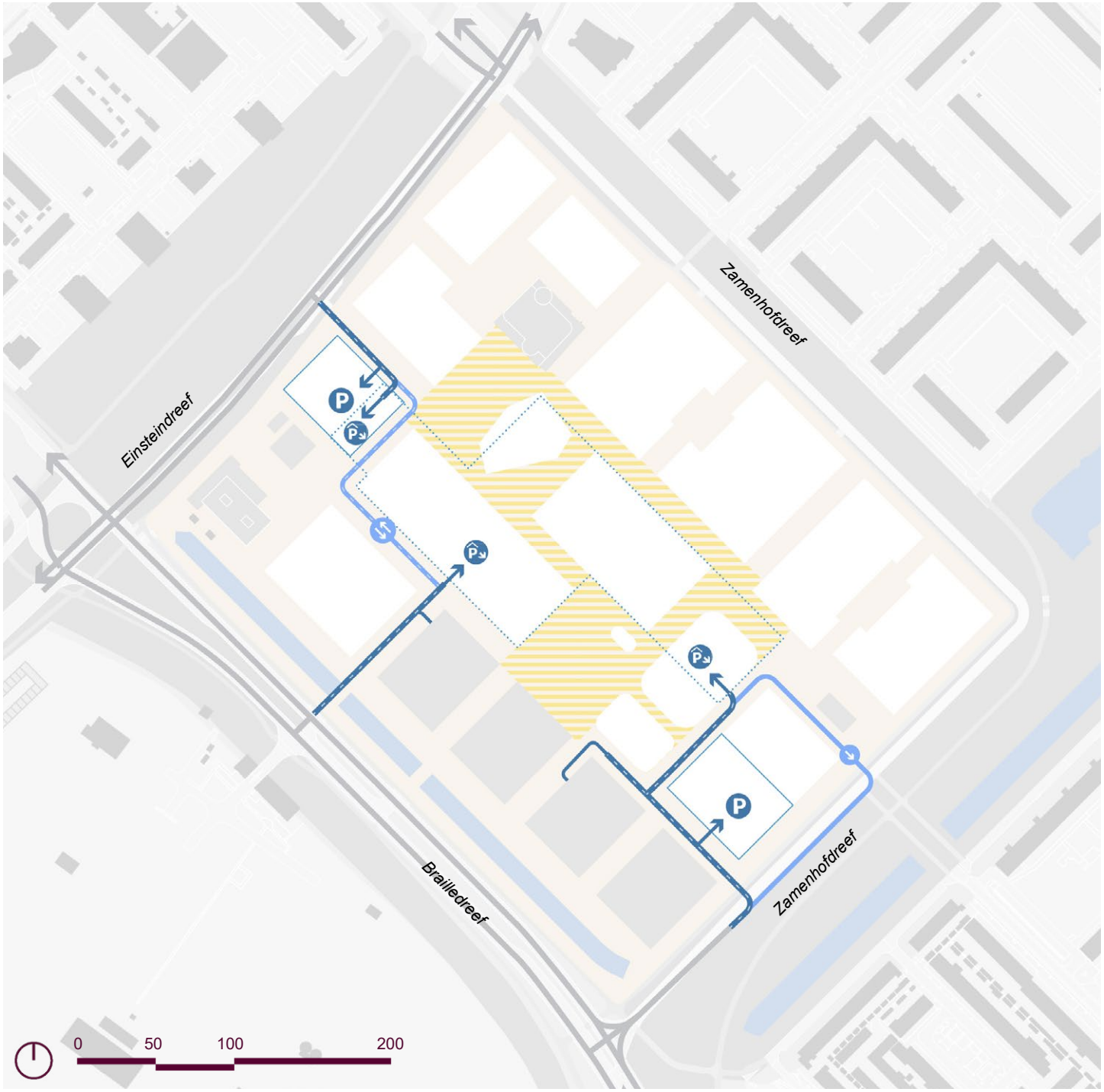
Overvecht Centrum blijft goed bereikbaar met de auto, maar is door de komst van de hoofdas over de Zamenhofdreef en Carnegiedreef per auto niet meer te bereiken met de directe, korte route vanaf de Taagdreef, de Marnedreef en de Theemsdreef. De Einsteindreef en Brailledreef zijn de hoofdwegen voor autoverkeer. Ze lopen langs Overvecht Centrum. Vanaf deze wegen is Overvecht Centrum bereikbaar via de drie toegangsstraten aan noord-, west- en zuidzijde van het gebied. Ze lopen langs Overvecht Centrum. Vanaf deze wegen is Overvecht Centrum bereikbaar via de drie toegangsstraten aan noord-, west- en zuidzijde van het gebied.



Afbeelding 38. Ingang parkeergarage.
Berlijnplein, Utrecht



Afbeelding 39. Breed trottoir met vergroening.
Châtillon(FR), Av. Jean Jaurès



Afbeelding 40. autoverkeer

- Inprikkers autoverkeer
- Twee richtingen straat
- Inrit parkeergarage
- Locatie parkeergarage bovengronds
- Locatie parkeergarage ondergronds
- Verkeer incidenteel (o.a. K+R, afvalophaaldienst)
- Eenrichtingsverkeer
- Tweerichtingsverkeer
- Voetgangersgebied

Functioneren van het gebied en toegankelijkheid

Autoparkeren

Bij het ontwikkelen van de parkeerstrategie stonden we voor enkele dilemma's. We willen een gebied scheppen waar mensen comfortabel kunnen parkeren dichtbij hun bestemming (winkels, voorzieningen). Tegelijkertijd willen we een hoge verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid.
Dat was het dilemma: hoe (1) ontwerpen we een modern en aantrekkelijk centrumgebied met nadruk op voetgangers en fietsers én (2) voldoen we aan de vraag naar voldoende comfortabele parkeervoorzieningen dichtbij bestemmingen én (3) spelen we in op het verwachte afnemend autobezit in de toekomst?

Hiervoor hebben we boven- en ondergrondse parkeergarages vergeleken. We constateren dat bovengrondse parkeergarages goedkoper zijn. Ze bieden bovendien de flexibiliteit om ze in de toekomst, als de vraag naar parkeerplaatsen mogelijk afneemt, te transformeren naar een andere bestemming. Tijdens de realisatie van Overvecht Centrum zou zelfs kunnen blijken dat niet alle bovengrondse parkeergarages hoeven te worden gebouwd.

Echter, bovengrondse garages beperken de ruimte voor ander programma. Ze vormen verder een bedreiging voor de leefbaarheid. Daartegenover staat weer dat ondergrondse parkeergarages duurder zijn en inflexibeler: ze zijn nauwelijks te transformeren. Wel bieden ze meer ruimte voor bovengronds programma en leiden ze tot hogere verblijfskwaliteit in het gebied.
De oplossing: een combinatie tussen boven- en ondergrondse garages.

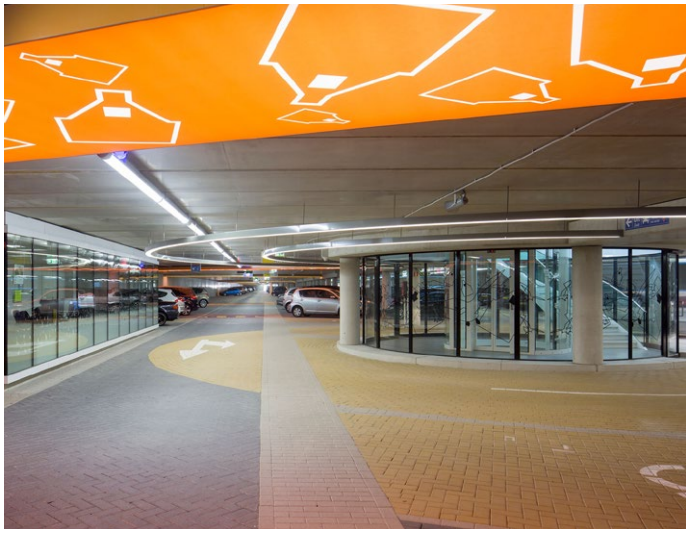
We lossen de parkeervraag gebouwd en gemeenschappelijk op. De oplossing wordt als volgt opgesplitst:

- Voor bezoekers: een ondergrondse parkeergarage centraal in het gebied
- Voor bewoners: twee bovengrondse parkeergarages in de randen van het gebied

Dankzij deze oplossing kunnen bezoekers van de winkels en andere voorzieningen dicht bij hun bestemming parkeren, zonder dat de auto op maaiveld ver het gebied in gaat. De bezoekersgarage functioneert goed dankzij strategisch gesitueerde voetgangersentrees aan het winkelhart en pleinen. Via liften en hellende rolpaden kunnen klanten met een winkelwagen op een comfortabele manier bij hun auto komen, zodat ze hun boodschappen



Afbeelding 41. Parkeergebouw onderdeel van het blok. Amsterdam, NDSM



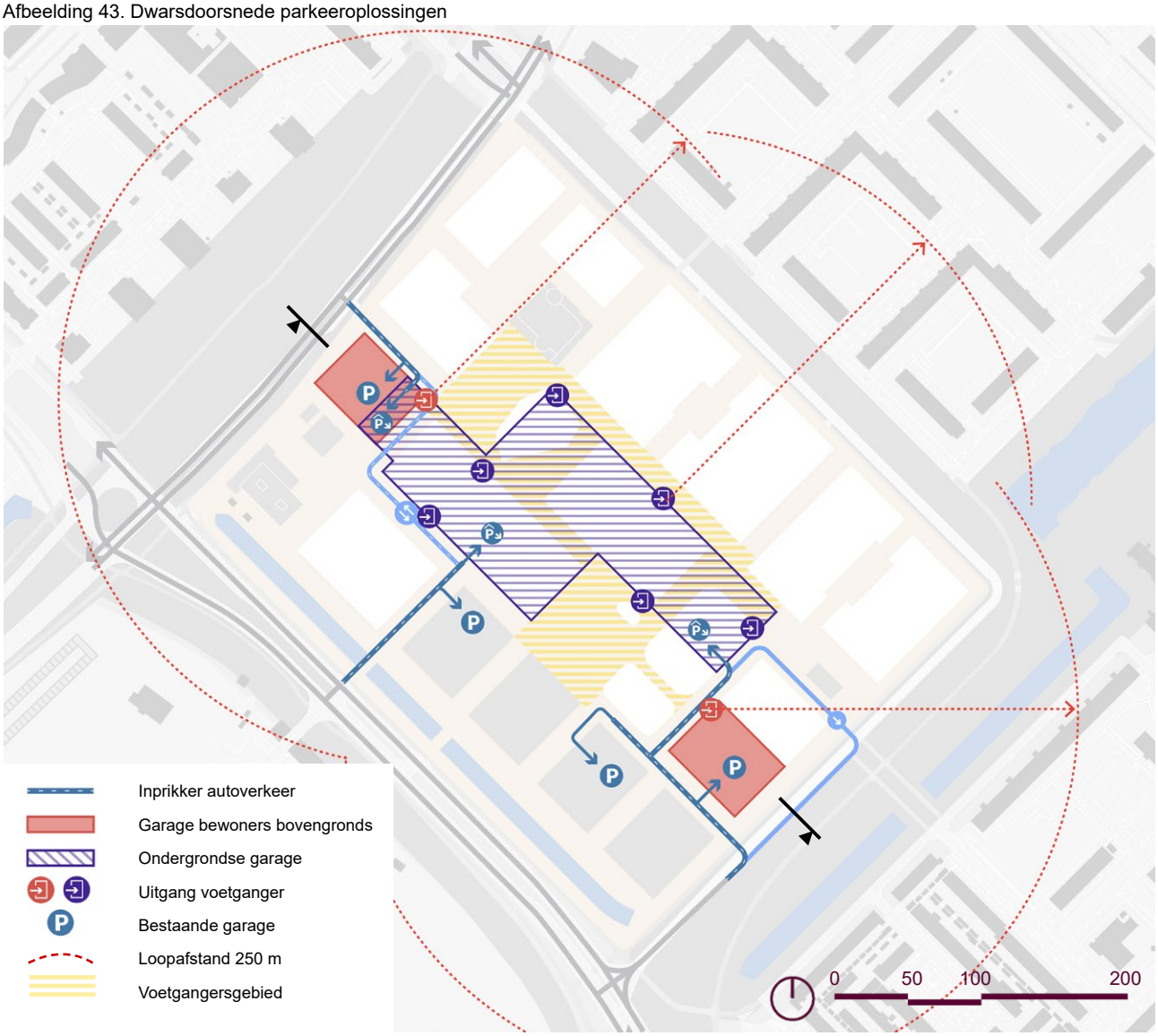
Afbeelding 42. Goed verlichte en sociaal veilige parkeergarage. Katwijk

direct in de auto kunnen laden. Als in de avonduren de bewonersgarages vol zijn, dan heeft de bezoekersgarage nog plek. De ondergrondse garage doet dan dienst als overloopmogelijkheid voor parkerende bewoners.

We kiezen voor een **ondergrondse bezoekersparkeergarage**, omdat de vraag naar parkeerplekken voor bezoekers minder afhankelijk is van deelauto's of andere mobiliteitsoplossingen. De vraag naar deze parkeerplekken zal hierdoor minder snel



Afbeelding 43. Dwarsdoorsnede parkeeroplossingen



Afbeelding 44. Parkeeroplossingen

veranderen. Overvecht Centrum ligt in parkeergebied B en gaat uit van de B1 norm. Afhankelijk van gebiedsoverstijgende keuzes (bijvoorbeeld HOV-ontsluiting, parkeerhubs, extra fietsverbindingen) kan in de (verre) toekomst mogelijk de A norm toegepast worden. Daarmee dalen de parkeeraantallen en kan de parkeerbehoefte wellicht volledig ondergronds opgelost worden. Een investering in een ondergrondse garage is daarmee duurzaam op lange termijn.

We kiezen voor **bovengrondse bewonersgarages**, omdat daarmee flexibiliteit is gegarandeerd voor de toekomst. Als de vraag naar parkeren afneemt, bijvoorbeeld door een afname van het privé-autobezit of een toename van openbaar vervoer, fietsen en lopen, kunnen we de bovengrondse parkeergarages herontwikkelen voor andere bestemmingen.

We reserveren ruimte voor circa 1.450 parkeerplekken in de ondergrondse garage en circa 1.100 parkeerplekken in de bovengrondse garages. De garages liggen op maximaal 250 meter loopafstand van de woningen.

Conform gemeentelijk beleid mogen we het aantal parkeerplekken verlagen als er deelmobiliteit en/of extra fietsparkeerplekken worden aangeboden. In de aantallen autoparkeerplekken in het huidige Masterplan houden we nog geen rekening met vermindering van het aantal parkeerplekken. Hier ligt dus een kans om het aantal te realiseren parkeerplekken voor bewoners naar beneden toe bij te stellen. In hoofdstuk Uitvoeringsstrategie beschrijven we de omgang met betaald parkeren.

ELINE
komt met de auto
haar boodschappen doen
bij de Supermarkt XL. Dankzij de
ondergrondse parkeergarage kan ze
dichtbij parkeren. De parkeergarage is
zo ingericht en verlicht dat zij prettig en
snel bij de supermarkt is. Voor ze aan haar
boodschappen begint, koopt ze eerst nog
een jurkje voor haar dochter.



In de toekomst moet er betaald worden voor het parkeren in de garages van Overvecht Centrum. Er zijn verschillende mogelijkheden om ervoor te zorgen dat parkeren voor de bezoekers in Overvecht Centrum gratis of betaalbaar blijft. Voor de omgeving van Overvecht Centrum geldt straks betaald parkeren op straat tijdens de openingstijden van de winkels (dagelijks tussen 8.00 en 22.00). In hoofdstuk 8 over de uitvoeringsstrategie schrijven we meer hierover.



Afbeelding 45. Ingang fietsenstalling.
Haarlem, Fietsenstalling Smedestraat



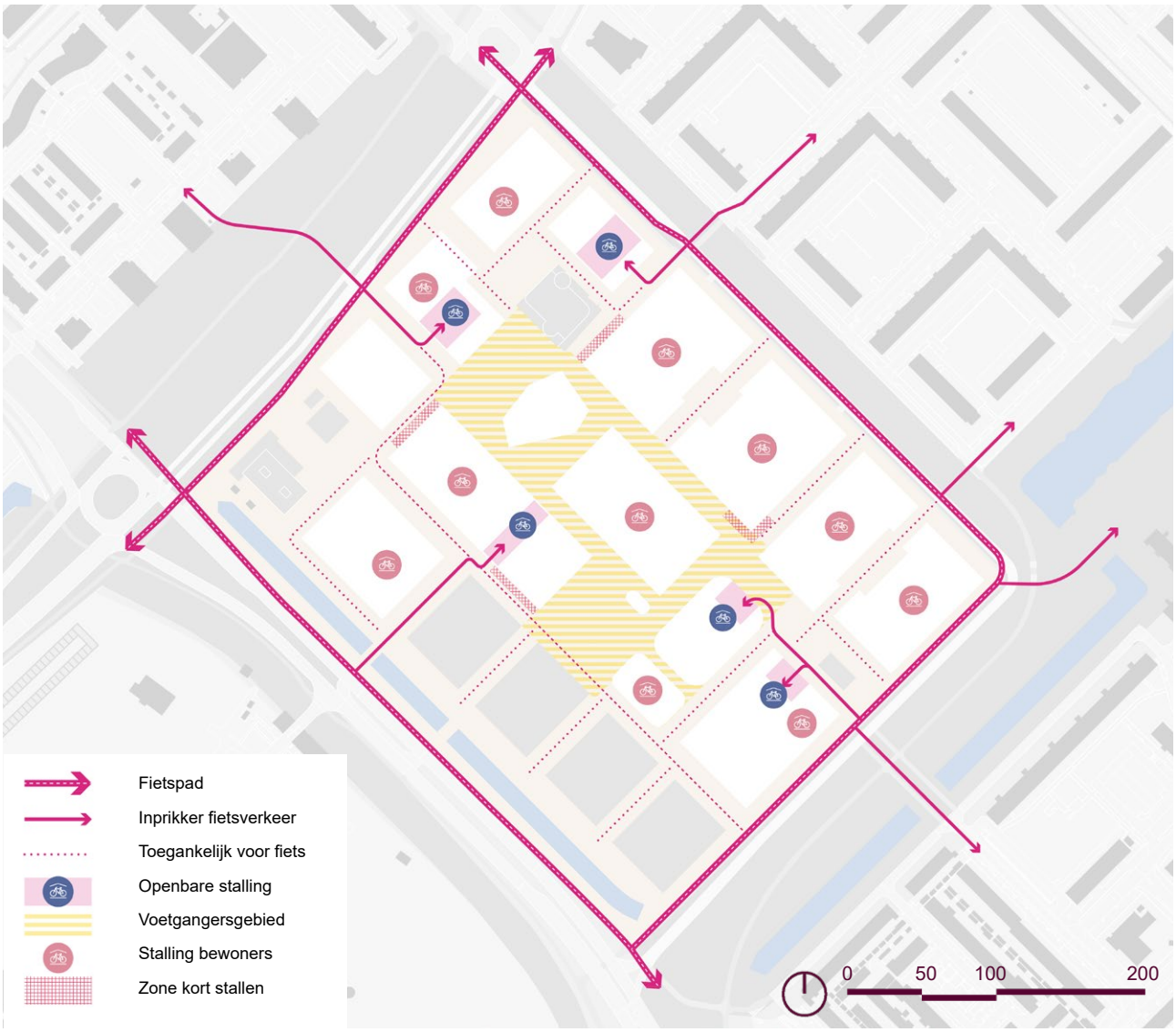
Afbeelding 46. Fietsenstalling met transparante plint.
Haarlem, fietsenstalling Hortusplein

Fietsparkeren

We realiseren een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met veel ruimte voor ontmoeting, verblijven en groen. Daarom verleiden we de fietser om de fiets in een gebouwde stalling te parkeren, en niet in de openbare ruimte. Dat doen we door aan alle kanten van het gebied comfortabele, veilige en uitnodigende fietsenstallingen te maken. Deze stallingen liggen aan fietsverbindingen, op logische plekken in het gebied (voor bezoekers) en bij de woningen (voor bewoners). Ze zijn gesitueerd op de begane grond en comfortabel en eenvoudig te bereiken.

Bewoners

Fietsparkeren voor bewoners moet makkelijk toegankelijk zijn, zodat de fiets goed en snel gebruikt kan worden. Daarom gebeurt het fietsparkeren voor bewoners in de gebouwen, op maaiveld. Er komen collectieve fietsenstallingen per complex (naast private bergingen in het gebouw). Ontwikkelaars zijn verplicht het fietsparkeren te realiseren op eigen terrein, in het gebouw.



Afbeelding 47. Indicatieve locaties fietsparkeren Overvecht Centrum

Bezoekers

Om de openbare stallingen voor de bezoekers van bewoners, winkels, horeca en voorzieningen extra aantrekkelijk te maken, is het mogelijk om service-functies te huisvesten, zoals een fietsreparatie-plaats en/of pakketpunten. Op basis van de norm komen er ongeveer 3.200 fietsparkeerplekken voor bezoekers.

In de centra van Utrecht streven we naar meer in-pandige fietsenstallingen dan plaatsen op straat. In Overvecht Centrum kiezen we nu voor 10% fiets-parkeerplekken in de openbare ruimte. De overige 90% komt in fietsenstallingen in de gebouwen. We hebben plek gereserveerd voor 3 tot 4 grote stallingen voor bezoekers, met circa 800 plekken per stalling. Dit is een optimale exploitatiegrootte voor een bemenste stalling. In een later stadium wordt besloten of de stallingen wel of niet bemenst worden.

Fietsparkeren in de openbare ruimte gaat ten koste van andere functies, zoals groen en verblijfsruimte. Ook levert het een rommeliger straatbeeld op. Toch kiezen we ervoor om 10% van de fietspar-keerplekken in de openbare ruimte te maken. Mensen die kort parkeren om even een snelle boodschap te doen, kunnen hun fiets dan op een passende manier stallen.

Er kunnen eventueel meer fietsen in de openbare ruimte worden gestald voor mensen die snel even boodschappen willen doen. Dit kan echter alleen als wordt aangetoond dat de verblijfsruimte goed blijft functioneren en dat de extra stallingscapaciteit niet ten koste gaat van de groene uitstraling en een overzichtelijk straatbeeld.



YASMINA
is vergeten een aubergine te kopen en fietst snel naar Overvecht Centrum. Normaal gesproken zet ze haar fiets in de stalling, maar voor deze snelle boodschap parkeert ze hem op de speciale plek voor fietsen, dicht bij de supermarkt.



Afbeelding 48. Logistiek hof



Afbeelding 49. Ingang logistiek verkeer voor supermarkten

Logistiek verkeer

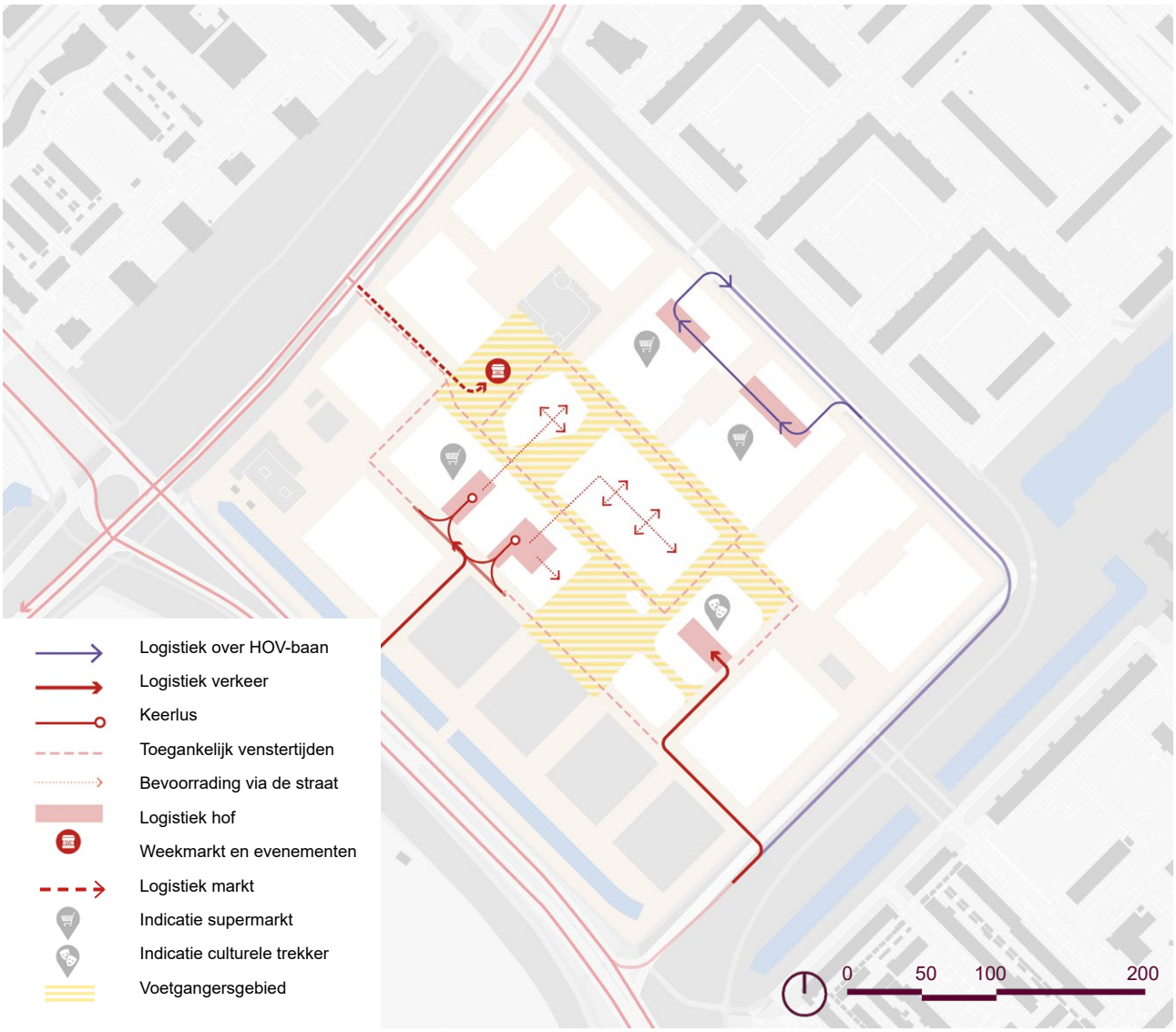
Logistiek verkeer (zoals bevoorrading) moet zo weinig mogelijk impact hebben op de verkeersveiligheid en de leefkwaliteit. Dat is het uitgangspunt voor Overvecht Centrum.

We maken een verdeling in drie vormen:

1. De grote supermarkten aan de oostzijde krijgen een **eigen logistieke lus** onder de woongebouwen. De voertuigen rijden een rondje. Ze hoeven dus niet achteruit te rijden. Dit is beter voor de verkeersveiligheid. Inpandige oplossing van deze hoven levert minder geluidsoverlast op voor omwonenden en voorkomt verrommeling van de levendige promenade aan de Zamenhofdreef. Voertuigen met deze bestemming krijgen een ontheffing voor gebruik van de HOV-baan.

2. Al het overige (retail, de grote supermarkt in het midden en de culturele trekker) wordt bevoorraad via **inpandige laad- en loshoven**.

3. Indien nodig passen we **venstertijden** toe te en/of verlenen we ontheffingen voor het voetgangersgebied.



Afbeelding 50. Indicatieve structuur van logistiek verkeer

Denk hierbij aan de op- en afbouw van de weekmarkt en evenementen en centrumfuncties buiten het bereik van de laad- en loshoven. We willen dat logistiek verkeer zoveel mogelijk gebruik maakt van de laad- en loshoven. Dit verkeer zou anders het voetgangersgebied minder aantrekkelijk en minder veilig maken. Hierbij is het van belang dat de laad- en loshoven voldoende groot zijn om de logistieke bewegingen te verwerken.

We onderzoeken of en hoe logistiek verkeer gebruik kan maken van de ondergrondse bezoekersgarage voor het laden en lossen. De doorrijhoogte van de garage is hoog genoeg voor busjes. Dit is ***een kans*** *om de bevoorrading dichterbij de bestemmingen veilig en met minimale impact op te lossen.*

We onderzoeken in de vervolgfase om het logistiek verkeer (zoals nu in afbeelding 50 is opgenomen vanaf de Brailledreef) op een andere manier te organiseren. Met als doel de woonkwaliteit van bestaande woningen van de NPD strook en nieuwe woningen op deze locatie te borgen.

Serviceverkeer

Bewoners

Incidenteel autoverkeer voor bewoners houden we zoveel mogelijk buiten het autovrije gebied. Denk hierbij aan maaltijdbezorgers, verhuisverkeer (door bewoners zelf of door verhuisdiensten), installateurs en pakketbezorging (bijvoorbeeld witgoed, meubels). De ondergrondse garage krijgt een hoger plafond, zodat bezorg- en servicebusjes naar binnen kunnen. Voor dit verkeer reserveren we ruimte in de parkeergarages.

We onderzoeken in de vervolgfase hoe dit in de praktijk kan gaan werken en of er ook mogelijkheden voor serviceverkeer via maaiveld nodig zijn.



BRAM heeft een drukke werkdag gehad en wil snel naar huis, want zijn nieuwe game is bezorgd. Hij parkeert zijn auto in de bewonersgarage, pakt zijn game uit het pakketpunt daar. Onderweg naar huis haalt hij nog snel wat boodschappen bij de supermarkt. Thuis aangekomen ploft hij direct op de bank om zijn nieuwe spel te spelen.



Afbeelding 51. Ruimte voor pakketdienst in de parkeergarage



Afbeelding 52. Logistiek verkeer met een transportfiets

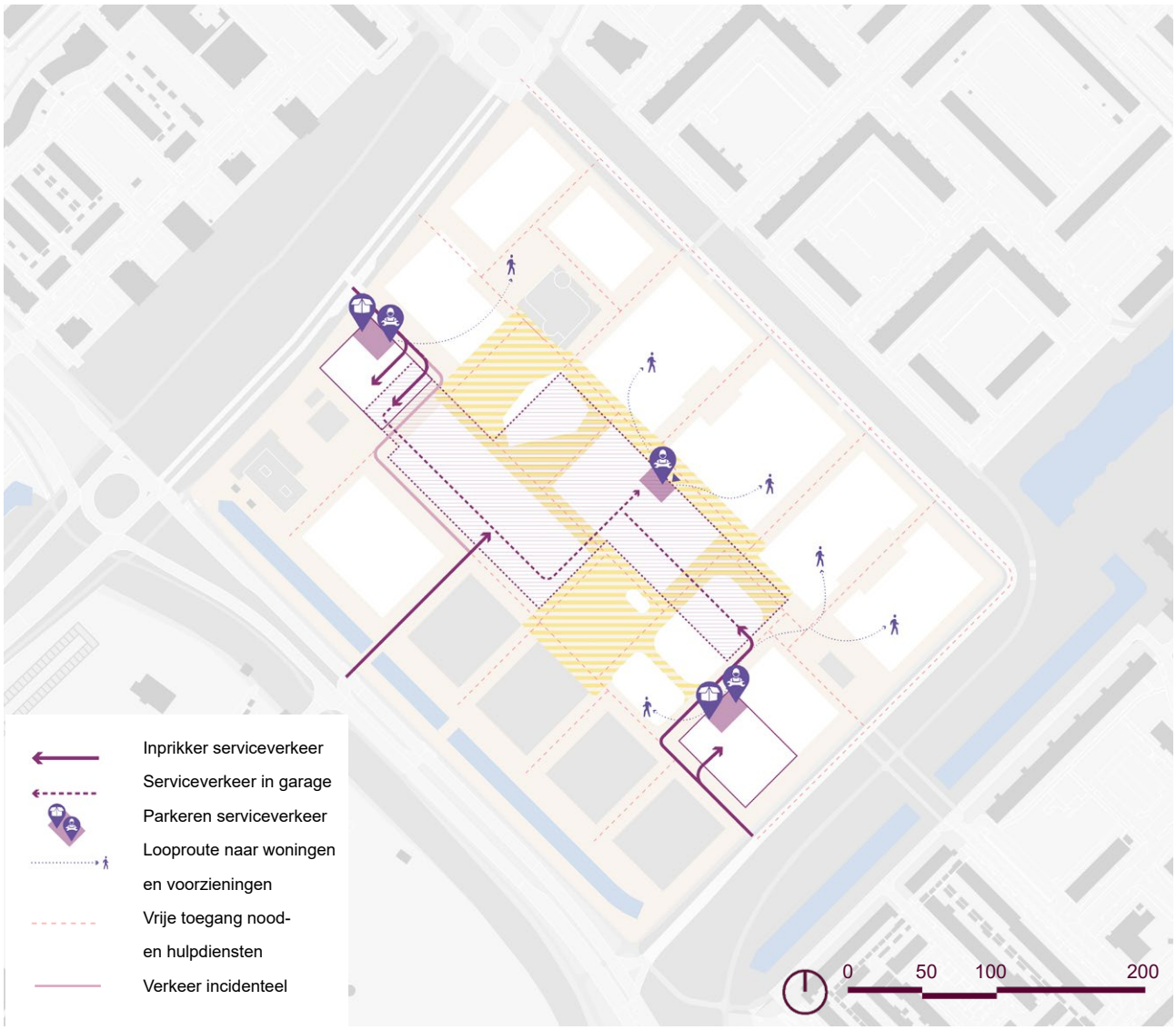
Serviceverkeer overige functies

Serviceverkeer voor overige functies houden we zoveel mogelijk buiten het autovrije gebied, maar zal incidenteel het autovrije gebied moeten gebruiken. Denk hierbij aan vuilniswagens voor afvalinzameling, onderhoudsvoertuigen voor het warmte-koudesysteem en gemeentelijke veegzuigwagens. Dit verkeer krijgt een ontheffing voor het autovrije gebied.

*Een gezamenlijk contract voor inzameling van bedrijfsafval is **een kans** om de vervoersbewegingen voor afval in het gebied te beperken.*

Deelmobiliteit

Deelmobiliteit (zoals deelauto's, (elektrische) bakfietsen, fietsen en scooters) is een belangrijk onderdeel van de verschuiving van privaat autogebruik naar gezonde, schone en ruimte-efficiënte vervoerwijzen die zorgen voor een aantrekkelijk en veilig centrumgebied. Die deelmobiliteit moet daarom makkelijk toegankelijk, goed zichtbaar en betaalbaar zijn. In de parkeergarages in Overvecht Centrum is ruimte voor stadsbrede deelmobiliteitssystemen voor bewoners en bezoekers. Deelmobiliteit ontwikkelt zich momenteel razendsnel. We zorgen daarom voor flexibiliteit, zodat we deelmobiliteit in de toekomst op de best mogelijke manier kunnen inpassen.



Afbeelding 53. Serviceverkeer Overvecht Centrum

Taxi en Kiss & Ride

We maken taxi- en Kiss & Ride-plekken (K+R, kort-parkeervoorziening) in Overvecht Centrum, zodat mensen er met de auto en de taxi kunnen worden opgehaald of afgezet. K+R-plekken worden geplaatst op drie locaties. Minimaal één plek ligt in de ondergrondse garage bij een lift, zodat minder validen de voorzieningen in het hart van het gebied goed kunnen bereiken.

De taxi- en K+R-plekken kunnen in de ondergrondse garage worden aangelegd of op straatniveau. In de nadere uitwerking van het Masterplan bepalen we de definitieve locatie van de K+R-plekken. Deze plekken kunnen uiteindelijk onder of boven de grond komen. Of een mengvorm hiervan.

Het dilemma is hier dat plekken op straatniveau gemakkelijk vindbaar zijn, maar autoverkeer het gebied in trekken, vanwege de noodzakelijke verkeerslussen voor in- en uitrijden. We willen echter juist geen autoverkeer op pleinen en in autoluwe straten, omdat dit de veiligheid en aantrekkelijkheid voor voetgangers en fietsers aantast..

De route voor de noordelijke taxi-/K+R-plek op straatniveau trekt autoverkeer in het autoluwe gebied tussen de Seinedreef en Prins Lanselotdreef. De route voor een zuidelijke plek trekt autoverkeer naar het – anders autovrije – apotheekplein. Plekken in de ondergrondse garage hebben als voordeel dat het autoverkeer niet het gebied wordt ingetrokken. Nadeel is dat deze plekken minder in het oog springen en dus moeilijker vindbaar zijn.



Afbeelding 54. Kiss & Ride Overvecht Centrum

Mindervaliden

Bewoners

Bewoners met een Europese gehandicaptenparkeerkaart kunnen een individuele parkeerplaats op kenteken aanvragen in de openbare ruimte. Binnen een straal van 100 meter van iedere woning in Overvecht Centrum ligt een parkeerplek. Als een bewonersgarage te ver weg ligt van de woning van een mindervalide, dan kan een parkeerplaats in de ondergrondse garage worden toegewezen. Als dat ook te ver weg is, maken we ruimte op straatniveau bij de Zamenhofdreef.

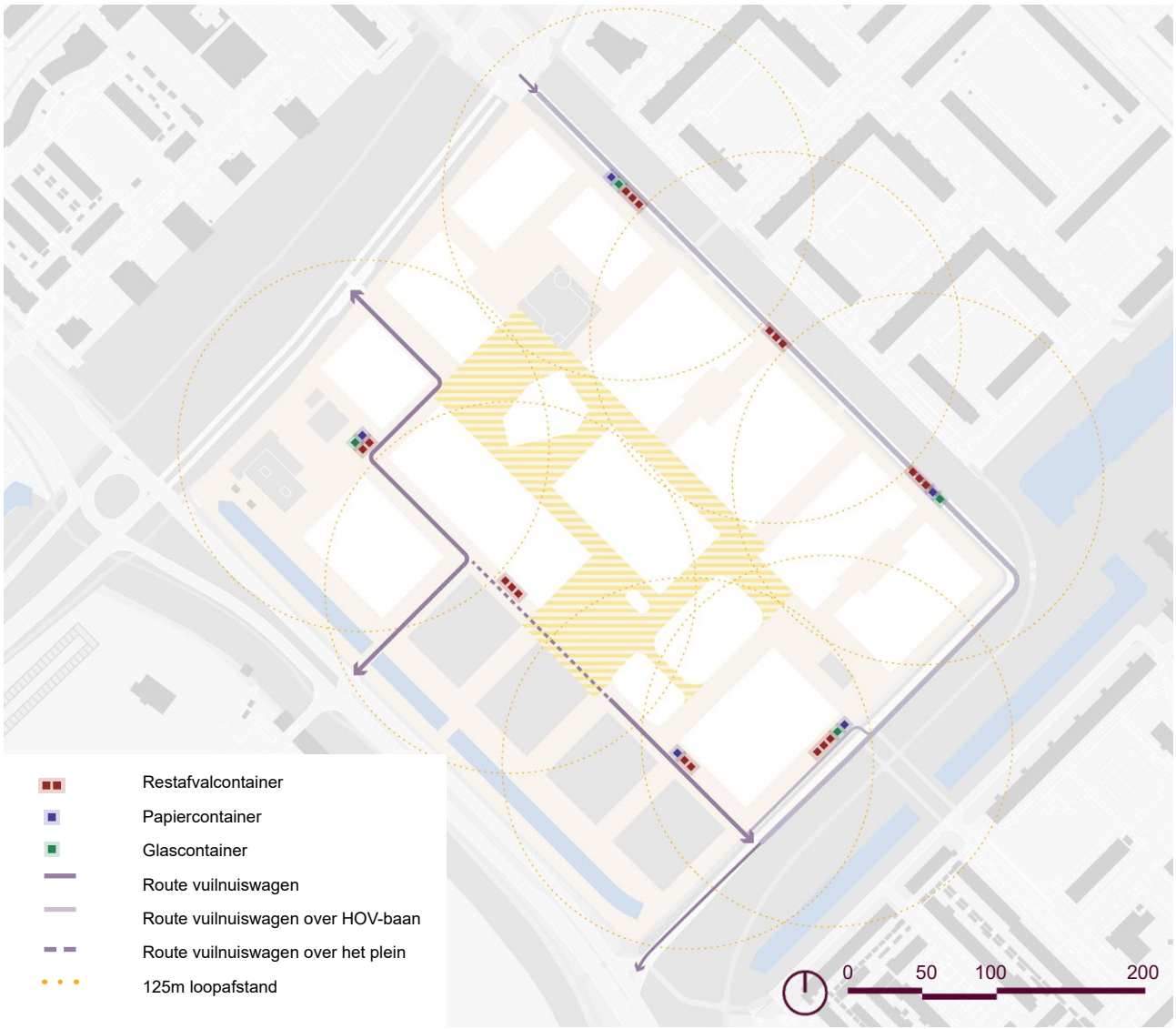
Bezoekers

Voor mensen met een beperking realiseren we parkeerplekken nabij de liften in de ondergrondse garage. Maatschappelijke voorzieningen (zoals huisarts en apotheek) positioneren we nabij de liftuitgangen op maaiveldniveau. Dit is bedoeld om de loopafstand voor mensen met een beperking te minimaliseren. We kijken primair naar plekken in de ondergrondse garage voor parkeerplekken voor mensen met een beperking. De openbare ruimte houden we namelijk zoveel mogelijk vrij voor andere functies zoals groen, verblijfsruimte en wandelgebied.

Afvalinzameling

Voor een goed functionerend, ‘schoon, heel en veilig’ gebied is het belangrijk dat de afvalinzameling goed is georganiseerd. We realiseren daarom overal ondergrondse afvalcontainers. Het gaat om verschillende gescheiden afvalstromen voor bewoners: restafval, papier en glas. Het is belangrijk dat de loopafstanden per type voor bewoners niet overschreden worden en dat de capaciteit voldoet.

Op de kaart is indicatief weergegeven hoeveel containers er nodig zijn in het gebied. In het inrichtingsplan zal te zijner tijd rekening moeten worden gehouden met diverse richtlijnen, zoals de afstand tot boomkronen (hijsvrije ruimte), de ondergrondse infrastructuur en route, en de rijrichting van de afvalophaalwagen. De afvalophaaldienst krijgt een ontheffing voor het gebruik van de HOV-baan. Afvalinzameling voor bedrijven en voorzieningen organiseren de bedrijven zelf. Deze bewegingen vallen in dit Masterplan onder logistiek.



Afbeelding 55. Indicatieve structuur van afvalinzameling

Comfortabele en aantrekkelijke openbare ruimte

Overvecht Centrum is een gezonde, klimaatadaptieve, groene leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Het gebied is comfortabel en aantrekkelijk. In het ontwerp van de profielen is er ruimte voor veel groen, voldoende zonlicht en beschutte plekken met schaduw en weinig wind. De openbare ruimte is uitnodigend en divers. Het programma in de gebouwen is zichtbaar en beleefbaar en zorgt voor een levendig gebruik van het openbaar gebied. Dat zorgt ervoor dat bewoners, bezoekers en dieren het gebied als veilig ervaren. We vinden dit belangrijk. Het zijn ingrediënten die gezond leven gemakkelijk maken en eraan bijdragen dat mensen én dieren zich prettig voelen.

Van basisprofiel naar specifieke profielen

De opzet van de profielen van straten en pleinen is het resultaat van de afweging tussen verschillende opgaven en thema's. Op de volgende bladzijde zijn de opgaven voor een basisprofiel weergegeven. Per specifiek profiel is er op de pagina's daarna vanuit de hoofdfunctie en de betekenis van de betreffende plek een evenwicht gezocht tussen alle opgaven en doelen. De losse profielen hierna geven de hoofdkeuzes in opzet weer. De maatvoering in een profiel zorgt ervoor dat belangrijke opgaven en thema's op alle plekken worden gerealiseerd. Voor de randen van het gebied is vooral het deel van de inrichting dat direct grenst aan het centrum van groot belang.



Afbeelding 56. Overzichtskaart profielen openbare ruimte

Profielen openbare ruimte

Straten
- Entreestraat
- Gemengde Straat
- Winkelhart
- Woonstraat

Pleinen
- Einsteinhof
- Mercadoplein
- O-plein
- Apotheekplein

Randen
- Einsteindreef
- Zamenhofdreef Oost
- Zamenhofdreef Zuid
- Brailledreef

Microklimaat

Het microklimaat in dit gebied is aangenaam. De gebouwen zijn zo ontworpen dat er een prettig **windklimaat** ontstaat, geschikt voor zowel looproutes als plekken waar je rustig kunt slenteren. Er zijn windluwe plekken op pleinen en in binnentuinen, met voldoende zonlicht voor mensen (om comfortabel te zitten) en planten (om te groeien en bloeien). Tegelijkertijd zijn wandelroutes in de zomer ook **schaduwrijk**, zodat wandelaars minder last hebben van de hitte.

We bereiken dit door een goede **verhouding tussen de breedte en hoogte** van de straten en gebouwen te handhaven. Bovendien ligt de hoogbouw iets terug van de straat (zogenoemde set-backs) en plaatsen we bomen en ander groen. Zo creëren we een prettig en gebalanceerd microklimaat.

Groen en bomen

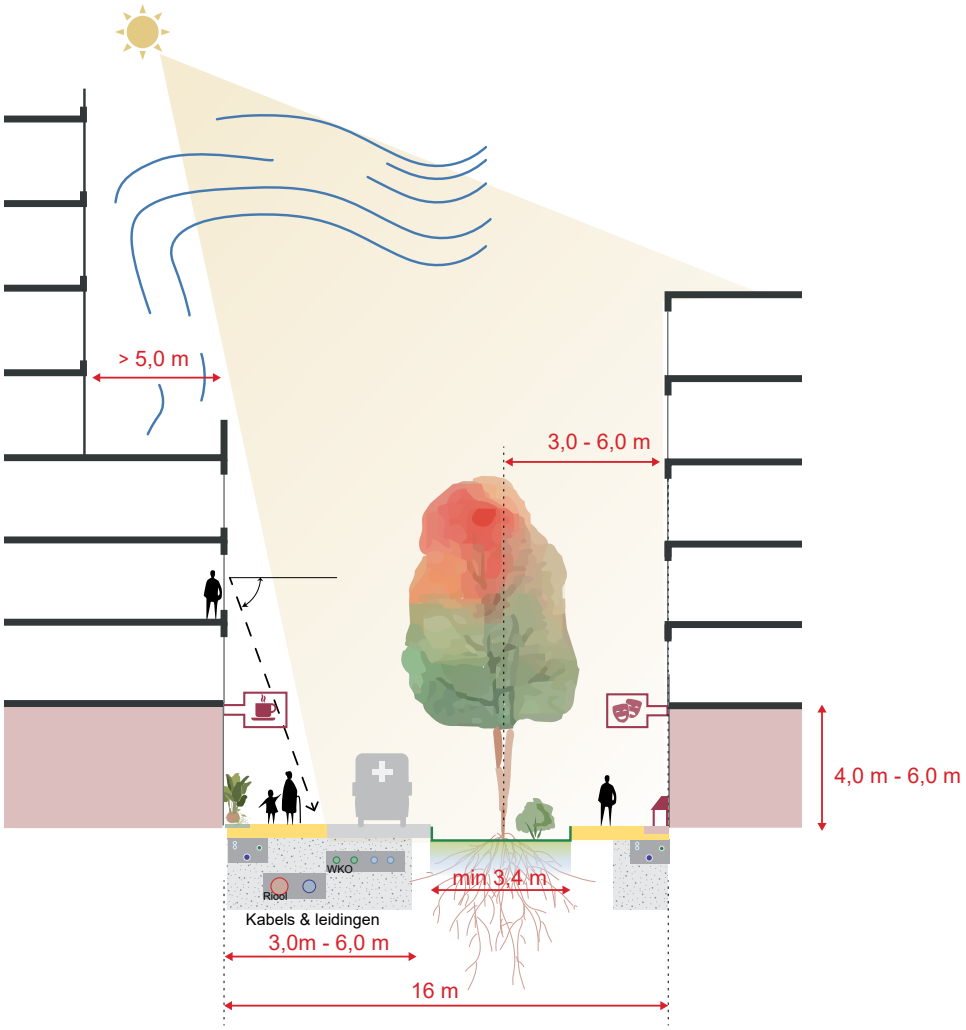
Het **groen** krijgt zoveel mogelijk ruimte, naast andere ruimtevragers in de profielen. Groen zorgt voor een prettig en aantrekkelijk gebied. Het biedt ruimte aan waterberging en infiltratie. Verder draagt het bij aan ecologische kwaliteit, een grotere biodiversiteit, verkoeling en een goed microklimaat. Binnen de profielen wordt het groen zo robuust mogelijk ingepast. Er zijn kansen voor verticaal groen en voor vergroening van bebouwing en daken.

Bomen vormen een belangrijk onderdeel van het groen. Zij stellen specifieke eisen om duurzaam te kunnen groeien. In nagenoeg alle profielen is ruimte voor bomen in een groene zone van minimaal 3,4 m breed, waarbij de afstand tot de gebouwgevels varieert. Zeer grote bomen (zogenoemde eerste orde-bomen) hebben veel ruimte nodig. Deze bomen worden geplaatst op de ruimere plekken in het gebied. Verder is de positionering van ondergrondse infrastructuur, zoals riolering en warmtenet, bepalend voor de plaatsing en grootte van bomen.

Programma

Op straatniveau hebben de gebouwen **verschillende functies**. Sommige plekken hebben een levendig en actief programma, andere zijn rustiger met woon- of werkfuncties. Dit vraagt om verschillende invullingen van het profiel, zowel wat betreft de verkeersstromen als de interactie tussen binnen en buiten.

De **intermediaire zone** in de openbare ruimte (de overgangszone tussen binnen en buiten) kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. Denk aan terrassen bij horecagelegenheden, uitstallingen met verse producten bij winkels, of compacte groene semi-private ruimtes voor bewoners. Overal heeft de begane-grondlaag (plint) een verdiepingshoogte tussen 4 en 6 meter. Dat maakt flexibiliteit in gebruik mogelijk. De variatie aan functies draagt bij aan de diversiteit en eigenheid van de straten en pleinen.



Afbeelding 57. Basisprofiel Overvecht Centrum

Mobiliteit

De keuzes voor mobiliteit in het gebied bepalen **wie waar welke ruimte** nodig heeft. Denk aan voetpaden aan gebouwzijdes. Of in sommige profielen aan een gemengde zone voor auto en fiets. De breedte van de zones wordt bepaald door het programma in de plint en door de positie van de straat in het netwerk. Voetpaden voldoen aan de richtlijnen voor de inclusieve stad. Verder vragen routes om doorgaande en ononderbroken lijnen. Binnen bepaalde profielen is juist de oversteekbaarheid cruciaal, zoals in de winkelstraat.

Ondergrond en nutsvoorzieningen

De straatprofielen worden zo ingericht en afgestemd op de ondergrondse infrastructuur dat ze ruimte bieden aan de benodigde kabels en leidingen. Ook zijn ze bestand tegen toenemende neerslagintensiteiten en droogte. Daarnaast houden we rekening met hittestress. De functionaliteit van het groen wordt optimaal benut.

In het basisprofiel is een reserveringsruimte opgenomen voor warmte-koudeopslag (WKO), een dubbel rioolstelsel en huisaansluitingen. Nutsvoorzieningen en andere installaties (vaak ten behoeve van bedrijven en voorzieningen in gebouwen) worden te allen tijde opgenomen in de bebouwing. We plaatsen ze dus niet in de openbare ruimte.

Entreestraten

Rol & Programma

De **entreestraten zijn de hoofdroutes.** Bezoekers komen hier aan en gaan vanuit verschillende richtingen het centrum binnen. Er zijn twee varianten: één met en één zonder auto's.

Het profiel met autoverkeer zorgt ervoor dat autoverkeer gemakkelijk en veilig de parkeergarages kan bereiken, zowel de garages voor bewoners als voor bezoekers. Hier delen auto's de rijbaan met fietsers. Aan beide zijden van de straat zijn brede trottoirs.

De entreestraat zonder autoverkeer biedt bezoekers vanuit ov-haltes en de omliggende buurten veel ruimte en meer groen. In het midden is hier ook veel ruimte voor de loopstromen van voetgangers en voor groen. In de plinten is divers maatschappelijk of commercieel programma gevestigd ter begeleiding van de hoofdroutes.

Ontwerpprincipes

De entreestraten zijn ruim opgezet (20 m). Zo kunnen we goed de verschillende verkeersstromen én robuust groen inpassen. Het **brede trottoir** ligt direct aan de gevel, zodat interactie met het programma mogelijk is. Er is aandacht voor een goede en veilige inrichting van kruisingen.

Groen

In beide profielen is een robuuste groenstrook met **clusters van bomen** opgenomen. De autovrije entreestraten bieden meer flexibiliteit in de vorm van groen: de strook is breder en er is hier meer behoefte aan doorsteken, zodat je kunt oversteken naar de andere zijde van het profiel.

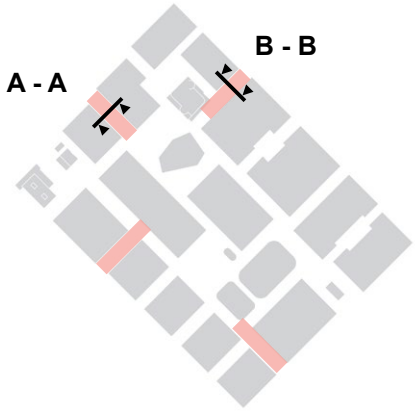
Daarnaast is groen ingepast tussen de verkeersstroom in het midden en de trottoirs aan beide zijden in het profiel. Minstens aan één zijde is dit groen verlaagd om hemelwater te verwerken. Er is voldoende ruimte om eerste orde-bomen te planten. Ook heeft het groen in deze straten een robuuste kwaliteit. Anders gezegd: het kan tegen een stootje, wat nodig is gezien de hoge gebruiksdruk op deze straten.



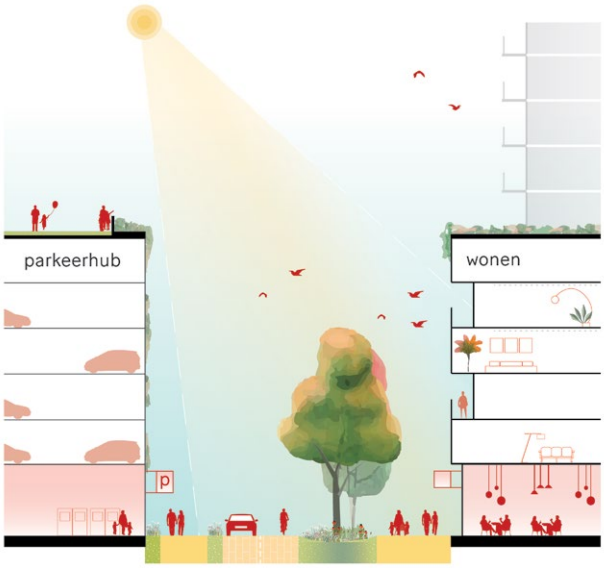
Afbeelding 58. Bloemrijke strook met zitplekken.
Seattle (VS), South Lake Union.



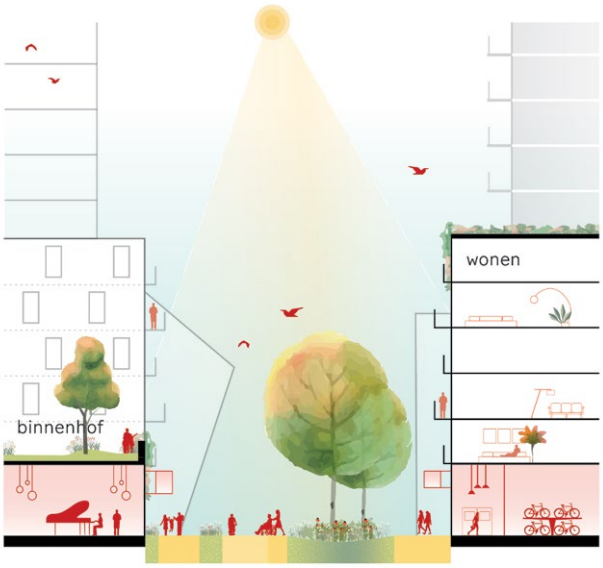
Afbeelding 59. Brede voetgangerszone.
Parijs(FR), Avenue Jean Jaurès

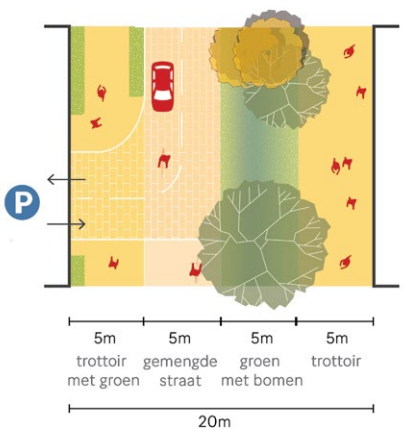


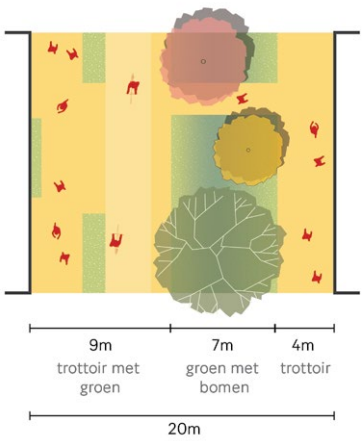
A - A



B - B







Afbeelding 60. Profielen Entreestraat (inprikker)

Gemengde straten

Rol & Programma

De gemengde straten mengen **reuring én rust**. In de plint is een divers programma: bedrijvigheid, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, maar ook wonen. Daarnaast worden deze straten gebruikt als route voor afvalinzameling, ontsluiting van expeditiehoven en/of parkeergarages en maatwerkvervoer. Dat vraagt om een slimme inpassing van groen en verkeer, zodat een leefbare, vellige en comfortabele straat ontstaat.

Ontwerpprincipes

De gemengde straat is minimaal 16,0 m breed. Er is speciale aandacht voor een **goede interactie** tussen gebouw en buitenruimte, de overgang tussen voetgangersdomein en autoverkeer, en voor de verkeersveiligheid rondom expeditie.

Groen

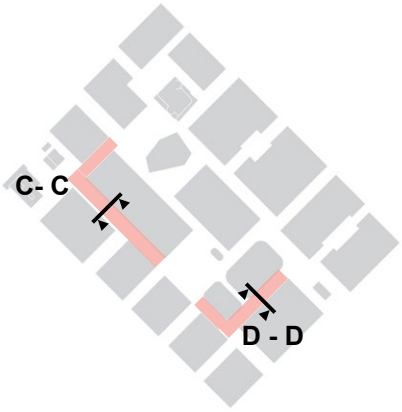
Vergroening is mogelijk tussen de rijbaan en het trottoir, aan beide zijden van de straat. Minstens aan één zijde is dit groen verlaagd met clusters van bomen, inclusief de mogelijkheid om bomen van eerste orde aan te planten. Het groen in deze straten heeft een robuuste kwaliteit. De beplanting krijgt voldoende groeiruimte, zowel boven als onder de grond.



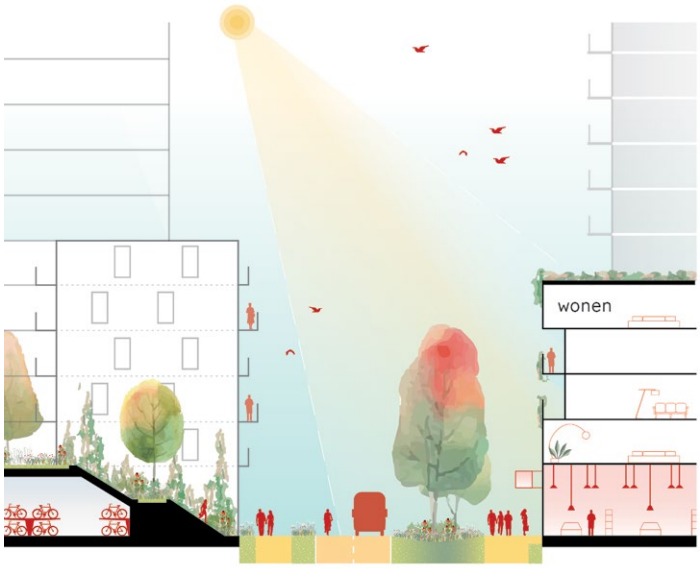
Afbeelding 61. Groene straat met ruimte voor fietsen. Eindhoven, Vestdijk

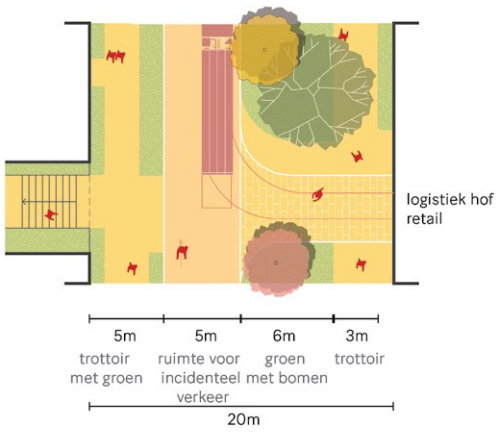


Afbeelding 62. Straat met programma, groen en ruime zone voor langzaam verkeer. Vincennes (FR), Centrum

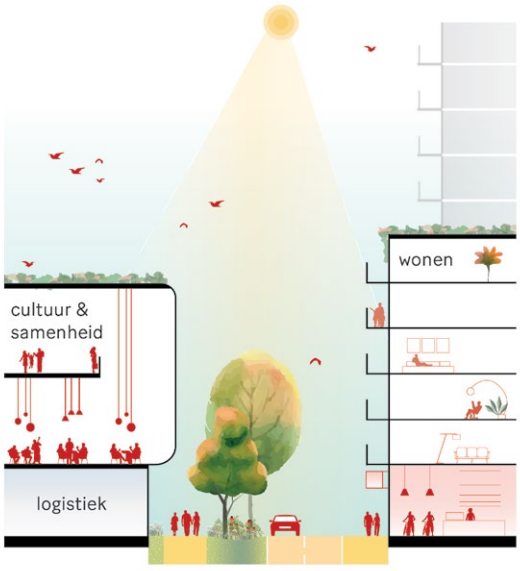


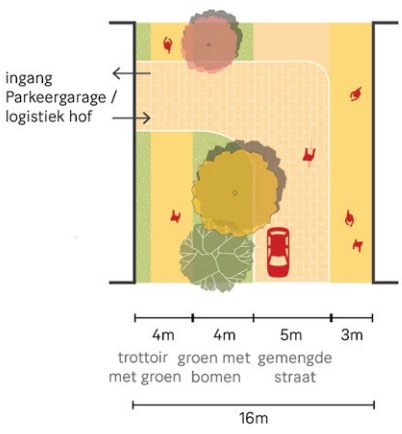
C - C





D - D





Afbeelding 63. Profielen Gemengde straat

Winkelhart

Rol & Programma

In het winkelhart staat de **beleving tijdens het winkelen** centraal. Retail voert de boventoon in het programma op de begane grond en op sommige locaties op de eerste verdieping. Boven de winkels zijn woningen. Aan de straat zijn lobby's. In het profiel is voldoende ruimte voor incidenteel verkeer (expeditie binnen venstertijden), uitstallingen en zitplekken met groen, zonder de doorstroom, de beleving en verblijfskwaliteit te hinderen of teniet te doen. De winkelstraten maken deel uit van het voetgangersgebied.

Ontwerpprincipes

Winkelstraten zijn minimaal 12 meter breed. In het winkelgebied worden voetgangers begeleid van plek naar plek. Robuuste groenvakken en zitplekken maken het gebied aantrekkelijk en zorgen voor intimiteit, gezelligheid en creëren verschillende ruimtes. In de winkelstraten is een **goede doorstroming van voetgangers** en een goede **oversteekbaarheid en zichtbaarheid** van winkels belangrijk. In het profiel is er is ruimte om elementen voor weersbescherming in te passen. Dit mag niet ten koste gaan van groen.

Groen

Het **groen** in de straten draagt bij aan een prettige winkelbeleving en verblijfskwaliteit. Het groen wordt echter regelmatig onderbroken zodat je de straat kunt oversteken. Het vormt geen visuele barrière. Dat is mogelijk dankzij bomen met een open kroon en een lagere onderbeplanting.

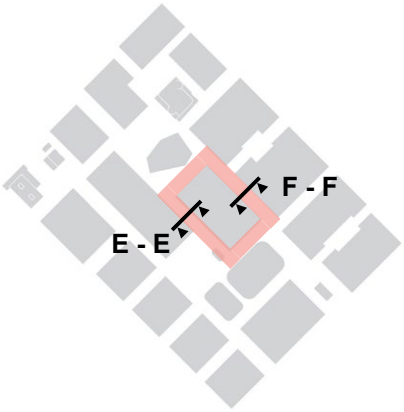
Bij de aanleg van het verlaagde groen houden we er rekening mee dat dit niet wordt vervuild met zwerfafval. Boven de parkeergarage staan de bomen en de beplanting in bakken, gecombineerd met zitplekken en speelobjecten. Extra groen is mogelijk ter hoogte van de functionele gevels zonder toegangen.



Afbeelding 64. Alkmaar, winkelstraat

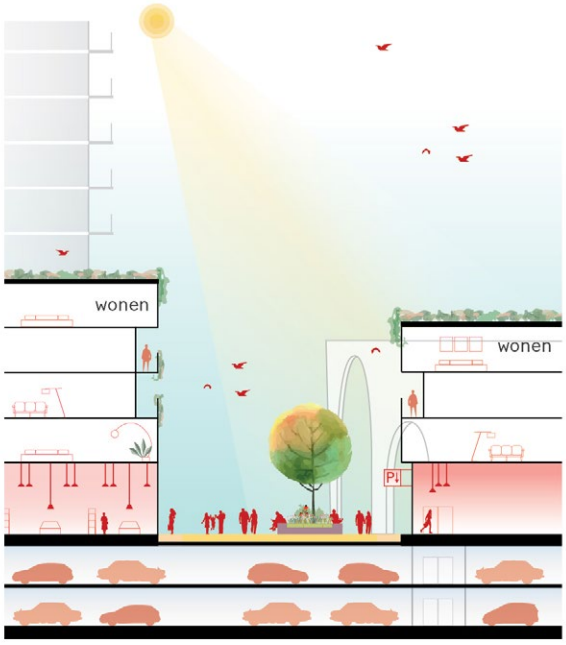


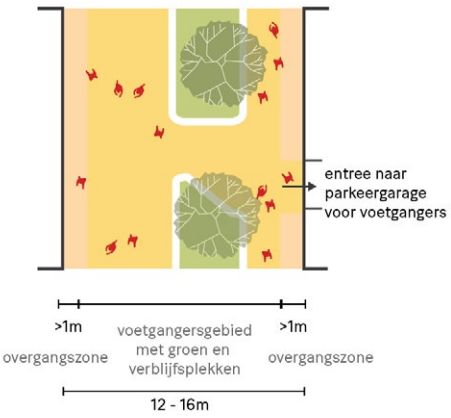
Afbeelding 65. Tilburg, Emmapassage



E - E

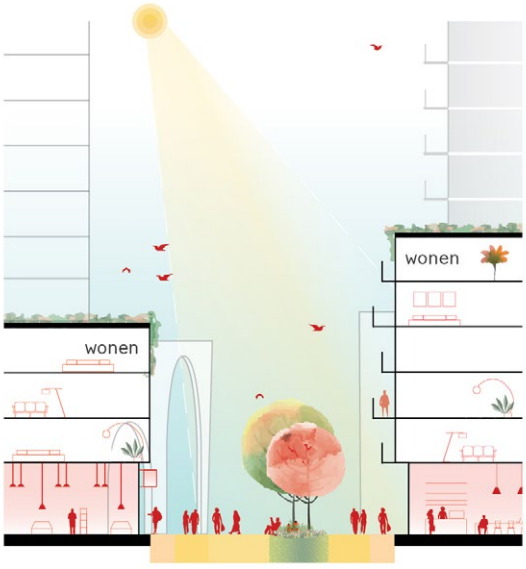
Met ondergrondse parkeergarage

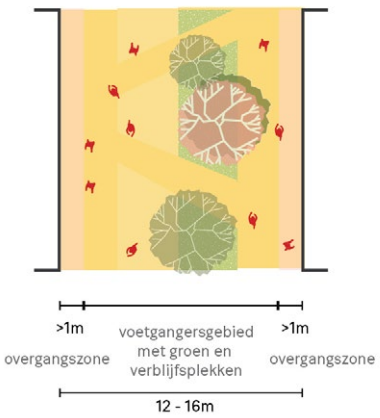




F - F

Zonder ondergrondse parkeergarage





Afbeelding 66. Profielen Winkelhart

Woonstraten

Rol & Programma

In de **woonstraten** wordt voornamelijk gewoond. De woningen grenzen direct aan de straat. Deze woonstraten worden zo groen mogelijk. Er is geen autoverkeer toegestaan, hoogstens incidenteel, zoals nood- en hulpdiensten en verhuiswagens. Wel is fietsen mogelijk en gebruiken bewoners de straten om samen te leven en elkaar te ontmoeten.

Ontwerpprincipes

De **doorgaande verkeersruimte** voor lopen en fietsen ligt centraal. Zodoende kan aan beide zijden groen worden ingepast. Deze verkeersruimte is breed genoeg voor incidenteel verkeer. Het groen fungeert hierbij als buffer tussen het trottoir en de woning op de begane grond. De entrees van de woningen liggen aan deze straten. De hoogte van de bebouwing maakt voldoende bezonning in de straat mogelijk. Langs de rand van gebouwen is er een intermediaire zone met ruimte voor een mini-voortuintje voor extra leefruimte.

Groen

Woonstraten hebben het **hoogste percentage groen** van alle straten. Ze zijn groen ingericht met het oog op verblijfskwaliteit. Hier ontmoet je je buren in een aangename, groene setting. Het groen creëert een goede overgang tussen openbaar en privé. Ook is er ruimte voor gevelgroen of ander verticaal groen in de straat.

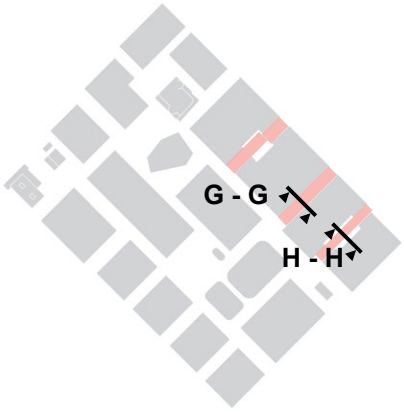
Bij de plaatsing van bomen in de groene stroken wordt rekening gehouden met bezonning en groeiruimte ondergronds. Voor dieren is het van belang dat er voldoende variatie in het type beplanting komt. Dat betekent dat bomen, struiken, grassen en bloeiende planten gewenst zijn.



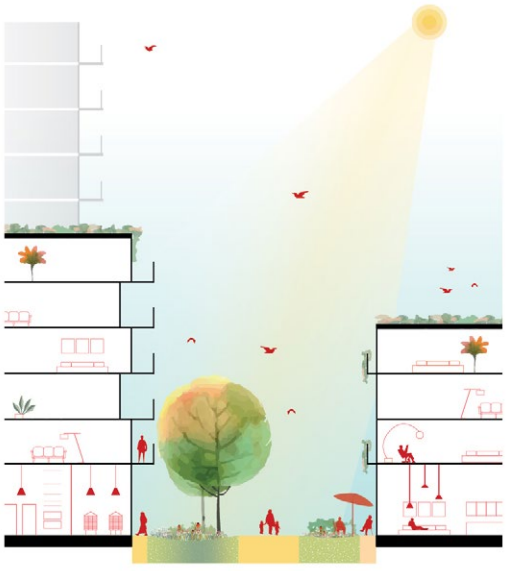
Afbeelding 67.Intermediaire zone met ruimte voor groen.
Rotterdam, Coolhaven

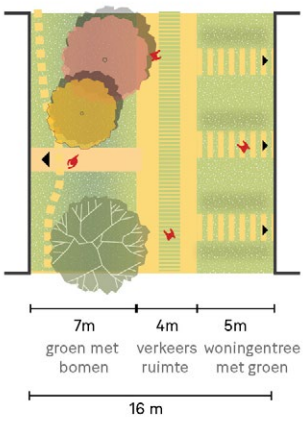


Afbeelding 68. Plekken voor ontmoeten in het groen.
Rotterdam, Schepenstraat

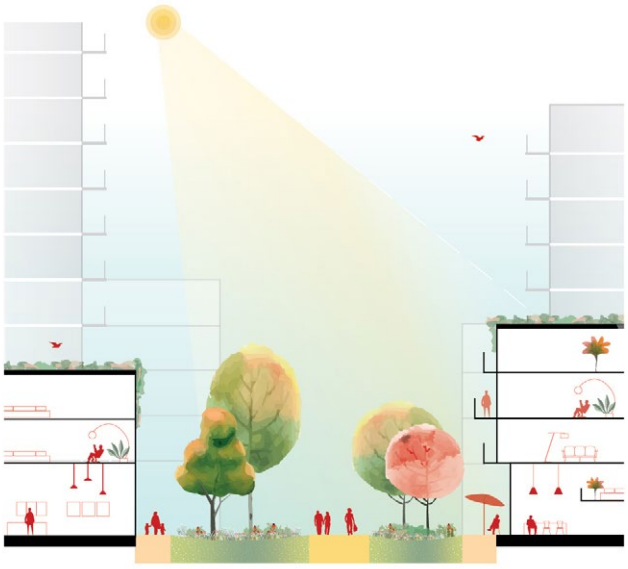


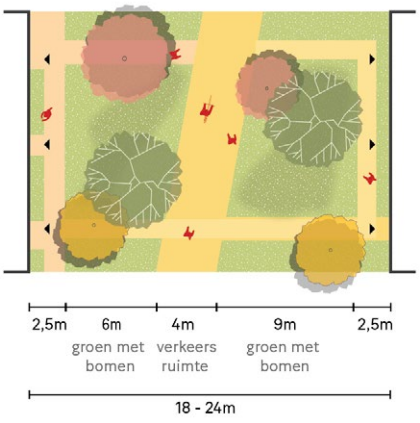
G - G





H - H





Afbeelding 69. Profielen Woonstraat

Einsteinhof

Einsteinhof is een intiem groen buurthof, voornamelijk omringd door woningen. Hier ontmoeten mensen uit de buurt elkaar in de noordelijke hoek van het gebied, achter het C&A-gebouw.

Rol & Programma

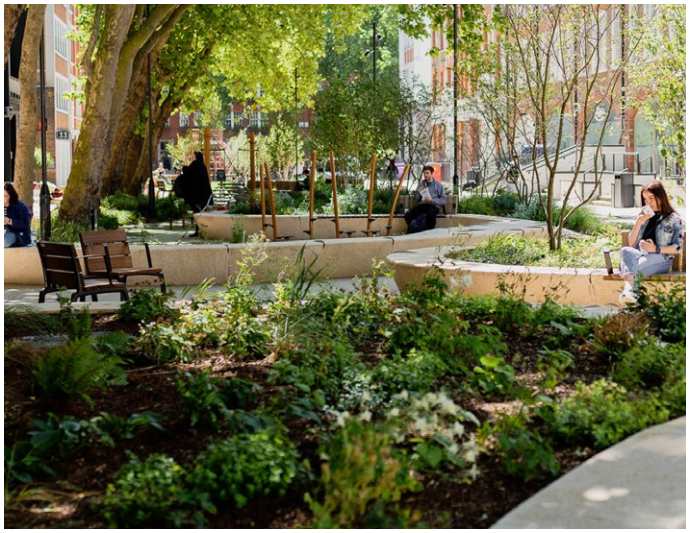
Rondom het hof vinden we vooral woningen, op maaiveld en erboven. Het hof dient als een **luwe, groene plek** waar je tot rust kunt komen en waar je omringd wordt door groen. Het is toegankelijk voor iedereen. Hier is ruimte om voor bewoners voor alle leeftijden uiteenlopende ontmoetingsplekken in te passen, zoals een buurtmoestuin. Dit biedt mogelijkheden voor bottom-up initiatieven die binding in de buurt kunnen stimuleren. De uiteindelijke functie in het gebouw van C&A zal betekenis geven aan de relatie van dat gebouw met deze plek, zonder de rustige, luwe betekenis teniet te doen.

Identiteit & Inrichting

Bij het ontwerp en de uitvoering wordt aandacht besteed aan het **eigenaarschap voor omwonenden** en aan de openbaarheid van de plek.

Groen

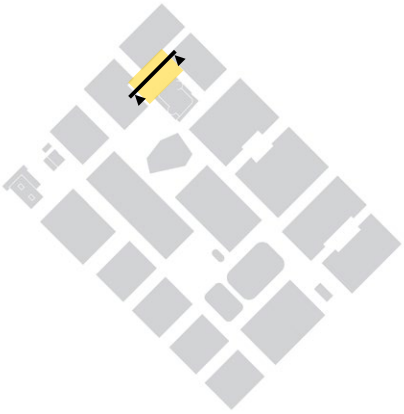
Het hof kan een **groene oase** worden, uniek in het gebied, met bomen en struiken, vaste planten en gevelgroen (gelaagd groen). Maximale vergroening is hier zelfs mogelijk, aangezien er geen behoefte is aan logistiek en/of andere verkeersstromen. De inrichting van het groen draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat. In deze groene plek komen bomen van verschillende soorten en groottes, van zowel de eerste als de tweede orde. We zorgen voor een goede balans tussen bezonning en schaduw.

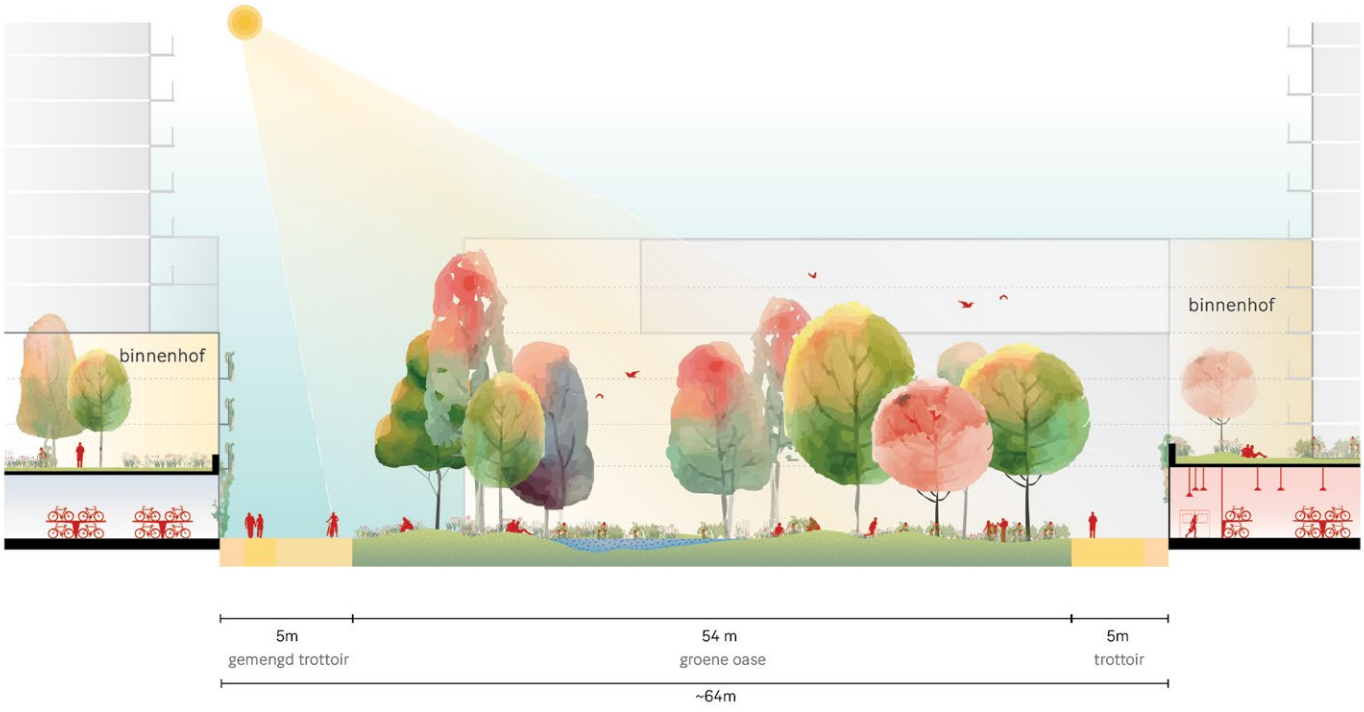


Afbeelding 70. Ontmoetingsplekken voor bewoners.
Londen (GB), Alfred Place Gardens



Afbeelding 71. Diversiteit van bomen en struiken.
Lackenbach (AT), Arboretum





Afbeelding 72. Profiel Einsteinhof

Mercadoplein

Het Mercadoplein grenst aan de Mercado (vershal). Het plein wordt gebruikt voor de weekmarkt en andere evenementen. Daardoor is deze plek vrij stenig. Het wordt een aantrekkelijke en levendige plek, dankzij de slimme plaatsing van robuust groen en een aangename inrichting.

Rol & Programma

Het plein is een **bruisende plek in het gebied** dankzij de programmering van de openbare ruimte. Het is ook een unieke locatie, dankzij de relatie met de Mercado. Looproutes over het plein gaan naar én door de Mercado. De invulling van dit bijzondere gebouw en zijn functie zal bepalen hoeveel invloed het plein en gebouw op elkaar gaan uitoefenen.

Ontwerpprincipes

De **weekmarkt** blijft in het gebied. Deze markt wil ruimte voor groei. De ruimtereservering is ongeveer 4.000 m² ruimte op het plein, voor ongeveer 100 tot 120 kramen. Het plein is voor iedereen. Het vormt een **plaza**: hier is het te doen, hier ontmoet je elkaar. De functionaliteit en opzet van de markt bepalen grotendeels de pleininrichting. De weekmarkt is eenmaal per week. Daarnaast biedt het plein ruimte voor wijk- en buurtevenementen, evenals sportactiviteiten. Er is aandacht voor efficiente logistieke stromen.

Groen

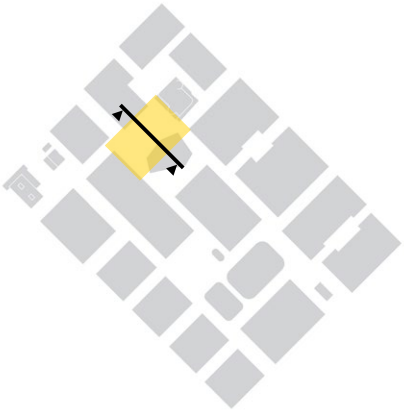
De functionaliteit en opzet van de markt en de evenementen sturen de mogelijke locaties van bomen en de hoeveelheid **groen op het plein**. Het mag echter geen unheimisch leeg, heet plein worden. Dat vraagt dus om slimme inpassing van robuuste groene zones te midden van de vele andere functionele eisen. We passen groen met ontmoetingsplekken in. Om hittestress tegen te gaan worden extra schaduwrijke ruimtes gecreëerd, vooral voor ontmoetingen en verblijf.

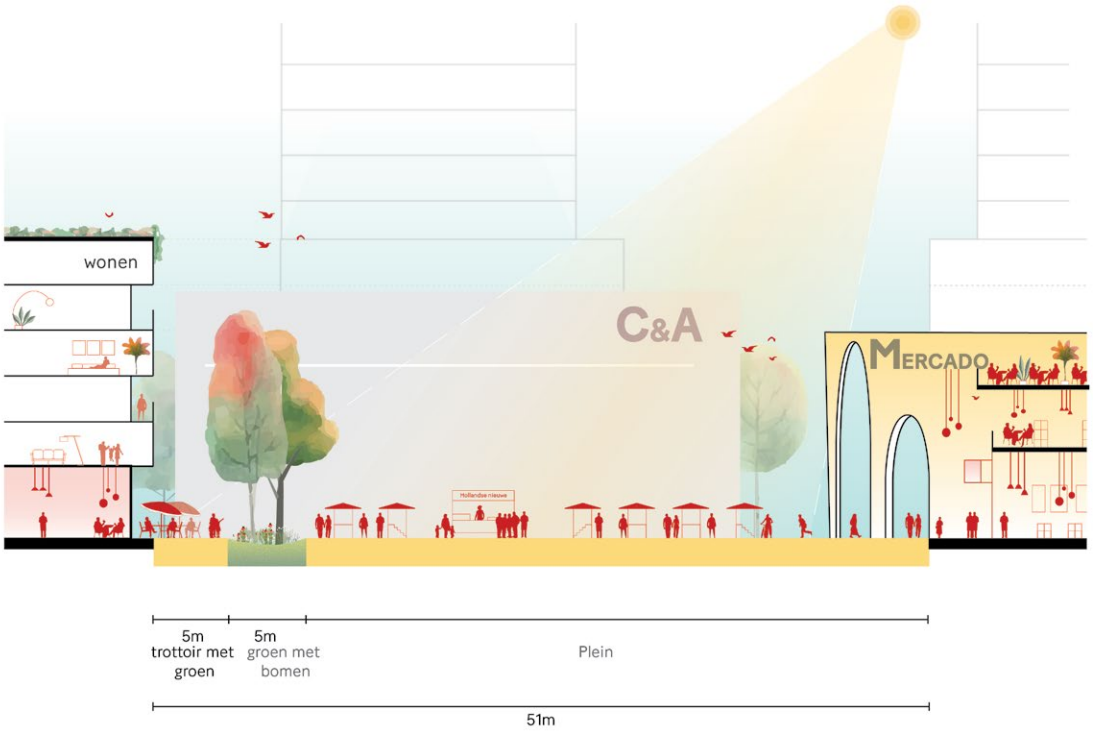


Afbeelding 73. Speel- en zitlementen met bijzondere kleur.
Bollnäs (SE), Västra Stationsgatan



Afbeelding 74. Ruimte voor vergroening aan het plein.
Olot (ES), Miquel Blay boulevard





Afbeelding 75. Profiel Mercadoplein

O(vervecht)-plein

Het O-plein is het bruisende plein: een ontmoetingsplek en verblijfsruimte voor het gehele centrum. Hier komen horeca met terrassen, ontspanning en cultuur, winkelen en wonen samen.

Rol & Programma

Het O-plein ligt op de locatie van het huidige parkeerterrein. De **centrale ontmoetingsplek** heeft twee gezichten: stedelijk en groen. Het plein heeft een actief programma in de plinten rondom, waaronder retail (alleen aan de zijde van het winkelrondje), horeca, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (de 'superplint') en culturele voorzieningen. Er is veel activiteit, met terrassen van horecagelegenheden en ontmoetingsplekken met openbare terrassen en speelplekken in het groen.

Ontwerpprincipes

Het plein is onderdeel van het voetgangersgebied. Aan de randen langs de gebouwen is **loopruimte** ingepast. De loopruimtes komen overeen met de twee gezichten van het plein: groen voor rustig zitten, stenig voor de doorgaande looproute en terrassen van de verblijfshoreca. Over het plein is alleen incidenteel verkeer mogelijk. Aan de zijde van de NPD-strook is er een route aan de rand van het plein. Daar kunnen fietsers en (mits met ontheffing) logistiek verkeer, vuilnisauto's en maatwerkvervoer over het plein rijden.

Groen

Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden binnen **de nieuwe groene ruimte**. Daarnaast kijken we naar mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten met andere typen bomen en beplanting. Grote bomen zorgen voor schaduwrijke plekken. Onder die bomen is ruimte voor beplanting, onderbegroeiing die het zicht niet belemmert en speelplekken. Minimaal 40% van de pleinruimte wordt groen ingericht. Op het verharde gedeelte is ruimte voor waterelementen. Er is aandacht voor onderhoud en kwaliteit met betrekking tot functionaliteit van het plein. Een belangrijk aandachtspunt is de goede inpassing van de bestaande platanen.

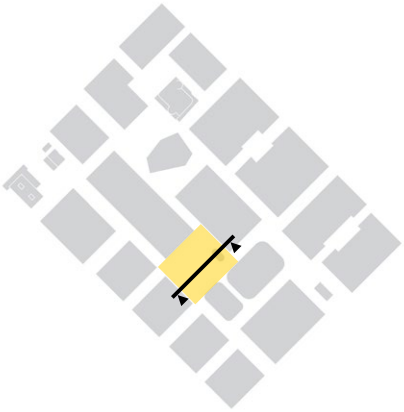


Afbeelding 76. Paviljoen met café in het groen.
Kopenhagen (DK), Operapark

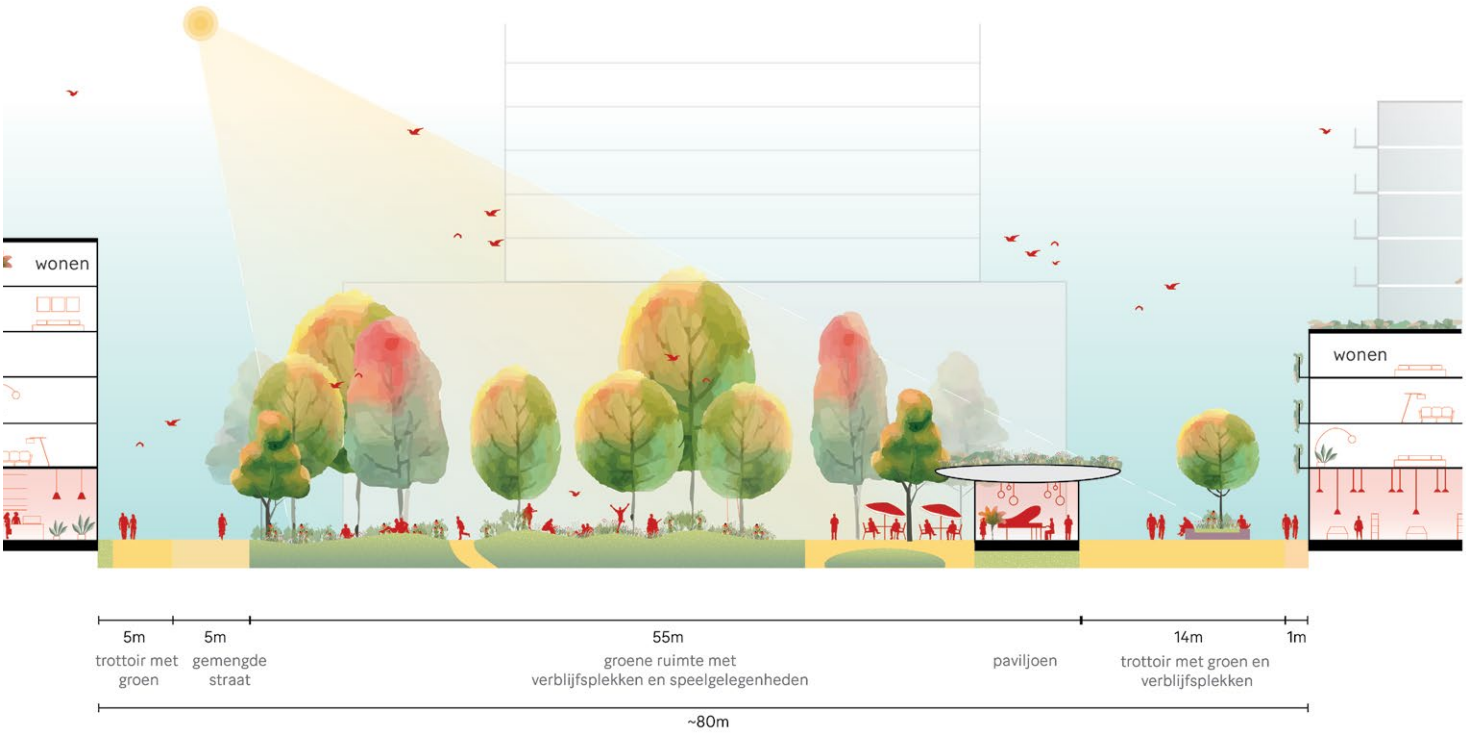


Afbeelding 77. Plekken voor ontmoeten op het groene plein.
Londen (VK), Exchange square

MIRAC
en zijn familie
genieten van Overvecht
Centrum, waar ze gezellig samen
hun eigen broodje en thee op het O-plein
eten. Hij is druk in gesprek met zijn broer,
terwijl zijn kinderen spelen tussen de
bomen. Zijn vrouw en ouders genieten van
de vrolijke sfeer. Het is een plek waar
iedereen welkom is.







Afbeelding 78. Profiel O-plein


CULTUUR



Afbeelding 79. Impressie O(vervecht)-plein

Apotheekplein

Dit plein ligt aan de rand. Het vormt een verbinding tussen Park de Watertoren, de Zamenhofdreef en het centrumgebied. Het is ruimtelijk verbonden met de groenblauwe uitloper van het park en biedt kansen om het omliggende groen verder te programmeren.

Rol & Programma

Dit plein heeft een **groene uitstraling**. Het huidige gebouw van de apotheek staat centraal. In de randen bevinden zich buurtvoorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel, naast de culturele trekker. Op het plein is ruimte voor groen en speelelementen. Het maakt onderdeel uit van een van de fietsroutes van de buurt naar het centrum. Vanaf het plein is er zicht op het winkelhart.

Groen

We maken het plein **zo groen mogelijk**. Het biedt plaats voor grote eerste orde-bomen.

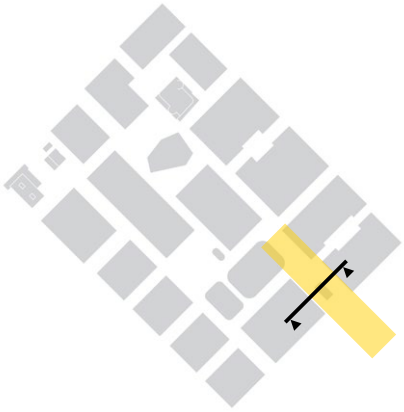


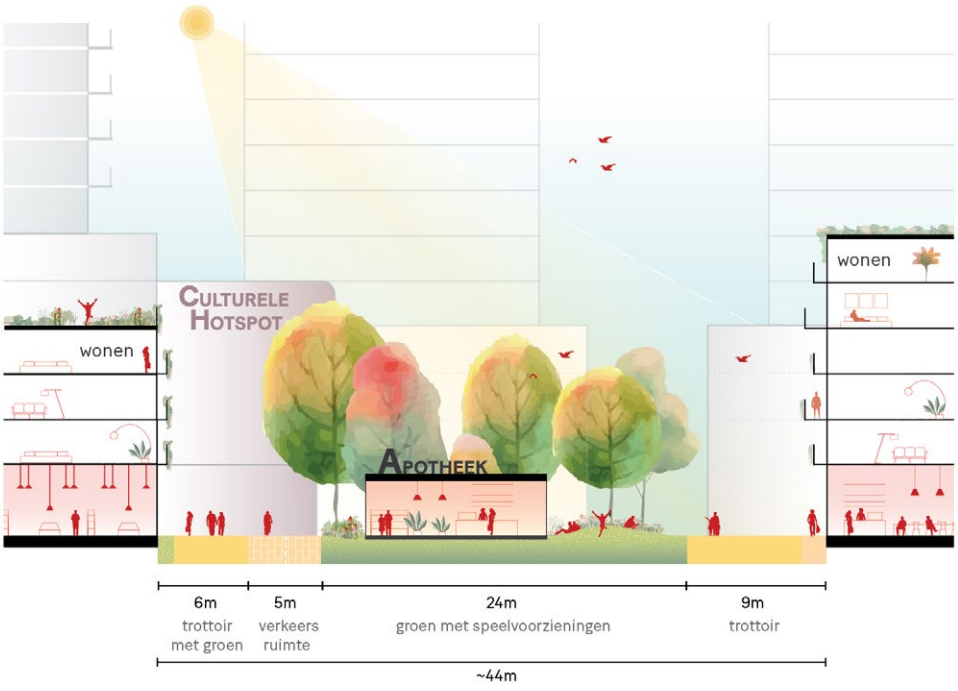


Afbeelding 80. Speelplekken voor alle leeftijden.
Rogaland (NO), Ålgård Stadsplein



Afbeelding 81. Buurtplantsoen. Winterswijk, Vrijheidspark





Afbeelding 82. Profiel Apotheekplein


CULTUUR



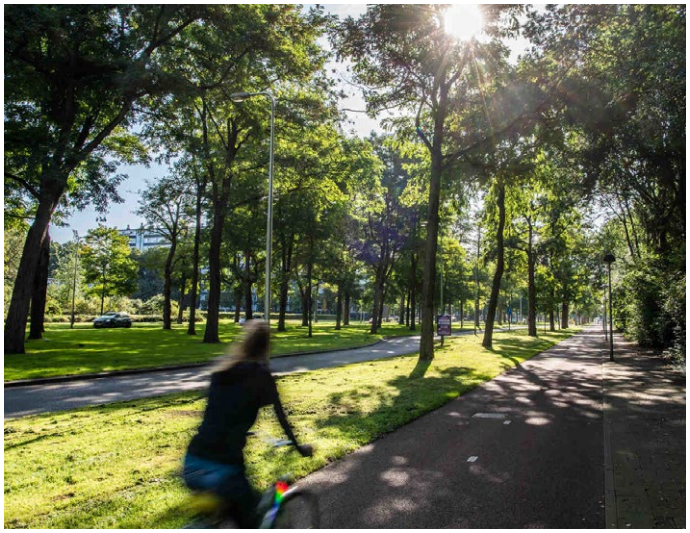
Afbeelding 83. Impressie Apotheekplein

Gebiedsranden

De gebiedsranden liggen in het onderzoeksgebied van dit Masterplan. We hebben hiervoor samengewerkt met de ontwerpers van de Omgevingsvisie Overvecht. In de Omgevingsvisie is bepaald dat er een stedelijke zijde ontstaat aan het centrumgebied en een groene zijde aan de omliggende buurten. De gebiedsranden vallen buiten het projectgebied (exploitatiegrens) van dit Masterplan.

Rand Einsteindreef

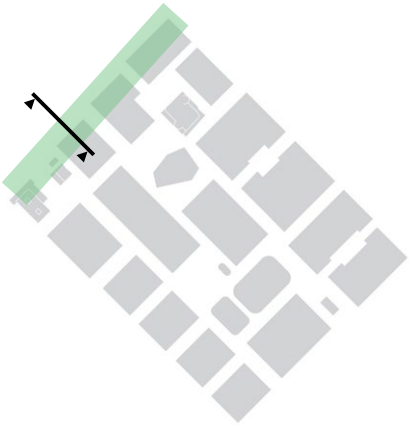
De Einsteindreef wordt ontwikkeld tot een groene stadslaan (vergelijkbaar met de Westelijke Stadsboulevard) met stedelijke gevels aan de zijde van Overvecht Centrum en een doorgaande groenverbinding aan de overkant. De groenverbinding functioneert als ecologische verbinding tussen het Noorderpark en de Vecht. Op meerdere plekken verbeteren we de oversteekbaarheid van de weg.



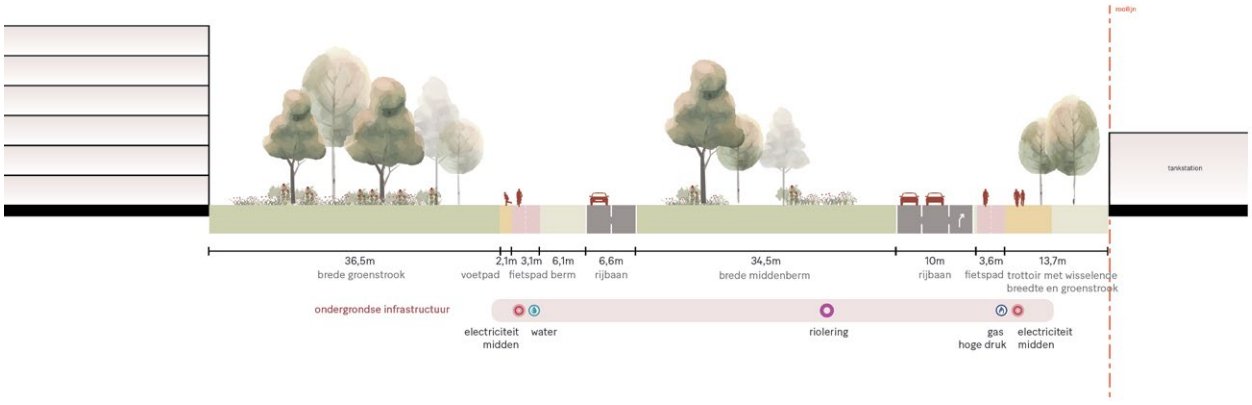
Afbeelding 84. Bestaand groen karakter van de dreven. Utrecht, Carnegiedreef



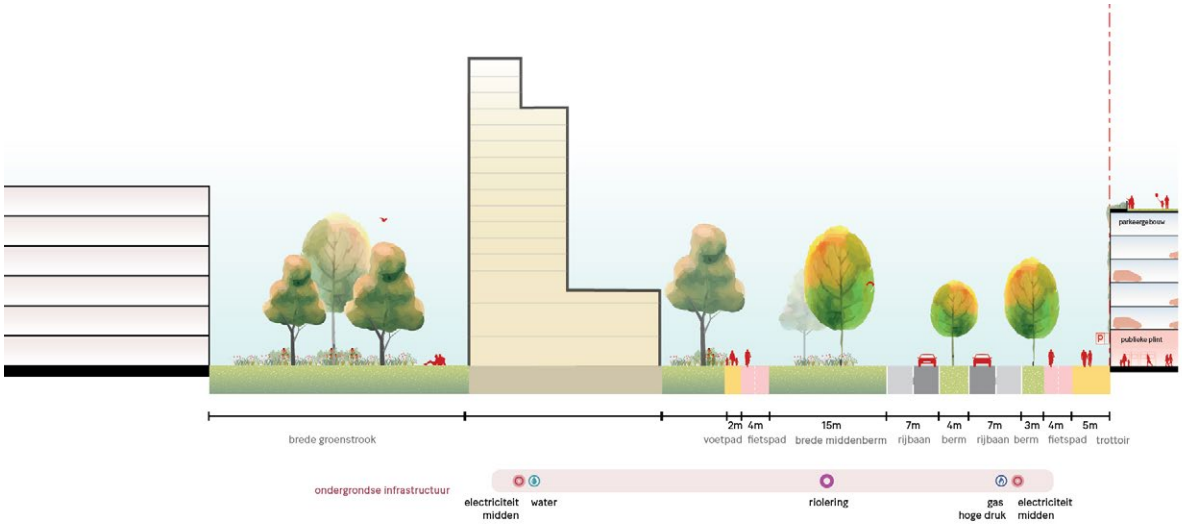
Afbeelding 85. Vergroening langs de straat



Huidige situatie



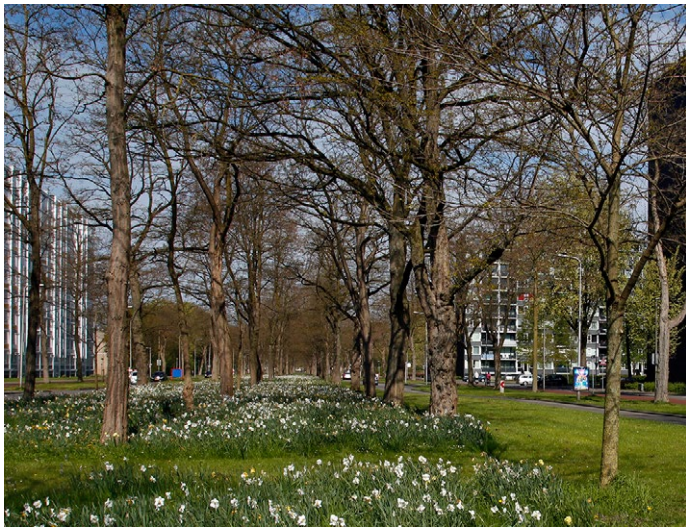
Toekomstige situatie



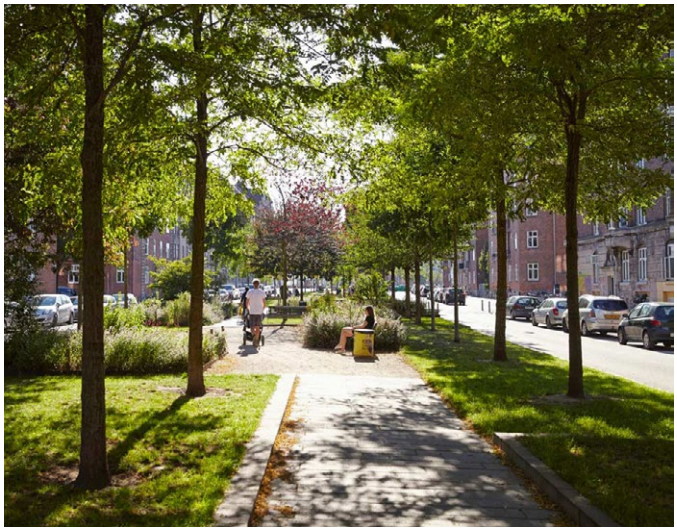
Afbeelding 86. Profiel Einsteindreef

Rand Zamenhofdreef (ten oosten van Overvecht Centrum)

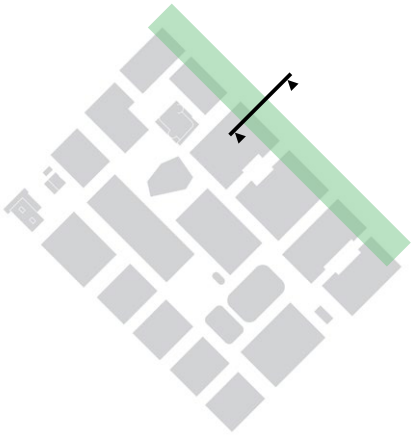
De Zamenhofdreef-Carnegiedreef is onderdeel van de centrale as door de wijk heen: van station Utrecht Overvecht tot bedrijventerrein Nieuw Overvecht. De inrichting van de dreef is herkenbaar als een doorgaande stadslaan met een zo continu mogelijk profiel. Deze as wordt een groene verbinding tussen Park de Gagel en Park de Watertoren. De HOV-lijn loopt over deze centrale as. Bij de ingang van het centrum ligt een comfortabele en aantrekkelijke halte.



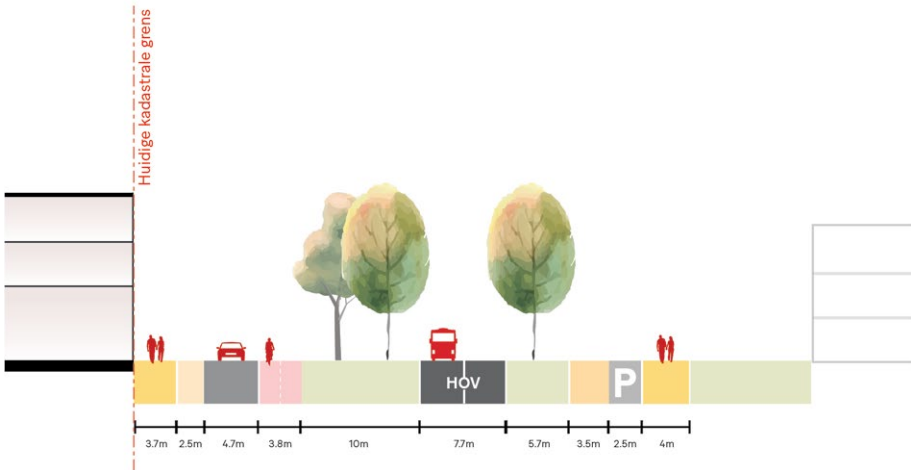
Afbeelding 87. Bestaand groen karakter van de dreven.
Utrecht, Carnegiedreef



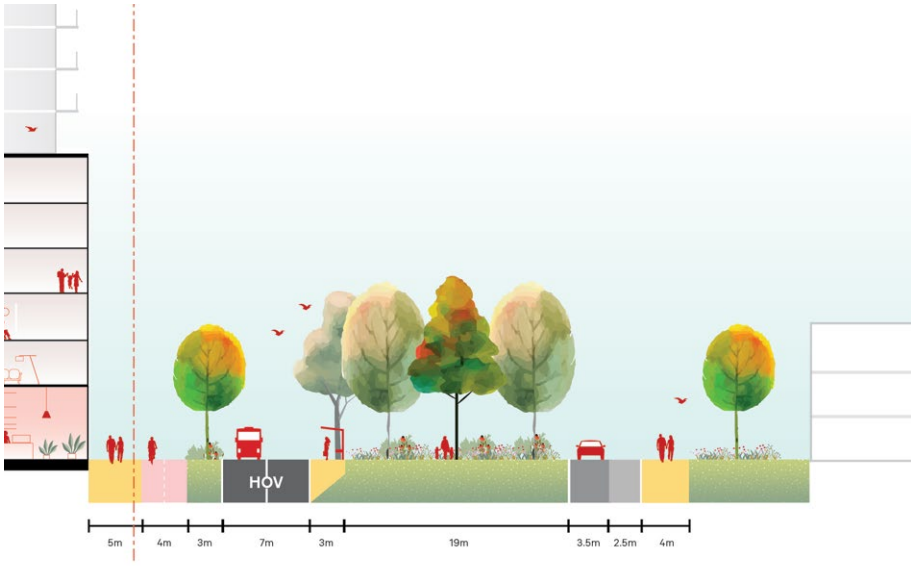
Afbeelding 88.Groene zone met verblijfsplekken.
Kopenhagen (DK), Sønder Boulevard



Huidige situatie



Toekomstige situatie



Afbeelding 89. Profiel Zamenhofdreef

Rand Zamenhofdreef (ten zuiden van Overvecht Centrum)

De Zamenhofdreef grenst aan een uitloper van Park de Watertoren en wordt een volwaardig onderdeel van het park. Dit doen we, door de karakteristieken van Park de Watertoren (het oorspronkelijke polderlandschap) terug te laten komen in de Zamenhofdreef. Een belangrijk onderdeel hiervan is de herkenbare singelstructuur met ecologische- en rechte (cultuurhistorische) oevers.

Rand Brailledreef

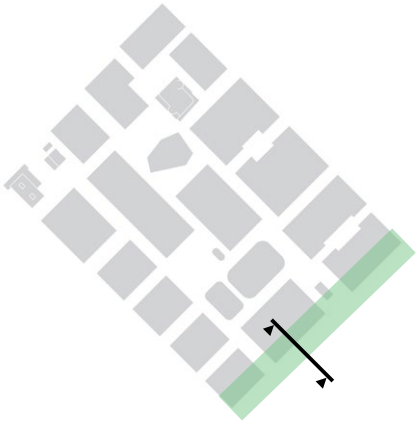
De Brailledreef verbindt de uitloper van Park de Watertoren met de Vecht. Het profiel wordt ingericht als groene stadsboulevard. De herkenbare singelstructuur biedt hier aantrekkelijke woonkwaliteit aan het water.



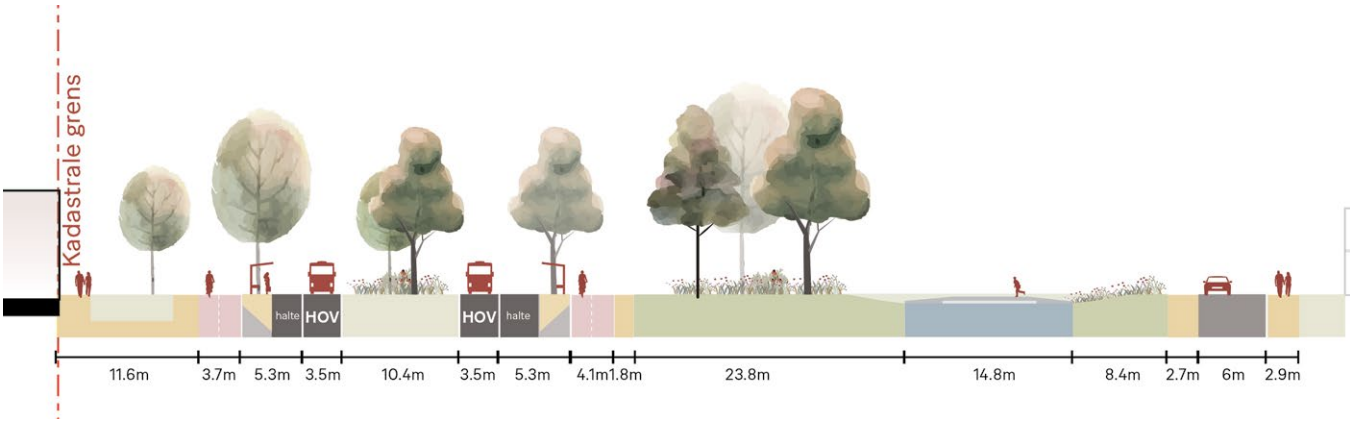
Afbeelding 90. Fietspad door het groen.
Canberra (AU), Constitution Avenue



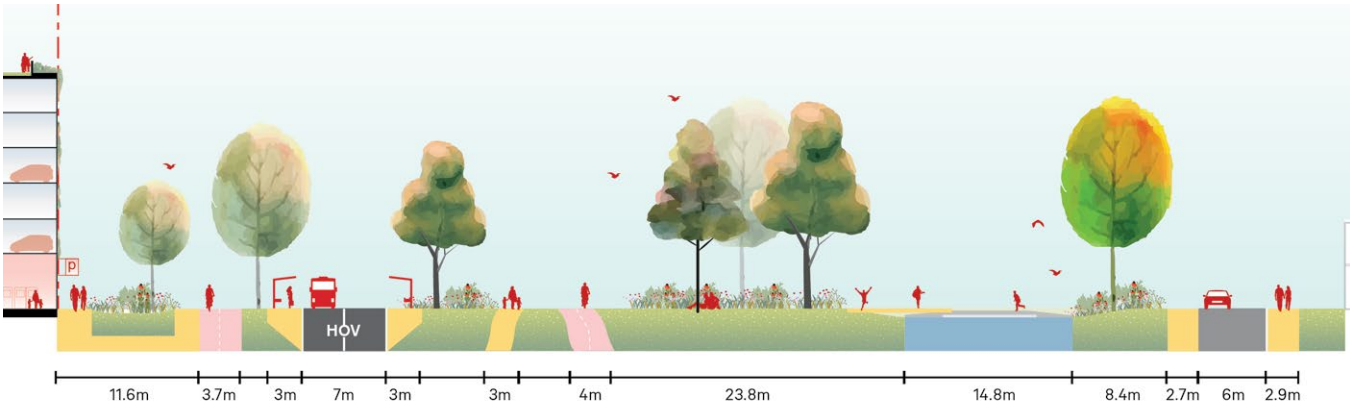
Afbeelding 91. Zitplekken aan het water.
Hamburg(DE), Inselpark Wilhelmsburg



Huidige situatie



Toekomstige situatie

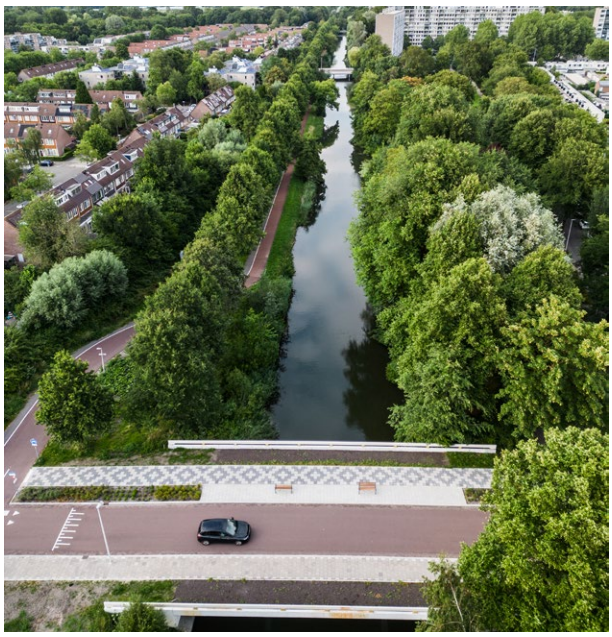


Afbeelding 92. Profiel Zamenhofdreef

Gezonde groene leef-omgeving en een aantrekkelijke openbare ruimte

Overvecht Centrum is een gezonde, groene leef-omgeving voor mensen, planten en dieren. Het gebied is comfortabel en aantrekkelijk door een combinatie van veel groen, voldoende zonlicht, beschutte plekken met schaduw en weinig wind en een inrichting die bewoners, bezoekers en dieren als veilig ervaren. We vinden dit belangrijk, omdat deze ingrediënten gezond leven gemakkelijk maken. Ze dragen eraan bij dat mensen en dieren zich hier prettig voelen.

Hieronder beschrijven we hoe we Overvecht Centrum robuust vergroenen, comfortabel en toekomstbestendig maken. Dit doen we door middel van: de koppeling met het groen eromheen, het groen in Overvecht Centrum zelf, diervriendelijk groen, het stimuleren van gezond leven en klimaatbestendigheid.



Afbeelding 93. Groene verbinding in Overvecht

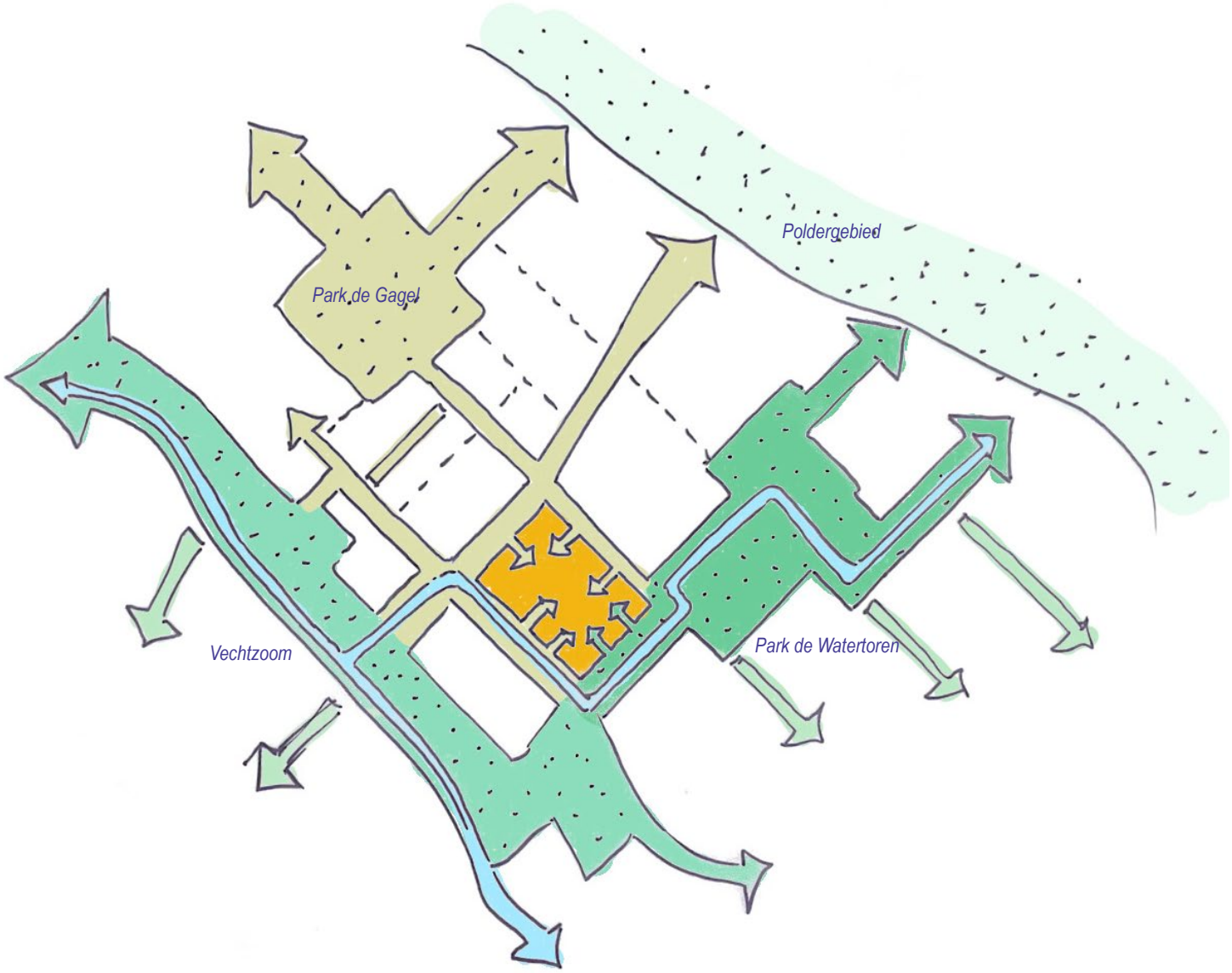
Onderdeel van groenstructuur

Groenstructuur Overvecht

Overvecht Centrum is een leefbaar gebied. Om die leefbaarheid te versterken, zorgen we voor robuuste verbindingen met de aangrenzende groenstructuur. Zo lopen bewoners van het centrum snel en laagdrempelig vanuit hun woning de omliggende groengebieden in. Dieren vinden makkelijk hun weg van en naar Overvecht Centrum.
Het gebied is via de groenstructuur verbonden met de grote groengebieden in en om Overvecht: de Vechtzoom, het Noorderpark, Park de Watertoren en Park de Gagel. We versterken de verbinding met groenstructuur door een groene inrichting van de openbare ruimte in het gebied.

Groene randen

Overvecht Centrum is omkaderd door wegen in brede groenstroken. We hebben de randen in samenwerking met de ontwerpers van de Omgevingsvisie Overvecht ontworpen. Het doel is om robuuster groen in brede, groene verbindingen te creëren. Bij de uitvoering van de Omgevingsvisie Overvecht worden de verkeersstromen aan de noord-, oost-, en zuidzijde van het gebied compacter tegen elkaar gelegd en verlegd in de richting van Overvecht Centrum. Hierdoor is het groen in de randen minder versnipperd: de groenstroken kunnen beter worden benut voor sport, recreatie, ecologie en verblijf. Overvecht Centrum krijgt de stedelijke rand, de overzijde de groene rand. We voegen extra voetgangersoversteekplaatsen toe. Hiermee nodigen we voetgangers uit om de groene randen te gebruiken.



Afbeelding 94. Verbonden groen Overvecht

Vergroening in Overvecht Centrum

Overvecht Centrum is een aantrekkelijk gebied met gevarieerd groen in de openbare ruimte. We creëren een hoogstedelijk centrumgebied met een hoge dichtheid aan gebouwen. Tegelijkertijd gaan we het gebied flink vergroenen. Mensen vinden een groene omgeving prettig en ontspannend. Zo'n omgeving biedt ruimte aan dieren en zorgt voor veerkracht tegen veranderende klimaatomstandigheden zoals hitte en hevige regenval.

We maken een netwerk van groene straten, pleinen en parkjes, gevels, dak- en binnentuinen. Bij de inrichting van de verschillende pleinen en straten in het gebied zorgen we voor schaduw van bomen en struiken. Op warme dagen zorgen de groene en onverharde plekken voor verkoeling. Bij overvloedige regen zorgen ze ervoor dat het hemelwater geleidelijk kan weglopen. Het groen sluit aan op de groenstructuur rondom het plangebied.

Vergroening hoofdprincipes

Groen is integraal onderdeel van het ontwerp. Om maximale vergroening in het gebied mogelijk te maken, is een hoofdprincipe opgesteld voor de buitenruimte. Deze buitenruimte bestaat tenminste uit de volgende onderdelen:

1. Brede groenstrook met bomen

Een verlaagde groenstrook met een minimale breedte van 3,5 m. Hemelwater kan hierin worden opgevangen. Bomenclusters en gelaagd groen met diverse hoogten en types voor een hoge biodiversiteit.

2. Verbonden groen

Groenstroken zijn zoveel mogelijk verbonden, bijvoorbeeld door toepassing van halfverharding of verhoogde paden.

3. Vergroening trottoir

Waar mogelijk worden trottoirs vergroend met wisselende kruidenvegetatie en struweel.

4. Verticaal groen

Toepassing van gevelgroen waar het programma dit toelaat en waar een groenstrook langs de gevel mogelijk is.

5. Groene binnenhoven en daken

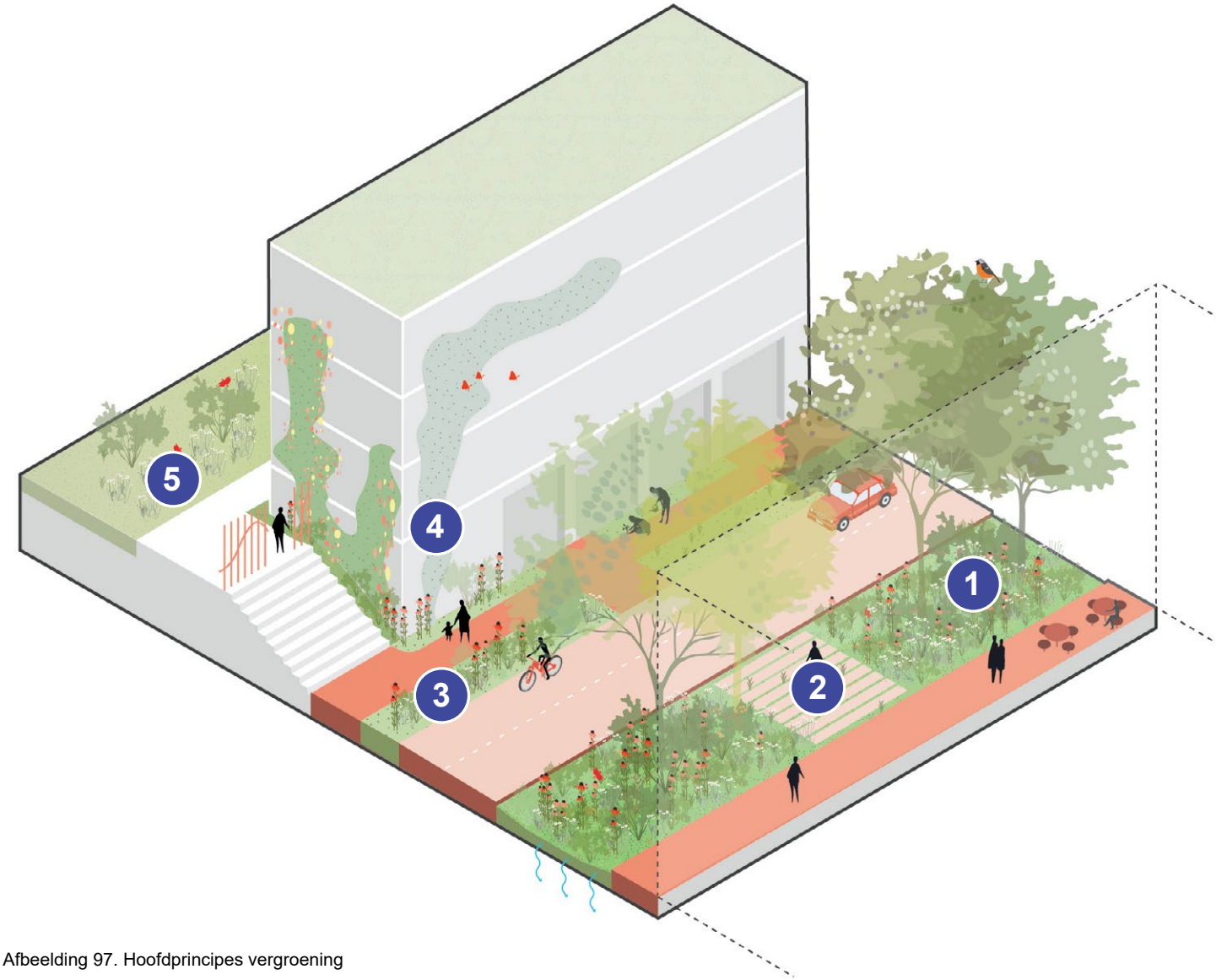
Groene binnenhoven zijn onderdeel van het integrale bouwblokontwerp. Deze verhoogde binnenhoven worden zoveel mogelijk vergroend (tot 80%). Door strategische toepassing van een dikke substraatlaag is het planten van bomen mogelijk. We realiseren groen voor intensief gebruik in de binnenhoven en groen voor extensief gebruik op hoger gelegen daken. Het groen op alle daken draagt bij aan het waterbergend vermogen.



Afbeelding 95. Brede groenstrook met bomen.
Den Haag, World Forum



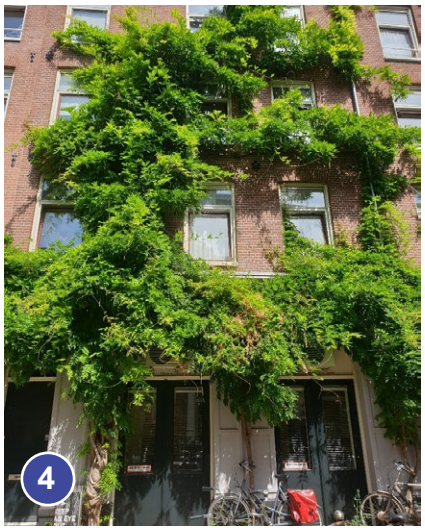
Afbeelding 96. Verbonden groen door overbrugging van verlaagd groen.
Amsterdam, Prinses Irenestraat



Afbeelding 97. Hoofdprincipes vergroening



Afbeelding 98. Vergroening in trottoir



Afbeelding 99. Verticaal groen



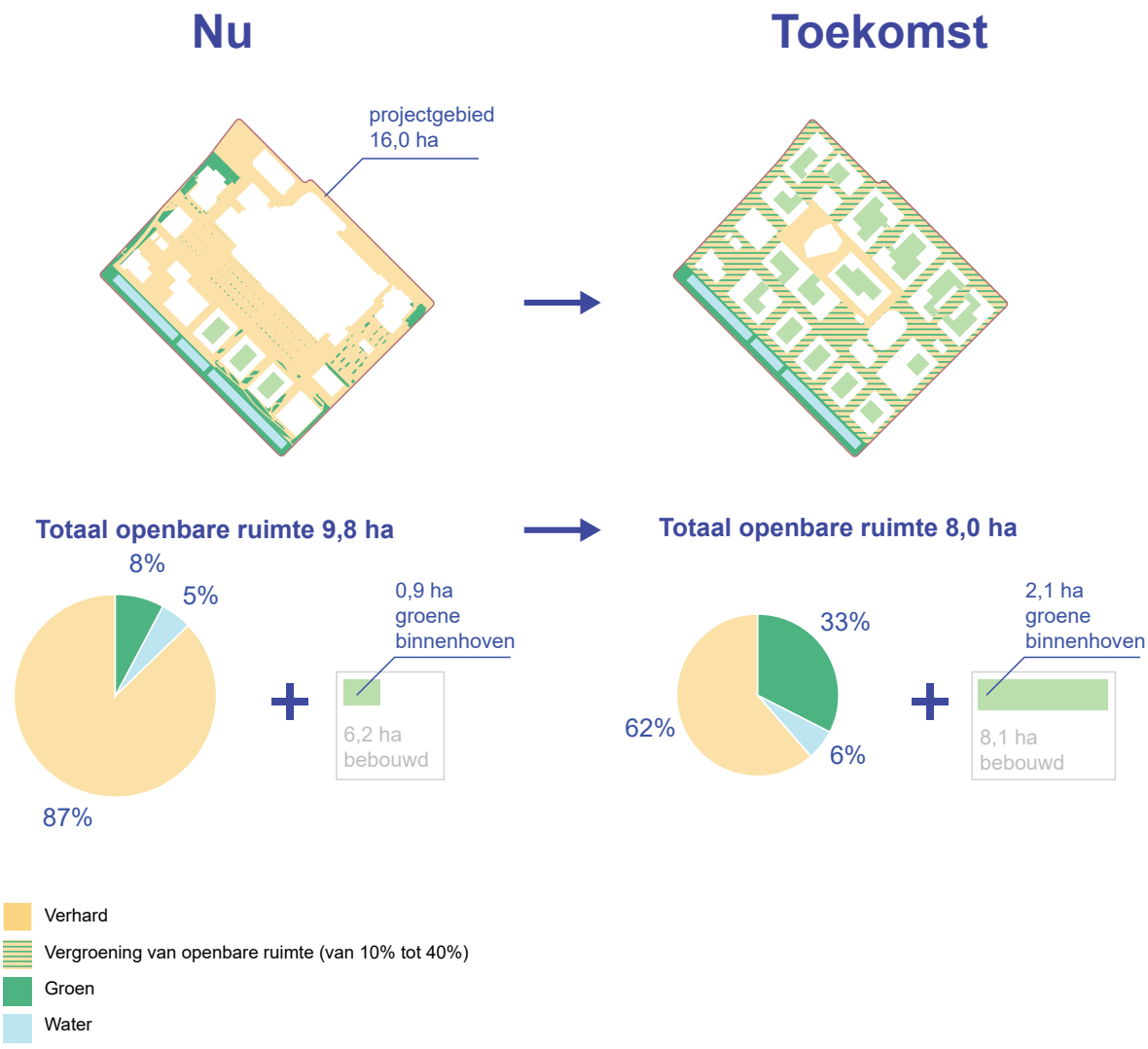
Afbeelding 100. Groene binnentuin

Mate van vergroening

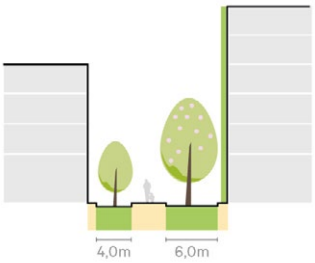
Mate van vergroening

Een kwalitatief hoogwaardige groene openbare ruimte is een belangrijke meerwaarde voor het hoogstedelijke centrumgebied. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Zaken die niet noodzakelijk zijn in de openbare ruimte worden inpandig opgelost, zoals containers, trafo's, hellingbanen en opstelruimte. De ondergrondse infrastructuur wordt zodanig gestructureerd dat nieuwe bomen in het plangebied voldoende ondergrondse ruimte hebben om gezond te groeien. De straten in het plangebied kunnen voor circa 10% tot 40% groen worden ingericht. In het hele gebied realiseren we ruim 3 keer meer groen dan in de huidige situatie.

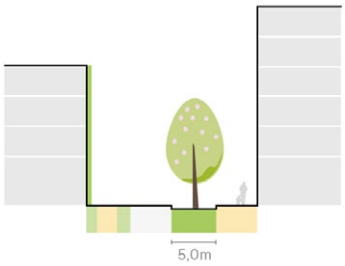
In de profielen van de openbare ruimte (pagina 71) beschrijven we de rol van groen per profiel. Hieronder beschrijven we groen in binnentuinen, daken en gevels en de rol van bomen in het gebied.



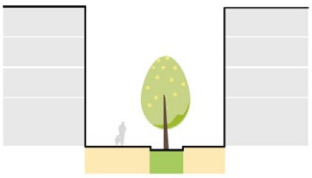
Afbeelding 101. Balans vergroening bestaande sitiatie en toekomst



Maximaal vergroening



Straat met zones voor verkeer



Winkelrondje



Afbeelding 102. Overzichtskaart mate van vergroening op straten en pleinen

Binnenhoven

Binnenhoven zijn **groen ingericht**. Het biedt een groene, rustige plek voor bewoners, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en verschillende activiteiten kunnen doen. De inrichting van het hof zorgt voor een informele sfeer en biedt plekken voor rust, spel, en een gezamenlijke tuin. De gevels aan de binnenkant van het hof dragen bij aan een uitnodigende en speelse omgeving. Private buitenruimtes zijn beperkt om **de collectieve binnentuin centraal** te stellen. De binnenhoven zijn op hoogte gelegen en doorgaans niet openbaar, maar ze zijn ontworpen voor bewoners als veilige en sociale ruimten.

De binnenhoven worden **maximaal vergroend** (groen tenzij) met een mix van planten die passen bij het lokale klimaat en de biodiversiteit bevorderen. Er is aandacht voor verticale vergroening, groene gevels, en een **robuust beplantingsplan** om een aantrekkelijke binnentuin het hele jaar door te garanderen. Om gezonde groei te ondersteunen, is de bodem zorgvuldig ingericht. De dikte van de pakketlaag varieert tussen de 50cm tot 100cm voor een robuust groene inrichting v**an lagere beplanting tot grotere struiken en bomen**, afhankelijk van de grootte en het wortelstelsel van de beplanting. Minimaal 25% van het hof heeft een dikke substraatlaag voor de grotere struiken en bomen, bij voorkeur minimaal een grote (eerste orde) boom. Daarnaast wordt hemelwater vastgehouden en nuttig gebruikt. Voor meer specifieke kaders wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan (in de Verdieping).

Groen op daken

Daken kunnen op verschillende manieren groen worden ingericht. Een dak kan fungeren als **groene ontmoetingsruimte**. In dat geval is voldoende gronddekking noodzakelijk om kleine en middelgrote bomen en struiken te laten groeien. Een groen dak kan ook **water langer vasthouden** en het **rendement van PV-panelen vergroten** door de verkoelende werking.

Op de lager gelegen daken in het gebied ligt de prioriteit bij de ecologische en verblijfskwaliteit van het groen. Hiervoor is een dikkere leeflaag nodig. Op de hogergelegen daken wordt laagblijvend groen rondom de zonnepanelen toegepast.

Gevels/verticaal groen

We versterken de groenbeleving in het gebied door op sommige plekken slim te kiezen voor **groen tegen de gevels**. Dat kan bijvoorbeeld bij de entree van het gebied of bij de entree van een binnenterrein. Hiervoor kunnen verticale constructies voor klimplanten worden toegepast. In de architectuur van het gebouw kunnen plantenbakken worden geïncorporeerd op de lagere etages. Het groen tegen de gevels moet robuust genoeg zijn om ook zonder dure onderhoudssystemen goed te kunnen groeien.



REMCO heeft net een nieuwe woning gekocht in Overvecht Centrum, vooral vanwege de aantrekkelijke groene binnentuin. Hij ziet zichzelf al heerlijk barbecueën met zijn nieuwe buurman daar. Han is ook enthousiast om mee te helpen met het onderhoud van de tuin, maar dan wil hij wel betrokken zijn bij het ontwerp. Op die manier kan hij ervoor zorgen dat de tuin echt aan zijn wensen voldoet en dat hij er optimaal gebruik van kan maken.



Afbeelding 103. Groene oase voor bewoners op dek.
Europaviertel, Frankfurt



Afbeelding 104. Ontmoetingsplekken.
Zürich (CH), Campus Toni Areal



Afbeelding 105. Openbaar dakterras.
Berlijn (DE), Prinzessinnenstrasse



Afbeelding 106. Klimplanten voor een groene gevel.
Amsterdam, Reguliersdwarsstraat

Bomen

De kwaliteit van de huidige bomen in het gebied gaat erop vooruit. Dit doen we door **betere groeiplaatsen te realiseren voor de bestaande bomen**. Nu staan ze vaak nog met weinig groeiruimte in de verharding. Straks komen ze in het groen te staan.

Daarnaast zorgen we voor **meer diversiteit aan bomen**. Momenteel zijn het vaak nog bomen van dezelfde soort. Straks zie je hier een mix van bomen met sierwaarde en bomen met waarde voor de dieren. Denk aan wintergroene bomen, bomen met mooie bloesem in het voorjaar en bessen in het najaar. Grote en kleine bomen staan niet meer zoals nu alleen in rijen op de parkeerplaats, maar verspreid door het gebied.

Een diversiteit aan bomen is ook goed voor de **dieren**. De vijf doelsoorten (zie volgende paragraaf) kunnen een veilige plek vinden in de wintergroene bomen of voedsel halen uit de bomen met bessen. Doordat het groen verbonden is met het omliggende groen kunnen dieren het gebied steeds beter vinden. Samen met struiken, bloeiende planten, verticaal groen en nestplekken in gebouwen zorgen de bomen al met al voor een gebied waar veel dieren kunnen leven. De bomen dragen bij aan een prettige omgeving.

Nu



Afbeelding 107. Huidige situatie: bomen in verharding

Toekomst



Afbeelding 108. Toekomst, bomen in robuuste groene strook met ecologische waarde en groeiruimte. Alkmaar, de Laat



Afbeelding 109. Bomen in het groen.
Tilburg, Kernwinkelcentrum



Afbeelding 110. Bomen, planten en struiken bieden plek voor dieren



Afbeelding 111. Bomen bieden schaduw.
Parijs (FR), Luxembourg Park



Afbeelding 112. Grote boom als herkenningspunt en ontmoetingsplek.
Rotterdam, Lijnbaanplataan



Afbeelding 113. Plein met ruimte voor evementen (bijv. weekmarkt) en groen. Assen, Koopmansplein



Afbeelding 114. Mogelijkheid voor bomen in de binnentuinen.
Londen (GB), South Gardens, Elephant park

Bomenbalans

In de huidige situatie staan 237 bomen in het plangebied (soort a, b en c) van de eerste, tweede en derde orde. Als het Masterplan wordt uitgevoerd, zullen circa 110 bomen moeten wijken. Voor een aantal bomen zal nader onderzoek nodig zijn of ze kunnen blijven staan. Zo mogelijk worden bomen die moeten wijken elders in de stad herplant. Uitgangspunt is dat bomen die gekapt worden binnen het plangebied worden gecompenseerd.

Nieuwe bomen zijn bestand tegen de stedelijke groeicondities en hebben een **ecologische waarde**. We hanteren het uitgangspunt is dat er in iedere straat ruimte is voor bomen van tenminste de tweede orde. Bij de boomkeuze wordt rekening gehouden met de gewenste schaduw en zon op pleinen en in straten.



Afbeelding 115. Ruimte voor nieuwe bomen in het groen

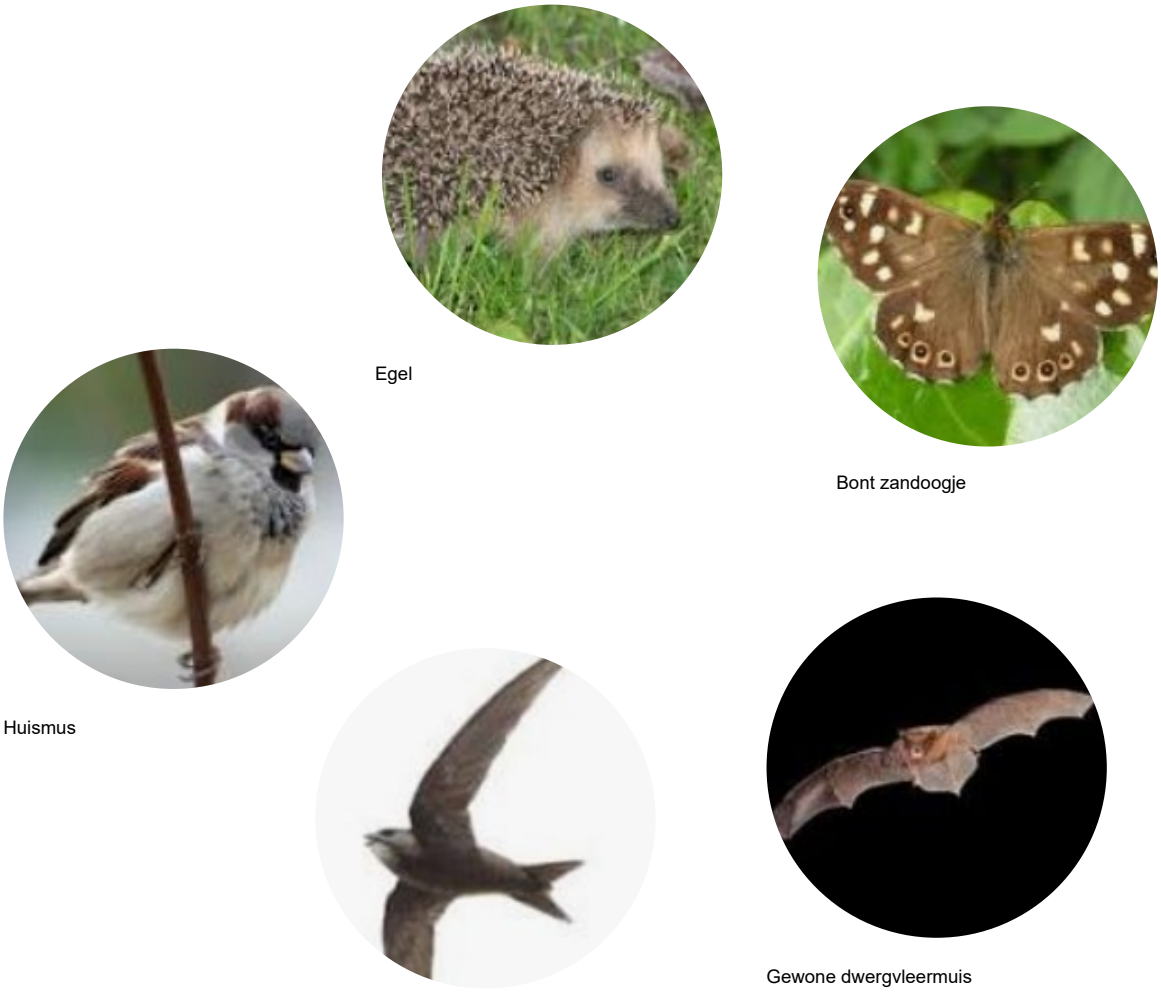


Afbeelding 116. Bestaande bomen Overvecht Centrum

Diervriendelijk groen voor doelsoorten

Ons doel is om **vijf diersoorten** te verleiden om naar het gebied te trekken. Deze soorten komen veel voor in de directe omgeving: de huismus, de gierzwaluw, het bont zandoogje, de egel en de gewone dwergvleermuis.

We verleiden deze soorten door **natuurinclusief te ontwerpen** door middel van de zogenoemde vijf v's voor deze doelsoorten: verbinding, veiligheid, voedsel, voortplantingsplekken en variatie in beplanting. We verbinden het groen met de omliggende groenstructuur om de dieren als het ware de wijk in te trekken. De gevarieerde beplanting dient als schutplek (veiligheid), nestgelegenheid en voedselbron, bijvoorbeeld besdragende struiken. Nestgelegenheden in gebouwen (nestkasten) bieden ruimte voor voortplanting. Voor de huismus en egel is een dichte onderlaag van struiken en bodembedekkers belangrijk. Deze biedt beschutting, voedsel en doorgangen. Mussen kunnen veilig nestelen, terwijl egels op zoek gaan naar insecten en bessen. Dit creëert een diervriendelijke omgeving waar beide soorten kunnen floreren.



Afbeelding 117. Illustratie doelsoorten





Afbeelding 118. Impressie Woonstraat

Klimaat en leefklimaat

Intro

Overvecht Centrum wordt een hoogstedelijk gebied met een hoge bebouwingsdichtheid, hoogbouw, de nodige verharding in de openbare ruimte en veel bewoners en bezoekers. Dit vraagt om extra aandacht voor **klimaat en leefklimaat.**

We werken op allerlei niveaus en aspecten aan de **gezondheid** van de bezoekers en (toekomstige) bewoners van Overvecht Centrum. Zo stimuleert de ruimtelijke structuur gezond bewegen met natuurlijke routes vanuit de buurten. We vergroten de **verkeersveiligheid**: voetgangers en fietsers krijgen meer ruimte, de auto juist minder. We verbeteren de **luchtkwaliteit** en verminderen het verkeersgeluid. We zorgen voor **menselijke maat** (comfort) op straat en sociaal veilige plekken. De basis is gericht op het realiseren van meer plekken voor **ontmoeting** (sociale verbinding) en anderzijds van plekken voor rust.

Klimaat

Wind

In Overvecht Centrum realiseren we flink wat hoge gebouwen. Deze gebouwen staan zo gepositioneerd dat ze minimale windhinder veroorzaken. Dit is onderzocht met een model om windhinder in kaart te brengen.

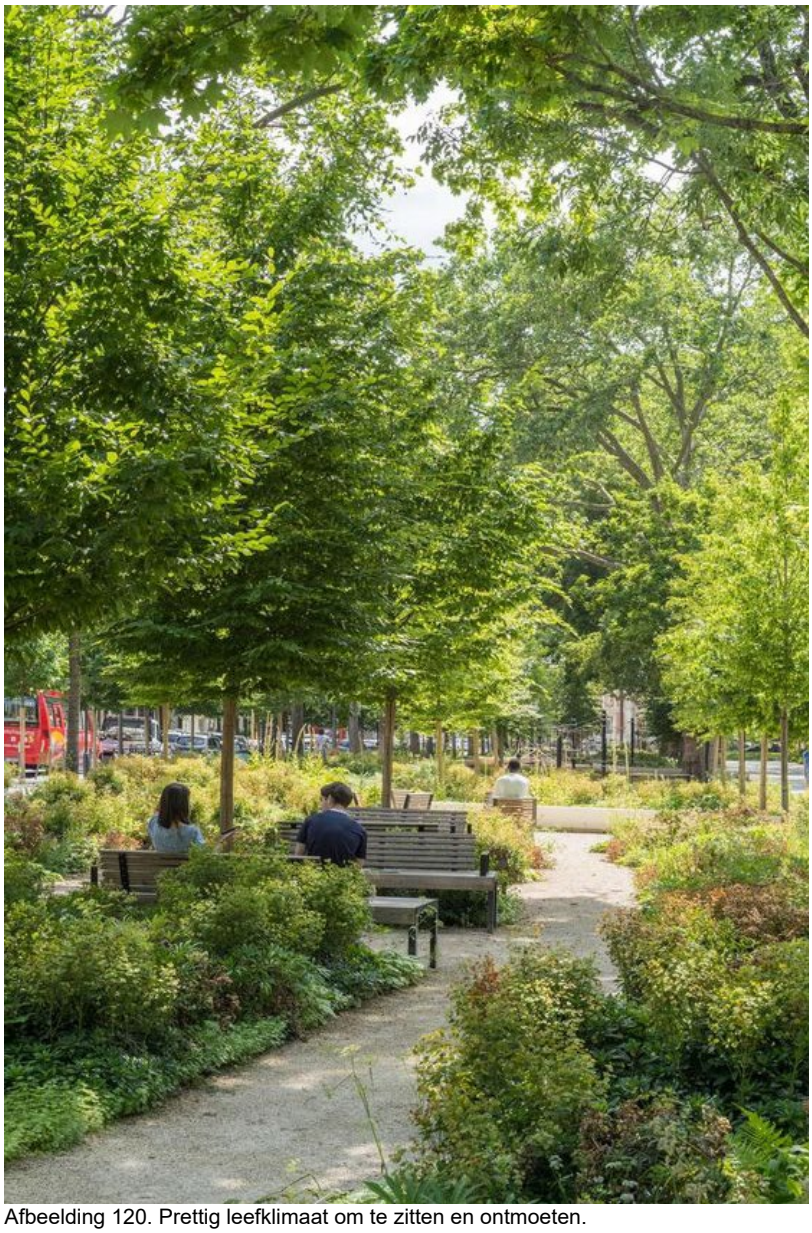
Hitte en schaduw - buiten

Door klimaatverandering warmt de aarde op. Overvecht Centrum is door de hoge bebouwingsdichtheid – in combinatie met hoogbouw en verharding in de openbare ruimte – gevoelig voor hittestress. Vanwege de aard van de locatie en de druk op de openbare ruimte is het moeilijk om volledig te voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten; we accepteren een bepaalde mate van hittestress. Wel verkleinen we het risico, zodat de verblijfskwaliteit op hete dagen zo hoog mogelijk is. We doen dit door daken, binnentuinen en openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten volgens de principes ‘groen, tenzij’ en ‘geen dak onbenut’. Groen absorbeert warmte en geeft verkoeling door verdamping van warmte. In de straten en pleinen bieden gebouwen en bomen schaduwrijke plekken ter beschutting tegen de zon.

Waar mogelijk behouden we volgroeide bomen met een grote kruin. Daarnaast beperken we hittestress door onze keuzes voor gevelmaterialen en -kleuren en door een waterelement.

Minimale eisen voor het microklimaat

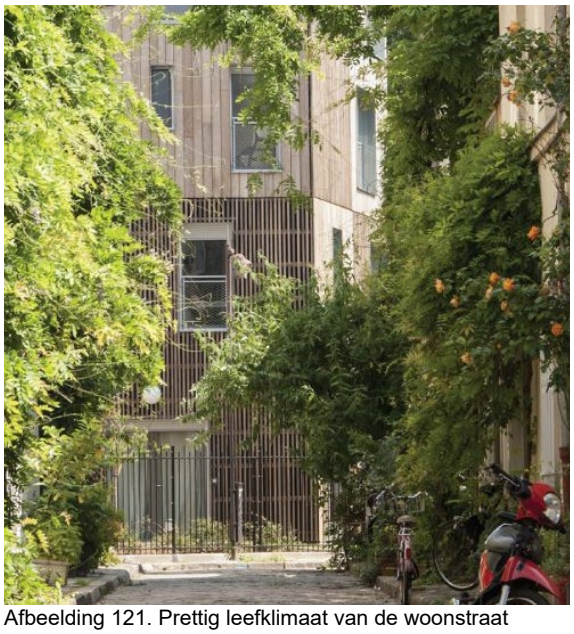
Hoofdstuk 6 toont de uiteindelijke samenstelling van de gebouwen, dat is getest op wind en zonlicht. De uitkomsten van dit onderzoek stellen de minimale vereisten vast voor het microklimaat in de omgeving. In hoofdstuk 6, onder Microklimaat, wordt dit beknopt toegelicht. In de bijlage is het onderzoek integraal opgenomen.



Afbeelding 120. Prettig leefklimaat om te zitten en ontmoeten.
Reims (FR), Wandelingen



Afbeelding 119. Wonen in het groen.
Parijs (FR), XII Apartments



Afbeelding 121. Prettig leefklimaat van de woonstraat
Parijs (FR), Rue des Thermopyles



Afbeelding 122. Schaduwrijke plekken in openbare ruimte
Tucson(VS), University of Arizona College



Afbeelding 123. Ruimt voor vegroening
Parijs (FR), Le Trapèze, Boulogne-Billancourt

Afwatering en waterretentie

Bij het ontwerpen van het gebied behandelen we de verschillende afvalwaterstromen (hemelwater, grondwater, huishoudelijk afvalwater), boven- en ondergronds, als één totaal systeem. Met dit systeem voorkomen we overlast bij langdurige regen en piekbuien door middel van goede afwatering.

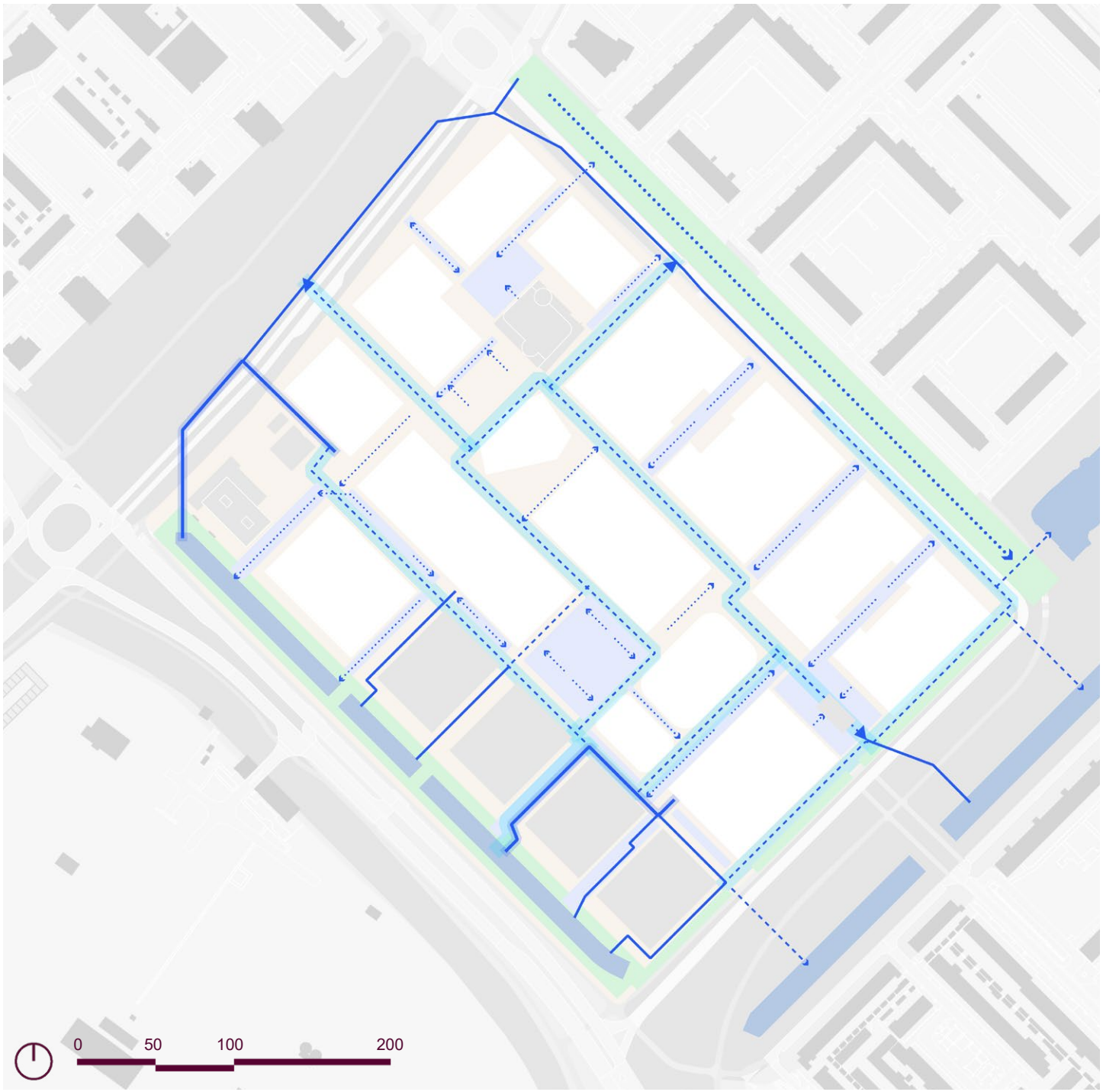
Daarnaast voorkomen we zoveel mogelijk droogte door middel van infiltratie van hemelwater in het groen in de openbare ruimte en op de daken. Het water wordt opgenomen in de bodemlaag, de planten en bomen houden het water vast. Deze planten en bomen leggen CO2 vast, produceren zuurstof en zorgen voor verkoeling door verdamping. Als het niet mogelijk is om hemelwater af te voeren naar groen of op te laten nemen door de bodem, voeren we het af naar de watergangen rondom het gebied met een hemelwater- of infiltratieriool.



Afbeelding 124. Afwatering in de straat binnen groen stroken. Utrecht, Oldenburgerstraat



Afbeelding 125. Afwatering in de straat binnen groen stroken. Nijverdal, Grotestraat



Afbeelding 126. Overzichtskaart afwatering Overvecht Centrum

Bestaand hoofdnetwerk hemelwaterriool

Infiltratie van hemelwater in verlaagd groen in de openbare ruimte

Afwateringsrichting bij langdurige regen en piekbuien

Één systeem van hemelwaterafvoer binnen plangebied (ondergronds)

Afwatering op groen en water buiten plangebied

Bestaand oppervlaktewater

Leefklimaat

Beschermen

We beschermen de **gezondheid van bewoners** door ze zo min mogelijk bloot te stellen aan te harde trillingen, te hoge geluidsniveaus of een te slechte luchtkwaliteit. Dit doen we door de auto uit het hart van het gebied te weren en veel ruimte te geven aan voetgangers en fietsers.

Langs het gebied liggen de Einsteindreef en de Brailledreef, drukke binnenstedelijke wegen. We realiseren een hoogstedelijk gebied waaraan we veel woningen toevoegen. Langs deze drukke wegen vestigen we binnen 50 meter in de eerstelijnsbebouwing geen voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen, zoals scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen voor ouderen, kinderen en mensen met een zwakke gezondheid.

De gemeente raadt af om woningen binnen 100 meter van deze wegen te bouwen. In Overvecht Centrum doen we dit wel. Daarom nemen we een aantal (innovatieve) maatregelen om de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging en geluidsbelasting te minimaliseren, met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Specifieke maatregelen werken we later uit. Voorbeelden zijn de slaapkamer aan de luwe zijde van de woning en toevoeging van een ventilatiesysteem aan de woningen.

We willen voorkomen dat de sociale huurwoningen binnen een plangebied op de ongezondste/minst kwalitatieve plekken terecht komen. Daarom streven we naar een balans in lucht- en geluidskwaliteit over de verschillende categorieën woningen (sociale huur, middenhuur, vrije sector, koop).

Bevorderen

We moedigen een gezonde levensstijl in Overvecht Centrum aan door ervoor te zorgen dat de openbare ruimte en de bouwblokken uitnodigen tot **beweging en ontmoeting**.

We maken dit mogelijk door de aanleg van prettige, **groene buitenruimtes** waar mensen ook kunnen verblijven. We zorgen ervoor dat Overvecht Centrum met aantrekkelijke wandel- en fietsroutes verbonden is met groene gebieden in de nabije omgeving. We maken korte wandelrondjes met bankjes mogelijk, zodat het ook voor ouderen en kinderen aantrekkelijk is om hier te lopen. Buurtbewoners kunnen elkaar hier ontmoeten.

Sport en spel voor verschillende leeftijden krijgen ook een plaats in het plangebied. Hierin kunnen we zoeken naar slimme combinaties, zoals bijvoorbeeld een speelplek met fonteintjes, waar kinderen kunnen spelen, ouders kunnen verblijven en groen en water tegelijkertijd een koele plek bieden in de zomer. Dat draagt bij aan het fysiek en sociaal welzijn van bewoners en bezoekers. We zorgen ervoor dat de inpassing van plekken voor sport en spel past bij de plekken van rust en reuring. Ook een aanbod van gezond voedsel helpt om gezonde keuzes te maken

NADIA is gezellig op visite bij opa en oma. Samen met haar zusje loopt ze naar de binnentuin om buiten te spelen. Vanuit het raam houdt oma een oogje in het zeil en ziet ze hoe de meiden verstoppertje spelen tussen de struiken. Het is een prachtige en vrolijke dag vol avontuur!





Afbeelding 127. Ruimte voor sport & spel



Afbeelding 128. Ruimte voor beweging



Afbeelding 129. Plekken van rust



Afbeelding 130. Buitenactiviteiten. Amsterdam, Noorderparkbar



Afbeelding 131. Collectieve binnenhoven met eigenaarschap van bewoners



Afbeelding 132. Speelgelegenheden in binnentuin of buitenruimte. Kopenhagen (DK), Bellakvarteret

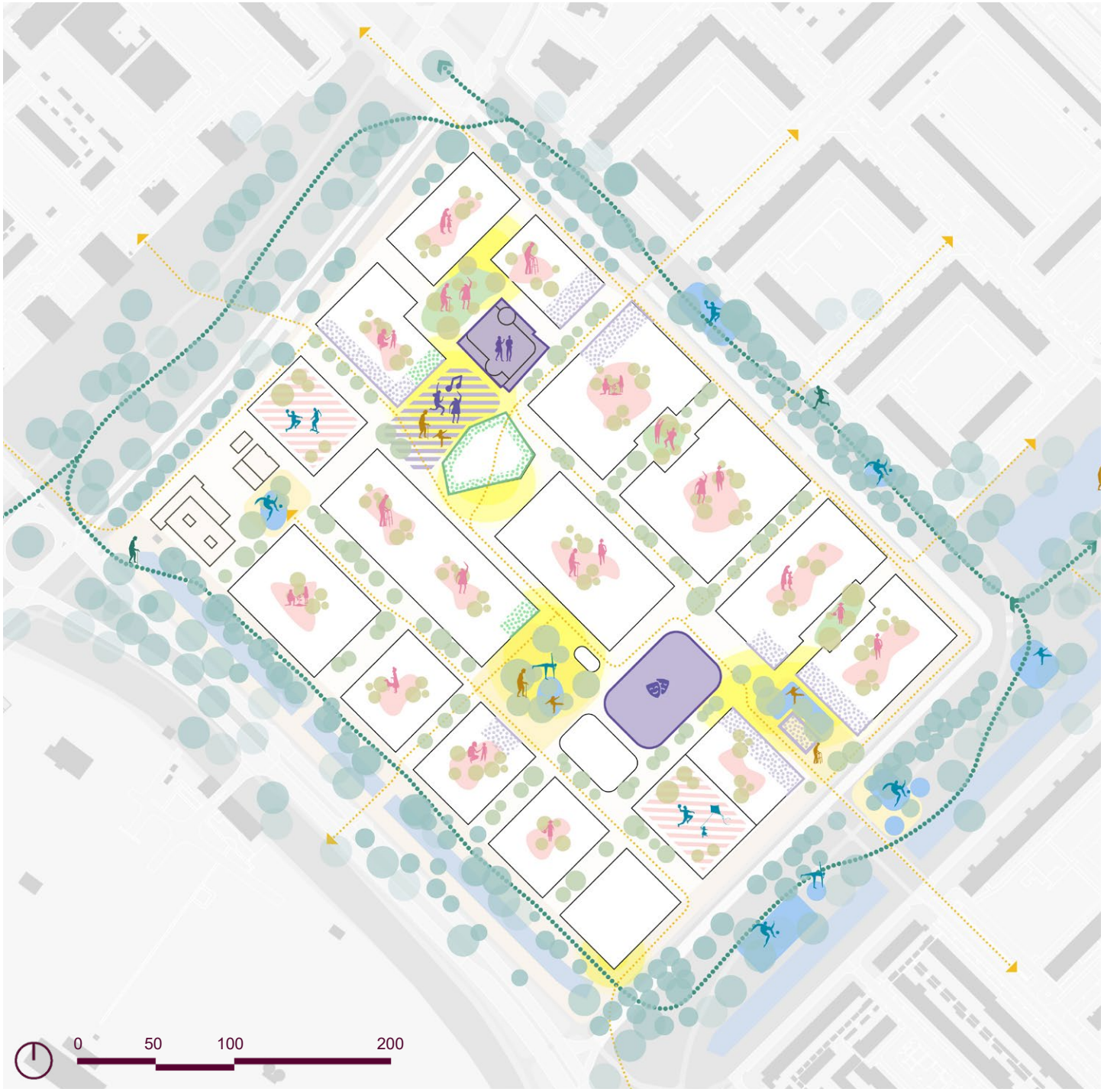
Prettig voelen

We zorgen ervoor dat de (groene) openbare ruimte als **prettig en sociaal veilig** wordt ervaren. Door wonen en andere functies toe te voegen (ogen op straat), goede verlichting, open zichtlijnen en zicht op straat vanuit de woningen bereiken we dat Overvecht Centrum ook ’s avonds voor iedereen een prettig gebied blijft.

Daarnaast zorgen we ervoor dat er niet alleen ruimte is voor reuring en ontmoeting, maar ook voor **ontspanning en rust**. Hiervoor bieden de groene randen van het gebied een goede kans. Het principe ‘groen, tenzij’ zorgt voor een buiten-ruimte waar mensen zich kunnen ontspannen. Dit wordt een koele plek op loopafstand van de woningen, waar bewoners op warme dagen terecht kunnen. De inrichting van de woonstraten en bouwblokken in het gebied nodigt je uit om je buren te ontmoeten.



Afbeelding 133. Spelen en ontmoeting bij een waterelement. München (DE), Truderinger straße



Afbeelding 134. Suggestie van gezond stedelijk leven in Overvecht Centrum

- bomen en beplanting
- groene randen met koele plekken
- zonne plekken
- fijnmazig netwerk door het gebied en met omliggende wijken
- koele wandelroute
- mogelijkheden voor sport en spelen
- collectieve binnentuin
- buurthof
- buurt en wijk evenementen in de open lucht
- voorzieningen in openbare ruimte voor alle leeftijdsgroepen
- ruimte voor cultuur en collectieve ontmoetingsplekken
- culturele trekker
- sociaal-matschappelijke voorzieningen
- gezond voedsel
- openbare dak van parkeergarag

05

Om Overvecht Centrum te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk én als een van de drie centra van de stad Utrecht, verrijken en versterken we het met andere functies. Er komt meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengd hoogstedelijke buurt kunnen mensen fijn wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, zich lekker ontspannen, goed verblijven en elkaar ontmoeten.
Er komen circa 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m2 aan ander type programma, in een aantrekkelijke mix. Het gebied is onderscheidend en sluit aan bij de identiteit van Overvecht. Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt.

Het gebied biedt diverse mogelijkheden voor herkenning en ontmoeting dankzij de variatie en menging van functies. Opmerkelijk element is een ambitieuze, vernieuwende culturele trekker voor de wijk, de stad én de regio. Een gastvrije en toegankelijke plek, passend bij Overvecht. Overvecht Centrum biedt bovendien (nieuwe) ruimte voor werkgelegenheid. De komst van meer bedrijven – in een mix van winkels, voorzieningen, horeca en bedrijfsruimten, gecombineerd met toevoeging van veel woningen – zorgt voor extra banen, voor jong en oud.

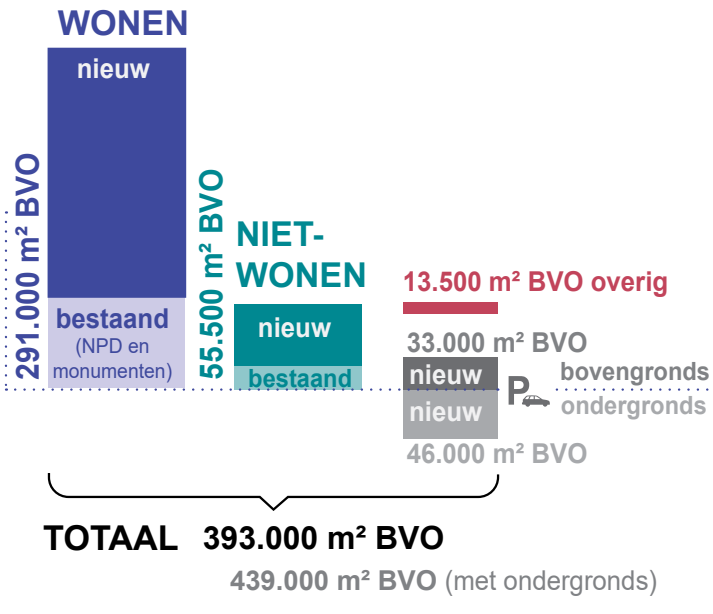
Wonen laat een gemengd programma zien: ongeveer 30% sociale huur, 35% middensegment huur en koop, en 35% vrije sector huur en koop. Het gemengde woonprogramma draagt bij aan een veerkrachtige buurt met een betere leefbaarheid. We bouwen woningen voor met name jongeren, starters, ouderen en bijzondere doelgroepen.

Programma

Naar een gemengd hoogstedelijke buurt en een hart van de wijk

We willen dat Overvecht Centrum **een aantrekkelijke plek** is. Een plek waar mensen kunnen wonen én een rijk en veelzijdig leven kunnen leiden. Om Overvecht Centrum te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk en als één van de drie centra van de stad Utrecht, verrijken en versterken we het **met andere functies**. Ook komt er meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengd hoogstedelijke buurt kunnen mensen fijn wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, lekker ontspannen, goed verblijven en elkaar ontmoeten.

Het is **een buurt én een centrumgebied**. In het gebied worden ongeveer 2.500 woningen toegevoegd, met een totale oppervlakte van 245.000 m² bvo. Daarnaast is er in de plinten van de gebouwen ruimte voor 55.500 m² aan andere typen programma, in een aantrekkelijke mix. In het gebied voelen mensen zich thuis en vinden verschillende gemeenschappen er een plek (hun **casa**). Er zijn ook aantrekkelijke plekken waar de mensen uit de verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten en samen verblijven (**plaza**).



Afbeelding 135. Totaal programma in het gebied (eindbeeld)

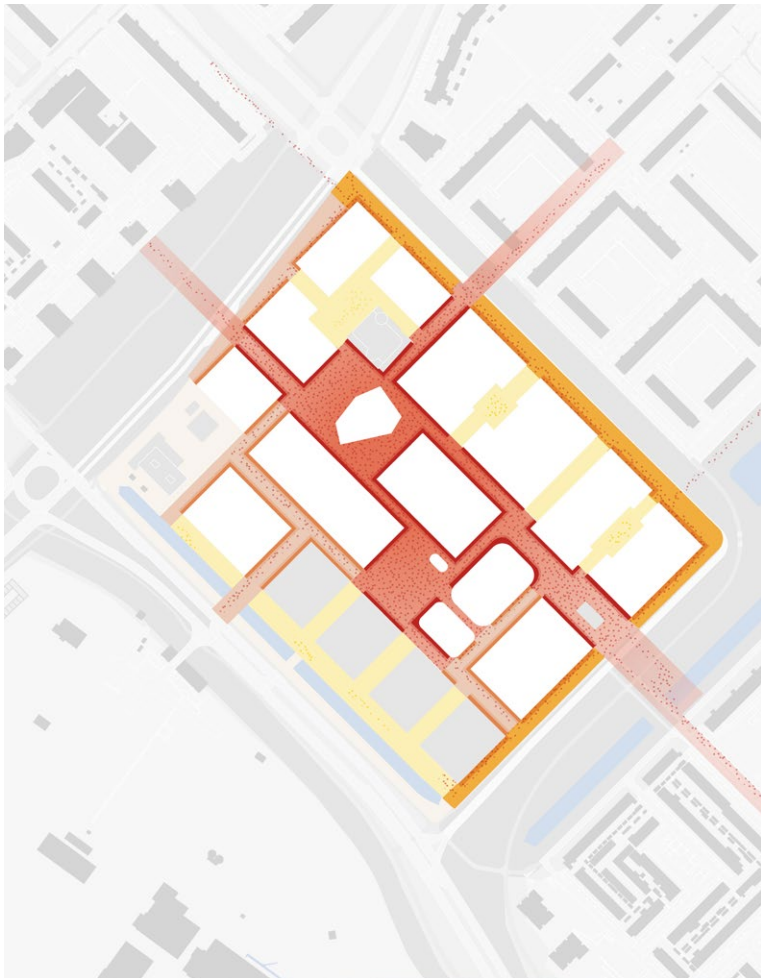
Het gebied is **onderscheidend** en sluit aan bij de **identiteit van Overvecht.** Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt, met een mix van wonen boven winkels, werken naast ontspannen en ontmoeten en culturele voorzieningen (van ‘place to buy’ naar ‘place to be’). Hiermee hebben bezoekers meerdere, uiteenlopende redenen om het gebied te bezoeken: de supermarkt, de bibliotheek, een cadeautje kopen én naar een terrasje met een vriend.

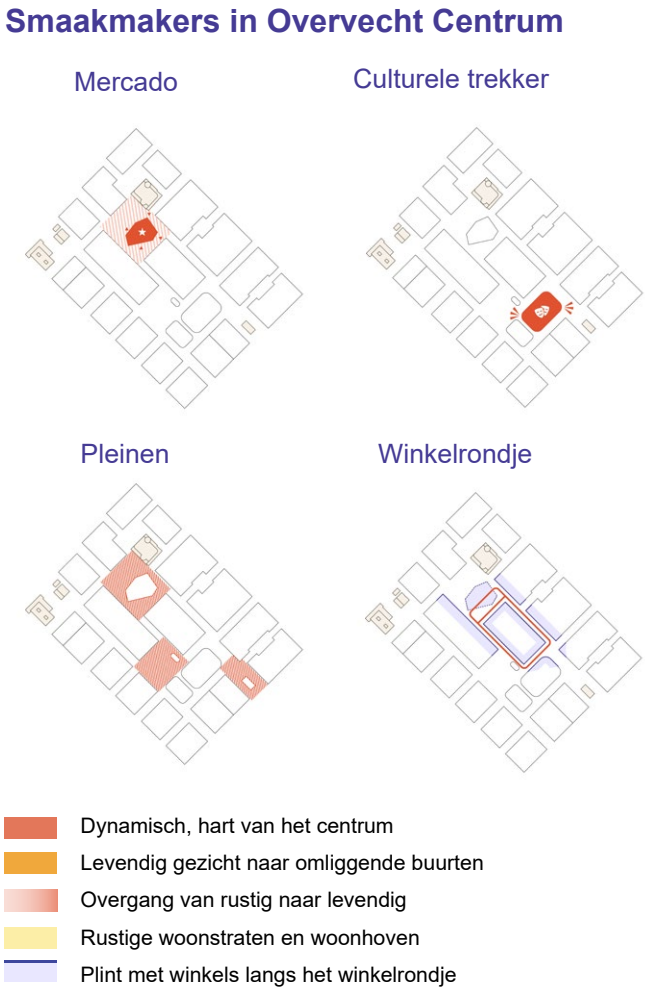
Er is **levendigheid en activiteit** te vinden op verschillende tijdstippen van de dag en de week. We verdelen het gebied in milieus met verschillende karakteristieken, zodat mengen van al deze verschillende functies goed mogelijk wordt. Zo komen er rustige plekken om fijn te wonen en te verblijven én dynamische en bruisende plekken.

Op straatniveau onderscheiden we **drie verschillende functiemilieus** in het gebied: het **winkelhart,** de **entreegebieden en pleinen**, en de **gemengde woonbuurt**. Op de overgangen van deze milieus bevinden zich enkele ‘smaakmakers’ qua programma en uitstraling: de Mercado met het aangrenzende Mercadoplein en de culturele trekker. Het zijn allebei onderscheidende trekkers in het gebied.

Aan het einde van de dag besluit LORENZO nog even naar het centrumgebied te wandelen om zijn schoenen op te halen bij de schoenmaker. Hij loopt schuin over het Mercado-plein, de ingang van de Mercado binnen. Binnen bruist het altijd rond dit uur. Er zitten groepen mensen te eten en kletsen. Plotseling ziet hij Nico, de coach van zijn zoons voetbalteam. Lorenzo spreekt hem aan en wordt gevraagd om gezellig wat te drinken met Nico en zijn vrienden. Na een leuke tijd loopt hij terug naar huis, blij met de onverwachte ontmoeting en de open sfeer aan tafel.







Afbeelding 136. Dynamiek in gebied: reuring en rust verdeeld

Ontmoeten en verblijven

Het centrumgebied is niet alleen het kloppende hart van de wijk, maar ook een van de belangrijkste stedelijke centra van Utrecht. Hier komen verschillende gebruikersgroepen samen: de bewoners van de buurt zelf, de inwoners van de wijk én Utrechters. **Ontmoeting en verblijf** zijn essentiële onderdelen geworden van winkelgebieden. Deze behoefte aan ontmoeting wordt actief ondersteund in Overvecht Centrum, zowel in de openbare ruimte als in het programma-aanbod.

Het gebied heeft een **diversiteit aan functies**. Dat levert gebieden op met veel activiteit, maar ook gebieden met meer rust. De winkelstraten en entreegebieden zijn overdag vaak levendig, terwijl de pleinen en publieke ontmoetingsplekken (plaza's) – zoals de Mercado en de culturele trekker – juist ook 's avonds bruisende, dynamische locaties zijn. Deze attractieve plaatsen trekken veel bezoekers aan. Ze creëren levendige looproutes. Tegelijkertijd zijn er rustige zones, zoals de woonstraten, die meer gericht zijn op buurtbewoners. De randen van Overvecht Centrum zijn levendig, met verschillende functies. Dit versterkt de verbinding met de omliggende buurten.

Het gebied biedt diverse mogelijkheden voor **herkenning en ontmoeting** dankzij de variatie en menging van functies. Hierdoor kunnen bezoekers spontane ontmoetingen meemaken op de route naar hun bestemming. Levendige plekken trekken toevallige passanten aan en nodigen uit tot spontane interacties.

Het is belangrijk dat ontmoetingsplekken zowel **anonimiteit als intimiteit** bieden. Mensen kunnen zich zo zowel op hun gemak voelen in drukke openbare ruimtes (plaza) als rust vinden voor individuele activiteiten (casa). Door verschillende activiteiten gelijktijdig te organiseren, ontstaat er diversiteit en levendigheid. Daardoor kunnen mensen elkaar ontmoeten op verschillende momenten van de dag. Het is ook belangrijk om ruimte te bieden voor informele ontmoetingen, zoals bij brede entrees/lobby's of in centrale hallen met speelse inrichtingselementen. Een goed vindbare locatie in de buurt draagt bij aan de toegankelijkheid van ontmoetingsruimtes. Deze aspecten dragen bij aan het versterken van ontmoetingen tussen bewoners en bezoekers op verschillende schaalniveaus, zoals woonblokken, straten en buurten. Elk niveau biedt daarbij zijn eigen uitdagingen en oplossingen.



Afbeelding 137. Plein met ontmoetingsplekken. Londen (EN), Pancras square



Afbeelding 138. Plein met ruimte voor buurtevenementen



Afbeelding 139. Milieus plintprogrammering Overvecht Centrum


Afbeelding 140. Winkelhart.
Nieuwegein, Cityplaza


Afbeelding 141. Entreegebied.
Tilburg, Emmapassage


Afbeelding 142. Gemengde woonbuurt. NPD-strook in Overvecht Centrum.

Functiemilieus op straatniveau

Op straatniveau onderscheiden we drie verschillende milieus in het gebied: het winkelhart, de entreegebieden en pleinen, en de gemengde woonbuurt.

Het Masterplan biedt flexibiliteit voor de invulling van het programma. We hanteren bandbreedtes en maken een divers programma mogelijk in de plint. De drie functiemilieus in het gebied hebben een onderscheidende mix. Dit zorgt zoals hiervoor beschreven voor een aantrekkelijke balans tussen rust en levendigheid in het gebied, maar ook voor een robuust, toekomstbestendig winkelhart.

Niet-wonen programma	bandbreedte, m² BVO	Beschrijving
Retail		
Winkelaanbod	22.000 - 30.000	Detailhandel (dagelijks, recreatief en doelgericht), horeca en consumentgerichte dienstverlening, bestaande uit ambachten (bv. kapper, schoonheidssalon, nagelstudio, kleding- en schoenreparatie), financiële instellingen (banken, verzekeringen) en particuliere dienstverlening (stomerij, uitzendbureau, belwinkel, makelaar, reisbureau).
Horeca	4.400 - 5.500	
Consumentgerichte dienstverlening	2.000 - 2.500	
Leisure & ontspanning	3.000 - 4.000	Bijvoorbeeld escape room, sportschool, sauna, zonnestudio, galerie en kunstuitleen.
Maatschappelijke voorzieningen	12.000 - 13.500	Bovenstedelijke culturele voorziening, bibliotheek, wijkbureau, zorg en ruimte voor ontmoeting.
Bedrijvigheid en werken	5.000 - 7.000	Zakelijke dienstverlening, onderhoud- en reparatiediensten, studio's en ateliers voor creatieve beroepen en lichte bedrijvigheid.

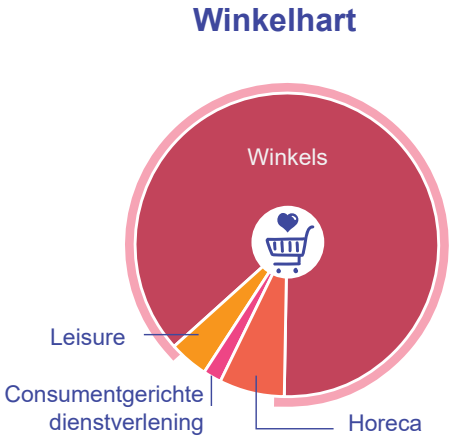
Tabel Programma niet-wonen in functiemilieus

1. Winkelhart

In het winkelhart ligt de focus op winkelen en boodschappen doen. Kritische massa en een goede functiemix zijn cruciaal om voldoende bezoekers te trekken. De begane grond van de gebouwen (de plint) en de openbare ruimte zijn publieksgericht en levendig. De bestaande supermarkten blijven straks ook belangrijke trekkers in het winkelhart. De toevoeging van de Mercado en de verbreding van het aanbod met horeca, ontspanning (leisure), cultuur en diensten zorgen voor een toekomstbestendige en aantrekkelijke mix. Voor een goed functionerend hart is de bevoorrading van alle functies, net als de bereikbaarheid voor bezoekers, op orde. Het winkelhart biedt natuurlijke looproutes en comfortabele stallingen voor fiets en auto met uitgangen op diverse plekken.

De focus ligt op **beleving op straatniveau** en een zo continu mogelijke levendige plint. Van het totaal aantal commerciële vierkante meters kan een beperkt deel op de eerste verdieping worden geplaatst. Naast detailhandel, horeca, leisure en commerciële dienstverlening zijn er in het winkelhart ook voldoende ruime lobby's die toegang geven tot de bovengelegen woningcomplexen. Ook wordt de winkelplint 'onderbroken' voor toegangen tot de ondergrondse parkeergarage. Soms is dat een lift en een trappenhuis, maar bij de supermarkten vind je ook een hellend rolpad voor een comfortabel, aantrekkelijk gebruik.

Het winkelaanbod in Overvecht Centrum is in de huidige situatie groot. Het kan tot 2030 licht krimpen, vanwege de verdere opmars van online winkelen en vergrijzing van ondernemers. Na 2030 wordt echter groei verwacht door de toename van het consumentendraagvlak als gevolg van de nieuwe woningen in het centrum en Overvecht. Mede daarom houden we vast aan de huidige omvang voor het nieuwe winkelhart. Tegen 2040 zou er – theoretisch en afhankelijk van trends en ontwikkelingen in het consumentendraagvlak – ruimte kunnen zijn voor meer detailhandelsaanbod. Zonodig zou het winkelhart in de toekomst kunnen uitbreiden naar de entreegebieden.



Afbeelding 143. Mengpalet van functies per milieu

2. Entreegebieden en pleinen

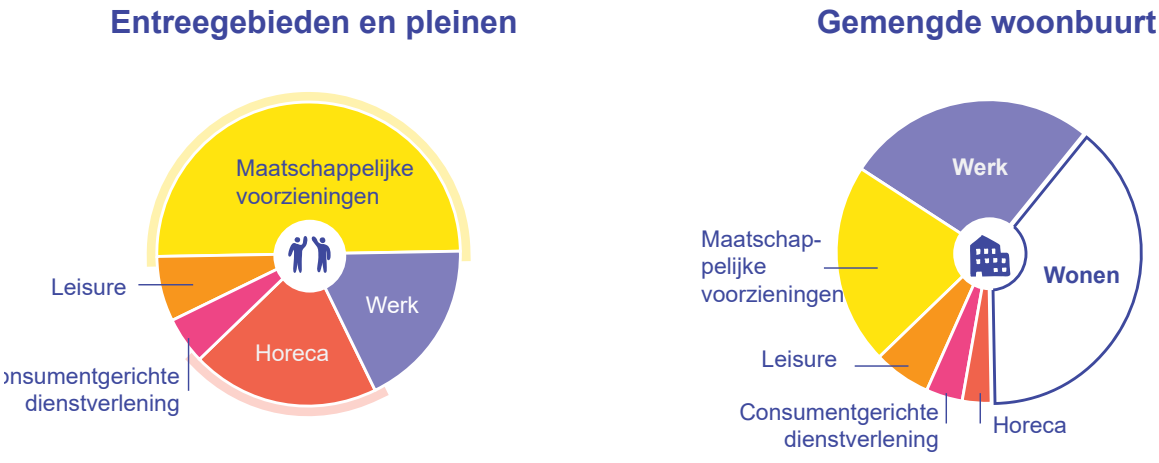
In de entreegebieden kom je aan in het centrumgebied. Je kunt hier landen, jezelf oriënteren en vervolgens doorgaan naar de bestemming. Via de geactiveerde routes met levendige plinten loop je het gebied in. Je vindt er direct je bestemming op of aan een van de pleinen, of je loopt door, het winkelhart in. De pleinen zijn plekken voor ontmoeting en verblijf, ze hebben daarom zelf een programmering, bijvoorbeeld met de weekmarkt of evenementen. De gebouwen aan de pleinen, zoals de culturele trekker, de apotheek en het C&A-gebouw, krijgen een aantrekkelijke en onderscheidende programmering die past bij de plek. Ze geven verder betekenis aan ontmoeten en verblijven in het gebied.

In dit functiemilieu is er nadrukkelijk ruimte voor **verblijfshoreca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en leisure.** Ook consumentgerichte dienstverlening en bedrijvigheid en werken kunnen in de entreegebieden (routes) een plek krijgen. Ook zijn hier de toegangen tot de publieke fietsenstallingen. De bovengelegen woningen worden op maaiveld ontsloten met uitnodigende entrees. Het is van belang om in de plinten een goede mix te vinden tussen geactiveerde en meer functionele delen, ten behoeve van sociaal veilige routes. Ook de ingangen van parkeergarages, gebouwinstallaties, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen krijgen namelijk hier (op maaiveld) een plek.

3. Gemengde woonbuurt

De overige delen van het centrumgebied zijn anders: het programma is hier gericht op de **gemengde woonbuurt**. Hier liggen de woningen direct aan de (woon)straat. Naast deze woningen en de entrees van de bovengelegen wooncomplexen vind je hier in de plint bedrijvigheid en werken. Ook is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en leisure. Incidenteel vind je buurtgerichte horeca.

Prettig wonen aan de straat is belangrijk. Net als in de andere milieus is het hier balanceren tussen levendige en functionele plintfuncties om het gebied zo veilig mogelijk te maken. De fietsenstallingen, installatieruimten, ingangen naar parkeergarages en logistieke hoven zijn zorgvuldig ingepast tussen de andere programmaonderdelen, met oog voor (sociale) veiligheid en aantrekkelijkheid.
.



Afbeelding 144. Mengpalet van functies per milieu

Retail

Het winkelhart is een onmisbaar onderdeel van Overvecht Centrum. Detailhandel, horeca en consumentgerichte dienstverlening (retail) trekken bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten. Dit is het economisch hart van Overvecht Centrum. De winkels zitten bij elkaar geclusterd in een compact winkelrondje, met aan weerszijden van de straten allerlei winkels. Alle winkels zijn gevestigd op de begane grond (met soms extra ruimte op de laag erboven), zodat bezoekers drempelloos naar binnen kunnen. Deze opzet – het rondje met winkels en horeca in de plinten rondom, in een aantrekkelijk voetgangersgebied – verleidt mensen om naar het gebied te komen en er te blijven.

Bronpunten

Het winkelrondje ligt centraal in Overvecht Centrum en is omgeven door andere bebouwing. We zorgen ervoor dat bezoekers het rondje makkelijk kunnen vinden vanuit de entreegebieden aan de rand. Voetgangers leiden we ernaartoe via drie aanloopstraten aan de noord-, oost- en zuidkant van het gebied. Fietsroutes lopen door het gebied tot de randen van het voetgangersgebied. Hier stallen fietsers hun fiets in een stalling of – als ze een snelle boodschap willen doen – op een fietsplek in de openbare ruimte. De uitgangen van de autoparkeergarage voor bezoekers liggen in en aan het winkelrondje, op strategisch slimme plekken.

Trekkers

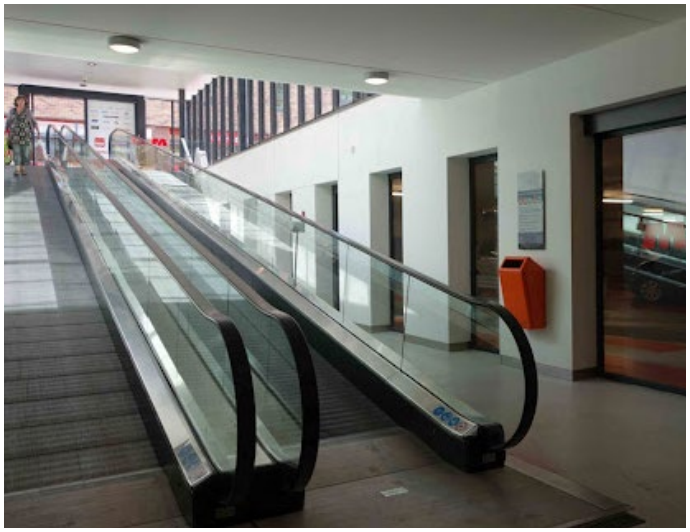
Het winkelrondje heeft een aantal publiekstrekkers. Dit zijn winkels en voorzieningen waar veel mensen op afkomen. Dat zijn de supermarkten, een paar niet-dagelijkse winkels (zoals de Hema) en de Mercado.

Supermarkten

De supermarkten vormen de basis van het winkelgebied. Het zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Er zijn vier supermarkten: één extra grote supermarkt (XL), twee supermarkten van vergelijkbaar oppervlak, en één kleinere supermarkt. Samen hebben zij ongeveer 8.200 m2. De XL-supermarkt trekt klanten uit een groter gebied en geeft het gehele winkelhart extra aantrekkingskracht. De supermarkten liggen dichtbij de voetgangersin- en uitgangen van de parkeergarage. Tussen de supermarkten en voetgangersin- en uitgangen liggen andere winkels die passerende supermarktbezoekers trekken. In Overvecht Centrum stellen we een maximum aan de totaaloppervlakte van de supermarkten. Deze kan niet groter worden dan het huidige oppervlak. Dat doen we om andere dagelijkse winkels ruimte te bieden en om een evenwichtig supermarktaanbod in de gehele wijk Overvecht te behouden. Een afwijking van het maximum is mogelijk als uit onderzoek blijkt dat de berekende marktruimte en de inschatting van de effecten op de hoofdretailstructuur dit toelaat.



Afbeelding 145. Supermarkt in het modern centrum. Amsterdam Zuid.



Afbeelding 146. Via een hellend rolpad naar het winkelcentrum

Andere detailhandel

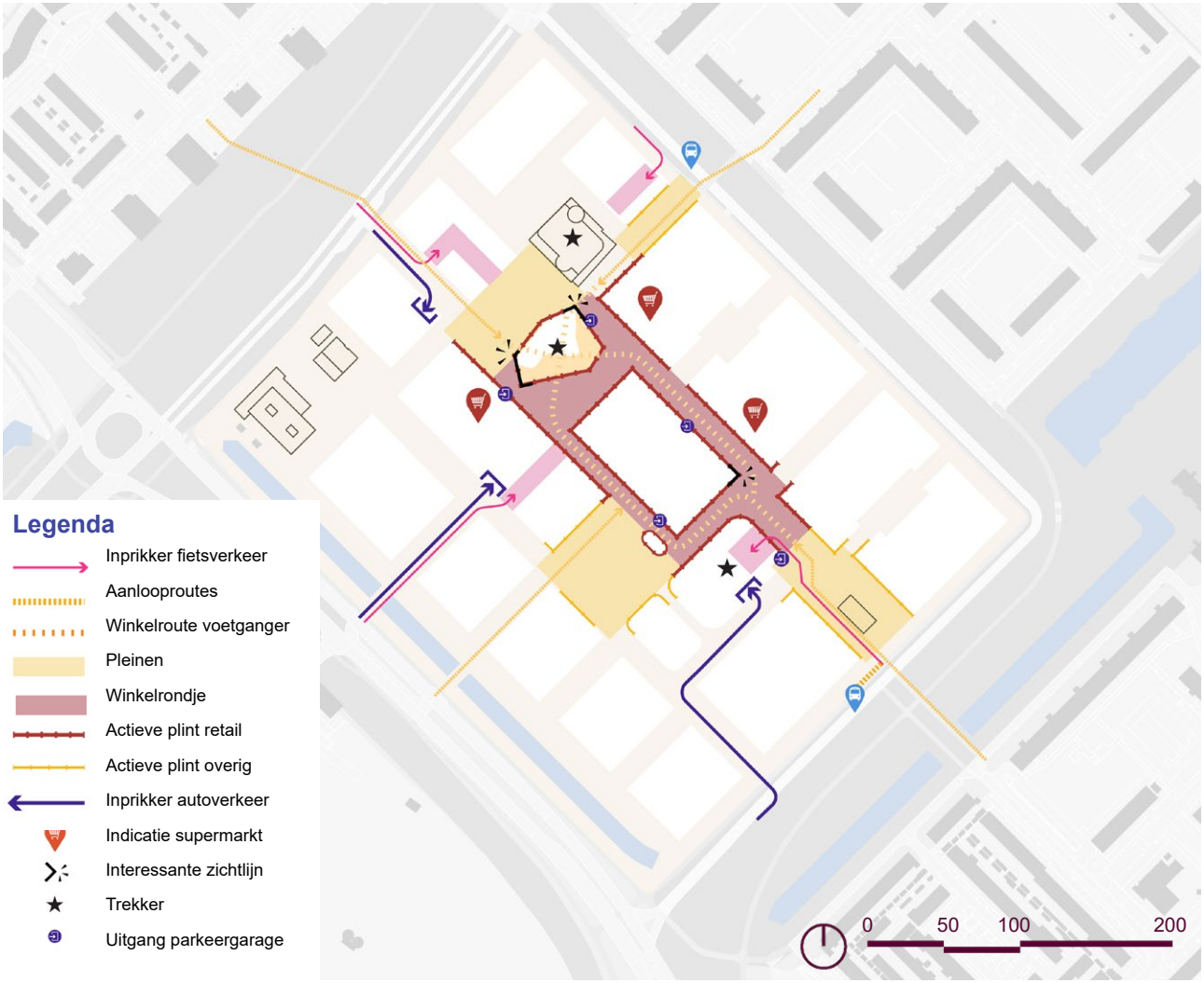
Een succesvol centrumgebied heeft een flink aantal winkels dicht bij elkaar. In Overvecht Centrum zit alle detailhandel in het winkelhart. Verspreide detailhandel daarbuiten is niet toegestaan. De dagelijkse winkels zitten rond de supermarkten. Hierbij valt te denken aan de drogist, de bakker, de slager en de delicatessenzaak. Niet-dagelijkse trekkers (zoals Hema) zijn daar omheen gevestigd.

Consumentgerichte dienstverlening

Voor een aantrekkelijke functiemix van het winkelhart is consumentgerichte dienstverlening belangrijk. Ook in de aanloopstraten en in de gemengd woonbuurt is er voldoende ruimte voor dit soort voorzieningen. Te denken valt hierbij aan een schoonheidssalon, elektro- of kledingreparatie, makelaardij, stomerij, fietsreparatie en aan pakketophaalpunten met serviceaanbod.

Mercado

De Mercado is een plek van kopen en verkopen, maar ook samenkomen en sociale contacten onderhouden. De Mercado draagt eraan bij dat Overvecht Centrum echt een plek voor de wijk is. Hij trekt als unieke plek ook mensen van buiten de wijk naar het gebied. Hier staan eten en ontmoeten centraal. De Mercado ademt de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt, met eten uit allerhande culturen (van alle markten thuis). Het is een plek om vrienden en onbekenden te ontmoeten (een plaza). Samen eten werkt verbindend.



Afbeelding 147. Hoe het winkelhart functioneert



Afbeelding 148. Ruimte voor lokale ondernemers



Afbeelding 153. Speciaalzaken



Afbeelding 149. Buurtwinkels zoals bloemist



Afbeelding 150. Consumentgerichte dienstverlening: kledingreparatie



Afbeelding 151. Ruimte voor lokale ondernemers.
Londen (GB), Canopy market



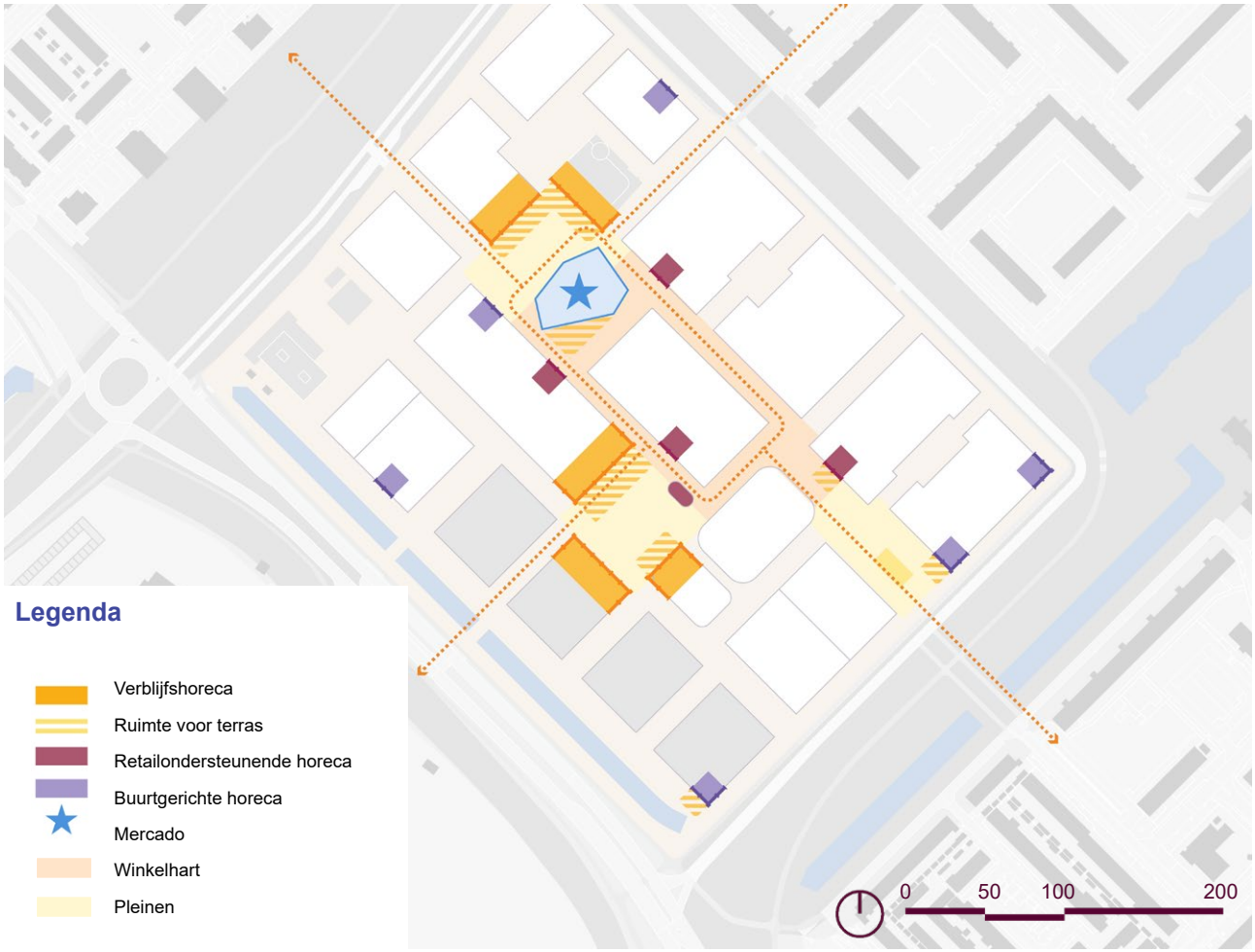
Afbeelding 152.M ercado met foodhal.
Londen, Market Hall Fulham

Horeca

Goede horeca draagt eraan bij dat Overvecht Centrum een gebied is waar mensen elkaar ontmoeten en graag komen en verblijven. Horeca maakt het tot een echt hart van de wijk. De levendigheid van de horeca bevordert de sociale veiligheid, ook in de avonden, als de winkels gesloten zijn. We maken onderscheid tussen drie typen horeca waarbij typen 1 en 2 incidenteel uitwisselbaar kunnen zijn:

1. De **retailondersteunende horeca.** Deze ligt in het winkelrondje, als een soort hagelslag tussen de winkels. Deze horeca is gericht op versterking van de winkelfunctie. Te denken valt aan lunchrooms, koffiebarretjes en afhaalzaken. Vernieuwende concepten dragen bij aan een aantrekkelijk gebied voor bestaande en nieuwe doelgroepen.
2. **Verblijfshoreca** op de pleinen aangrenzend aan het winkelhart. Ze versterken de verblijfs- en ontmoetingsfunctie van het gebied. Dit zijn grotere horecazaken met ruimte voor terrassen.
3. **Buurtgerichte horeca.** Deze ligt buiten het winkelrondje en bedient de buurtbewoner. Dit kan bijvoorbeeld een koffiehuis of een buurtcafé zijn.

We sturen op diversiteit en het voorkomen van overlast op basis van de horeca-categorieën uit het Ontwikkelingskader Horeca. We willen grip houden op het type en de kwaliteit van de horeca en identificeren dus ook horeca waarvoor geen plek is. Op kwaliteit en diversiteit sturen we om ontmoeting en een langer verblijf mogelijk te maken.



Afbeelding 154. Horeca in Overvecht Centrum (indicatief)

CORRIE,
65 jaar en woont
al 30 jaar in de wijk,
geniet van de nieuwe brasserie
aan het plein, waar ze nu een plek
heeft gevonden waar ze zich thuis
voelt. Hier kan ze een koffietje drinken
met vriendinnen uit de wijk. Voorheen
was er geen plek waar ze zich prettig
voelde, maar nu is ze blij met de
goede horeca en service.





Afbeelding 155. Plein met terrassen.
Delft, Beestenmarkt



Afbeelding 156. Horeca aan het winkelrondje.
Amsterdam



Afbeelding 157. Buurtgerichte horeca.
Rotterdam, Coolhaven



Afbeelding 158. Podium om de Hoek (cultuurparticipatie)


MERCADO



Afbeelding 159. Impressie Mercadoplein

Leisure en ontspanning

In Overvecht Centrum dragen leisure en ontspanning bij aan een divers en aantrekkelijk gebied. Voorzieningen zoals een sportschool, klimwand, hamam, nagelstudio, game experiencecenter en een muziekcentrum vergroten de levendigheid en beleving in het centrumgebied en kunnen worden gecombineerd met een bezoek aan andere voorzieningen, zoals een restaurant en winkels.
De voorzieningen passen bij de behoeftes van bewoners en bezoekers. We kijken daarbij naar passende combinaties van functies, zoals culturele publieksvoorzieningen met sociaal-maatschappelijke functies. Denk bijvoorbeeld aan een creatief centrum als ontmoetingsplek.

MOHAMED heeft een broodjeszaak geopend in Overvecht Centrum. Hij wil dat dit een plek wordt waar mensen uit de buurt elkaar kunnen ontmoeten, jong en oud. Hij wil graag zorgen voor meer werkgelegenheid en stages voor de buurt. Je kunt de ruimte ook huren voor vergaderingen, buurtbijeenkomsten en lezingen. Bovendien wil Mohamed de ruimte een paar uur per week beschikbaar stellen voor buurtinitiatieven.





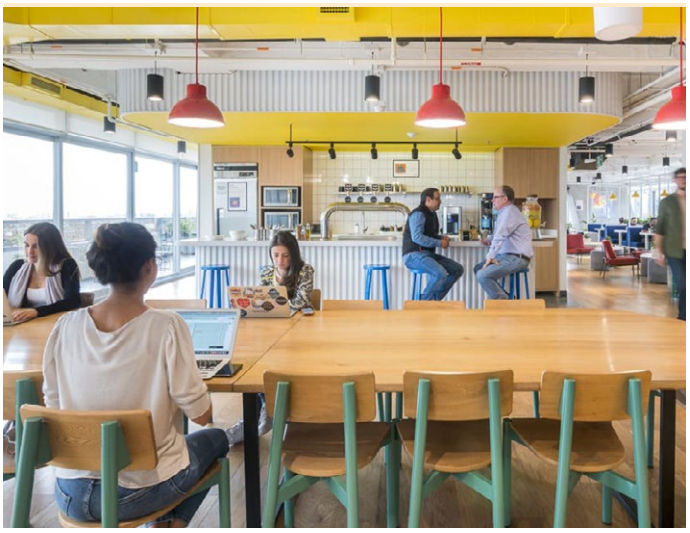
Afbeelding 160. Nagelstudio



Afbeelding 161. Sport voor alle leeftijden

Bedrijvigheid en werken

In een buurt en een wijkhart is er ruimte voor diverse vormen van bedrijvigheid. Hier past kleinschalige, kantoorhoudende bedrijvigheid: de stedelijke diensten. Dat biedt mogelijkheden voor een combinatiebezoek met andere consumentgerichte bedrijvigheid. Te denken valt aan ruimtes met werkplekken, onderhouds- en reparatiediensten en werkplaatsen, studio's en ateliers voor creatieve beroepen en ambachten. Daarnaast is lichte bedrijvigheid geschikt. Het vraagt om de juiste afspraken om inpassing binnen het gemengd hoogstedelijk gebied goed te laten functioneren.



Afbeelding 162.Creatieve co-workingplek



Afbeelding 163. Fietsreparatie. Almere, Leemetwerk

Maatschappelijke voorzieningen

Introductie

Maatschappelijke voorzieningen hebben een publieke functie. Ze zijn essentieel voor de leefbaarheid van de buurt en de wijk, voor het mogelijk maken van ontmoeting en ontplooiing, en voor aanbod van zorg en ondersteuning. In Overvecht zijn veel maatschappelijke partijen actief. Met de groei van de wijk neemt ook de behoefte toe aan mogelijkheden voor zorg en ondersteuning en ontmoeting. Voorzieningen in het centrum dragen bij aan een stevige sociale basis, waarop mensen elkaar kunnen ontmoeten of activiteiten kunnen ondernemen. Soms hebben mensen iets extra's nodig, zoals zorg en ondersteuning. We zorgen ervoor dat die in de nabijheid beschikbaar zijn voor iedereen.

We creëren ruimte voor veranderende behoeften, bijvoorbeeld een toenemende zorgvraag. De voorzieningen zijn gevestigd op gemakkelijk vindbare, zichtbare plekken, dichtbij een bushalte, een voetgangers in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage en een openbare fietsenstalling. Ze kunnen over meerdere lagen worden gebouwd, maar zijn toegankelijk vanaf de begane grond. Uitgangspunt is slim combineren van voorzieningen en functies in multifunctionele gebouwen. Daarmee stimuleren we namelijk ontplooiing, ontmoeting en kruisbestuiving. De bestaande voorzieningen krijgen een plek, zoals de bibliotheek en het wijkbureau.

Culturele trekker

Vanuit Overvecht is behoefte aan een culturele trekker die ontmoeting stimuleert (plaza). We richten een culturele voorziening op waar iedereen welkom is en waar verschillende mensen en culturen samenkomen. Die voorziening biedt iedereen mogelijkheden om kansen te benutten en jezelf te laten zien. Hier kom je de ander (maar ook jezelf) tegen vanuit nieuwsgierigheid en wederzijds respect.

Ook stadsbreed bestaat behoefte aan extra ruimte voor onder meer literatuur, theater, dans, film en beeldende kunst, maar dan op een andere manier dan bestaande musea en theaters aanbieden. Ook missen we in de stad een centrum voor film- en beeldcultuur waar educatie, talentontwikkeling en participatie centraal staan. We realiseren de culturele trekker voor de wijk, de stad én de regio.

In de culturele trekker worden barrières doorbroken, met kunst als universele taal en verbindende factor. Het is een plek die kansen biedt aan nieuwe makers en aan doorstroom van talent. De culturele trekker biedt mogelijkheden voor synergie tussen verschillende kunstdisciplines, onder meer door het aanbod te mengen met dat van (maatschappelijke) voorzieningen zoals de bibliotheek. Deze opereert immers op het snijvlak van cultuur, onderwijs en welzijn.

De culturele trekker is een gastvrije en toegankelijke plek, passend bij Overvecht. Dat betekent dat mensen zich er thuis voelen en samenkomen, en dat het programma aansluit bij de behoeften en belevingswereld van Overvechters, ook van de mensen met een lager inkomen, een niet-westerse achtergrond en ouderen[1]. Tegelijkertijd heeft de trekker dankzij de schaalgrootte en de kwaliteit van de programmering een aantrekkingskracht op heel Utrecht en ver daarbuiten. Samen met de betrokken partijen, gezelschappen en mensen uit de wijk gaan we aan de slag met de vraag: hoe kunnen we de culturele trekker het beste vormgeven?



Afbeelding 164. Buurtteam


Afbeelding 165. Buurtkamer


Afbeelding 166. Culturele trekker.
Rotterdam, Theather Zuidplein


Afbeelding 167. Theaterfestival in openbare ruimte



Afbeelding 168. Cultuurhuis als het middelpunt voor cultuur, kennis en educatie. Arnhem, Rozet


Afbeelding 169. Bibliotheek met ruimte voor ontmoeten.
Delft, DOK openbare bibliotheek

Bibliotheek

Een bibliotheek heeft een belangrijke functie in de wijk voor ontmoeting, stimuleren van taal en digitale vaardigheden en burgerschap. Je kunt er samen leren, reflecteren, kennis delen, mensen ontmoeten en tot rust komen.
De bibliotheek zit het liefst niet alleen in een pand. Men wil met meerdere organisaties 'samenwonen' onder één dak. Het gaat dan in het bijzonder om organisaties waarmee de bibliotheek doelstellingen deelt, zodat ze elkaar kunnen versterken in de inzet voor de wijk. De bibliotheek is meer en meer een flexibele netwerkorganisatie. Dat betekent onder meer dat de bibliotheek – met liefde, aandacht en vanuit gelijkwaardigheid – allerlei soorten samenwerkingen aangaat en onderhoudt. De bibliotheek is in toenemende mate de 'Bibliotheek van de Wijk': een *community library* waar iedereen, van alle leeftijden en achtergronden, welkom is.[2]

Gezondheid, zorg en ondersteuning

We concentreren zorg- en gezondheidsdiensten in het gezondheidscentrum. Het is er voor de buurt en de wijk. Het huisvest voorzieningen zoals een huisarts, apotheek, fysiotherapeut, wijkzorg en – bij voorkeur ook – het buurtteam. Het speelt in op de toekomstige behoefte in relatie tot een groeiende vraag en de doelgroepen in de wijk (waaronder ouderen). Het gezondheidscentrum is eenvoudig vindbaar. Het ligt op loopafstand van een bushalte en een voetgangersentree van de ondergrondse parkeergarage.

Wijkbureau Overvecht

Het Wijkbureau Overvecht van de gemeente Utrecht zit in Overvecht Centrum. Het is een laagdrempelige, fysieke plek waar Overvechters terecht kunnen voor hulp van en vragen aan de gemeente. Deze functie is geschikt om te worden geïntegreerd in een gebouw met ontmoetingsfuncties of een bedrijfsverzamelgebouw.

JOOP gaat naar de bibliotheek voor een schrijfcursus. Terwijl hij door de gang loopt, komt hij toevallig zijn oude juf tegen. Ze praten even bij en lachen om oude herinneringen. Vervolgens ziet hij zijn buurvrouw, die ook naar de bibliotheek is gekomen. Ze besluiten samen een kop koffie te drinken voor de cursus begint en horen dan dat er vanavond een mooie voorstelling is. Het wordt druk in het café.



[1] *kadernota Cultuurparticipatie (2022)*

[2] *Meerjarenbeleidsplan Bibliotheek Utrecht 2022*

Programma in de openbare ruimte

Het Mercadoplein biedt ruimte om het evenementenaanbod in Overvecht te versterken. Evenementen dragen bij aan een divers en aantrekkelijk gebied. In het centrum vinden echte Overvechtse evenementen plaats, zoals braderieën, de iftar en Eid-al-Fitr, een street culture festival, een kermis en de viering van Sint Maarten. Zo stimuleren we dat Overvecht Centrum een echt wijkhart is.

Daarnaast worden er evenementen georganiseerd die mensen uit een groter gebied naar Overvecht Centrum trekken. Ze passen bij de allure van een stadscentrum, zoals een theaterfestival, het UIT-feest, en sportevenementen met de start en finish in Overvecht Centrum.

We concentreren de ambulante handel in de openbare ruimte (de weekmarkt en eventueel de standplaatsen) op het Mercadoplein. De weekmarkt heeft een belangrijke functie voor de wijk. Je kunt er betaalbare boodschappen doen en andere mensen ontmoeten (plaza). De weekmarkt is op het Mercadoplein en van minimaal dezelfde omvang (in aantal kramen en vierkante meters) als de weekmarkt op de oorspronkelijke locatie aan de Zamenhofdreef. Het warenaanbod van de weekmarkt is een aanvulling op het winkelgebied.

We reserveren geen specifieke plekken voor standplaatsen voor mobiele verkooppunten. Als bij het uiteindelijk gebruik blijkt dat er onvoldoende ruimte is voor lokaal ondernemerschap in de gebouwen, dan is er ruimte voor standplaatsen op het Mercadoplein. Dit gaat dan niet ten koste van vergroening en verblijfskwaliteit.



Afbeelding 170. Stofmarkt in openbare ruimte



Afbeelding 171. Openlucht iftar

Wonen

In Overvecht Centrum bouwen we aan een gemengde hoogstedelijke buurt waar het plezierig wonen is. Er komen alleen appartementen. We bouwen zowel voor Overvechters als voor nieuwe wijkbewoners, voor mensen met een kleine portemonnee en bewoners met meer financiële draagkracht. We realiseren versterking van de wijk door verdichting en menging. Er komen meer woningen in het midden- en hogere segment. We zetten nieuwbouw in om wooncarrière mogelijk te maken en om sociaal kapitaal vast te houden.

In de wijk en de stad is veel vraag naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Het grootste deel van de woningen in Overvecht Centrum bouwen we daarom voor een- en tweepersoonshuishoudens. De woninggroottes variëren tussen de 40 en 120 m2 woonoppervlak. De kleinere woningen zijn efficiënt ingericht en prettig om in te wonen. In de grotere woningen kunnen ook gezinnen in Overvecht Centrum wonen.

In totaal bouwen we ongeveer 2.500 woningen. Het totale aantal kan groter of kleiner zijn, afhankelijk van de hoeveelheid grote en kleine woningen. Het totale woonvolume verandert niet.

Bouwen aan gemeenschappen

We vinden het belangrijk dat bewoners zich veilig en thuis voelen, niet vereenzamen en een sterke sociale samenhang (binding) ervaren. Daarom bouwen we in Overvecht Centrum aan gemeenschappen. We zetten verschillende elementen in om dit te bevorderen:

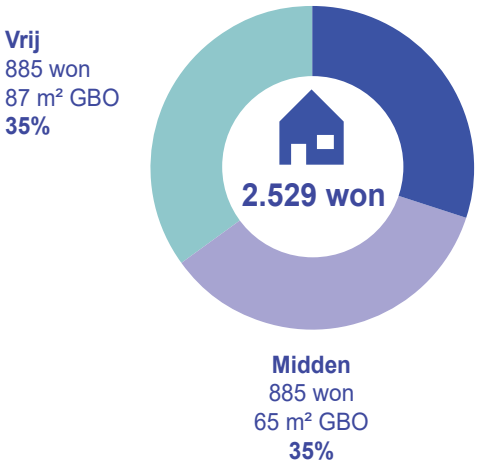
- We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex.
- We bieden ruimte aan bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties en woongroepen.

  Ook is er ruimte voor woonconcepten gericht op ouderen, maar ook op specifiek op ouderen met een migratie achtergrond of woonconcepten waar verschillende groepen samenleven, zoals studenten en senioren. Daarnaast is er ruimte voor woningdelers (waar vrienden samenwonen).

- We besteden extra aandacht aan ontmoetingsplekken in de gebouwen en binnenhoven. Dit doen we op basis van het gedachtegoed van de casa's en plaza's.

Woonprogramma

Overvecht Centrum is een buurt op zich. Bij zo'n grotere gebiedsontwikkeling moet deze ontwikkeling op zichzelf leiden tot een gemengd woonmilieu met sociale, middeldure en duurdere woningen. Bij toevoeging van deze hoeveelheden woningen is het onwenselijk als we ons te veel richten op één bepaald segment. Dit werkt namelijk een eenzijdige woningvoorraad in de hand, en dat kan in de toekomst voor problemen zorgen.



Afbeelding 172. Toevoeging woonprogramma in Overvecht Centrum

[3] Met dit woonprogramma wijken we af van de normen die in de WBI-subsidie zijn opgenomen. Aan deze subsidie zijn een aantal voorwaarden verbonden. Onder andere de verdeling van het woonprogramma: 24% sociale huur, 38% middenhuur/middenkoop en 38% vrije sector. Deze verdeling wijkt af van wat in dit Masterplan is opgenomen. Het aandeel betaalbare woningen (65%) is echter hoger dan het programma bij de WBI-subsidie (62%). Dit toetsen we bij het Rijk. Naar verwachting wordt het akkoord bevonden.

[4] Inclusief de al gerealiseerde NPD-strook komt er 39% sociale huur, 29% middensegment, en 32% vrije sector.

Er komt daarom een gemengd programma: ongeveer 30% sociale huur, 35% middensegment huur en koop, en 35% vrije sector huur en koop[3] (exclusief de al gerealiseerde NPD-strook).[4] Mits goed onderbouwd (bijvoorbeeld vanwege de financiële haalbaarheid) kan in Overvecht Centrum als ondergrens de verdeling van de Woningbouwimpulssubsidie (WBI-subsidie) worden aangehouden. Dit is de ondergrens. Wordt die niet aangehouden, dan vervalt de subsidie.

Het gemengde woonprogramma draagt bij aan een veerkrachtige buurt met een betere leefbaarheid. Door het gemengde programma is doorstroming vanuit de wijk mogelijk, ook naar middensegment en vrije sector. Hiermee kunnen er ook draagkrachtige bewoners blijven en komen wonen in Overvecht.

Het gebied als geheel én de afzonderlijke bouwblokken krijgen een goede balans tussen grote en kleine woningen, en een mix van segmenten (sociale huur, middenhuur en vrije sector). Hierbij schenken we aandacht aan de exploiteerbaarheid van woningen in het (sociale en midden) huursegment. Denk hierbij aan het minimum aantal woningen op blokniveau.

Doelgroeppen

We zetten nieuwbouw in om wooncarrière mogelijk te maken, waarbij in Overvecht Centrum vooral een- en tweepersoonshuishoudens worden bediend, zoals jongeren, doorstromende een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen.

- **Jongeren**: jonge mensen die nog thuis wonen bij hun ouders hebben beperkte mogelijkheden om een eigen plek in de wijk te bemachtigen. Onder meer voor deze groep realiseren we betaalbare woonruimte. Overvecht Centrum is een goede locatie voor jongerenhuisvesting: jongeren wonen graag in een stedelijke omgeving.

- Mensen die nieuw zijn op de woningmarkt **(starters)**: bijvoorbeeld jongeren, maar ook mensen die door een scheiding weer op zoek zijn naar een woning.

- **Ouderen**: In Overvecht Centrum kun je met een gerust hart oud worden. Alle voorzieningen zijn dichtbij. Er komt ruimte voor vitale senioren en zorgbehoevenden. Waar mogelijk in één gebouw, zodat zorg altijd nabij is.

- **Bijzondere doelgroepen**: er komt ruimte voor kwetsbare jongvolwassenen. Daarbij staan sociale binding en eigenaarschap voorop, zoals woongroepen en combinaties van begeleid en regulier wonen (gemengd wonen van dragers en vragers). Dit krijgt onder andere een plaats in het sociale huursegment.

NOUR studeert technische bedrijfskunde aan de Hogeschool en woont inmiddels drie jaar in GoldenOldie. Het is een complex waar ouderen en studenten samenwonen en samenleven. Jurriaan had een werkcollege in de stad en fietst naar huis. Hij zet zijn fiets in de gemeenschappelijke stalling van het blok en checkt het digibord in de lobby. Daar leest hij dat Ali, zijn oudere buurman, nog een pak thee en tomaten nodig heeft. Hij loopt naar de supermarkt voor zijn eigen boodschappen en die van Ali. Hij loopt via de binnentuin richting het huis van Ali. Daar drinkt hij gezellig een kop thee en ze kletsen samen even over het nieuws van de week.



We zorgen ervoor dat de woningen aansluiten op de behoeften van de beoogde doelgroepen. We weten dat één- of tweekamerappartementen jongeren aantrekken, twee- of driekamerappartementen interessant zijn voor (jonge) tweepersoonshuishoudens, en dat drie- of vierkamerappartementen zowel interessant zijn voor tweepersoonshuishoudens, (éénouder) gezinnen als ouderen die levensloopbestendig willen wonen en bijvoorbeeld een eengezinswoning achterlaten. We zorgen ervoor dat we woonvormen aanbieden die nadrukkelijk aansluiten bij de behoefte van ouderen.

We bouwen ook voor (jonge) gezinnen. Dit is geen primaire doelgroep omdat er elders in Overvecht relatief grote woningen staan en de ruimte in het plangebied schaars is. In de stad is bovendien grote vraag naar betaalbare woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zodoende is er in dit gebied geen ruimte voor klassieke doorzonwoningen met voor- en achtertuin. Gezinnen wonen hier in appartementen.

We richten ons ook niet op studenten. In Overvecht Centrum zijn op dit moment ruim 700 studentenwoningen: in The Fizz en boven het winkelcentrum. Gezien deze grote aantallen studenten bouwen we geen extra studentenwoningen. Wel is er ruimte om kleinschalig studentenwoningen in te passen in combinatie met andere doelgroepen. Daarnaast ziet de gemeente op andere locaties in Overvecht nog mogelijkheden voor studentenwoningen, zoals bij het station.

In dit woongebouw wonen veel starters die nieuw zijn in de stad en elkaar hier ontmoeten. De boekenclub van Anna komt samen in de gemeenschappelijke kas in de binnentuin, populair voor feestjes en begroeid met blauwe regen (casa 1). Beginnende Dj's Jayda en Steven repeteren elke dinsdag in hun ruimte achterin het architectenbureau (casa 2). Irina ontmoet haar collega's in het café op de hoek tussen werk en sporten (casa 3).





Afbeelding 173. Ruimte voor ontmoeten en spelen.
Deflt, Nevas Nemas



Afbeelding 176. Buurtkamer Bilthoven



Afbeelding 174. Speelplekken in het zicht van de woning



Afbeelding 175. Spontaan een praatje maken

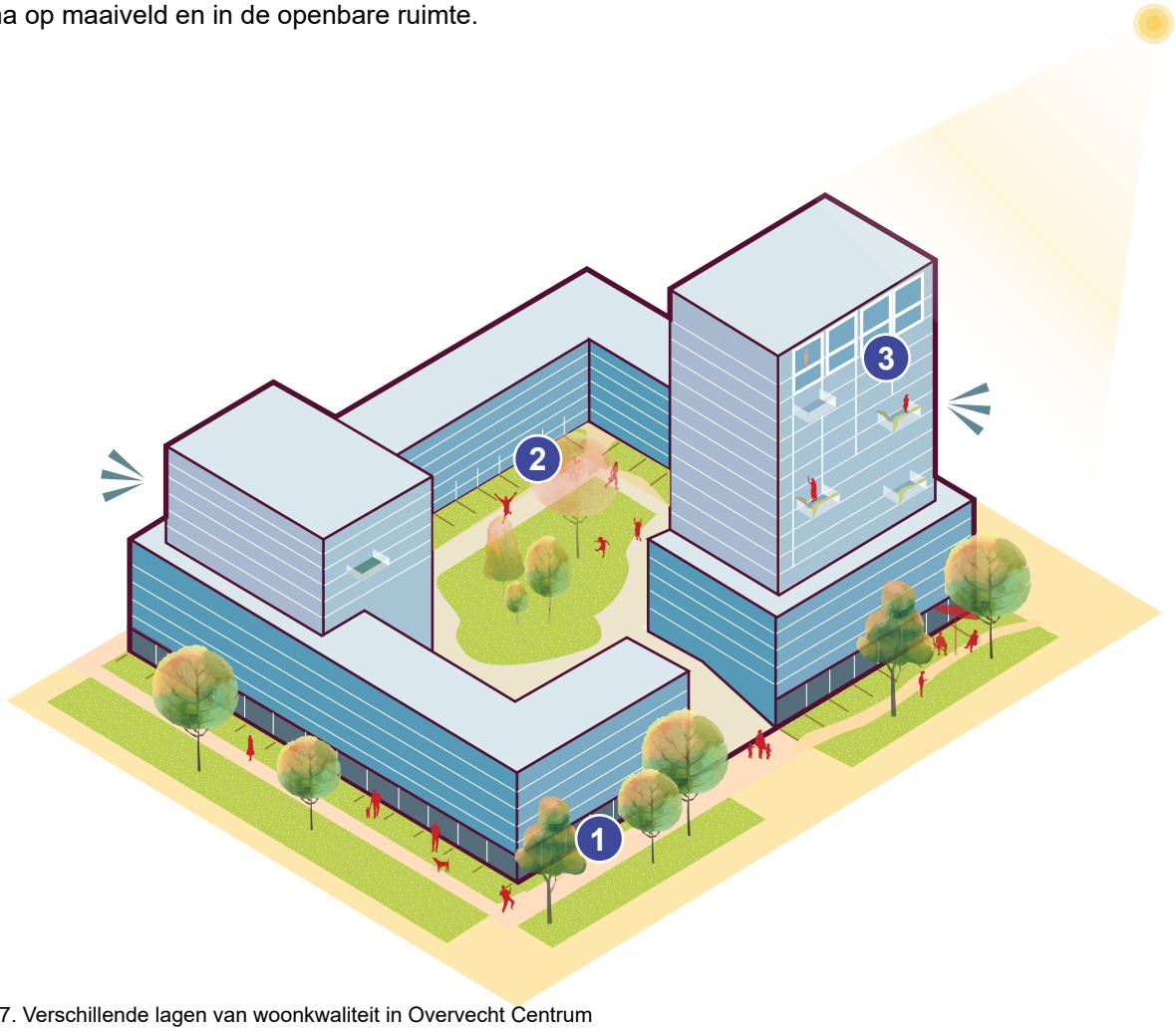
Woonkwaliteit

In Overvecht Centrum is het goed en vooral ook prettig wonen. Verschillende mensen hebben verschillende behoeften en daar spelen we met diverse woonvormen en woontypen op in. We bouwen aan een gemengde hoogstedelijke buurt. Woningen zijn aantrekkelijk, de woongebouwen en woonomgeving nodigen uit tot ontmoeting. Denk hierbij aan een gemeenschappelijke tuin, ‘huiskamers’ voor inwoners van het complex, of zelfs aan ‘buurtkamers’ die toegankelijk zijn voor inwoners uit de buurt.

Veel mensen in het gebied wonen in de bouwblokken in de stedelijke laag. Het gaat dan om woningen in bouwlaag 1 tot en met 4 en/of 6. Deze woningen hebben een luwe zijde aan een groen woonhof, en de andere zijde aan een van de straten of pleinen in het gebied. De plek in het gebied bepaalt waarboven je woont: het programma op maaiveld en in de openbare ruimte. Daarmee woon je soms rustig aan een woonstraat of juist in de drukte en levendigheid van het hart en de pleinen. Deze woningen worden ontsloten door een lobby/entree op de begane grond per complex. Elk complex kan verschillen qua omvang, mix en type woningen. Ook kun je wonen aan een van de groene woonstraatjes. Daar woon je op maaiveld; samen met je buren en overburen woon je aan een groene, rustige straat. En ten slotte kun je wonen in een van de woontorens. De hoogte van deze torens en de positie ervan varieert. Zo verschillen de woningen qua uitzicht.

Privacy versus ontmoeting

Overvecht Centrum wordt een buurt waar mensen graag wonen. De kwaliteit van de woningen is er op orde. Mensen wonen hier bovendien echt samen en worden uitgenodigd om elkaar te ontmoeten.



Afbeelding 177. Verschillende lagen van woonkwaliteit in Overvecht Centrum

Als je aan de straatzijde of aan het woonhof woont, heb je zicht op de omgeving via ramen, loggia's of een galerij. Hierdoor zijn er ogen op straat. Dat is goed voor de sociale veiligheid én bevordert de interactie tussen bewoners. De meeste woningen worden ontsloten met een gezamenlijke entree (lobby) aan de straatzijde. Deze entree is van voldoende maat (ook in de winkelstraten) en zorgt voor een prettige, comfortabele binnenkomst. Hij nodigt uit om elkaar te ontmoeten. Een directe koppeling met de fietsenstalling is wenselijk voor goed gebruik. Woningen die direct aan straat liggen, hebben een voordeur aan de straatzijde.

Belangrijk voor de woonkwaliteit is dat elke woning een buitenruimte heeft. Voor de meeste woningen is dat een eigen balkon, loggia of terras. Voor kleine woningen is er een gemeenschappelijke buitenruimte in het woonhof of op het dak. Daarmee hebben de bewoners een prettige en semi-private ruimte. Voor de woningen op maaiveld kan een compacte ruimte aan de openbare ruimte worden gecreëerd. Afhankelijk van de rust of dynamiek in de straat, kan deze ruimte comfortabel worden gebruikt door de bewoner. Soms kan dat betekenen dat deze ruimte aan het woonhof wordt aangeboden en niet aan de straatzijde.

De binnenhoven zijn kwalitatief en groen ingericht. Ze dienen als verlengstuk van de woning voor het verblijf (individueel en collectief), maar ook voor ontmoeting van de bewoners. Het is belangrijk dat deze binnenhoven niet bestaan uit privétuinen met schuurtjes. Ze moeten juist een gulden middenweg bieden tussen privaat gebruik en gemeenschappelijke ruimte. De ligging van een gemeenschappelijke binnenruimte/serre of woonkamer in of aan het groene hof, kan deze ontmoeting of een gemeenschap verrijken en versterken (casa).

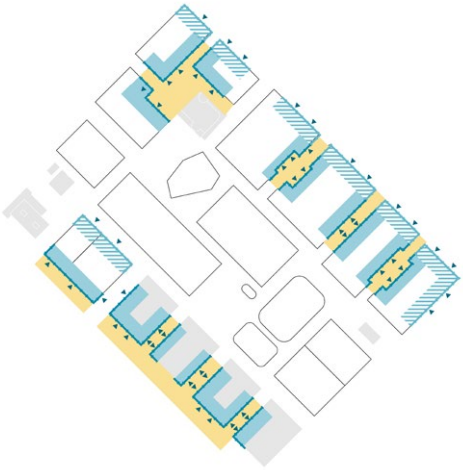
Daglicht en kwaliteit

De bebouwingsdichtheid is hoog in het gebied. Doordat de begane grond van de bouwblokken volledig bebouwd is en in gebruik is voor winkels, voorzieningen, stallingen of andere functies, zijn de woningen op de begane grond altijd eenzijdig georiënteerd. Afhankelijk van de positie in het gebied (bijvoorbeeld bij een ligging op het noorden) is het nodig om de woonruimte op maaiveld als hoge loft uit te voeren, ofwel te koppelen aan de bovengelegen woonlaag, om zo tweezijdige oriëntatie te organiseren en te zorgen voor voldoende daglicht. In de hoeken van de bouwblokken kan creativiteit nodig zijn voor voldoende daglichttoetreding en een prettige woonkwaliteit. Hierbij valt te denken aan afwijkende woontypen, of aan schuiven in de opzet van het complex.

Hitte en schaduw

Oververhitting van de woningen moet worden voorkomen, ook omdat de woningen voor een deel bestemd zijn voor een oudere doelgroep.

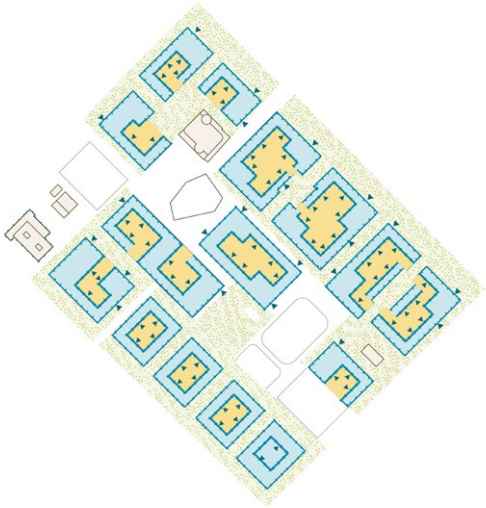
Een groot voordeel van grondwarmtepompen (ten opzichte van lucht-warmtepompen en stadsverwarming) is dat je er passief (energiezuinig) mee kunt koelen. Zo kan zelfs op hete dagen een comfortabel binnenklimaat ontstaan. Deze manier van koeling leidt niet tot opwarming van de aangrenzende buitenruimte. Groene binnentuinen, groene daken en gevels bieden kansen om een deels verhard maaiveld te compenseren.





Wonen aan de straat
Wonen gedeelteijk aan de straat
Woonkwaliteit buitenruimte
Entrees

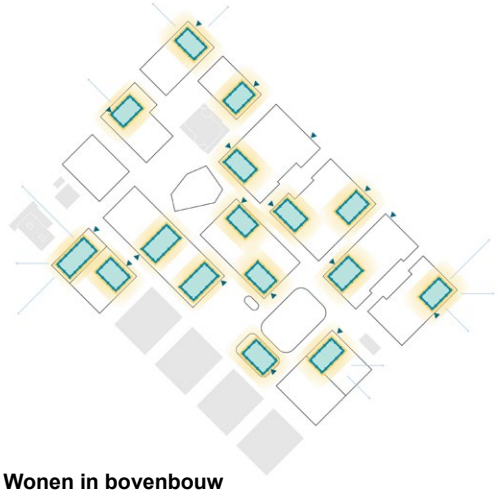
1 Wonen aan de straat





Wonen aan binnenhof
Woonkwaliteit buitenruimte
Entrees

2 Wonen aan binnenhoven





Wonen in bovenbouw
Woonkwaliteit buitenruimte en zicht

3 Wonen in bovenbouw

Afbeelding 178. Verschillende lagen van woonkwaliteit in Overvecht Centrum

Werkgelegenheid en de wijkeconomie

Overvecht Centrum wordt een gemengde wijk met ruimte voor werkgelegenheid. Dat biedt Overvechters de kans om dichtbij huis te werken. De komst van meer bedrijven – in een mix van winkels, voorzieningen, horeca en bedrijfsruimten, gecombineerd met toevoeging van veel woningen – zorgt voor extra banen, voor jong en oud.

De wijkeconomie wordt verder gestimuleerd door diverse initiatieven. Ze verbeteren zowel de leefbaarheid als de economische bedrijvigheid. Dat zorgt niet alleen voor werkgelegenheid, maar maakt Overvecht Centrum ook levendiger en aantrekkelijker. Plaatselijke ondernemers kunnen groeien in een ondersteunende omgeving, terwijl bewoners profiteren van een breder aanbod aan diensten en producten.

Specifiek voor jongeren en starters is er aandacht voor lokaal ondernemerschap. Een bedrijfsverzamelgebouw waar ze ervaring kunnen opdoen of een bedrijfje kunnen starten, kan dit stimuleren. De nabijheid van onderwijsinstellingen zorgt voor waardevolle samenwerkingen en stages.

Een belangrijk aandachtspunt is verder de betaalbaarheid van werkruimten, zodat ook startende en kleine ondernemers een kans krijgen. Daarnaast is werkgelegenheid die aansluit bij de vaardigheden en behoeften van de inwoners van Overvecht wenselijk. Door rekening te houden met de lokale vraag naar arbeid kunnen passende kansen voor werkgelegenheid worden gecreëerd. Dat zorgt voor een duurzame en inclusieve groei van de wijk. De voordelen van economische ontwikkeling worden dan breed gedeeld en Overvecht kan een gezonde, veerkrachtige toekomst tegemoet gaan.

TINEKE
woont 35 jaar
in Overvecht Centrum.
Ze is net verhuisd naar een
nieuw appartement boven het
winkelhart. Ze wilde hier graag blijven
wonen omdat alles wat ze nodig heeft
dichtbij is. Haar boodschappen doet ze
vlakbij en de huisarts is om de hoek.
Samen met haar buurvrouw speelt ze
bridge in de gemeenschappelijke
huiskamer.



06

Het Masterplan Overvecht Centrum is geënt op de menselijke maat. Licht, lucht en ruimte staan op een eigentijdse wijze centraal, juist omdat we ook gaan verdichten. We ontwerpen ruimtes en gebouwen vanuit het perspectief van de voetganger. In dit hoofdstuk beschrijven we de opbouw en maatvoering van de gebouwen.

Overvecht Centrum krijgt een goede relatie met de omliggende bebouwing, zowel qua vorm als architectuur. Brede straten en fijne, ruime pleinen bepalen het beeld, naast zorgvuldig ontworpen nieuwe bouwblokken. Eentonigheid wordt voorkomen. Ook voegen we bijzondere gebouwen toe. De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de openbare ruimte en de architectuur.

Beeldkwaliteit en volume

Inleiding

Een hoogstedelijke buurt met belangrijke centrumfunctie vraagt om een hoogwaardige en gebalanceerde uitwerking van zowel de gebouwen (volume) als de openbare ruimte. Dit betreft de volumeopbouw, als ook de beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de **ruimtelijke opbouw van de bebouwing** (samenstelling bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, maximale hoogtes, etc) en **maatvoering van de openbare ruimte** toegelicht. Ook is met het **vaststellen van het microklimaat** (bezonning, wind, geluid, etc) een comfortabel leefklimaat van openbare ruimte en binnenhoven geborgd. We starten in dit hoofdstuk met de **basis van de beeldkwaliteit**. In het deel Verdieping en achtergrond is het Beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dit is een gedetailleerde uitwerking van de basis als inspiratiedocument en toetsingskader.



Afbeelding 179. Volumeopbouw van het masterplan

Zes elementen

Er zijn **zes elementen vanuit de opgave en het doelenkader belangrijk voor volume en beeldkwaliteit** die voor het gehele gebied en de gehele ontwikkelingsperiode ten alle tijden overeind blijven:

1. Menselijke maat
De menselijke maat en schaal vormt de basis voor een aangename en comfortabele leefomgeving. Gebouwen, binnentuinen en openbare ruimte richten zich op de beleving van de mens. De stad op ooghoogte is uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven. Er is een aangenaam microklimaat op alle niveaus.

2. Identiteit
De plek weerspiegelt de identiteit van Overvecht Centrum, divers, verbonden én aantrekkelijk. Cruciaal hierbij is inbreng van en betekenis voor bewoners en gebruikers. Zo wordt het centrumgebied nog meer hun hart van de wijk.

3. Passend bij Overvecht
Het centrumgebied heeft aansluiting bij de wijk Overvecht. Het gebied is een moderne vertaling van de wijkkarakteristiek, passend bij de opgave.

4. Eenheid in verscheidenheid
Een aantrekkelijk eindbeeld biedt ruimte voor zowel diversiteit als samenhang, en voor rust naast levendigheid. Het gaat om een gebalanceerde uitwerking van contrasten. Samenhang op het niveau van het gebied levert geen monotoon beeld op. Diversiteit op blokniveau slaat niet door in chaos. Naast visuele kwaliteit spelen ook het gebruik van gebouwen en de openbare ruimte een rol. Er is niet alleen plaats voor dynamiek en activiteit, maar ook voor rust en luwte.

5. Ontmoeting en interactie
Betekenisvol ruimte maken voor ontmoeting en interactie, gericht op zowel gemeenschappen als individuen. Ruimte voor samenkomen binnen je eigen gemeenschap (casa) en plekken waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten (plaza). Denk aan functies in en op gebouwen, openbare ruimten of binnentuinen. Belangrijk is het onderscheid tussen openbaar en privé, met aandacht voor de overgangen. Een balans tussen ontmoeting, interactie, geborgenheid en privacy.

6. Hoogwaardige kwaliteit
Een hoogstedelijk centrumgebied vraagt om een hoogwaardige en zorgvuldige uitwerking van architectuur en openbare ruimte. Toekomstbestendigheid, groen en ecosystemen worden integraal meegenomen. De integrale kwaliteit (doelenkader) geldt als afwegingskader.

Wijkkarakteristiek

Passend bij Overvecht

Overvecht de wijk waarbinnen het centrumgebied gelegen is, is gebouwd in de jaren zestig. Ze weerspiegelt de ‘ideale stad’ van die periode. De buurten worden gekenmerkt door een stempelopzet: een herhaling van een bepaalde opzet van gebouwen, vergezeld van veel groen, in **orthogonale (rechthoekige) structuren, met horizontaliteit en een lichte architectuur.**

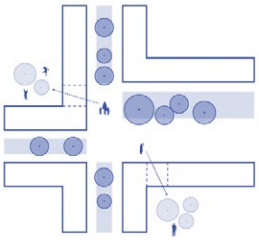
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

Niet alle stijlkenmerken van Overvecht worden als positief ervaren. Ze dragen ook niet allemaal bij aan belangrijke waarden voor de toekomstige plek, denk aan menselijke maat, geborgenheid en diversiteit. Mede daarom kijken we kritisch naar de Overvechtse beeldtaal. Ondanks dat, gaat Overvecht Centrum straks een **goede relatie** aan **met de omliggende bebouwing**, zowel morfologisch als architectonisch.

Hier beoordelen we welke karakteristieke elementen uit Overvecht een moderne vertaling krijgen. Welke elementen bijdragen aan de gewenste leefomgeving van het nieuwe centrum? De geschiedenis kan hiervoor een goede inspiratiebron zijn. Maar het is niet nodig om een kopie te maken.

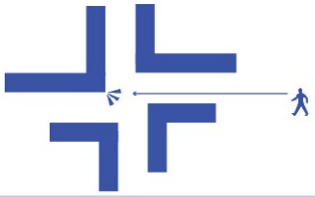
Licht lucht en ruimte

De essentie van de ontstaansgeschiedenis van de wijk wordt nu anders vertaald. De basis van dit plan is net als toen gestoeld op voldoende licht, lucht en ruimte. Dit wordt nu bereikt door voldoende openbare ruimte voor de mate van verdichting, met prettige brede straten en meerdere pleinen met een fijne maat en schaal. Het wordt ook bereikt door de opbouw van de bebouwing, en met name door hoogte van straatwanden en de snedes (openingen) in de bouwblokken. We maken geen volledige gesloten bouwblokken. In de blokken is voldoende licht en lucht en een prettig windklimaat, zonder dat de gewenste omslotenheid en geborgenheid van deze binnenruimtes verloren gaat.



Orthogonaliteit

Alle lagen van het oorspronkelijke plan voor Overvecht werden gekenmerkt door rationaliteit en orthogonaliteit (rechthoekig) zowel in de stedenbouw (stempels), als in de bouwblokken en de architectuur. In het Masterplan zie je dat terug in de stedenbouw – het stratenpatroon en de eenvoudige kloeke blokvormen – maar dan wel met de nodige verspringingen in rooilijnen om de routes te begeleiden, monotonie te voorkomen en geborgenheid op de pleinen te scheppen. Om de orthogonaliteit te doorbreken voegen we op gebiedsniveau enkele bijzondere, qua vorm en rooilijn afwijkende gebouwen toe, ten behoeve van oriëntatie, eigenheid en variatie. In de architectuur voert de rationaliteit en orthogonaliteit niet de boventoon.



Horizontaliteit en repetitie

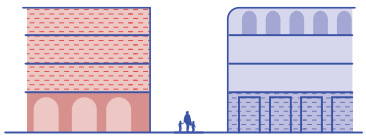
Orthogonaliteit in de architectuur zie je met name terug in de kenmerkende horizontaliteit. Hierin willen we wel losser zijn om niet door te slaan in massaliteit en een monotoon beeld. We sluiten verticaliteit in de geleding van gebouwen echter uit. Dat wil zeggen: geen grachtenpandjes, maar juist kloeke blokken, robuuste complexen met een horizontale geleding.

We voorkomen onnodige herhaling en eentonigheid door aantrekkelijk gelede blokken en tussenschaal in de architectuur toe te passen. De gebouwde omgeving blijft speels en interessant, met aandacht voor de menselijke maat.



Lichte architectuur

De architectuur in de wijk Overvecht heeft een sobere en functionele materiaal- en kleurkeuze, waarbij beton en baksteen centraal staan. De ingetogenheid, dominantie van grijstinten en de minimalistische uitstraling hiervan sluit niet aan bij de knusse sfeer en levendige beeldtaal die het masterplan en bewoners voor ogen hebben bij het nieuwe wijkhart. We kiezen in het plan vanuit de identiteit voor meer speelsheid en rijkheid in materiaal- en kleurgebruik. Er is eenheid in verscheidenheid op gebiedsniveau, zonder door te slaan in kakofonie.



Wat is Overvechts in het centrumgebied?

Het gebied wordt herkenbaar en Overvechts doordat we **kenmerkende stijlelementen** uit de wijk gebruiken, maar passen deze wel zo toe dat ze aansluiten bij de huidige wensen van menselijke maat en geborgenheid. In een **rustig raamwerk staan krachtige kloeke blokken met een horizontale geleding** waarbij overtuigend vormgegeven is aan verscheidenheid, levendigheid, speelsheid en rijkheid. In een **eigen beeldtaal** die uitdrukking geeft aan de identiteit van deze plek.

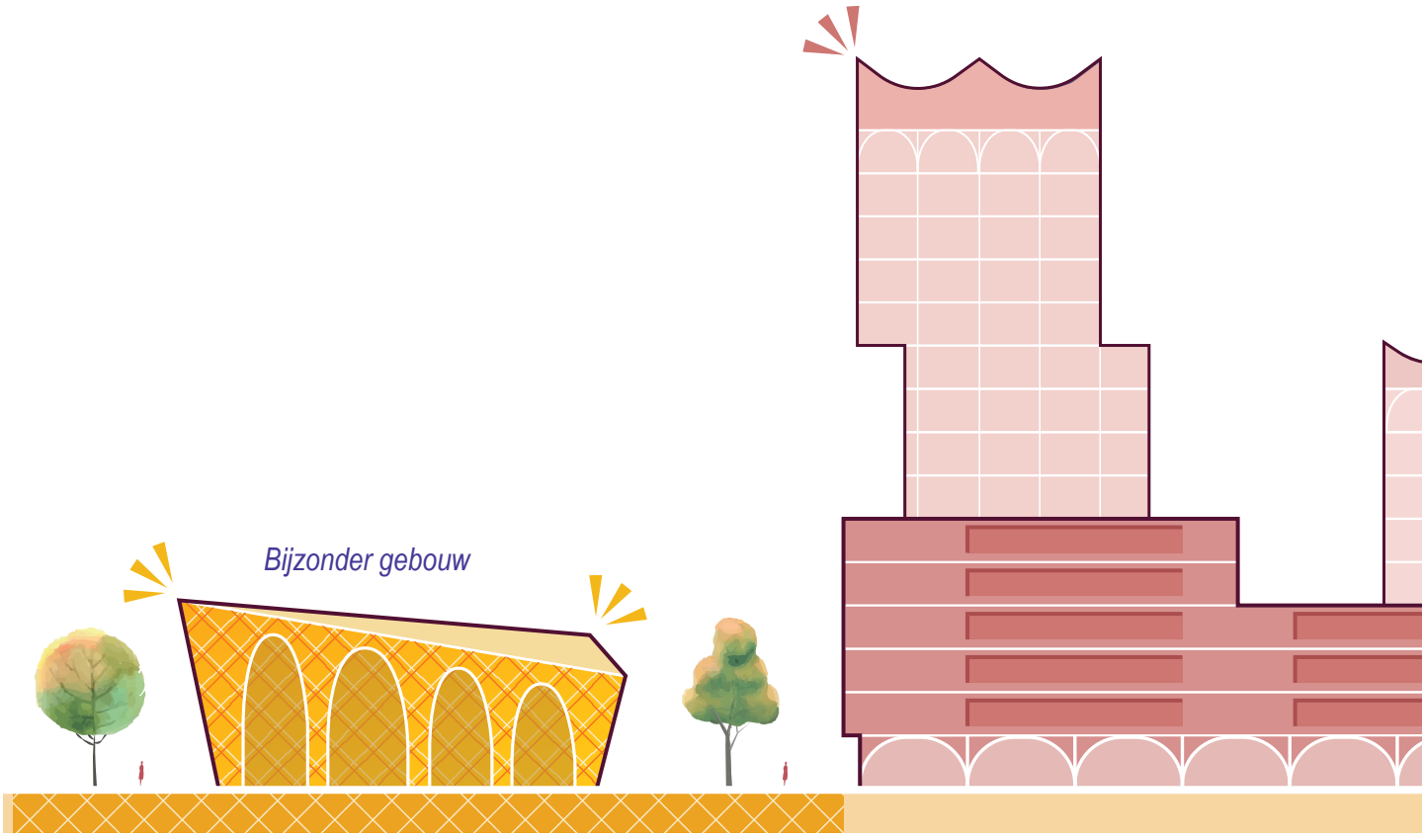
Identiteit

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Overvecht Centrum waarborgt essentiële aspecten van de beeldkwaliteit, met **nadruk op het weerspiegelen van een identiteit die aansluit bij de wijk en haar bewoners.** Het wordt divers, verbonden en aantrekkelijk. Overvecht kent een grote verscheidenheid aan inwoners. De diversiteit in achtergrond en cultuur is groot en rijk. Dit wordt zichtbaar in de openbare ruimte en in de architectuur. Deze eigenheid zorgt voor karakter en geborgenheid.

De opgave is een **samenhangend, herkenbaar, uitnodigend en comfortabel centrumgebied** te creëren met een vertrouwde en eigen sfeer. Dankzij die sfeer kunnen **bewoners zich hier thuis gaan voelen**. Ze kunnen **trots zijn op hun wijk en hun centrum.** Deels doen we dat in de beeldkwaliteit, deels met een proces met inbreng van bewoners en ondernemers en deels door het vragen van een concept per blok.

Beeldkwaliteit

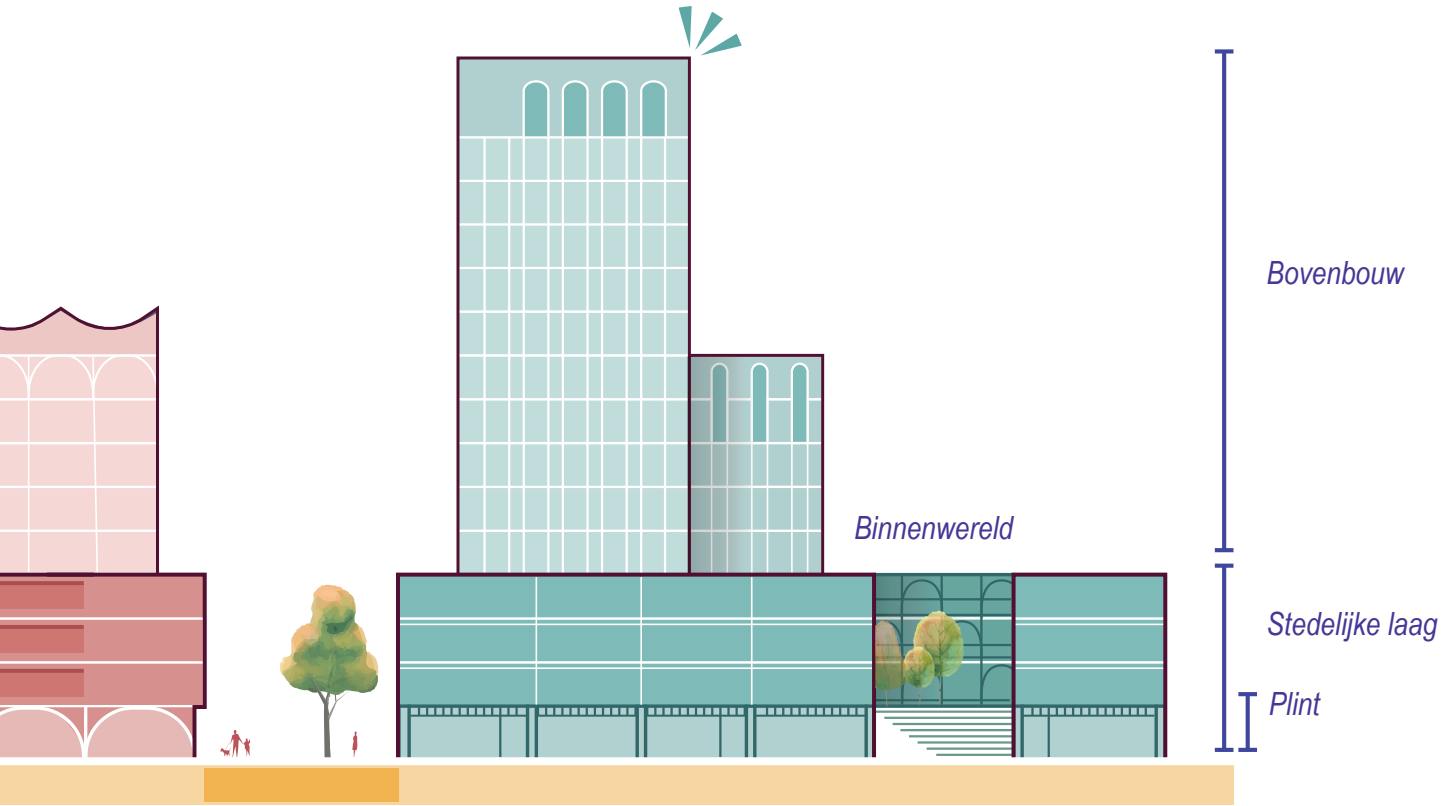
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stijlelementen**, echter we staan ook een andere vormentaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen. Ook mag het **materiaal- en kleurgebruik uitgesprokener.** De verschillende culturen en gemeenschappen tonen zich, bijvoorbeeld door specifieke elementen zoals verrassend vormgegeven entrees, ramen, balkonvormen of in bijzondere patronen zoals boog- of stervormen, dan wel in materiaal- en of kleurgebruik.



Afbeelding 180. Identiteit in beeldkwaliteit

Eenheid in verscheidenheid is het devies, dus niet doorslaan in diversiteit, maar ook geen saaie eenheidsworst. Gebruik de schaalniveaus om een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang te vinden. Reguliere bouwblokken **verschillen van elkaar** en zijn Overvechts en **eigen, maar blijven onderdeel van het geheel**. Bijzondere gebouwen in het gebied fungeren als **uitgesproken smaakmakers**.

Rijk en tactiel in detaillering. Gebouwen worden ontworpen vanuit **het perspectief van de voetganger,** waarbij de architectuur en geleding zorgvuldig uitgewerkt zijn ten behoeve van een aangename en comfortabele leefomgeving. De beleving van de mens krijgt echt aandacht, waarbij **ontmoeting en interactie** een plek heeft op diverse schaalniveaus.

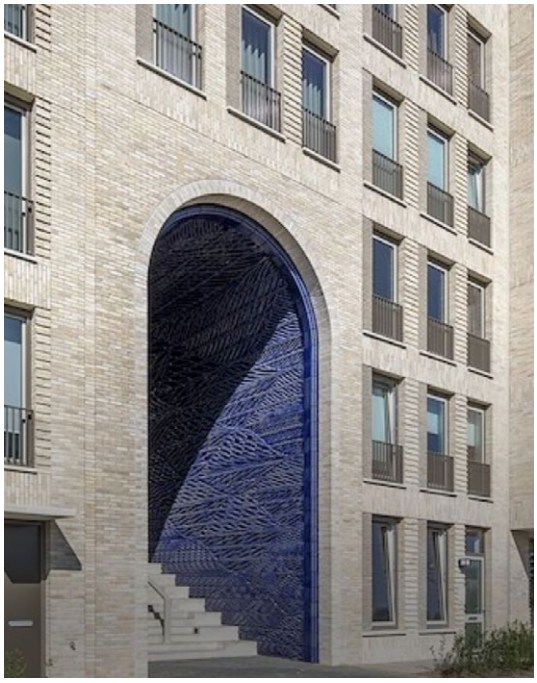













Afbeelding 181. Collage van referentiesbeelden uit het Beeldkwaliteitsplan











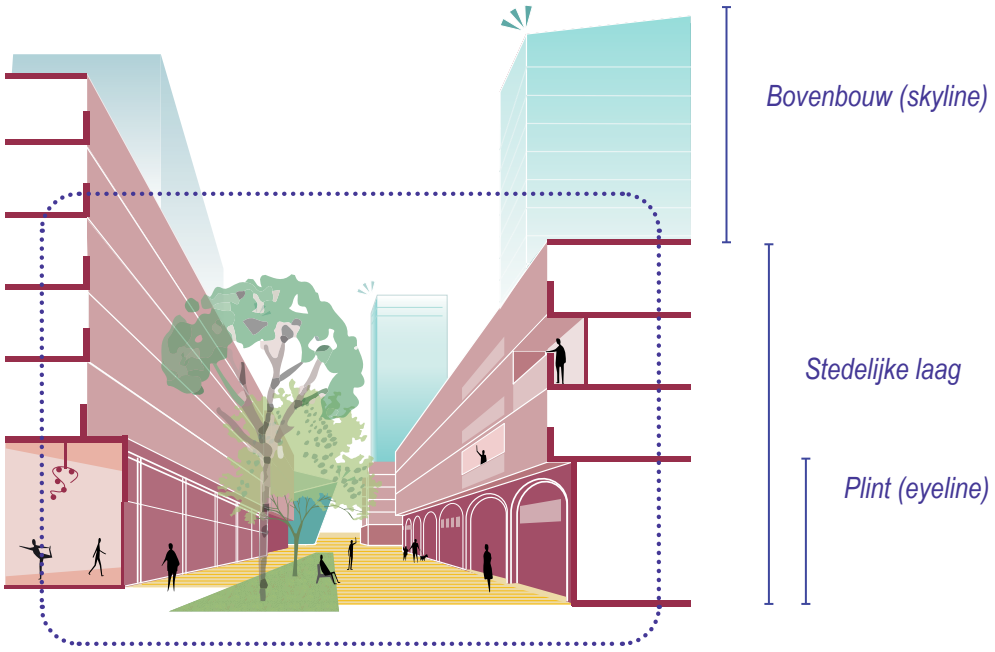


Gebied: volumes en bouwvelden

Menselijke maat

In Overvecht Centrum gaan we **verdichten**. In totaal wordt bovengronds substantieel volume toegevoegd. Door licht, lucht en ruimte slim te organiseren (in pleinen, ruime straten en binnenhoven) én door de samenstelling en de diversiteit van volumes goed te doordenken, wordt een prettig leefklimaat mogelijk. Hiermee hebben de gebouwen zo weinig mogelijk impact op de beleving van de mens.

Bij het ontwerpen en inpassen van de gebouwen **ontwerpen we vanuit het perspectief van de voetganger** (‘de stad op ooghoogte’). Dat zorgt uiteindelijk voor een goede ruimtelijke balans tussen lopen, ontmoeten en verblijven. Diverse aspecten beïnvloeden de beleving van de mens op straat: de verblijfsruimtes, de overgangszones tussen binnen en buiten, de inrichting en maat van de straat zelf en goede gebouwen. Dat draagt uiteindelijk ook weer bij aan een prettig gebied en aan sociale veiligheid op straat. De ontwerpprincipes voor de gebouwen en de openbare ruimte zorgen ervoor dat het gebied een menselijke maat krijgt.



Zone van menselijke maat, comfortabel microklimaat, levendigheid, sociale veiligheid en dynamisch karakter

Afbeelding 182. Menselijke maat, de stad op ooghoogte

[1] *Een uitgebreide onderbouwing over de mate van verdichting staat in verdieping en achtergrond.*

Structuur & hiërarchie

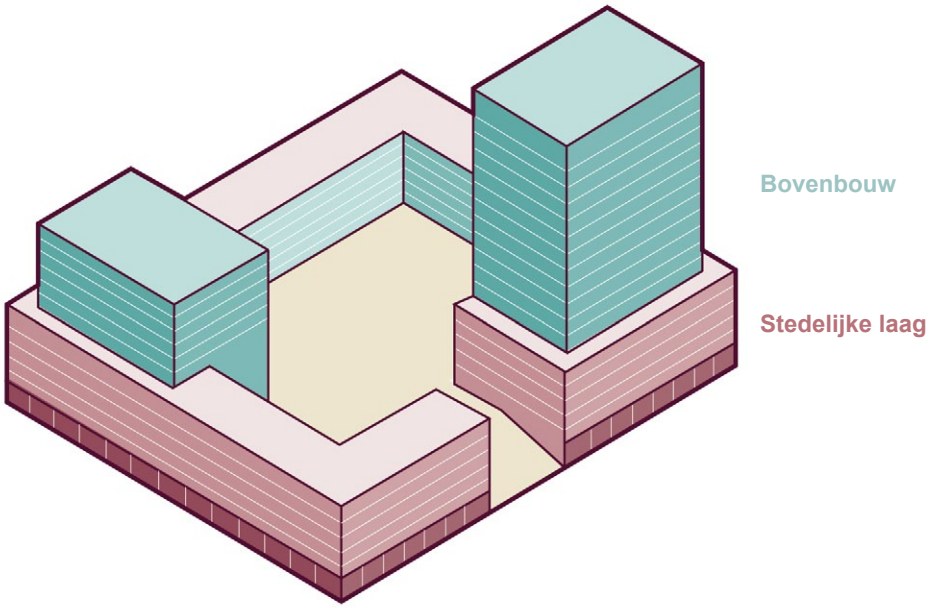
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en ‘ogen op straat’. Bijzondere gebouwen en karakteristieke pleinruimten verrijken de structuur en zorgen voor herkenning en oriëntatie.

Het samengestelde bouwblok

Gebouwen in het gebied zijn opgebouwd uit een stedelijke laag en een bovenbouw. De plint is een verbijzondering en een belangrijk onderdeel van de stedelijke laag. Ze vormen samen een samengesteld bouwblok. Het gebied is opgebouwd uit enkele bijzondere gebouwen en deze samengestelde bouwblokken.

De stedelijke laag is van belang om stedelijk leven mogelijk te maken. De plint maakt interactie tussen functies in de gebouwen en het straatleven mogelijk. De bovenbouw is zo gepositioneerd dat dit volume zo min mogelijk impact heeft, bijvoorbeeld qua windhinder en schaduw. Kortom: door dit bouwvolume zo samen te stellen, maken we een prettig en comfortabel stedelijk leven op straat mogelijk. Het gaat daarbij om oog voor de menselijke maat, een comfortabel microklimaat (wind, zon en geluid), levendigheid aan de ene kant en rust en privacy aan de andere kant, en om sociale veiligheid.

Er zijn verschillende typen gebouwen te onderscheiden: het basisblok, de bijzondere bebouwing en de parkeergebouwen. Hierna gaan we eerst in op de opbouw van het basisblok.



Afbeelding 183. Opzet van basisblok

Uitwerking van het basisblok

Het basisblok is een samengesteld blok. Het bestaat uit twee delen: een **stedelijke laag** met een **plint**, en een **bovenbouw**: de torens bovenop de stedelijke laag. De druk van het programma op maaiveld maakt dat de binnenhoven in alle samengestelde blokken verhoogd gelegen zijn (minimaal +1). De **plint** omvat de onderste een of twee bouwlagen. De plint zorgt voor interactie met de openbare ruimte en levendigheid, voor ‘ogen op straat’ en biedt ruimte aan aantrekkelijke winkels en goede woningen.

De **stedelijke laag** wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. De stedelijke laag begeleidt de straten en pleinen. Het is de scheiding tussen het openbare leven en het privédeel aan de binnenzijde van het blok. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht.
De bovenbouw vormt de skyline van het plan. Hij ligt boven de stedelijke laag. De vorm en positie van de torens op deze stedelijke laag moet worden afgestemd op het comfortabele microklimaat in de omringende buitenruimte. In de openbare ruimte is sprake van een comfortabel windklimaat, met een kwaliteitsniveau passend bij het gebruik van de plek (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Voor de schaduwwerking van de bovenbouw kijken we naar ‘sunspots’ (plekken waar je goed in de zon kunt zitten) bij de verblijfsruimten in het gebied: denk aan de pleinen en binnenhoven. Voor een goed windklimaat op straat heeft de bovenbouw altijd een set-back van minimaal 5 meter .

Bovendien heeft een set-back van de **bovenbouw** andere voordelen, zoals een beter gevoel van de menselijke maat op straat: de torens worden vanaf de straat veel minder sterk waargenomen. Het is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden.
De bovenbouw is gebaat bij een interessant samenspel onderling en daarmee een aantrekkelijk silhouet.

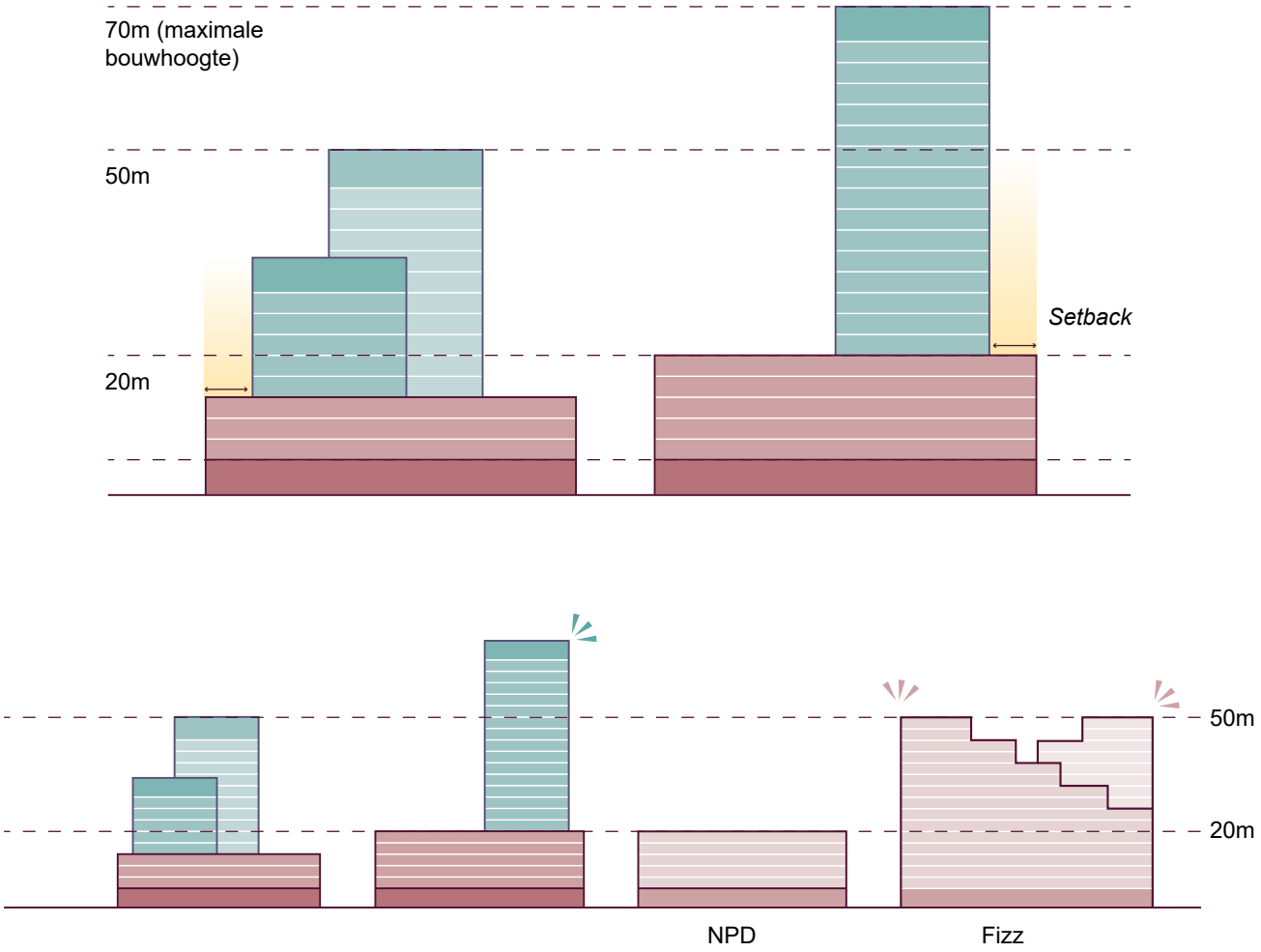
Samenspel van blokken

Door de compositie van straten, pleinen en gebouwen ontstaan relaties tussen de blokken onderling en vormen zich natuurlijke clusters van gebouwen. Deze vormen de basis voor het toevoegen van variatie en verfijning in de volumes. Daarnaast ontstaat er een levendig samenspel tussen blokken door variatie in de hoogte van de stedelijke laag, verspringende rooilijnen van de blokken en uitsnedes in de stedelijke laag.

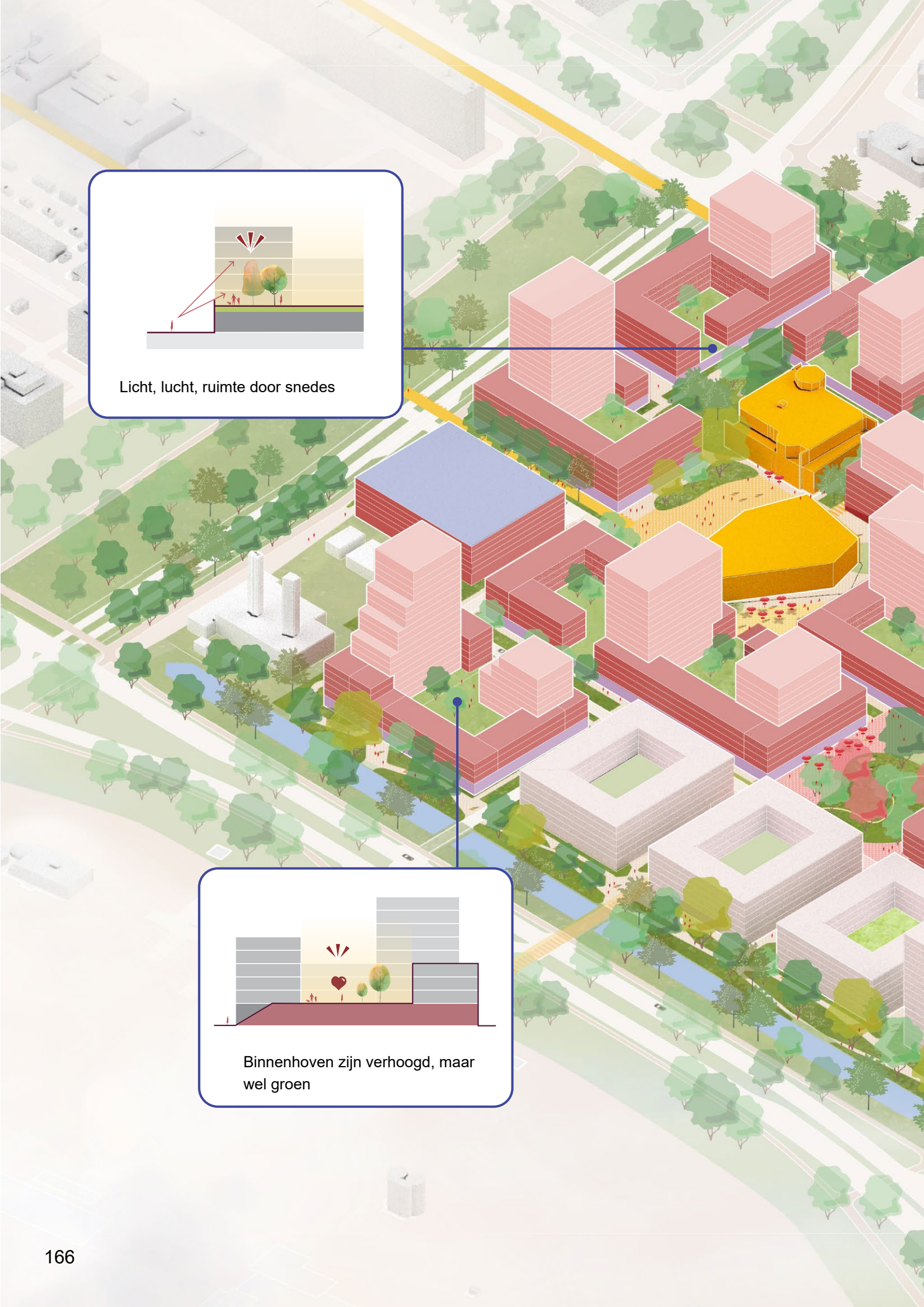
Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor een goede leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

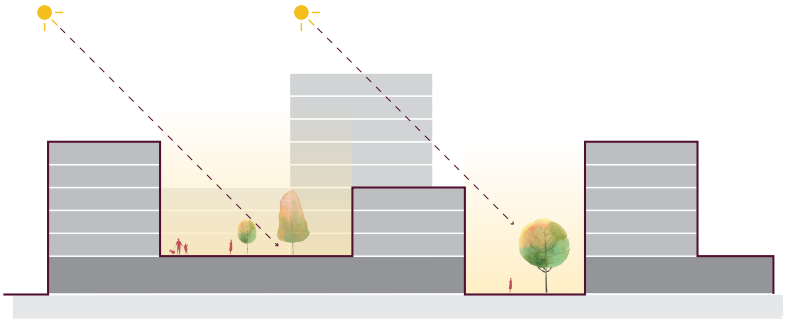
De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgen hofjes in woonstraten te creëren.

We maken **uitsnedes in de stedelijke laag** om lichtinval in de binnenhoven te brengen en een gevoel van ruimtelijkheid te scheppen en om visuele relaties aan te brengen tussen het binnenhof en het straatniveau. De binnenhoven zijn verhoogd gelegen bovenop het programma op maaiveld. De snedes liggen daarom in principe boven de plint. Ze kunnen een onderbreking van het volume vormen, of een poort of ‘gat’ als een structuurelement in de gevel. De posities van de snedes liggen niet vast, maar zijn ontworpen in samenhang met het microklimaat (wind, licht en schaduw). Soms kan een snede worden gecombineerd met de toegang tot de binnentuin vanaf het straatniveau (met een trap). Afsluitbaarheid – voor privacy, veiligheid en beheer – is daarbij een aandachtspunt.

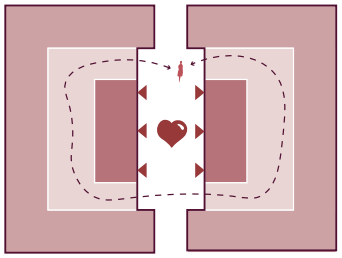


Afbeelding 184. Samenspel van blokken

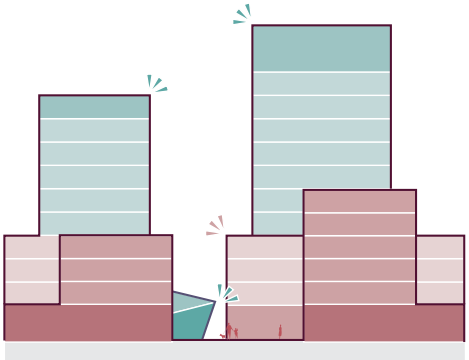

Licht, lucht, ruimte door snedes
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



Hoogte bebouwing afgestemd op bezonning en windklimaat in straten en binnenhoven



Ensembles van blokken



Samenstelling van volumes en wisselende rooilijnen maken interessante zichtlijnen en oriëntatie

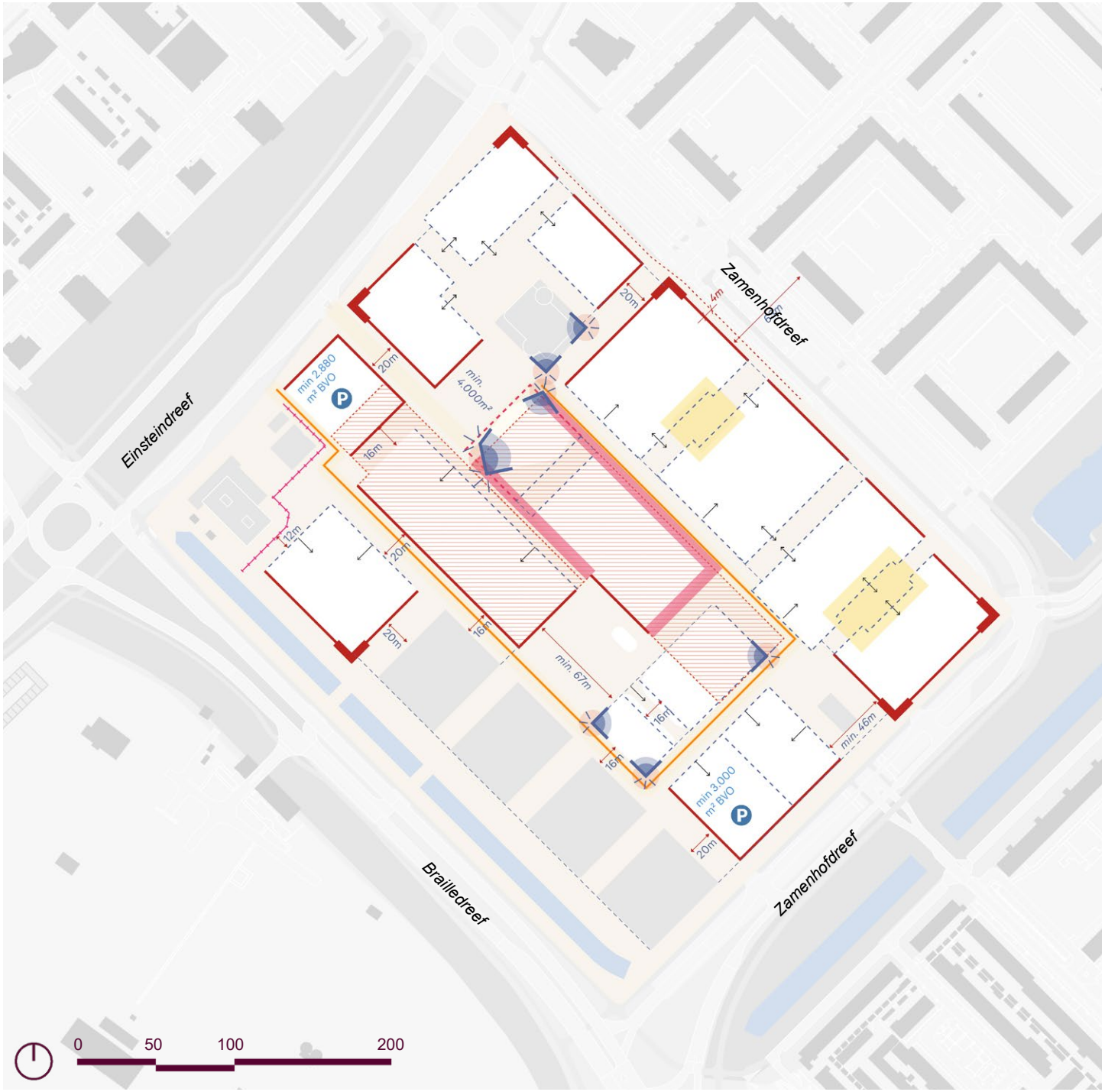
Rooilijnen en bouwvelden

De rooilijnen worden vastgelegd om bepaalde kwaliteiten en randvoorwaarden te waarborgen. Ze worden echter vrijgelaten als dat kan. De rooilijnen van gebouwen zijn onder meer gebaseerd op:

- De relatie met bestaande gebouwen in het gebied en de afstand tot bestaande gebouwen
- De flexibiliteit in het winkelhart. Dit hart – met de Mercado en het middenblok – is nog in ontwikkeling. De grenzen waarbinnen dit ensemble kan bewegen zijn vastgelegd. In het winkelhart is intimiteit en gezelligheid in de stedelijke ruimte essentieel. Rooilijnen van het middenblok mogen ‘geren’ om te zorgen voor een meer dynamische ruimtebeleving die de bezoeker van plek naar plek leidt. Waarbij de toelopende straat als basis een minimale breedte van 12 meter en maximaal breedte van 18 meter heeft. Incidenteel zijn verdere vernauwingen mogelijk. Deze incidenten moeten integraal bezien worden onder andere in verband met de benodigde ruimte onder het maaiveld. Een robuuste haakse wand aan het O-plein is noodzakelijk, daar is afwijken niet toegestaan.
- De entrees van het gebied markeren we met een verspringing van de rooilijn (aanvullend kan het met afwijkende architectuur of bouwhoogte).
- Afwijkende rooilijnen van bijzondere gebouwen markeren deze smaakmakers, zoals Mercado en cultuurgebouw.
- Sturen van rust en reuring. Met markering en aantrekkelijke routes leiden we mensen van plek naar plek en daarmee behouden we ook rustige plekken.
- Licht en lucht in het plan, door middel van een minimum breedte van het straatprofiel waar dat essentieel is.
- De maat en schaal van de pleinruimte in relatie tot het geprojecteerde programma.
- De beperkingen in de ondergrond (kabels en leidingen, ondergrondse parkeergarage).
- Een goede mate van de functionaliteit van de bovengrondse parkeergarage.

Meer ruimte door aanpassing rooilijn Zamenhofdreef

In lijn met de Omgevingsvisie hebben we de optimale toekomstige inrichting van de omliggende dreven onderzocht. Voor de Zamenhofdreef zijn een stedelijke en groene zijde, het behoud van bomen, een groene invulling, en de juiste ligging van de toekomstige HOV-baan belangrijk. Dit, gecombineerd met voldoende afstand tot de bestaande bebouwing aan de overkant, heeft geleid tot een aanpassing van de rooilijn in het plangebied. De rooilijn van de Zamenhofdreef wordt – op de plek waar die nu op zijn smalst is, bij het huidige winkelcentrum - 4 meter naar achteren gelegd ten opzichte van de huidige kadastrale grenzen aan de Zamenhofdreef.



Afbeelding 185. Rooilijnen en bouwvelden

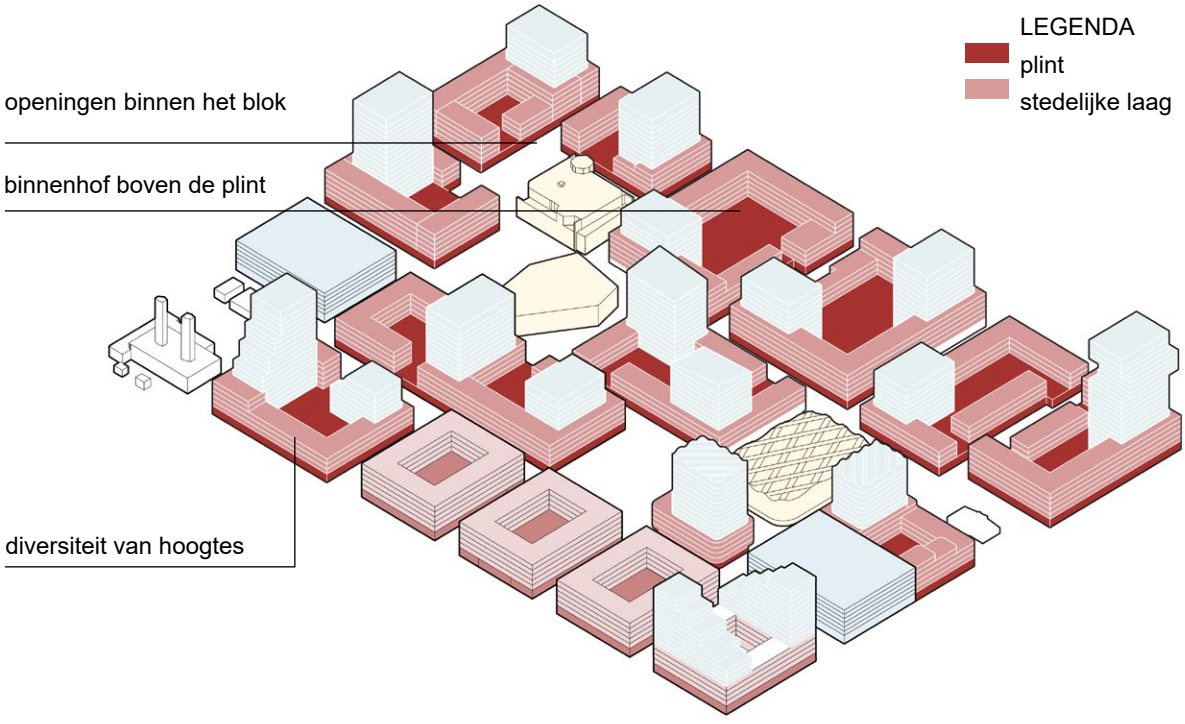
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Beweegrichting flexibele rooilijn
- Reservering ondergrondse infrastructuur
- Hekwerk warmtecentrale
- 16m Maatvoering straat/plein
- Markering gebiedsentree
- Afwijkende rooilijn bijzonder gebouw
- Ondergrondse parkeergarage
- Grenzen ensemble winkelhart middenblok, straat rondom min 12,0m en max 18,0m breed
- Woonhof
- Bestaande bebouwing
- Huidige kadastrale grens Zamenhofdreef

Hoogte van de stedelijke laag

Differentiatie in hoogte van de stedelijke laag is afhankelijk van oriëntatie, bezonning en diversiteit. Daarom varieert de hoogte tussen 4 en 6 lagen (maximaal 20,0 meter). Dit draagt ook bij aan een dynamischer en aantrekkelijker straatbeeld. De basishoogte van 6 lagen sluit aan bij de bestaande gebouwen van de NPD-strook.

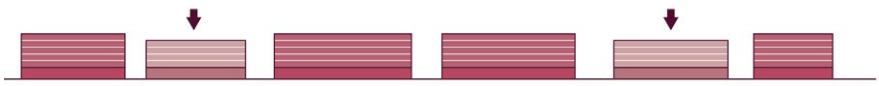
- In het plan is op veel plaatsen een verlaging van de stedelijke laag naar 4 of 5 lagen voorgesteld voor een goede bezonning in straten.
- Voor een dynamisch straatbeeld hebben beide zijden van het straatprofiel bij voorkeur een andere hoogte. Deze variatie zien we ook terug bij pleinwanden.
- Aan de gebiedsranden is de stedelijke laag vaak 6 lagen hoog, zodat de randen een duidelijke definitie krijgen en aansluiten op de grote maat en schaal van de omliggende dreven. Om te voorkomen dat dit uniform en te sterk als een wand gaat werken, wordt aan de Zamenhofdreef de hoogte van enkele blokken verlaagd.
- Het middenblok (in het midden van het winkelhart) is volledig verlaagd tot 4 lagen. Dat geeft meer licht en lucht op plaatsen met meer mensen.
- Voor een prettig verblijfskwaliteit met menselijke maat is ook rond de woonhofjes de stedelijke laag verlaagd tot 4 lagen. Zelfs een verlaging naar 3 bouwlagen is hier denkbaar vanuit oogpunt van bijzondere woningtypen.

Zo ontstaat een dynamisch totaalbeeld van de stedelijke laag.

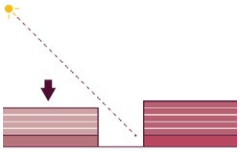




Afbeelding 186. Hoogte van de stedelijke laag



Stedelijke rand Zamenhofdreef met incidentele verlagingen



Beide zijden van een straatprofiel hebben altijd verschillende hoogtes, op woonstraten na

- Max 4 lagen
- Max. 4 lagen rondom woonhoven
- Max. 5 lagen
- Max. 6 lagen
- 4 - 6 lagen
- Bijzonder gebouw
- Parkeergebouw

Positie bovenbouw

Niet de bouwhoogte maar de kwaliteit is leidend bij de bovenbouw. Het begrip kwaliteit omvat verschillende elementen. Ze dragen allemaal bij aan een prettige leefomgeving.

Zo zorgen de inpassing en opzet van de bovenbouw ervoor dat het microklimaat (wind en zon) op straat en in de binnenhoven aangenaam blijft. Een toren wordt dus zo ontworpen dat er geen langdurige en hinderlijke schaduw valt op omliggende gebouwen. Gebouwen en buitenruimten ontvangen voldoende zonlicht. Daarnaast is de bovenbouw zo vormgegeven dat het windklimaat in de hoven en op straat comfortabel is.

Slimme positionering en opbouw van de bovenbouw zorgen ervoor dat er geen gevoel van drukte, volheid en massaliteit heerst. Integendeel, het gevoel is juist ruimtelijk en open. Het effect op omliggende bestaande gebouwen wordt zorgvuldig beperkt, waardoor de harmonie in de omgeving behouden blijft. Door de strategische plaatsing van de bovenbouw creëren we heldere zichtlijnen, die zorgen voor herkenning. Hoogteaccenten worden zorgvuldig gekozen en hebben een betekenis op wijkniveau.

Dit zijn de regels voor de positie en de hoogte van de bovenbouw:

- Rekening houden met zichtlijnen vanuit de omliggende straten, en met schaduw en windhinder bij het plaatsen van hoogteaccenten.

- De bovenbouw markeert entrees en belangrijke plekken in het gebied.

- De standaard hoogte van bovenbouw is tussen de 30 en 50 meter; de bovenbouw is een losstaand structuurelement in het basisblok

- Verminderen van windhinder door set-backs van minimaal 5 meter

- Variëren van hoogtes tussen bovenbouw onderling; dit is essentieel voor een aantrekkelijk, divers en dynamisch karakter van het centrum. Torens in elkaars nabijheid verschillen minimaal twee bouwlagen

- De afstand tussen nieuwe torens hangt af van de hoogte van beide torens; hoe hoger de torens, hoe groter de tussenruimte. Tot een hoogte van 50 meter volstaat een minimale tussenafstand van 25 meter. Torens tussen de 50 en 70 meter hoog krijgen een onderlinge afstand van minimaal 30 meter. Vanaf 70 m hoog is de afstand minimaal 40 meter. Bij deze afstanden wordt de privacy en toetreding van zonlicht tot de woningen gewaarborgd

- Per bouwblok maximaal twee bovenbouwvolumes (met verschillende hoogten); dit zorgt voor een dynamisch gevoel en diversiteit in uitstraling

- In het plan zijn er nu twee torens van maximaal 60 meter:

  a. Langs de Einsteindreef. Dit is de stedelijke representatieve rand van het centrum. Een hoogteaccent in deze zone dient als markeringspunt aan de stedelijke routes bij de hoofdentree naar het centrum. De hoogte is beperkt tot 60 meter vanwege de windhinder op de omgeving. Het effect van schaduwwerking op de omgeving en op het plangebied zelf is hier beperkt vanwege de ligging aan de rand. Wel ligt hier een drukke verkeersader.

  b. Aan de Brailledreef, achter de warmtecentrale. Deze positie accentueert de andere hoek van de rand aan de Brailledreef. Het effect van schaduwwerking op de omgeving is beperkt. Echter de problematiek van windhinder is hier uitdagend, vandaar dat er in de windtunnel al gekozen is voor een getrapt volume van maximaal 60 meter.



Afbeelding 187. Zicht vanaf Carnegiedreef

MICHAEL
woont aan
de Zamenhofdreef,
tegenover Overvecht
Centrum. Er zijn veel gebouwen
gekomen, sommige zijn heel
hoog. Hij is blij met de groene
pleinen en gaat daar graag heen,
maar hij vindt het jammer dat
zijn uitzicht veranderd is.



- Er is een kansrijke locatie voor een hoogteaccent van maximaal 70 meter aan de uitloper van Park de Watertoren en markeert het einde van de centrale as door de wijk. Het effect van schaduwwerking op de omgeving is hier beperkt vanwege de ligging: dit is verder weg van bestaande woningen. Het centrum is zichtbaar vanuit de verschillende posities in het park en vanuit de wijk.

- De Zamenhofdreef krijgt een profiel opgedeeld in een parkachtige zijde (langs bestaande woningen) en een stedelijke zijde. Dit blijft als geheel echter een verbindende zone. Om een te sterke wandwerking en massaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om meer dan vier bovenbouwvolumes direct langs de Zamenhofdreef te plaatsen.

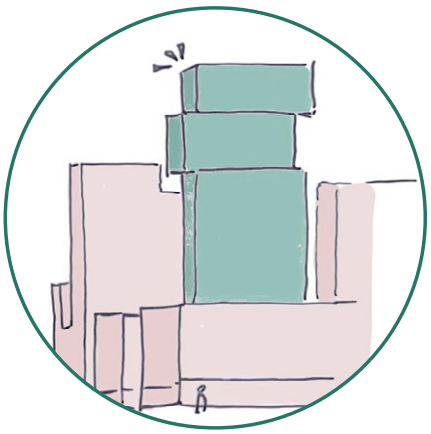
- De regels voor beeldkwaliteit (zie Verdieping en achtergrond) versterken de diversiteit en uitstraling van de bovenbouw. Ook versterken ze het onderscheid tussen de stedelijke laag en de bovenbouw.



A. Zicht vanaf Einsteindreef



B. Zicht vanaf Brailledreef



C. Zicht vanaf Park de Watertoren



Afbeelding 188. Hoogte van de bovenbouw

Bovenbouw 30-50m

Hoogbouw accent tot 60m

Hoogbouw accent tot 70m

Zichtlijn bovenbouw

Looproute vanuit de omgeving

50,0m Hooge bestaande gebouwen

B. Positie zichtlocaties

Microklimaat

Een prettig en comfortabel leefklimaat in het gebied wordt bepaald door windpatronen, temperatuur en zonnestraling. Deze factoren beïnvloeden in hoge mate **de geschiktheid om te wandelen, slenteren en verblijven**. Het windklimaat in openbare ruimte en op binnenhoven moet aangenaam zijn. Zowel zonnige als schaduwrijke plekken dienen aanwezig te zijn, zodat men zowel **van de zon kan genieten als verkoeling kan zoeken** in de schaduw tijdens de zomer. Hittestress in stedelijke gebieden moet worden voorkomen. De ruimtelijke opzet, de vergroening en de opbouw van de volumes hebben de grootste invloed op het microklimaat.

Minimale vereiste niveau voor het microklimaat

Het eindbeeld van de gebouwen is **getest op wind en bezonning**. De resultaten van dit onderzoek vormen de minimale eisen voor het microklimaat in het gebied. Hierna lichten we kort wind en bezonning in het gebied toe, de uitgebreide studie zit in de Verdieping.

We hanteren de volume- en hoogteopbouw zoals weergegeven in figuur 184. Het hier gepresenteerde wind- en bezonningsklimaat vormt **het minimale vereiste niveau voor een goed microklimaat in het gebied**. Het uiteindelijke ruimtelijke ontwerp leidt nergens tot windgevaar en biedt ruimte voor de gewenste activiteiten en comfort in de leefomgeving. Bij de verdere uitwerking van plannen moet een windonderzoek aantonen dat het plan niet leidt tot een slechtere situatie dan de hier gestelde uitgangssituatie. Zo garanderen we een comfortabel microklimaat in het centrumgebied.

Wind

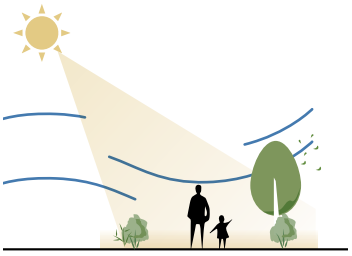
Hogere gebouwen vangen windstromen op en brengen deze via de gevel naar straatniveau. Bij de verdeling en opbouw van het volume is hiermee rekening gehouden. De opbouw van het samengestelde bouwblok en de positie en hoogte van de bovenbouw, met de zo belangrijke set-backs, zorgen hiervoor.

De studie in de Verdieping en achtergrond hanteert de Nederlandse norm NEN 8100 om het windklimaat te beoordelen. Daarbij wordt gekeken naar windhinder en windgevaar. NEN 8100 houdt voor windhinder een drempelwaarde aan van 5 m/s voor de gemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Ook wordt gekeken naar activiteiten in het publieke domein. Aan de hand daarvan zijn er drie activiteitenniveaus. Het gebied moet immers ruimte bieden aan aantrekkelijke verblijfsplekken. Daar zitten bezoekers en bewoners, daar genieten ze van de nieuwe omgeving, zonder last van de wind. Door wind kan een ruimte kil en onaangenaam aanvoelen, afhankelijk van je activiteit onderscheiden we: **doorlopen, slenteren of langdurig zitten** (zie figuur 189 – drie activiteitenniveaus).

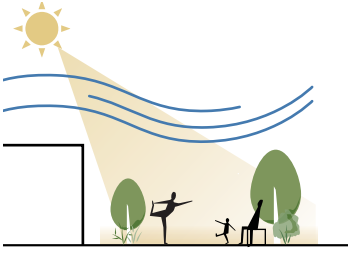
I. Doorlopen



II. Slenteren



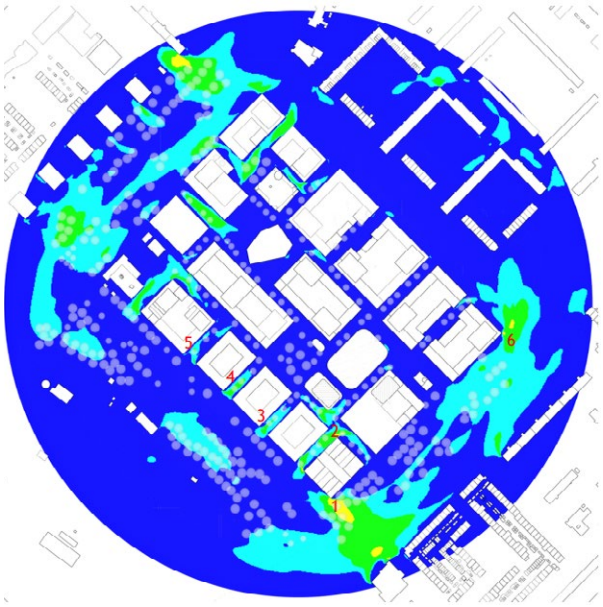
III. Langdurig zitten



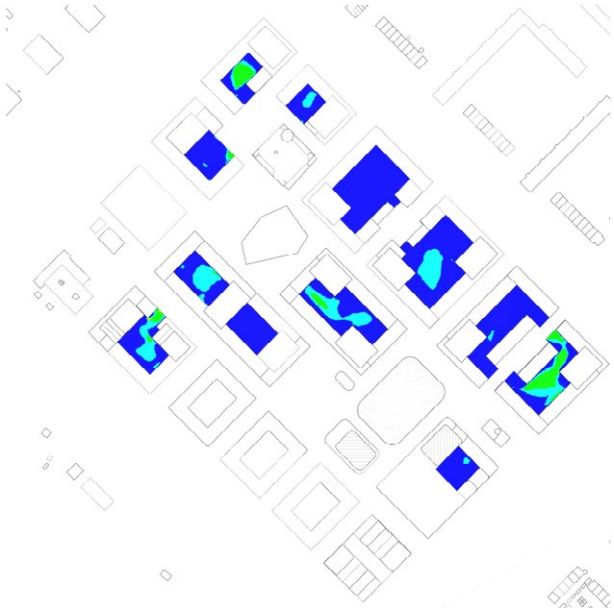
Afbeelding 189. Typen van activieit voor het windonderzoek

Aangaande wind in het gebied is te zeggen:

- Er is geen windgevaar binnen het plangebied
- Op de pleinen kan verblijf en ontmoeting plaatsvinden in een aantrekkelijk windklimaat. Het windklimaat is op twee uitzonderingen na overal van niveau III (langdurig zitten).
- In de straten is op een paar plekken na het windklimaat van niveau III (langdurig zitten). Hiermee kan op bijna alle plekken verblijf en ontmoeting plaatsvinden in een prettig windklimaat (langdurig zitten) en is het comfortabel voor entrees en toegangen en is wandelen sowieso aantrekkelijk in de straten.
- Binnenhoven geven een iets gevarieerder beeld. Meer dan de helft van oppervlaktes van binnenhoven is geschikt om langdurig te zitten. Sommige delen van binnenhoven kennen echter een minder goed windklimaat voor verblijf. Middels inrichting en indeling is het mogelijk dit zo te kiezen en ontwerpen dat elk hof aantrekkelijk en prettig is voor bewoners én er in elk binnenhof een comfortabele verblijfsplek is.
- Er zijn drie bouwblokken waaromheen het windklimaat uitdagend is. Dat zijn bouwblokken met de hogere torens. Ondanks de gebruikte setbacks is het windklimaat in de openbare ruimte minder, maar blijft er langs de gevels voldoende ruimte om uitnodigende entrees (slenteren) en comfortabele looproutes (doorlopen) in te passen. Afhankelijk van de uitwerking is het wellicht nodig ter hoogte van entrees en toegangen om extra maatregelen te nemen.



Afbeelding 190. Beoordeling windhinder op straatniveau



Afbeelding 191. Beoordeling windhinder op daktuinen

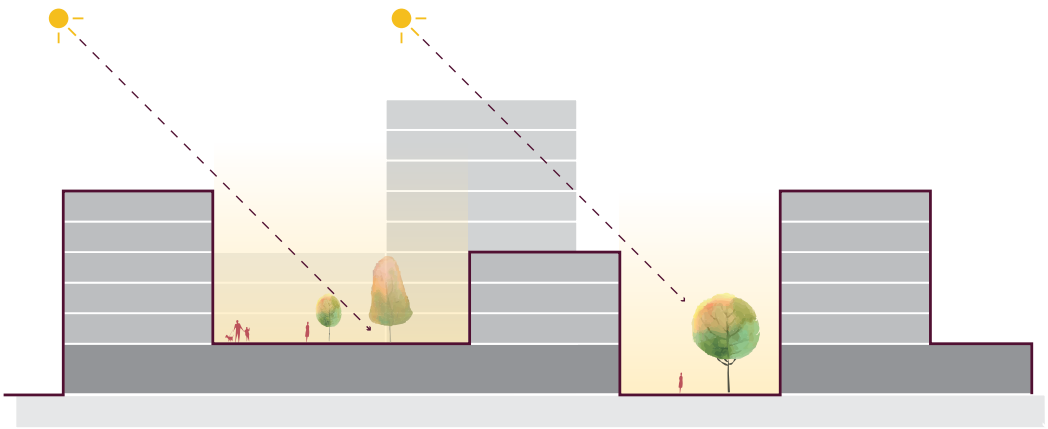
overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Bezonning

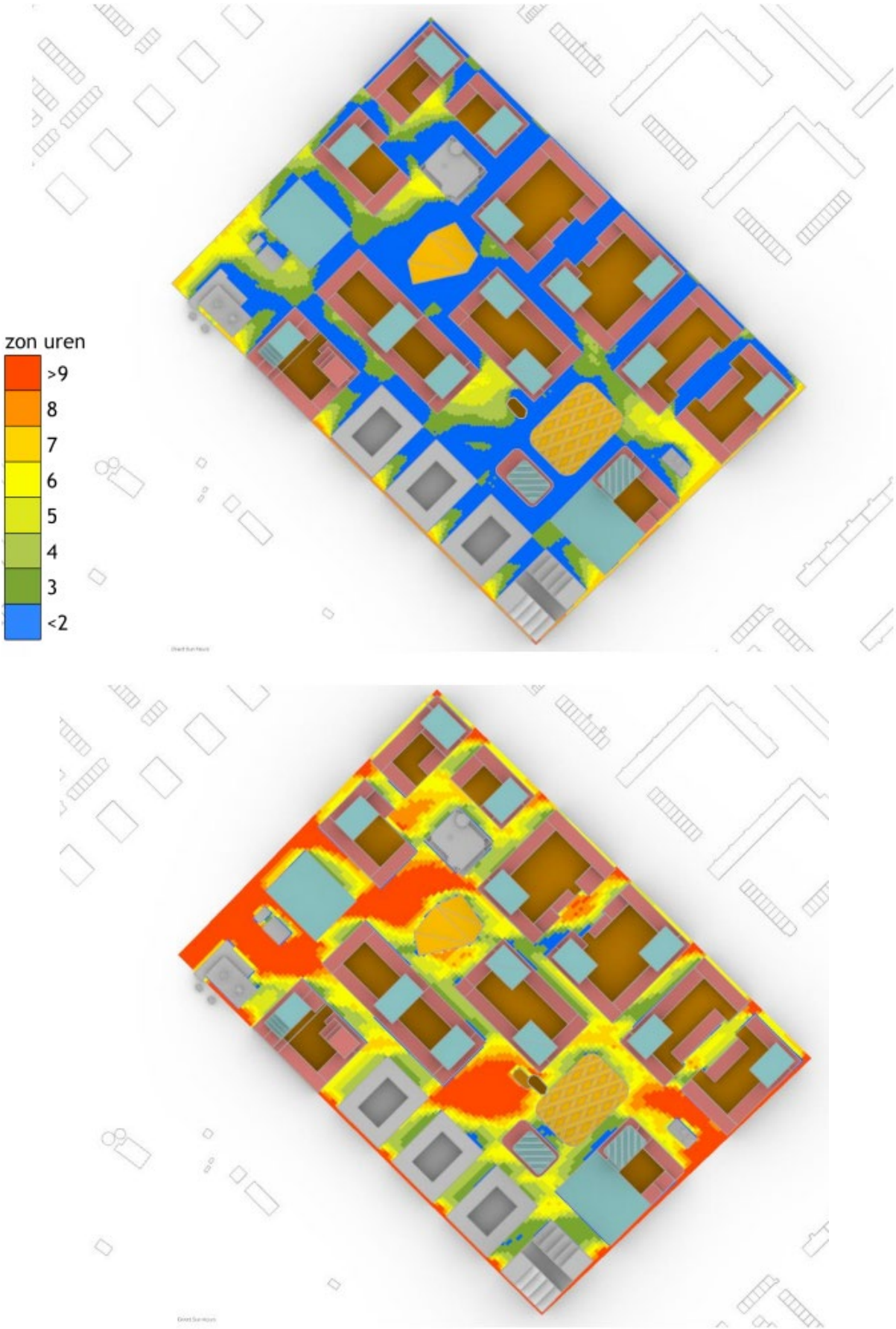
Voor een aangenaam microklimaat is voldoende zonlicht in de openbare ruimte essentieel, evenals voldoende daglicht in de woningen. Bezonning speelt een belangrijke rol in de verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Zonlicht op straten en verblijfsplekken, zoals pleinen en binnenhoven, draagt bij aan een prettige omgeving. Ook is zonlicht belangrijk voor de kwaliteit van het groen. De hoeveelheid zonlicht beïnvloedt bovendien hoe de buitenruimte wordt gebruikt: op warme dagen is er ook behoefte aan schaduw en verkoeling. Een prettig gebied biedt daarom zowel voldoende zon als schaduw op straten, pleinen en binnenhoven.

De brede straten met in hoogte variërende straatwanden laten voldoende zonlicht toe, terwijl openingen in de bebouwing extra licht in de binnenhoven brengen. Straatwanden en bomen zorgen in de zomer voor schaduw en verkoeling. De hoogbouw is zo gepositioneerd dat de schaduw van torens minimaal is. In figuur 192 is te zien hoe pleinen en straten worden bezond, en dat hoogbouw de pleinen nauwelijks beïnvloedt.

In de studie is voor de bezonning en beschaduwing de waarderingsrichtlijn van TNO gehanteerd. Ook is inzichtelijk op welke wijze nieuwe gebouwen invloed hebben op omliggende bebouwing. Het blijft voor alle woningen binnen deze richtlijn van TNO (‘lichte TNO-norm). In het functiemilieu ‘Gemengde woonbuurt’ zijn woningen op de begane grond mogelijk (zie figuur 179). Indien deze woningen op noordzijde en/of eenzijdig georiënteerd zijn, dan ontvangen ze niet voldoende daglicht. Om zowel de waarde van wonen aan de straat, als ook woonkwaliteit te realiseren is het noodzakelijk om vroegtijdig in te zetten op de juiste woningtypes. Hiernaast is in het rapport gekeken of nieuwe woningen in het plangebied kunnen voldoen aan daglicht-eisen. Dat is het geval.



Afbeelding 192. De hoogte van de bebouwing is afgestemd op bezonning en windklimaat in straten en binnenhoven



Afbeelding 193. Bezonning in de openbare ruimte op 19 februari (boven)
en 21 juni (onder)

07

Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem. Dat versterkt de ruimtelijke kwaliteit en past binnen de energietransitie. Een Open Bodem Energie Systeem (OBES) ligt het meest voor de hand. We kijken nadrukkelijk naar de ondergrond. We reserveren daar ruimte voor een ringleiding van het collectieve warmte-koudesysteem.

Straatprofielen houden rekening met voldoende ruimte voor ondergrondse infrastructuur, bomen, boomwortels en hemelwaterinfiltratie. Bestaande ondergrondse infrastructuur wordt zorgvuldig ingepast of eventueel verlegd.

We ontwerpen gebouwen en de openbare ruimte zo dat ze bij die veranderende behoeftes niet hoeven te worden gesloopt, maar kunnen worden aangepast.

Energie, ondergrond en circulariteit

Energie

Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het systeem past binnen de energietransitie. De schaarse ruimte op het maaiveld willen we zoveel mogelijk benutten voor verblijfsruimte en groen.

Voor Overvecht Centrum is een collectief warmte-koudesysteem gunstiger dan meerdere individuele systemen (zie kader). Op basis van de schaalgrootte en een beperkte boordiepte ligt een Open Bodem Energie Systeem (OBES) het meest voor de hand. De exploitatiestructuur van het energiesysteem beschrijven we in het hoofdstuk Op weg naar het eindbeeld.

De uitgangspunten voor het energiesysteem zijn:

- Er komt één collectief warmte-koudesysteem (collectief OBES) voor het gehele gebied. In het omgevingsplan nemen we een aansluitplicht op voor dit systeem.
- We faseren aardgas uit.
- We sluiten nieuwbouw niet aan op een warmtenet met hoge temperatuur. Hogetemperatuurwarmte is schaars. Deze warmte willen we alleen gebruiken voor slecht geïsoleerde gebouwen die niet op een lage temperatuurbron kunnen worden aangesloten.
- Dakoppervlak dat niet wordt gebruikt voor een dakterras of hoogwaardig groen (zoals de binnenhoven van de woningen) zetten we volledig in voor opwek van zonne-energie (ten behoeve van warmte en/of elektriciteit).
- De schaarse openbare ruimte zetten we in als verblijfsruimte en voor groen. Alle installaties (trafo's, batterijen, koelinstallaties, etc.) plaatsen we inpandig. Als het essentieel is dat ze op het dak worden geplaatst, dan is een uitzondering mogelijk, indien hoogwaardig ingepast.
- We ordenen en sturen het ondergronds gebruik, ten behoeve van warmtebronnen en verbindend leidingwerk voor de bodemenergiesystemen.
- Voor bodemenergiebronnen vindt naar huidig inzicht geen doorboring plaats van de scheidende kleilaag tussen het eerste en tweede watervoerende pakket (circa 50 m).

TOELICHTING

Voordelen collectief systeem ten opzichte van een individueel systeem

We kiezen in Overvecht Centrum voor een collectief systeem. Waarom?

- *De beperkte ruimte in de ondergrond kan met een collectief systeem eerlijk worden verdeeld.*
- *Door de clustering van de mogelijke warme en koude bronnen bij een collectief systeem kan de bodem efficiënter worden benut ten opzichte van losse individuele systemen.*
- *Door bronnen te delen met meerdere gebruikers kan de broncapaciteit (debiet) worden gemaximaliseerd.*
- *De totale kosten (Total Cost of Ownership) zijn lager dan die van individuele systemen.*
- *Een warmte-koudesysteem heeft ten opzichte van een enkel warmtesysteem (bijvoorbeeld de stadsverwarming) als voordeel dat er ook kan worden gekoeld. Dat biedt extra comfort en helpt bij het voldoen aan de TOjuli-eis. Bij gebruik van een OBES is dit ook zeer duurzame koelte.*
- *Door bronnen te delen is het mogelijk om collectieve regeneratie toe te passen.*
- *De combinatie van wonen en commerciële functies (bijvoorbeeld een supermarkt) leent zich goed voor collectieve systemen. Zo dragen verschillende functies bij aan de bronbalans en de efficiënte benutting van bronposities.*
- *De energetische prestatie is beter dan die van individuele systemen. Voor netcongestie is een collectief systeem vrijwel altijd beter, met name door de hogere gelijktijdigheidsfactor en buffercapaciteit.*

- We houden rekening met de invloed op het grondwater, de grondwaterstanden en grondwaterfluctuaties, bijvoorbeeld door grondwateronttrekking en -lozing en energiedoubletten.

- Als er meerdere initiatiefnemers zijn voor een collectief OBES, dan is een bodemenergieplan nodig om de ruimte in de ondergrond te verdelen. Zodoende zitten de initiatiefnemers elkaar niet in de weg.

Netcongestie

Op dit moment is netcongestie een landelijk probleem. De druk op het elektriciteitsnet is te hoog. Volgens netbeheerders kan deze netcongestie in Utrecht tussen 2029 en 2034 zijn opgelost. De prognoses van de netbeheerders over de toekomstige vraag naar elektriciteit zijn echter onzeker. Netcongestie zou ook na deze periode nog een belemmering kunnen zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dat kan leiden tot extra plankosten, extra ruimtebeslag voor technieken die nodig zijn om de realisatie te laten doorgaan, en zelfs uitstel van bouwactiviteiten. Netbewuste ontwerpprincipes zullen worden toegepast zodat de druk op het elektriciteitsnet en de impact van netcongestie worden verkleind.

Netbewust ontwerpen

We volgen de ontwikkelingen van netcongestie nauwlettend en bouwen zo netbewust mogelijk door op basis van de ontwerpprincipes van netbewuste nieuwbouw. Dat doen we door bijvoorbeeld gebouwen te ontwikkelen met een lage energievraag, innovatieve contracten af te sluiten tussen afnemer en netbeheerder, uitgesteld laden van elektrische voertuigen, inzet van batterijen, grotere warmtebuffers voor WKO's, collectieve energiesturing en door hetgefaseerd ingebruikname/realisatie van vastgoed.



Afbeelding 194. Groene daken met zonnepanelen



Afbeelding 195.NPD-strook: leidingwerk van WKO ligt ondergronds

Ondergrond

Ondergrond

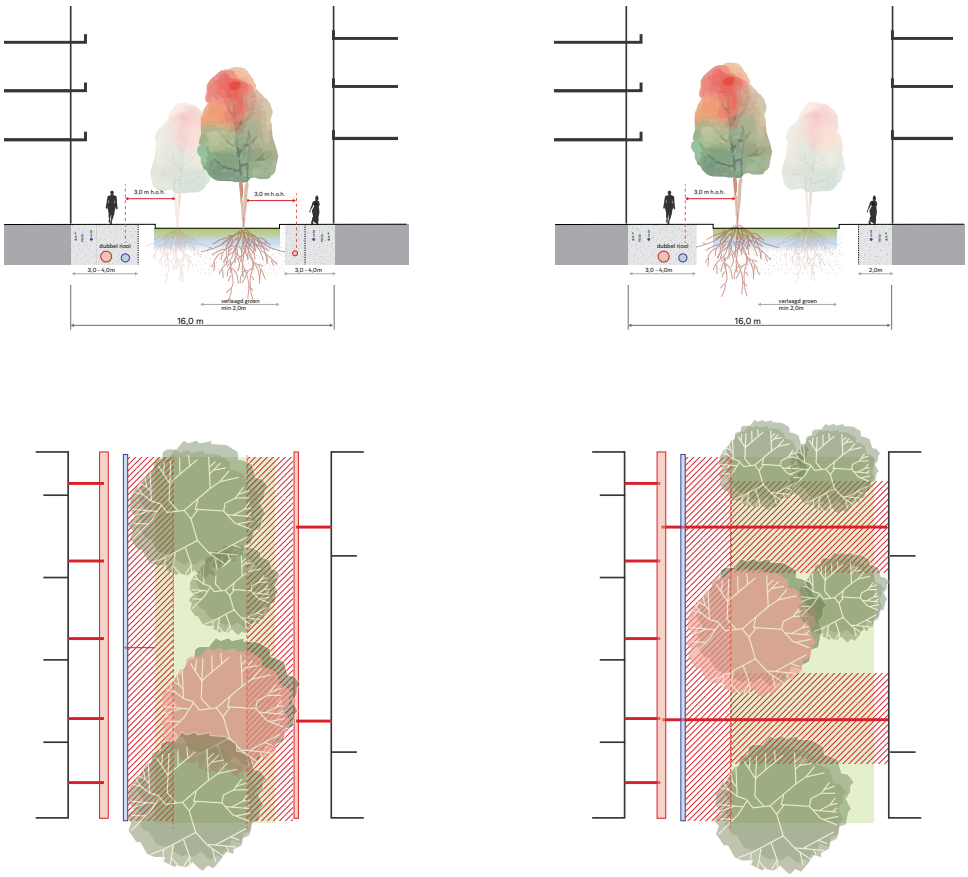
Voor een gezonde, groene en klimaatbestendige stad is een gezonde ondergrond nodig. De ruimte voor nieuwe ontwikkelingen wordt echter steeds beperkter. Daardoor zoeken we niet alleen bovengronds, maar vooral ook ondergronds naar manieren om de beschikbare ruimte op een effectieve manier in te zetten.

Keerzijde van de steeds intensievere inzet van die ondergrond is dat de druk op dit natuurlijke kapitaal toeneemt. Functies gaan met elkaar strijden om de beperkt beschikbare ruimte onder het maaiveld. Door regie te voeren op de kwaliteit en het gebruik van de ondergrond wil de gemeente de balans bewaren tussen enerzijds de benutting van de ondergrond en anderzijds onze kernwaarde: een gezonde bodem voor een gezonde stad. Daarom nemen we bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum de ondergrond vanaf het begin mee in de plannen.

Collectief warmte-koudesysteem

Alle gebruikers in Overvecht Centrum gaan gebruik maken van het collectieve warmte-koudesysteem. We reserveren in de ondergrond ruimte voor een gesloten ringleiding (een lokaal netwerk) met aftakkingen. Deze ring verbindt de bronnen. Hij kan door de ondergrondse parkeergarage lopen. Dit vergt daar wel ruimtereservering, maar levert ook ruimte op in het straatprofiel, bijvoorbeeld voor groen.

We nemen bestaande bronnen zoveel mogelijk op in de ringleiding en verplaatsen bronnen als dat niet anders kan. In de plotontwikkelingen zorgen we ervoor dat ontwikkelaars voldoende technische ruimte in hun gebouwen reserveren voor het collectieve warmte-koudesysteem. We houden rekening met de faseerbaarheid en tijdelijkheid tijdens de ontwikkeling van het gebied.



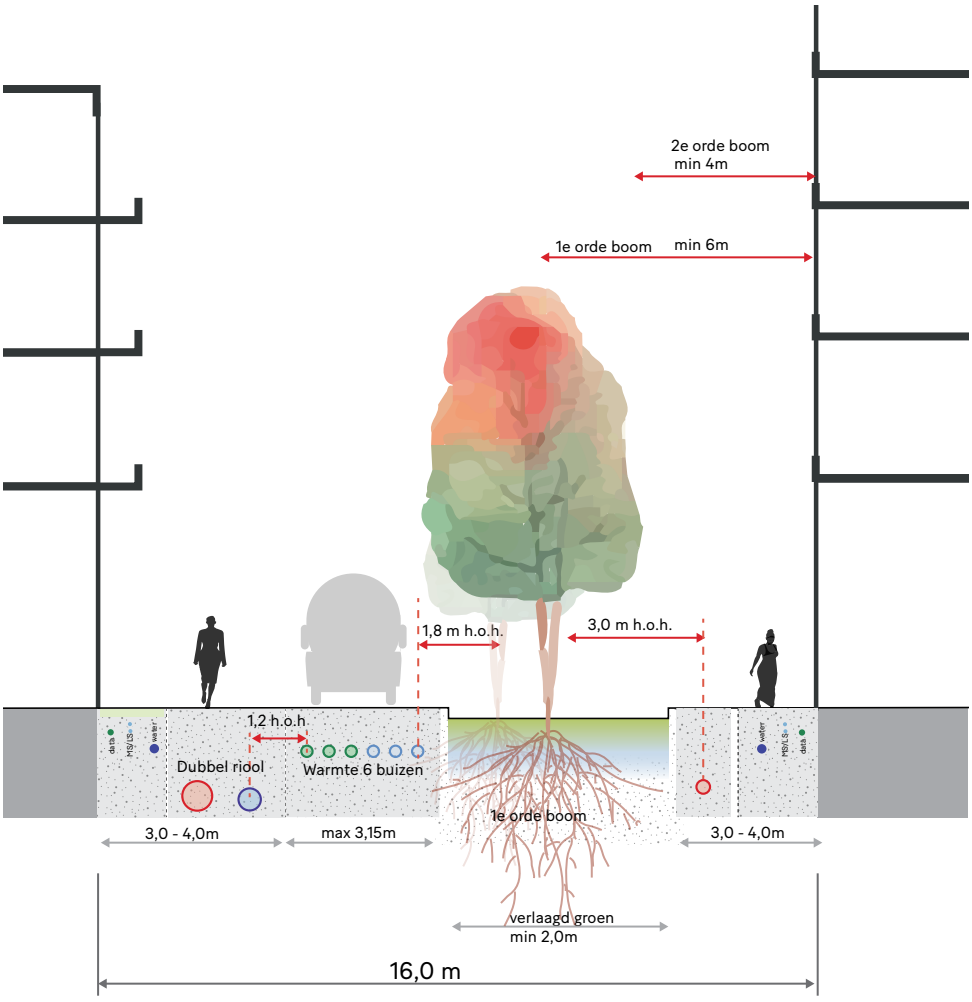
Afbeelding 196. Twee varianten van ligging van het vuilwaterriool en effect op de positie van bomen

Straatprofielen

De straatprofielen houden rekening met voldoende ruimte voor ondergrondse infrastructuur, bomen, boomwortels en hemelwaterinfiltratie. Vanaf het midden van de straat naar de gevel is de volgorde van voorzieningen in de ondergrond: warmte, riool, water, elektriciteit, data.

Het verdient de voorkeur om het vuilwaterriool en de kabels en leidingen (voor water, elektra en data) langs beide gevels aan te leggen. Dit voorkomt dat kabels en leidingen onder de straat van gevel naar gevel moeten 'oversteken'. De ruimte die dat oplevert, gebruiken we voor bomen. In het straatprofiel reserveren we voor het collectieve warmte-koudesysteem ruimte voor de duurzaamste variant met 6 buizen: 3,15 m.

De onderlinge afstand tussen bomen van de eerste en/of tweede orde is minimaal 2,5-3,5 m. Dit komt de gezondheid van de bomen ten goede. In Overvecht Centrum infiltreren we hemelwater in het groen. Hiervoor moet de groenstrook minimaal 2 m breed en 0,15 m verlaagd zijn. Waar dit niet mogelijk of niet wenselijk is, voeren we hemelwater af naar watergangen om het gebied, of we leggen een hemelwaterriool aan. Voor het vuilwaterriool is maatwerk noodzakelijk in verband met de ondergrondse parkeergarage.



Afbeelding 197. Voorbeeld van ligging van ondergrondse infrastructuur in de straatprofiel

Bestaande situatie

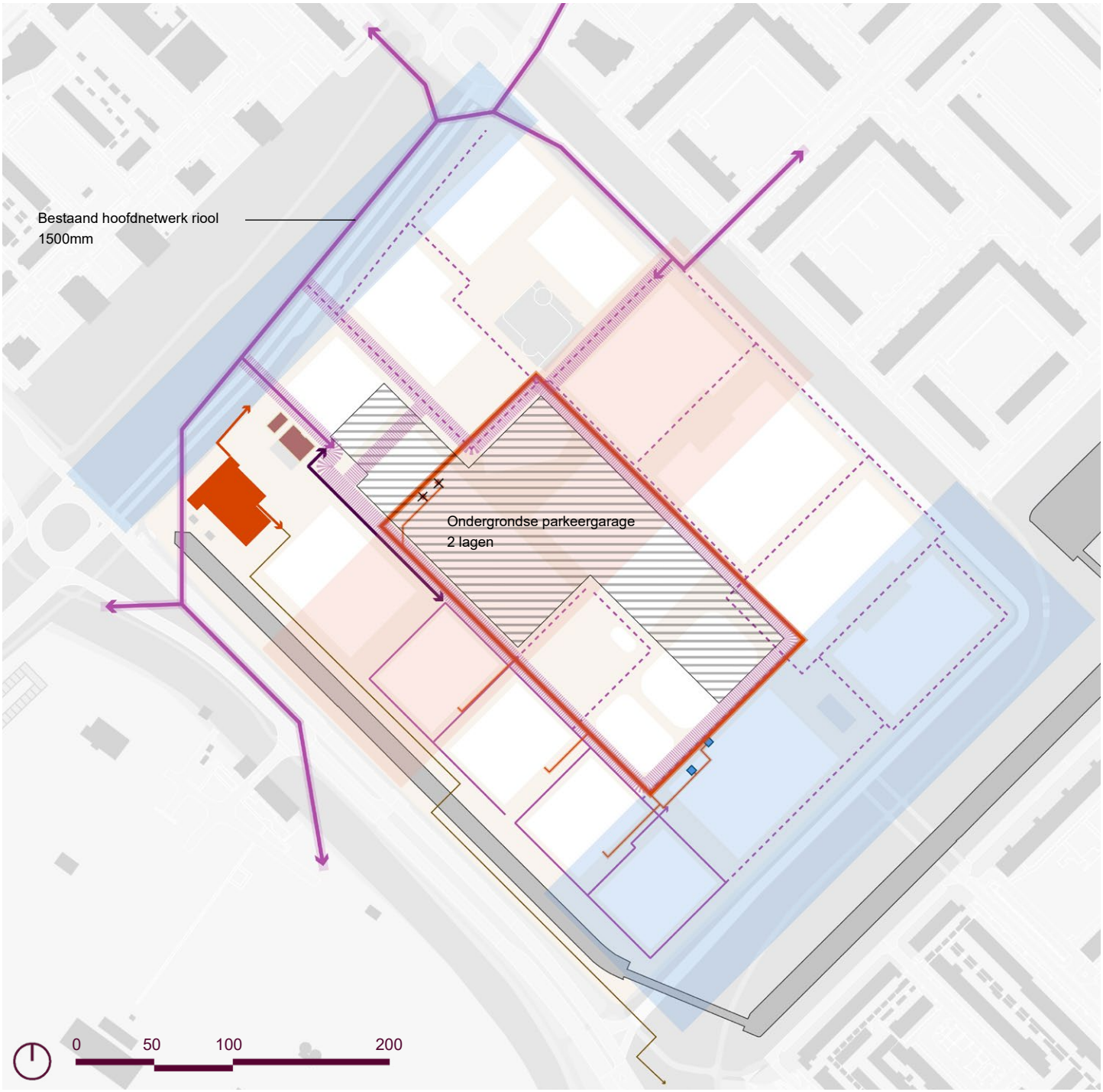
In en om het gebied ligt ondergrondse infrastructuur. Daarmee zullen we rekening moeten houden. Zo loopt er een tracé van de stadswarmte (Eneco) door het gebied. Gedurende de ontwikkeling van Overvecht Centrum zal dit tracé moeten worden verlegd, om ruimte te maken voor de ondergrondse parkeergarage.

Ook is er een bestaand WKO-systeem voor de drie blokken van de NPD-strook. Deze strook is in de eindsituatie onderdeel van het collectieve warmte-koudesysteem. Bij de Einsteindreef ligt een hogedrukgasleiding; ook daarmee moeten we rekening houden.

Verder borgen we dat nutsvoorzieningen altijd werken. Dat doen we door eerst de nieuwe voorzieningen te realiseren voordat we de oude verwijderen. Met verleggen en aanleggen van tracés is vaak veel tijd gemoeid.

IRIS
gaat op een
zomerse dag winkelen.
Ze zet haar fiets in de stalling
en wandelt in de schaduw van de
gebouwen het gebied in. Ze loopt langs
de winkels, genietend van de koelte onder
de bomen. Op de hoek neemt ze even een
pauze, waar ze de aangename bries voelt en
de groene omgeving haar ontspant.





Afbeelding 198. Overzichtskaart ondergrond

Vuilwateriool

- Bestaand hoofdnetwerk
- Nieuwe aansluiting op hoofdnetwerk
- Belangrijke aansluiting riool voor bestaande woningen tijdens bouwperiode
- Zone van hoofdaansluitingen: riool + warmte, rekening houden met genoeg ruimte in het straatprofiel
- Indicatie van de nieuwe vuilwaterriool rond nieuwe blokken binnen een afstand van maximaal 15,0 m

Energie

- Warmtecentrale
- Verleggen bestaande warmtetracé voor Taagdreef
- Zone koude bronnen WKO-systeem
- Zone warme bronnen WKO-systeem
- Ringleiding WKO-systeem
- Behouden bestaande bronnen
- Verplaatsen bestaande bronnen

Circulair bouwen

De gebouwen en de openbare ruimte in Overvecht Centrum gaan lang mee. Ze zijn eenvoudig aan te passen aan de veranderde behoeften. We zorgen ervoor dat we zuinig omgaan met onze schaarse grondstoffen: we ontwerpen gebouwen en de openbare ruimte zo dat ze bij die veranderende behoeftes niet hoeven te worden gesloopt, maar kunnen worden aangepast.

Daarnaast past de ontwikkeling van Overvecht Centrum in de transitie naar een circulaire stad. De gemeente Utrecht is 100% circulair in 2050. In 2030, op weg daarnaartoe, is dat 50%. We bereiken dat doel door het Nieuwe Normaal toe te passen, met een focus op de Milieuprestatie Gebouw (MPG), materiaalgebonden CO2-uitstoot en -opslag, en het gebruik van hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled materiaal.

In de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum verwijderen we veel gebouwen en materialen uit de openbare ruimte. Dat biedt kansen om gedurende de gebiedstransformatie deze vrijkomende materialen op grote schaal lokaal te hergebruiken. We waarborgen dat door er tijdens de ontwikkelfase over de volle breedte van het gebied op te sturen.

Aan de basis van de keuze voor nieuwe materialen staat de voorwaarde dat het een duurzame herkomst heeft door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.



Afbeelding 199. Biobased materialen. Het gebouw is afgewerkt met een houten (deels bamboe) gevelbekleding en een natuurstenen rand. Het gebouw heeft een EPC (Energy Performance Coefficient) van -0,201, is rainproof en natuurinclusief. Het hemelwater wordt gebruikt voor de bewatering van de in het ontwerp verwerkte groene elementen. Amsterdam, Mooijburg, IJburg



Afbeelding 200. Materialenopslag voor hergebruik.

08

De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt om een intelligente uitvoeringstrategie. De transformatie van het centrumgebied vraagt veel van eigenaren, ondernemers, bewoners en gebruikers. Het gebied kent veel verschillende eigenaren. Alleen door samenwerking kunnen we van het Masterplan een succes maken.

Pand- en grondeigenaren hebben elkaar nodig bij de transformatie: de gemeente, de woningcorporaties, particuliere eigenaren én ontwikkelaars. Door samen te werken kunnen we meer en een evenwichtiger programma toevoegen, efficiënter omgaan met parkeren en energie, een grotere maatschappelijke bijdrage leveren en organiseren we een goede verevening in kosten en opbrengsten. Met elkaar hebben we de kennis en knowhow om een dergelijke complexe ontwikkeling met een lange doorlooptijd (gefaseerd) uit te voeren. Daarvoor zijn goede afspraken nodig en is het uitgangspunt dat alle eigenaren uiteindelijk meedoen.

Het Masterplan kan fasegewijs uitgevoerd worden. Ook is er flexibiliteit ingebouwd om onderdelen aan te passen als partijen niet direct mee kunnen of omstandigheden veranderen waardoor delen toch niet uitvoerbaar blijken te zijn. Dit houdt in dat op termijn misschien onderdelen van het Masterplan moeten worden aangepast.

Uitvoerings-strategie

Financiën in evenwicht

Een binnenstedelijke transformatie is financieel uitdagend. De waarde van bestaand vastgoed (inbrengwaarde) is aanzienlijk hoger dan bij een uitleglocatie. Om te kunnen veranderen, zoals dit Masterplan beoogt, slopen we vastgoed en daarmee wordt vastgoedwaarde 'vernietigd'. Tegelijk moeten eigenaren blijven investeren om waardedaling en eventuele verloedering tegen te gaan, of om maatschappelijke doelstellingen te bereiken. Dit zorgt voor een dilemma: Hoe lang investeer je in het nu en wanneer zet je in op de toekomst? Hierbij geldt het motto: beter eerder dan te laat.

Haalbaarheid businesscase

Om inzicht te geven in de financiële haalbaarheid is een **businesscaseberekening** gemaakt.
In de berekening zijn de grondopbrengsten afgezet tegen alle noodzakelijke investeringen. Hierbij is uitgaan van de fictie dat één partij alles verwerft en bouwrijpe gronden uitgeeft (verkoopt). Denk bij investeringen aan de inbrengwaarde van bestaand vastgoed, civiele kosten (zoals sloop en inrichting van het openbaar gebied), investeringen in gebouwd parkeren en plankosten. Bij opbrengsten gaat het om de grondwaarde van de nieuwe woningen en voorzieningen. De door het Rijk en de gemeente verstrekte subsidie is meegenomen bij de opbrengsten. De tijdsaspecten (rente, indexering, faseringskosten), eventuele uitplaatsingskosten en fiscale aspecten zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten. De berekende huidige situatie is financieel uitdagend en laat nu nog een tekort zien. Dit maakt dat we de komende jaren de kansen goed moeten benutten om te zorgen dat het financieel haalbaar wordt.

Financieel resultaat heden

De berekening 'Financieel resultaat heden' gaat uit van de kosten en opbrengsten op dit moment. Het gepresenteerde negatieve saldo is aanzienlijk. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed nog hoog is, het gebied tijdens de transformatie moet kunnen blijven functioneren en omdat de kosten voor de gebouwde parkeervoorzieningen hoog zijn. Hier staan beperkte opbrengsten tegenover omdat er nu nog geen parkeerregime geldt.

De gehele gebiedsontwikkeling neemt al snel twintig jaar in beslag (zie de toelichting bij de fasering). Het is daarom niet wenselijk om de uitgangspunten en gegevens van nu als "harde waarheid" aan te houden. Het is logisch om te kijken welke ontwikkelingen in de toekomst helpen in de haalbaarheid, een verdeling te maken naar fasen en per fase de haalbaarheid te bepalen. Daarbij is het van belang het grote geheel niet uit het oog te verliezen. Zo zien we kans om de financiën meer in balans te brengen. Dit wordt hieronder uitgelegd.

Positieve financiële effecten

Omdat de verwachting is dat de ontwikkeling een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, is geïnventariseerd welke aspecten in de toekomst een belangrijk positief financieel effect kunnen geven. We zien de volgende ontwikkelingen en mogelijkheden die het totale plan (op termijn) haalbaar kunnen maken. Deze worden hieronder worden toegelicht.

Ontwikkeling inbrengwaarde

De inbrengwaarde in afbeelding 201 is gebaseerd op een taxatie van de huidige waarde van het vastgoed. Echter om te zorgen dat het vastgoed zijn waarde houdt dient er tijdig geïnvesteerd te worden in onderhoud en verduurzaming. Op een gegeven moment loont het meer om het gebouw te slopen en in te zetten op nieuwbouw. Hierdoor worden onderhoudsinvesteringen omgezet in reserveringen voor nieuwbouw. Deze afweging is voor elke eigenaar anders. Ook is er in 2044 sprake van aflopende erfpachtcontracten. Beide ontwikkelingen hebben een waardedrukkend effect op de huidige waarde van het vastgoed, wat de haalbaarheid ten goede komt.

Betaald parkeren draagt positief bij aan het financiele resultaat

In de berekening ‘financieel resultaat heden’ is geen rekening gehouden met een betaald parkeerregime en is alleen gerekend met verkoopopbrengsten voor de bewoners parkeerplaatsen. Er is geen rekening gehouden met opbrengsten van bezoekersparkeren. Door de hoge kosten voor het realiseren van de parkeergarages drukt dit het resultaat.

In de toekomst wordt er in Overvecht betaald parkeren ingevoerd. In eerste instantie met door de week een venstertijd van zes uur ‘s ochtends tot elf uur ’s ochtends. Als deze venstertijden ruimer worden, bijvoorbeeld gelijk aan de openingstijden van de winkels, ontstaan er kansen om de parkeergarages te exploiteren en ook voor bezoekers inkomsten te genereren. In de volgende paragraaf ‘parkeerexploitatie auto en fiets’ wordt dit onderdeel toegelicht.

Optimalisaties

Andere belangrijke optimalisaties zijn mogelijk die het plan financieel haalbaar maken, maar mogelijk ook een effect hebben op de kwaliteit of wenselijkheid. Dit vraagt om een integrale genuanceerde afweging. Er is nog voldoende tijd om dit per fase te onderzoeken en uit te werken.

Denk hierbij aan extra subsidies, minder parkeerplaatsen door minder vraag of mobiliteitstransitie, waardestijging van de grondwaarde van nieuwe vrije sector woningen door de kwaliteitsverbetering, meer middenkoop in plaats van middenhuur binnen hetzelfde segment, de percentages van de WBI subsidie aanhouden voor een gunstiger verdeling van woningtypologieën, ruimtelijke planoptimalisaties binnen de kaders en per fase, etc.

In onderstaande afbeelding 202 zijn de drie beschreven ontwikkelingen schematisch gevisualiseerd.

Kosten	
Inbrengwaarde	
Civiele kosten en plankosten	
Totale kosten	**€ --**

Kosten voor parkeren	
Voor bewoners	
Voor bezoekers (auto)	
Voor bezoekers (fiets)	
Totale kosten	**€ --**

Opbrengsten programma	
Wonen	
Niet-wonen	
Subsidies en gemeentelijke bijdragen	
Totale opbrengsten	**€ +**

Optimalisaties	
Totale optimalisaties	**NVT**

Saldo
Circa € --

Afbeelding 201. Financieel resultaat heden

Kosten	
Inbrengwaarde	⇩
Civiele kosten en plankosten	
Totale kosten	**€ -**

Kosten voor parkeren	
Voor bewoners	⇩
Voor bezoekers (auto)	⇩
Voor bezoekers (fiets)	⇩
Totale kosten	**€ -**

Opbrengsten programma	
Wonen	
Niet-wonen	
Subsidies en gemeentelijke bijdragen	
Totale opbrengsten	**€ +**

Optimalisaties	
Totale optimalisaties	⇧

Saldo
Circa € +/-

Afbeelding 202. Financieel resultaat toekomst

Parkeerexploitatie voor auto en fiets

Hoe gaan we om met de investerings- en stichtingskosten voor parkeervoorzieningen voor auto en fiets? Het antwoord op die vraag is belangrijk voor het succes van de gebiedsontwikkeling. Om verdichting en kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, is verplaatsing van de auto's die nu op straat staan naar parkeergebouwen onder of boven de grond noodzakelijk. De kosten hiervan zijn hoog. Dit is de combinatie van het realiseren van de gebouwen en het exploiteren ervan (beheer, onderhoud, digitale systemen, etc.). Zoals aangegeven bij 'haalbaarheid businesscase' is er een bijdrage nodig vanuit de gebiedsontwikkeling aan de bouw van de parkeervoorzieningen en de exploitatie hiervan. Deze voorzieningen zijn namelijk nodig om het gebied tot ontwikkeling te brengen.



Uitgangspunten autoparkeren

De gemeente neemt de parkeergarages in Overvecht Centrum in eigendom en exploitatie. Hiermee scheppen we meer ruimte om te sturen op maatschappelijke meerwaarde. Zo wordt er optimaal gebruik gemaakt van dubbelgebruik van dezelfde garages door meerdere doelgroepen. Dat scheelt ruimte en is daarmee zowel stedenbouwkundig als economisch de aantrekkelijkste optie. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen het aantal parkeerplekken op straat en de voorwaarden die gelden voor parkeren. Tenslotte houd de gemeente zo regie op het mogelijk op termijn herbestemmen van de bovengrondse garages wanneer de vraag naar autoparkeerplekken afneemt.

De bouw, het beheer en de exploitatie van de parkeergarages die nodig zijn voor de transformatie van Overvecht Centrum zijn duur. Ondanks een bijdrage vanuit de ontwikkelopbrengsten, moeten zowel bewoners als bezoekers straks betalen voor een plek in de garages om tot een kostendekkende exploitatie te komen. Hiermee ontstaat er een sluitende businesscase.

Er is onderzocht of het mogelijk is om bezoekers aan het gebied de eerste één of twee uur gratis te laten parkeren. Dat kan echter niet zonder grote en structurele verliezen, die niet door de Gemeente zijn op te brengen. Er zijn scenario's denkbaar waarbij de kosten voor parkeren gedeeltelijk worden betaald door een bijdrage van de eigenaren, ondernemers en andere voorzieningen in het gebied. Een combinatie hiervan is ook nog mogelijk. Dit vraagt om extra onderzoek in overleg met de eigenaren/ondernemers in het gebied.

Uitbreiding van de venstertijden is noodzakelijk

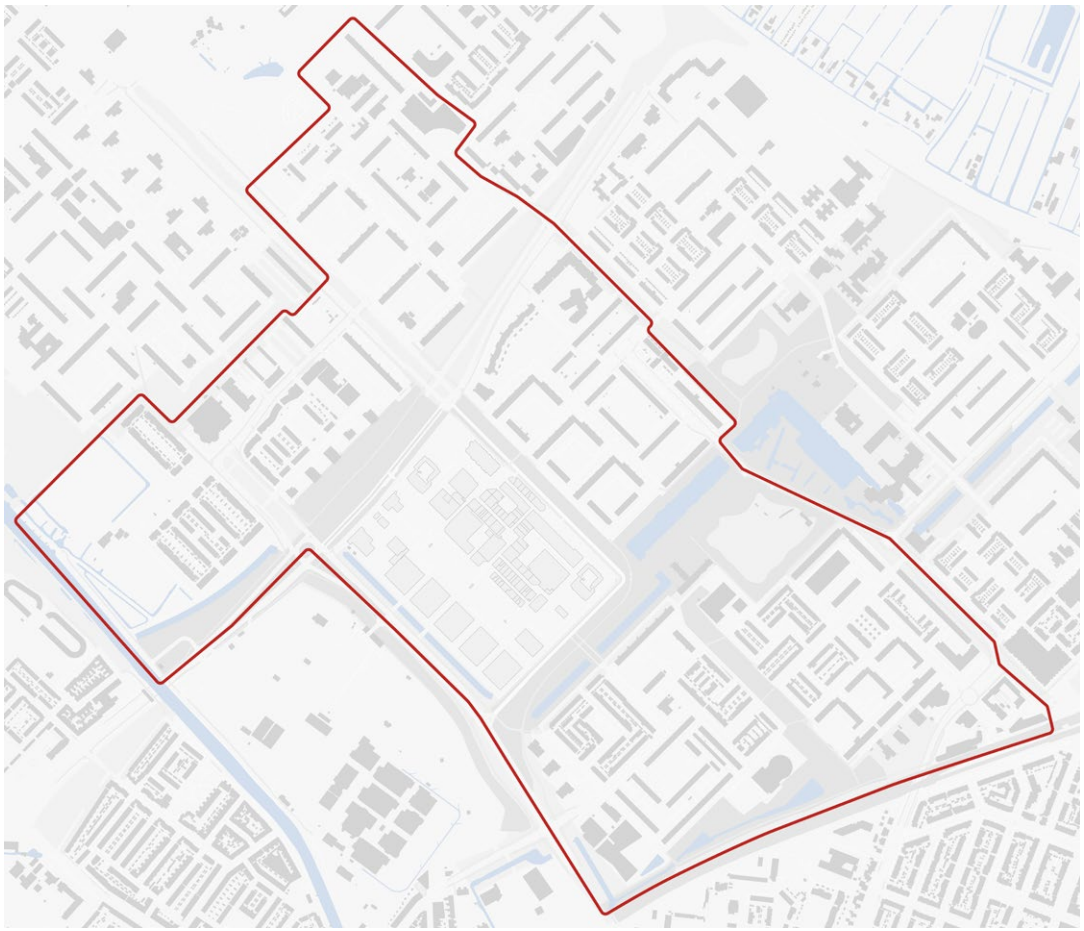
Nu parkeert men de auto gratis in de openbare ruimte. Dit is een belangrijke succesfactor voor het economisch functioneren van het winkelcentrum. De gemeente Utrecht heeft in april 2024 besloten om voor heel Utrecht betaald parkeren in te voeren. Op termijn moet van maandag tot en met vrijdag tussen 06.00 en 11.00 voor parkeren op straat worden betaald. Los van deze gebiedsontwikkeling komt er dus sowieso betaald parkeren in Overvecht Centrum.

Duidelijk is dat voor een gezonde parkeerexploitatie en om parkeeroverlast te voorkomen, er op termijn een betaald parkeerregime op straat nodig is voor Overvecht Centrum en omgeving, en wel met langere venstertijden (tijdens openingstijden van de winkels, dagelijks van 8.00 - 22.00 uur) dan nu door de gemeenteraad is besloten. Onderstaande afbeelding laat het zoekgebied zien waar in de omgeving van Overvecht Centrum de ruimere venstertijden kunnen worden ingevoerd, om te voorkomen dat er parkeeroverlast in die buurten ontstaat en dat in Overvecht Centrum de garages leeg blijven staan.

Voor zowel de invoering van betaald parkeren als de verruiming van de venstertijden geldt dat dit uiterlijk bij de opening van de eerste garage moet zijn gebeurd.

Uitgangspunten fietsparkeren voor bezoekers

Het fietsparkeren voor bezoekers is apart in beeld gebracht. De plekken voor fietsparkeren zijn in dubbelgebruik beschikbaar voor alle bezoekers aan de nieuwe functies. De bouw wordt bekostigd uit de gebiedontwikkeling. Om de jaarlijkse vaste lasten en het dagelijkse beheer en toezicht te kunnen betalen, zal een bijdrage van de eigenaren van het nieuwe vastgoed (zowel de woningen als de voorzieningen) worden gevraagd. Dit is legitiem, aangezien ze anders ieder voor zich een eigen bezoekersfietsenstalling zouden moeten realiseren wat veel meer plekken zou vragen en voor iedere partij dus afzonderlijk ook meer kosten in beheer en onderhoud.



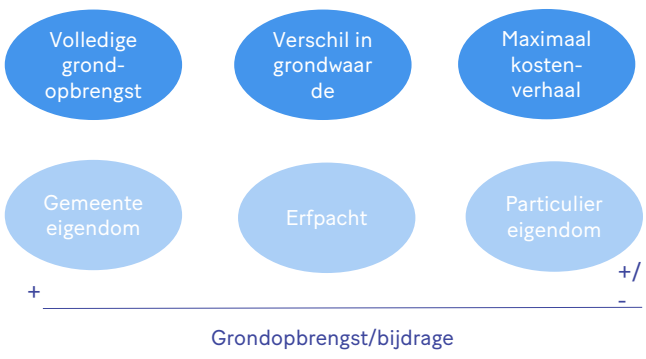
Afbeelding 203. Zoekgebied uitgebreide venstertijden

Strategie en werkwijze

Dit Masterplan is bedoeld om de kaders vast te leggen voor de verdere ontwikkeling van Overvecht Centrum. De realisatie ervan is een voortdurend proces van zoeken naar balans: hoe geven alle betrokken partijen vorm aan een financieel haalbaar plan? Iedere partij inclusief de gemeente, heeft hier een eigen verantwoordelijkheid in te nemen. De gemeente stimuleert dat eigenaren zelf tot herontwikkeling over gaan.

De diversiteit aan grondeigendom situaties maakt de strategie en daaruit voortvloeiende keuzes en werkwijze complex. In het gebied is er sprake van gemeentelijk grondeigendom, twee soorten erfpacht en privaat eigendom. Elk type grondeigendom heeft een andere bijdragepotentie. Onderstaande figuur laat zien in welke mate opbrengsten terugvloeien naar het gebied.

De grondopbrengsten die gerealiseerd worden in Overvecht Centrum, worden benut voor het gebied zelf. Bij de ontwikkelingen op gemeentegrond valt het positieve resultaat direct toe aan de gemeente die het vervolgens inzet voor het gebied. Bij particulier eigendom is er sprake van kostenverhaal. Dit zijn alleen de te maken kosten voor het gebied. Als de opbrengsten hoger zijn dan het saldo van de te verhalen kosten en er waardestijging ontstaat, dan is dit positieve resultaat in geval van particulier eigendom voor de eigenaar van de grond. De gemeente kan deze waardestijging niet verhalen.



Afbeelding 204. Mate van bijdrage per grondpositie

In de situatie dat de grond is uitgegeven is erfpacht wordt de waardestijging door de gemeente vertaald naar een verhoging van de erfpacht.

In de basis gaan we uit van de verdeling van kosten. De kostenverdeling wordt bepaald op basis van draagkracht. De partij met de grootste (potentiele) waardestijging draagt het meeste bij.
De eigenaar van de grond dient vanuit zijn ontwikkeling een financiële bijdrage te leveren, onder een aantal voorwaarden:

- De te verhalen bijdragen moeten kunnen worden gedragen door de opbrengsten van de plot;
- De kosten worden zo eerlijk mogelijk verdeeld, rekening houdend met het feit dat in de toekomst eventueel meer te verdienen is (dankzij waardestijging van het gebied) en dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen (naar draagkracht);
- De gemeente werkt alleen mee als er voldoende zicht is op een sluitende businesscase per fase en dit het totaal niet belemmerd

Kostenverhaal en verevening

Het uitgangspunt voor de gemeente is om alle kosten te verhalen. Onderstaande figuur laat zien dat er vanuit het resultaat per vastgoedontwikkeling (plot) een bijdrage moet komen in de verevening voor de vernietiging van de waarde van het huidige vastgoed (huidige waarde), de overstijgende parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de plankosten. Hieronder volgt een toelichting op het bepalen van deze kosten.

Verevening huidige waarde vastgoed

Elk vastgoed is anders, en elke waarde daarvan is anders. De totale verwervingsopgave (inbreng) wordt naar rato toegerekend aan de ontwikkelingen. Dit kan erin resulteren dat een eigenaar met een lage huidige vastgoedwaarde en die met nieuw vastgoed terugkeert in het gebied, een **vereveningsbijdrage** afdraagt om er zo voor te zorgen dat het gehele gebied tot ontwikkeling

komt. Een dergelijke bijdrage komt ten gunste aan vastgoedeigenaren met vastgoed met een hogere waarde, zodat ook deze locatie tot ontwikkeling kan komen. Door de lange looptijd van de ontwikkeling en de grote verschillen in waarden, vraagt de uitwerking en toepassing van deze verevening nader onderzoek.

Bijdrage parkeergarage

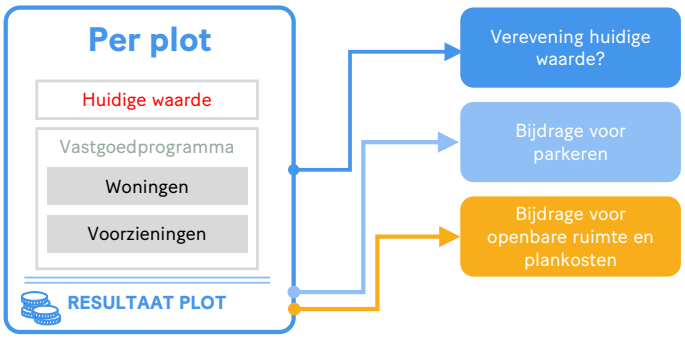
Er is een bijdrage aan het parkeren nodig om de parkeerexploitatie sluitend te krijgen. Er wordt nog onderzocht op welke wijze en in welke mate deze bijdrage in rekening wordt gebracht bij de eigenaren in het gebied en wat de wenselijke uitgangspunten van de parkeerexploitatie voor auto en fiets zijn en hoe deze zich verhouden tot de businesscase.

Bijdrage voor inrichting openbare gebied en plankosten

De kosten voor de inrichting van het openbaar gebied zijn geraamd op basis van kengetallen. In volgende fases wordt dit steeds verder uitgewerkt en worden de kostenramingen nauwkeuriger. Voor de gemeentelijke plankosten is voor dit moment een vast percentage gehanteerd. Ook dit werken we in het vervolg verder uit.

Hoe berekenen we de bijdragen?

De bijdrage voor **parkeren** kan worden verdeeld aan de hand van de parkeernorm per functie, het woningtype of op basis van opbrengstpotentie.



Afbeelding 205. Kostenverhaal per plot schematisch weergegeven

De bepaling en verrekening van de **huidige waarde** en de bijdrage aan de **openbare ruimte** worden **verdeeld naar draagkracht**. Het voorstel is om de grondprijs te bepalen op basis van vastgestelde percentages van de marktwaarde (zogenoemde grondquotes), dan wel van in het gemeentelijke grondbeleid vastgelegde vaste grondprijzen (zoals voor sociale woningbouw en maatschappelijk bestemd vastgoed).

De grondquotes zijn bepaald aan de hand van een residuele grondwaardeberekening waarbij de marktwaarden periodiek worden geactualiseerd. Voor beleggingsobjecten is in eerste instantie de marktconforme huur het uitgangspunt. Bij grote wijzigingen worden de uitgangspunten (huur, BAR en stichtingskosten) opnieuw bepaald cq. herijkt. Voor koopwoningen geldt een periodieke actualisatie direct op de marktwaarde (vrij op naam prijs), eventueel door een onafhankelijk deskundige. Ook hiervoor geldt dat de uitgangspunten opnieuw worden bepaald bij grote wijzigingen. De periodieke herijking en de grondquotesystematiek zorgen ervoor (bij zowel een positieve en negatieve marktwaardeontwikkeling) dat er nu en in de toekomst een vergelijkbare bijdrage wordt gedaan.

Zekerheden

Hierboven zijn verschillende methoden beschreven voor de toerekening van diverse kostensoorten aan de ontwikkelgebieden. Op deze manier wordt het ‘zoet en zuur’ gedeeld en aan elkaar verbonden zodat ieder naar draagkracht bijdraagt. In de volgende paragraaf gaan we in op de dynamiek die als gevolg van tijd effect heeft op de financiële balans en de sturing hierop. Primair is een eerlijke verdeling het uitgangspunt. Daarbij is het essentieel dat alle noodzakelijke bijdrages en vereveningen uiterlijk bij de gronduitgifte/erfpachtherziening worden verdisconteerd.

Processturing en spelregels

Vastleggen wat moet, loslaten wat kan

Het Masterplan is kaderstellend en richtinggevend voor de gebiedsontwikkeling in Overvecht Centrum. De gebiedsontwikkeling rekt zich uit over een periode tot pakweg 20/25 jaar na vaststelling van het Masterplan. Het is onmogelijk om een dergelijke ontwikkeling vooraf in detail vast te leggen. Dit is overigens ook niet wenselijk, omdat flexibiliteit nodig is en de ruimte geeft om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, creativiteit van (markt) partijen en onvoorziene omstandigheden. Daarom kiezen we ervoor in het Masterplan zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden, en ook helder te zijn waar kaders liggen en op welke onderdelen waarin geen flexibiliteit mogelijk is. Kortom: we leggen vast wat moet en laten los wat kan. In aanvulling op hetgeen in hoofdstuk 1, lichten we dit hieronder verder toe.

Processturing en spelregels

Met een dergelijk lange looptijd zijn sommige aspecten in de beginfase cruciaal en komen andere aspecten juist later. Het Masterplan is de basis, waarmee het plan conform de opgave en doelen tot uitvoering komt. De hoofdstukken 4 tot en met 7 schetsen een ruimtelijk en functioneel eindbeeld. Het, gedurende de tijd, sturen op de opgave en de bewaking van integrale kwaliteit evenals de uitvoerbaarheid, vraagt om een helder **proces met een Kwaliteitsteam.** De invulling hiervan en de organisatievorm is omschreven in hoofdstuk 9.

Collectief en plot-overstijgend

Collectieve onderdelen zoals parkeren, volume, programma en energie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn communicerende vaten. We leggen deze onderdelen daarom op hoofdlijnen vast voor het gebied en per plot. De gemeente voert regie op de integraliteit van de ontwikkelingen in het gebied en onderdelen die plot-overstijgend zijn zoals het totaalvolume, mobiliteit/parkeerstrategie, energie, programma en financiën.
Het is mogelijk om beargumenteerd en overtuigend aan te tonen dat met een vergelijkbare bijdrage recht gedaan wordt aan de opgave en doelen op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is dan beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers.

Wat leggen we vast?

De opgave en de doelen:

- De opgave zoals verwoord in hoofdstuk 3 van dit Masterplan waaronder de maatschappelijke impact en de identiteit.
- De Doelen zoals opgenomen in het doelenkader in de Verdieping en achtergrond van dit Masterplan.

Ruimtelijke basisstructuur:

- De hoofdstructuur bestaat uit één noord-zuidas en één oost-westas, met daaraan herkenbare en onderscheidende plekken als het Mercadoplein, O-plein en Apotheekplein. Deze vormen de ruggengraat van het centrumgebied.
- Het gebied blijft goed autobereikbaar. De auto verdwijnt naar de rand van het gebied in de parkeergarages.
- Het hart van het gebied is voetgangersgebied.
- De fietser kan om en voor een groot deel in het gebied fietsen, en wordt aan de grenzen van het winkelgebied (voetgangersgebied) opgevangen.

Volume:

- Maximaal 300.000 m² BVO bovengronds ervan uitgaande dat alle partijen meedoen.
- Als niet iedereen meedoet wordt het totaalvolume lager. Volume van plots van partijen die niet meedoen, gaat dus niet naar een andere plot.
- Solitair per plot uitbreiden van volume is niet mogelijk (tussen plots schuiven is beperkt mogelijk zie verderop).
- De volumeopbouw gaat uit van: een stedelijke laag (waaronder plint) en bovenbouw.

Programma:

- Niet-wonenprogramma kent een bandbreedte in m² BVO zoals opgenomen op pagina 128.

Parkeerstrategie:

- Collectief parkeersysteem met een ondergrondse garage en maximaal twee bovengrondse garages, met zoveel mogelijk dubbelgebruik.
- De eindsituatie gaat uit van: bovengrondse garages voor bewonersparkeren en ondergrondse garage voor bezoekersparkeren (met overflow voor bewonersparkeren in de avond)
- Als de vraag naar parkeren in de toekomst afneemt, kunnen de bovengrondse garages herontwikkelen naar andere bestemmingen.

Energiesysteem:

- Collectief energiesysteem

Wat laten we los?

Hieronder lichten we toe waar binnen de vaste waarden nog ruimte is, wat flexibel is en wat nog uit te werken is.

Volume (minimaal en maximaal totaal)

Het totale nieuwbouwvolume bovengronds voor het gebied is 300.000 m2 bvo, inclusief het bovengrondse parkeren. Los van een aantal belangrijke doelstellingen zoals toevoeging van woningen is dit volume tot stand gekomen om tot een financiële haalbare businesscase te komen.

De zorgen over de kwaliteit van de leefomgeving en de mate van verdichting maken dat dit volume een **maximum is voor het gebied.** Er is een marge van **minder volume** (10%) toegestaan mits het stedenbouwkundig én financieel uitlegbaar en uitvoerbaar is én het Kwaliteitsteam hierover positief adviseert.

Afwijkingen in volume per plot zijn mogelijk. Het Masterplan geeft per plot een uitwerking/indicatie voor het volume en het effect ervan op het geheel. In de uitwerking kan het wenselijk zijn om op één plot minder volume te maken en op een andere juist meer. Onderstaande afbeelding geeft verschillende 'gebouwclusters' weer met een ruimtelijke samenhang.



Afbeelding 206. Kaart gebouwclusters

Volume binnen een 'gebouwcluster' is uitwisselbaar (tot maximaal 15%) mits het 1. stedenbouwkundig én financieel uitlegbaar en uitvoerbaar is én 2. het Kwaliteitsteam hierover positief adviseert. Verschuiving van volume mag niet ten koste gaan van de kwaliteiten die in het Masterplan beschreven zijn. Daarbij is in ieder geval een zon- en windstudie noodzakelijk. De situatie op straat rondom het blok en voor de blokken ernaast mag niet slechter worden dan opgenomen in het wind- en bezonningonderzoek zoals opgenomen bij dit Masterplan. Het gesprek dat nodig is om veranderingen binnen het gebied, een gebouwcluster en per plot mogelijk te maken vindt plaats in het Kwaliteitsteam.

Programma wonen per plot: wat betreft het woonprogramma moet elke plotontwikkeling in de basis voldoen aan de segmentering zoals aangegeven in hoofdstuk 5 (zie taartdiagram op pagina 144). Op het moment van realisatie kan ervoor worden gekozen hiervan af te wijken voor een fase of een plot, bijvoorbeeld door minder (of juist meer) sociale huurwoningen toe te voegen. Bij afwijken van de programmering wat ten gunste is van de grondeigenaar kan de gemeente een vereveningsbijdrage vragen. Deze vereveningsbijdrage wordt vervolgens weer verstrekt aan de grondeigenaar met een minder gunstig resultaat. Argument hiervoor is dat op het gebiedsniveau de verdeling van het woonprogramma intact blijft. Het gesprek om verschuivingen binnen programma mogelijk te maken, vindt plaats in het Kwaliteitsteam.

De programmaverdeling op de begane grond van de plots is in hoofdstuk 5 met functiemilieus uitgewerkt. Waar welk programma het beste kan 'landen' in het gebied is uitgewerkt in drie milieus. Dit zijn geen harde plekken. Er zijn wel voorwaarden bepaald waaraan ze moeten voldoen. Voor de programmaonderdelen niet-wonen is een **bandbreedte** opgenomen (zie tabel op pagina 128). Zo is er in het gehele gebied ruimte voor minimaal 3.000 m² en maximaal 4.000 m² bvo leisure en ontspanning. De precieze verdeling van dit programma over de plots is niet vastgelegd in het Masterplan, maar wordt tijdens de realisatie bepaald in afstemming met andere plots en in dialoog met het Kwaliteitsteam.

De opbrengstpotentie per type programma niet-wonen verschilt. De opgave met in de basis een robuust centrum en een toekomstig hart van de wijk vraagt om een optimale mix aan functies. De maatschappelijke voorzieningen moeten er ook ècht komen. Om dit te waarborgen wordt aan de initiatiefnemers die in verhouding **minder maatschappelijke voorzieningen** realiseren een **financiële bijdrage** gevraagd. Zo is het mogelijk andere partijen die meer doen te compenseren. Deze regeling is geen afkoop. De gemeente heeft een belangrijke sturende rol waar welke functie het best kan landen.

Veranderingen in de tijd

Het Masterplan beoogt voor lange tijd richtinggevend te zijn maar condities kunnen door onvoorziene omstandigheden veranderen en oplossingen worden door de tijd of financiële haalbaarheid achterhaald. De opgave voor het gebied (hoofdstuk 3) en de gezamenlijke doelen blijven als kader bestaan. Echter, nieuwe oplossingen kunnen worden onderzocht of ontworpen. Als deelgebieden nieuwe uitgangspunten krijgen, is het mogelijk een nieuw ontwerp voor dit deelgebied te maken (uiteraard binnen het doelenkader en de opgave).

Uitgangspunten van het Masterplan zijn kaderstellend voor medewerking

De gemeenteraad stelt het Masterplan Overvecht Centrum vast. Het Masterplan is daardoor een kaderstellend document. Plannen die aantoonbaar bijdragen aan het Masterplan krijgen medewerking van de gemeente.

Actieve verwerving en eventueel onteigening

De gemeente heeft er – net als alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren– groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Hierbij speelt de toegekende rijkssubsidie ook een rol, gezien de voorwaarden waaronder die van een tijdige realisatie.

Indien nodig kan de gemeente overgaan tot het vestigen van een Voorkeursrecht en/ of actieve verwerving. Als minnelijke verwerving niet lukt, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Inzet hiervan kan wel de gebiedsontwikkeling op gang brengen of een impasse doorbreken.

Rollen en verantwoordelijkheden

Om het Masterplan tot ontwikkeling te brengen zijn niet alleen de financiën van belang. Belangrijk is ook wie wat gaat doen en wie waarvoor verantwoordelijk is.

De gemeente

De gemeente Utrecht heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van het Masterplan. De gemeente, eigenaren, bewoners en ondernemers hebben veel energie gestoken in de gezamenlijke totstandkoming van het plan. Die energie moet gekoesterd en onderhouden worden om het tot uitvoering te brengen. Dit betekent dat **de gemeente Utrecht vooral de regie neemt** op voldoende voortgang en in het uiterste geval ingrijpt om die voortgang erin te houden.

De gemeente is in grote mate afhankelijk van de bereidheid van de verschillende eigenaren en de financiële uitvoerbaarheid. De gemeente kan alleen een cruciale rol spelen als dit financieel verantwoord is. Wanneer de eigenaren onvoldoende meebewegen en het financieel onverantwoord is om in te grijpen, moet de gemeente wachten op betere omstandigheden.

De eigenaren

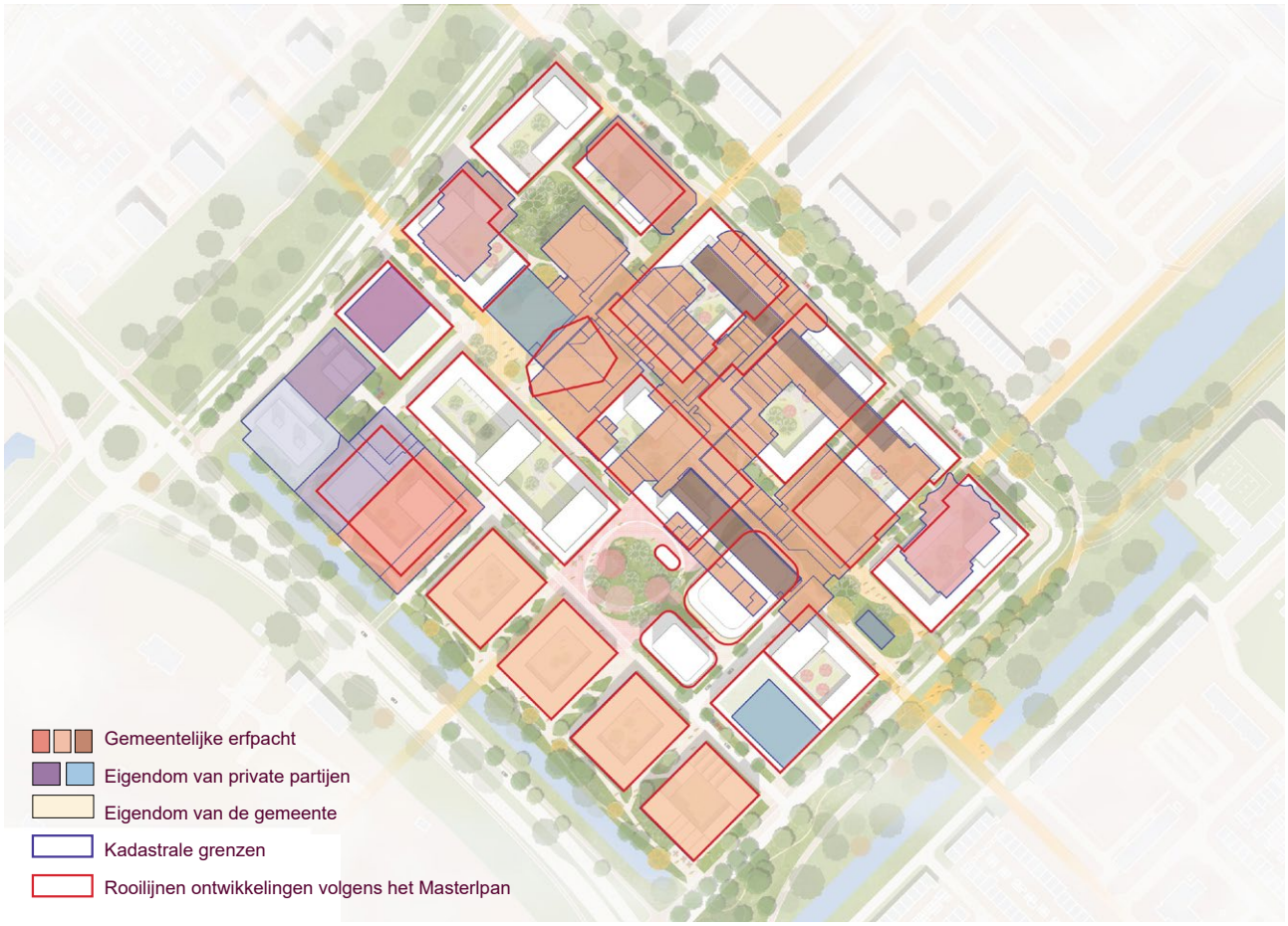
De eigenaren vervullen een belangrijke rol om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Met het open planproces zijn de wensen van de eigenaren zo goed mogelijk ingepast in het Masterplan. De eigenaren denken zelf, binnen de kaders van het Masterplan, na over hun plannen en de tijdige uitwerking hiervan. Daarbij is het van belang dat we (gemeente en eigenaren) in contact blijven elkaar. Zodoende kunnen partijen tijdig aangeven welke uitgangspunten voor hen belangrijk zijn bij de herontwikkeling. Het is mogelijk dat er urgentie ontstaat: gaan we eerder ontwikkelen of juist later? Deze belangrijke informatie is van invloed op de planning.

De huidige gebruikers, ondernemers, bewoners en omwonenden

Het Masterplan is tot stand gekomen met een open planproces door de inzet en controle van de mensen uit de omgeving. Bij de verdere uitwerking wordt het open planproces voortgezet. Meer hierover staat in hoofdstuk 9.

Gefaseerde ontwikkeling

Het Masterplan heeft een lange doorlooptijd. Het **plan is robuust**, in die zin dat het fasegewijs tot uitvoering kan worden gebracht. De bestaande eigendomsgrenzen zijn grotendeels in het plan aangehouden. Daardoor is gefaseerde ontwikkeling mogelijk. De fasering is geen blauwdruk, maar geeft inzicht en gevoel bij de haalbaarheid van de uitvoering. De fasering kan dus aangepast worden, bijvoorbeeld als sommige eigenaren eerder of later willen realiseren. In dit Masterplan en deze fasering gaan we er van uit dat **alle eigenaren op termijn meedoen.** In fases realiseren we de transformatie van Overvecht Centrum naar verwachting in ongeveer 20 jaar. Dit is een lange periode en kan wellicht sneller. Als dat kan, dan zullen we dat niet nalaten. Ervaring leert wel dat dit soort complexe gebiedsontwikkelingen met veel verschillende eigenaren vaak langer duren dan verwacht. Om die reden zijn we in onderstaande fasering niet van het snelst mogelijke scenario uitgaan.



Afbeelding 207. Kaart eigendomsgrenzen

Uitgangspunten

De uitvoering bestaat uit verschillende fases. We hanteren een aantal uitgangspunten voor de bepaling van de fases waarbij ook gekeken is naar afhankelijkheden tussen fases. Hieronder volgt een puntsgewijze toelichting.

Afhankelijkheden

- De belangrijkste afhankelijkheid: er is nu geen extra ruimte om te **parkeren.** De parkeerbalans van het gebied is 'vol' en laat niet toe dat er functies worden toegevoegd zonder toevoeging van parkeren. Er moet dus eerst extra parkeren worden gecreëerd, voordat überhaupt kan worden gebouwd en parkeerruimte kan worden weggehaald.
- Daarnaast moet er eerst deels een nieuw **winkelcentrum** komen, voordat het huidige kan worden weggehaald. Pas dan ontstaat namelijk schuifruimte.
- De **kasstroom** is ook een belangrijke afhankelijkheid. De kosten kunnen niet te ver voor de baten uitlopen. Het risico bestaat dan dat de baten (de opbrengsten) lager blijken dan geraamd.
- Binnen een redelijke termijn moet er een **betaald parkeerregime** zijn, zodat er een bijdrage kan worden gevraagd voor parkeerkosten.

Volgordelijkheid

Een logische volgordelijkheid zorgt voor een duidelijke bouwstroom, bijvoorbeeld van oost naar west of van binnen naar buiten. Volgordelijkheid zorgt er ook voor dat het gebied tijdig wordt ontsloten en dat het (winkel)gebied goed blijft functioneren tijdens de verbouwing.

Wensen herontwikkeltermijn huidige eigenaren

We zijn mede afhankelijk van de bereidheid van de huidige eigenaren om mee te doen. Deze bereidheid hangt af van de huidige staat van hun vastgoed, de huurcontracten en het toekomstperspectief van de huidige functie. De meeste eigenaren staan achter het Masterplan. Ze zijn bereid om op termijn te ontwikkelen. In de fasering is zoveel mogelijk rekening gehouden met de door de eigenaren aangegeven termijn met als uitgangspunt: iedereen doet uiteindelijk mee!

Ruimtelijke en functionele samenhang

De bedoeling is dat er na elke fase een logische samenhang is tussen oud en nieuw. Het centrum blijft functioneren en we voegen in elke fase kwaliteit toe. We kijken in de fasering naar logische gebieden in samenhang, in plaats van naar losstaande plotontwikkelingen.

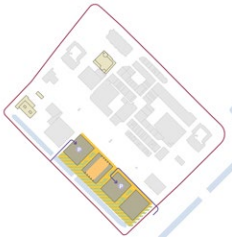
Drie scenario's voor de fasering

Vanuit deze uitgangspunten en afhankelijkheden zijn er in principe drie scenario's om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De parkeergebouwen zijn essentieel voor de fasering.

We kunnen beginnen met het parkeergebouw aan de Einsteindreef, de Zamenhofdreef of een tijdelijke parkeergarage op de hoek Einsteindreef/ Zamenhofdreef. Elk scenario is overigens mede afhankelijk van de bereidheid van de betrokken eigenaar en van de gemeente.

De voorkeursvariant is om aan de Zamenhofdreef de eerste parkeervoorziening te maken. Het gebied wordt dan in twee fases ontsloten en de parkeervoorzieningen zijn in de tijdelijke situatie beter over het gebied verdeeld. Ook geeft de status van het huidige gebouw aanleiding om hier te beginnen. Tot slot geven de berekeningen van de eerste twee fasen van de voorkeursvariant een positief financieel beeld. Deze variant lichten we nader toe.

FASE 0



Extra aanbod van parkeerplaatsen door het bouwen van de parkeergarage

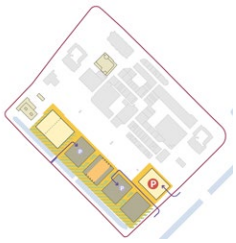
KEUZE

FASE 1

Parkeergarage aan **De Einsteindreef**



Parkeergarage aan de **Zamenhofdreef**





Noodscenario: tijdelijke parkeergarage aan de Einsteindreef

FASE 2

Ondergrondse parkeergarage + blok winkelcentrum+ plein



Ondergrondse parkeergarage + blok winkelcentrum+ plein





Ondergrondse parkeergarage + blok winkelcentrum+ plein

KEUZE

VVE Seinedreef doet mee

VVE Seinedreef doet (nog) niet mee

VVE Seinedreef doet mee

VVE Seinedreef doet (nog) niet mee

FASE 3









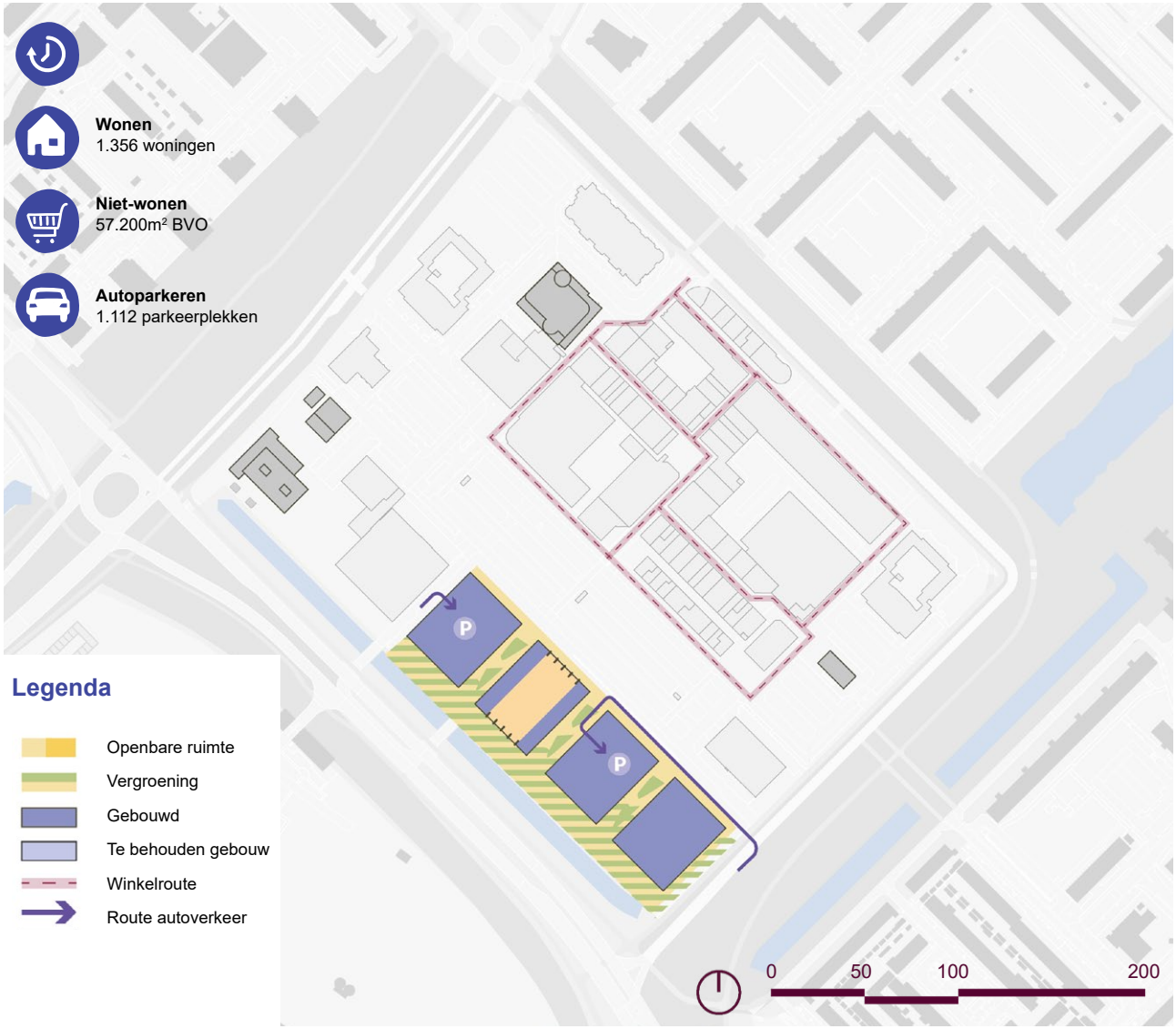
FASE 4/5



VOORKEURS FASERING



Toelichting voorkeursfasering

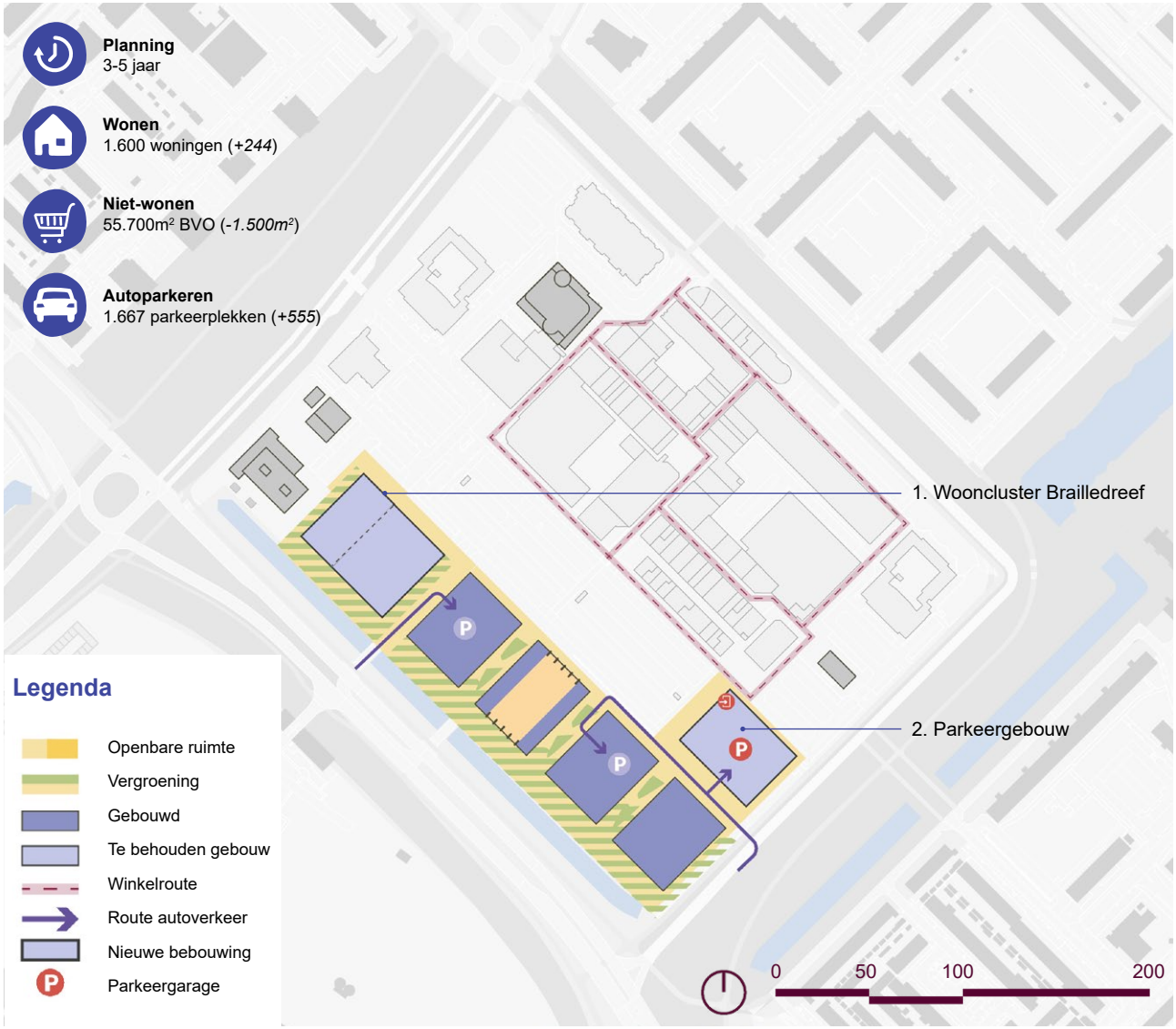


Afbeelding 208. Kaartbeeld fase 0

Toelichting fasering

Fase 0

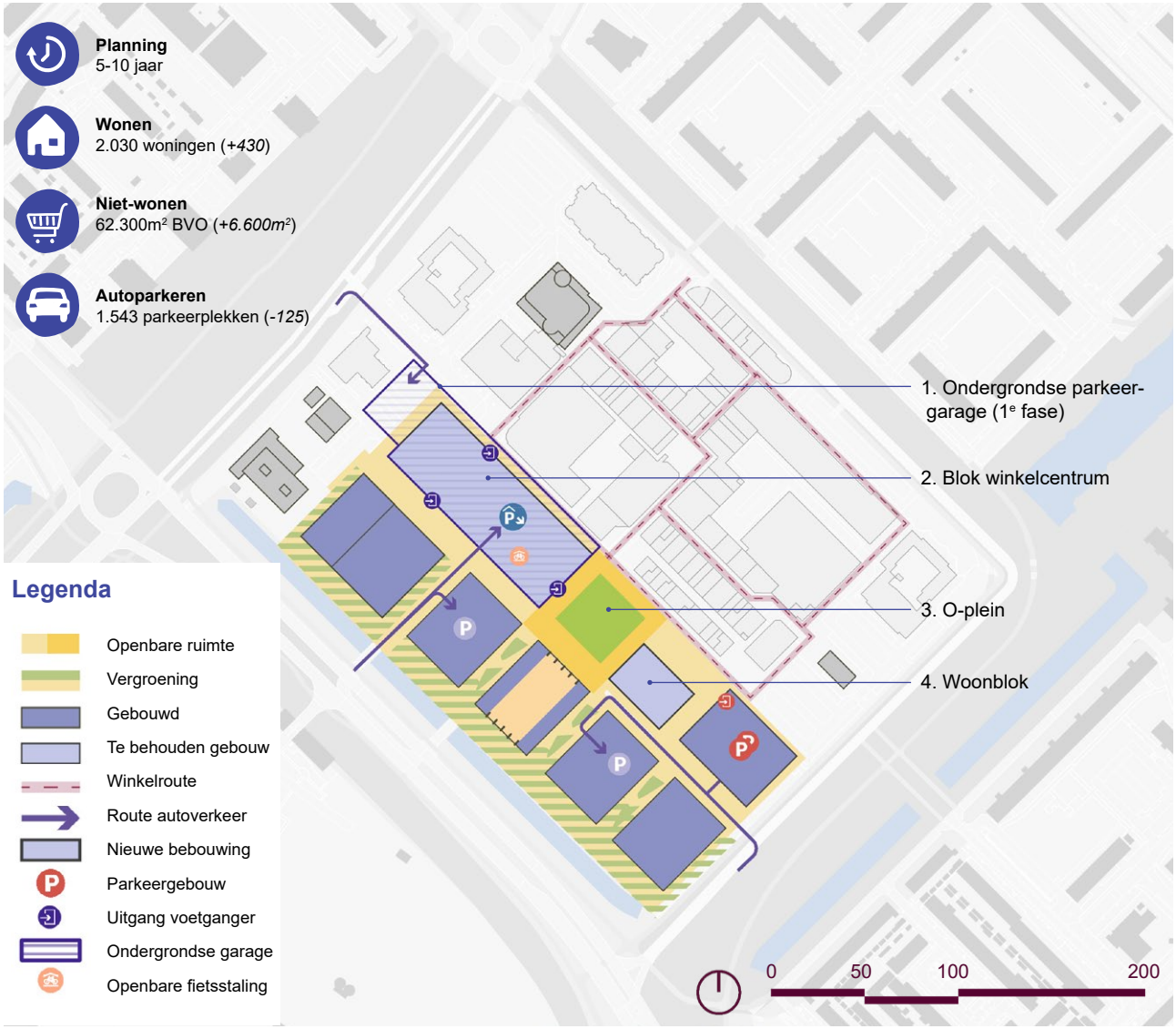
Fase 0 is de huidige situatie.



Afbeelding 209. Kaartbeeld fase 1

Fase 1

Fase 1 bestaat uit de realisatie van een parkeergebouw en een nieuwe ontwikkeling op de locaties waar nu de Karwei, Kwik-Fit en Carwash gevestigd zijn. Hiermee ontstaat een overschot aan parkeerplaatsen op de parkeerbalans. Met deze ontwikkeling kan worden gestart 3 tot 5 jaar na de vaststelling van het Masterplan.

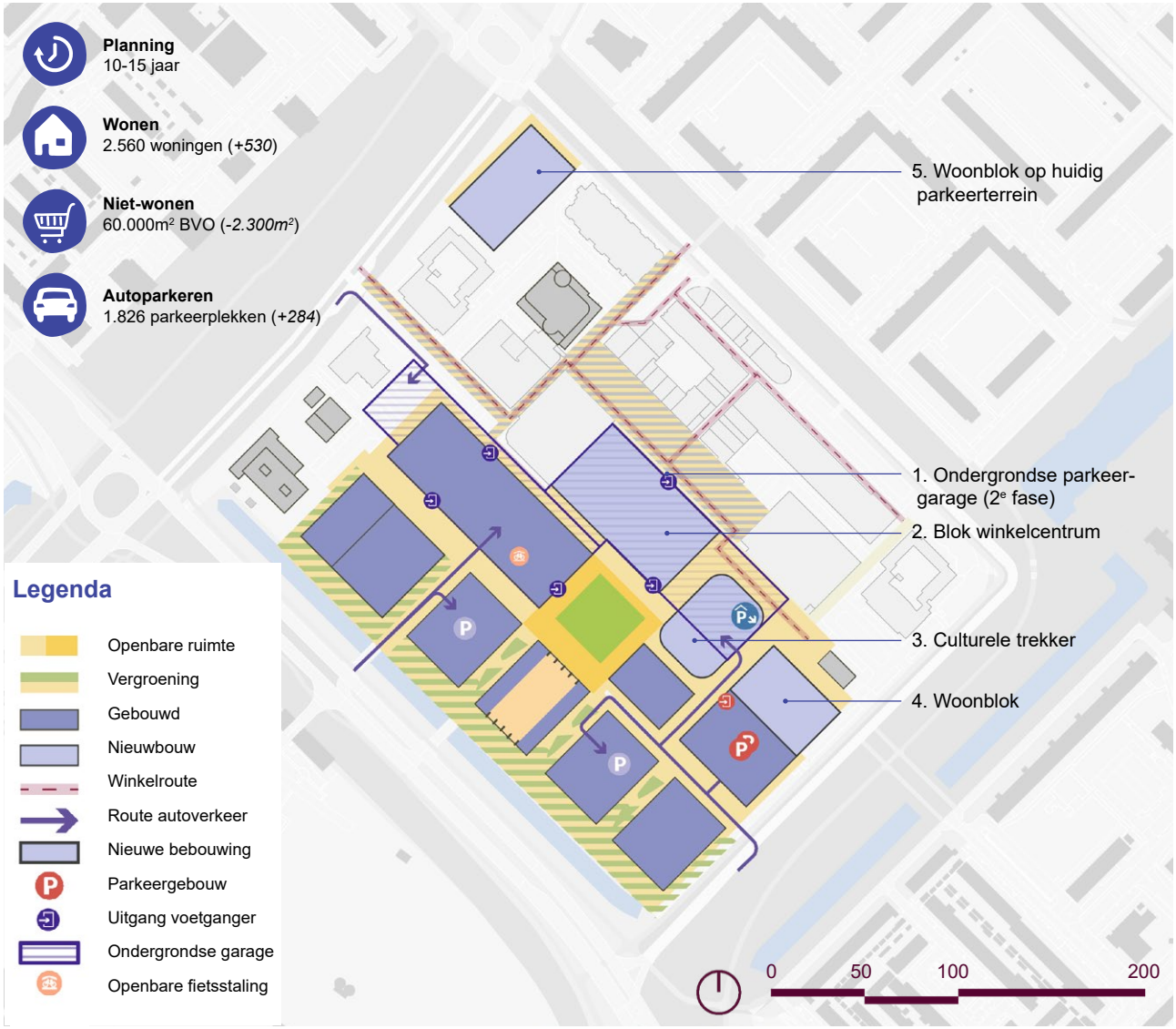


Afbeelding 210.Kaartbeeld fase 2

Fase 2

Na de toevoeging van extra parkeerplaatsen in fase 1 kan op locatie van de huidige parkeerplaats gestart worden met het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, woningen en ander programma. Fase 2 heeft een relatie met het winkelcentrum waarbij het de bedoeling is dat een deel van het winkelcentrum hiernaartoe verhuist. Daarbij wordt er een overschot gecreëerd aan parkeren, zodat er in de volgende fase parkeren kan worden opgeheven. Als het winkelcentrum toch niet mee kan doen in deze fase, is een andere invulling in de plint van fase 2 noodzakelijk.

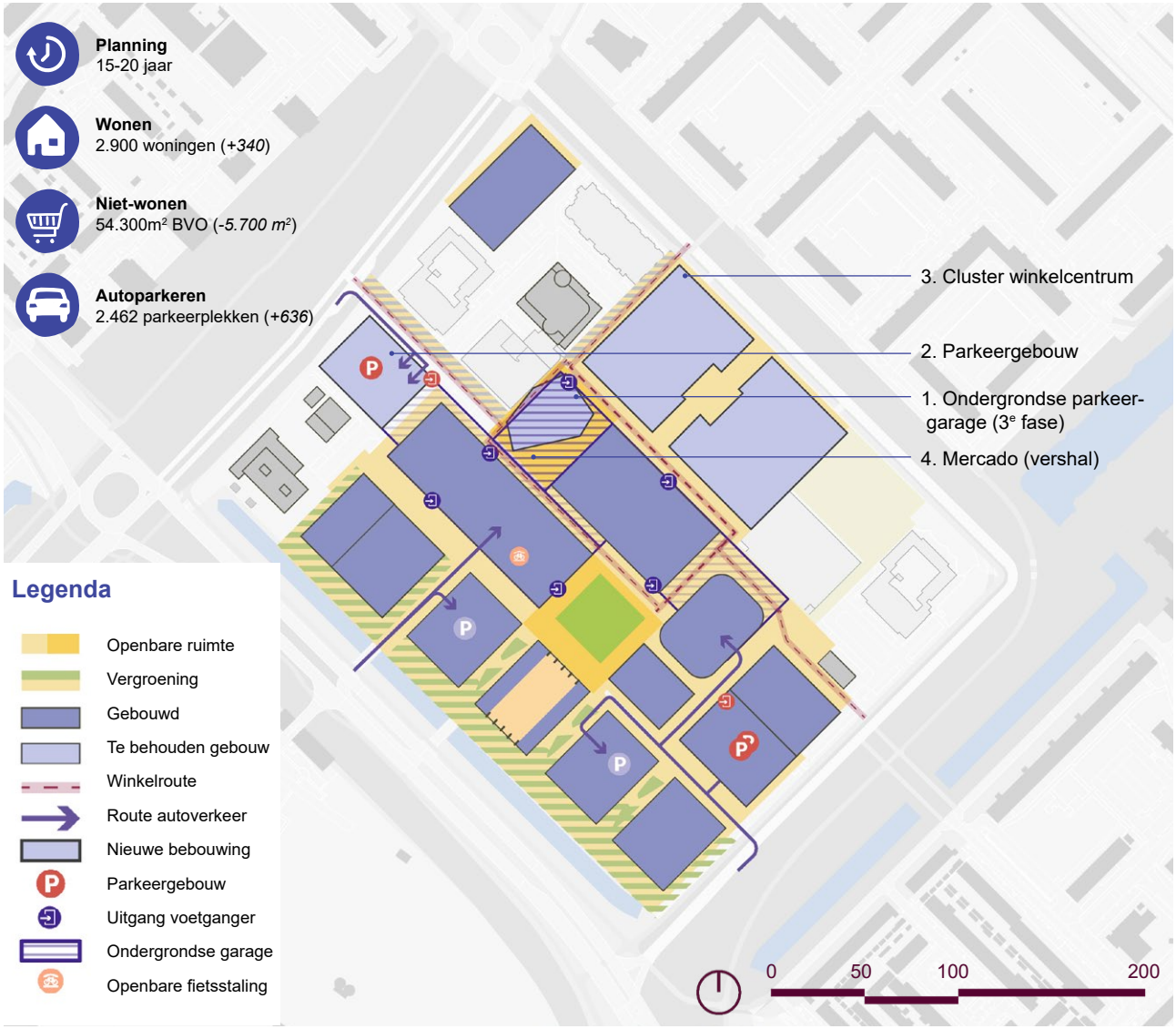
Fase 1 en 2 vormen een mooi ruimtelijk en functioneel geheel. Deze ontwikkeling start 5 tot 10 jaar na vaststelling van het Masterplan.



Afbeelding 211. Kaartbeeld fase 3

Fase 3

Dit is de meest cruciale fase. In deze fase wordt een deel van het winkelcentrum herontwikkeld met daaronder het tweede deel van de ondergrondse parkeergarage. De culturele trekker wordt gerealiseerd. Door de overcapaciteit (gerealiseerd in fase 2) kan het parkeerterrein op de hoek van de Einsteindreef/Zamenhofdreef en naast de apotheek worden uitgewerkt. Als het winkelcentrum in deze fase (nog) niet meedoet, kan het overschot aan parkeerplaatsen uit fase 2 worden gebruikt voor de ontwikkeling van parkeren op de hoek van de Einsteindreef/Zamenhofdreef. Gezien de complexiteit van de ontwikkeling van fase 2, verwachten we voor fase 3 een start bouw van 10 tot 15 jaar na vaststelling van het Masterplan.



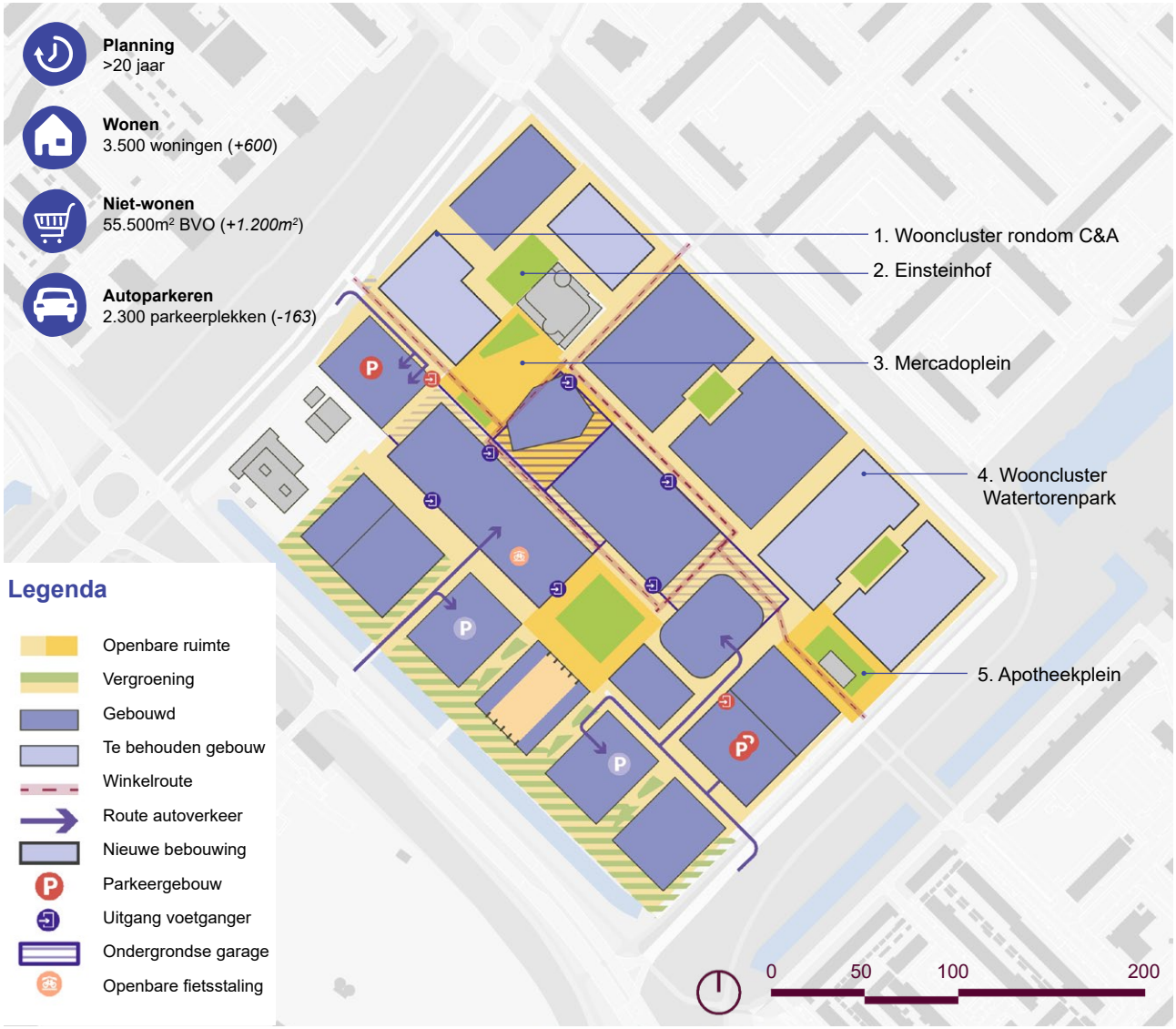
Afbeelding 212. Kaartbeeld fase 4

Fase 4

Deze fase bevat twee parkeervoorzieningen. Er is een ondergrondse voorziening bij de Mercado. Daarmee worden de ondergrondse garages met elkaar verbonden en is er een bovengrondse parkeergarage aan de Einsteindreef. De rest van het winkelcentrum wordt herontwikkeld en de Mercado wordt gerealiseerd.

Deze ontwikkeling start naar verwachting 15 tot 20 jaar na vaststelling van het Masterplan.

Het kan zijn dat de uitgangspunten dan zijn veranderd, en dat er bijvoorbeeld minder behoefte is aan parkeerplekken. Als gevolg hiervan kan de bovengrondse parkeergarage eventueel een andere invulling krijgen.



Afbeelding 213. Kaartbeeld fase 5

Fase 5

Er is (wederom) een overschot aan parkeren en het nieuwe winkelgebied is klaar. Daardoor kunnen we de laatste fase ontwikkelen. Deze fase betreft voornamelijk de herontwikkeling van de woningen van de woningcorporaties. Aangezien de rest van het gebied al is gerealiseerd, zijn er kansen gecreëerd voor huidige bewoners om binnen het gebied te verhuizen. Deze ontwikkelingen zullen op zijn vroegst 20 jaar na vaststelling van het Masterplan plaatsvinden.

Aandachtspunten en vervolg

Wie draagt het risico?

Bij gebiedsontwikkeling gaan de kosten voor de baten uit. Ook hier is het noodzakelijk eerst te investeren in onrendabele parkeervoorzieningen en de openbare ruimte, voordat er opbrengsten worden gegeneerd.

Het ligt voor de hand dat de gemeente hierbij een belangrijke rol speelt. De komende tijd worden de financiën verder uitgewerkt. We bezien de uitgangspunten van elke fase, de financiële resultaten van elke fase en hoe hierop gestuurd wordt en door wie: de gemeente en/of in samenwerking met de marktpartijen. Bij de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad is een uitvoerig financieel overzicht beschikbaar, compleet met een risicoanalyse.

Hoe zit het met erfpacht?

Een groot deel van het gebied is uitgegeven in erfpacht. De regels voor erfpacht bepalen dat bij functiewijziging de getaxeerde meerwaarde afgedragen wordt aan de gemeente. In die context vindt het kostenverhaal plaats.

Erfpachters betalen geen ‘vaste’ bijdragen op basis van kostenverhaal zoals omschreven in de bijdragesystematiek, maar een bijdrage op basis van meerwaarde. Deze meerwaardebijdrage kan echter niet minder zijn dan de gevraagde bijdrage op basis van kostenverhaal.

Hoe stimuleren we maatschappelijke voorzieningen of zorgen we voor lagere huren?

Voor een goed functionerend centrum is het belangrijk dat er een goede balans is tussen de woningen, de commerciële voorzieningen en de maatschappelijke voorzieningen. Beide niet-woonprogramma’s (veelal in de plint) zijn belangrijk en versterken elkaar. Omdat maatschappelijke voorzieningen vaak minder opleveren en er een hoger risico mee gemoeid is, worden ze vaak minder snel gerealiseerd. Deze taak ligt van nature vaak bij maatschappelijke partijen, zoals de gemeente of een woningcorporatie. In het kopje Programma begane grond van dit hoofdstuk, is aangegeven dat een vereveningsbijdrage ervoor kan zorgen dat commerciële functies een bijdrage leveren aan de maatschappelijke functies.

Een andere mogelijkheid is dat alle plintvoorzieningen worden ondergebracht bij een beheerorganisatie of één vastgoedeigenaar (eventueel met meerdere aandeelhouders). Als in deze organisatie ook maatschappelijk betrokken partijen vertegenwoordigd zijn, is er ook meer maatschappelijke aandacht. Op deze manier komen zoet en zuur bij elkaar. Dat kan een voordeel zijn: het zuur (het maatschappelijke programma) blijkt dan helemaal niet zuur te zijn, maar is juist belangrijke factor voor het succes van het centrum en daarmee voor het zoet (het commerciële programma).

Gebieds- en beheerorganisatie

Het succes van de uitvoering van het Masterplan zit in een aantal collectieve investeringen en oplossingen en een gezamenlijke aanpak. Hierbij valt te denken aan de gezamenlijke parkeervoorzieningen en de collectieve energievoorziening. Ook de realisatie van een aantrekkelijke functiemix met maatschappelijke impact en een kwalitatieve leefomgeving is afhankelijk van hoe er in gezamenlijkheid gestuurd wordt op de verdeling van het programma, de veiligheid en de leefbaarheid in het gebied.

Voor een robuust en toekomstbestendig hart van de wijk zijn deze gezamenlijke oplossingen en aanpak essentieel. Dit geldt voor zowel de tijdelijke als de definitieve situatie. Een gebieds- en beheersorganisatie kan voor deze gezamenlijke opgaves in het gebied een goede oplossing zijn. De uitwerking hiervan staat in hoofdstuk 9; Op weg naar het eindbeeld.

Vervolg

Dit masterplan als product is tot stand gekomen door een intensieve samenwerking met de omwonenden, gebruikers van het winkelcentrum, eigenaren, ambtenaren en nog vele anderen. Dit proces heeft tot keuzes geleid waaruit dit masterplan is ontstaan. De uitvoeringsstrategie geeft houvast om de volgende fase in te gaan. De komende tijd moeten we elkaar blijven vinden, elkaar blijven uitdagen en elkaar verder helpen!

09

Overvecht Centrum is een gebied waarvan veel mensen gebruik van maken. Dat doen ze nu, dat doen ze tijdens de verbouwing, en dat doen ze als het gebied straks af is. Dat moeten we goed organiseren. In dit hoofdstuk beschrijven we op hoofdlijnen wat er nog moet gebeuren.

Bij de uitwerking van het Masterplan komt nog veel kijken. Het is belangrijk de samenwerking tussen wijk, eigenaren en gemeente vast te houden. Het open planproces zetten we daarom voort.

Ook gaan we door met sturen op integrale kwaliteit vanuit doelen. Zwakke punten en risico's krijgen onverminderd onze aandacht. Deze risico's komen in dit hoofdstuk achtereenvolgens aan de orde. We geven ook mogelijke maatregelen aan.

Op weg naar het eindbeeld

Uit het doelenkader en integrale score daarvan (zie Verdieping en achtergrond) blijkt dat het met het eindbeeld en de uitvoeringsstrategie een optimaal plan kan worden geformuleerd. We geven invulling aan de opgave en alle verschillende doelen. Het merendeel van de deelnemers van het open planproces heeft voldoende vertrouwen in het Masterplan.

Het betekent naast verandering, verdichting, ook een verbetering. Door de verdichting komen er veel extra woningen en werkplekken voor Overvechters. Het wordt een gebied waar mensen graag komen om elkaar te ontmoeten en waar een grote diversiteit aan winkels en horeca is. We ontwikkelen het gebied zo, dat er maximale ruimte ontstaat voor iedereen om zich welkom, thuis, gezien en veilig te voelen. We creëren de randvoorwaarden voor mensen om zich te kunnen verbinden met anderen en zich maatschappelijk en cultureel te kunnen ontwikkelen. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum een positieve maatschappelijke impact hebben op de hele wijk.

Natuurlijk krijgen verschillende zwakke punten aandacht bij de verdere uitwerking. We zien ook dat enkele aspecten op het snijvlak van uitvoeringsstrategie en eindbeeld spannend blijven. Ze zijn lastiger te waarborgen.
Voor deze thema's is vervolgonderzoek nodig: om verdiepende vervolgstappen te zetten of simpelweg om budget te organiseren. Doen we dat niet, dan gaan deze risico's een succesvolle gebiedsontwikkeling in de weg staan.

Vaststelling van het Masterplan is slechts een eerste stap in de verbouwing van het gebied. We leggen de kaders nu zo goed mogelijk vast, zodat we een stevig fundament hebben om het gebied de komende tijd tot ontwikkeling te brengen.

Overvecht Centrum is een gebied waarvan veel verschillende mensen gebruik maken. Dat doen ze nu, dat doen ze tijdens de verbouwing, en dat doen ze als het gebied straks af is. Dat moeten we goed organiseren. In dit hoofdstuk beschrijven we op hoofdlijnen wat er na het Masterplan nog moet gebeuren. We verdelen dat in het proces totdat de gebiedsontwikkeling af is, en vanaf het moment dat de gebiedsonwikkeling af is. Het centrum wordt gefaseerd gerealiseerd. Daarin zijn sommige delen al af, terwijl andere nog moeten worden ontworpen en gebouwd.

Succesfactoren voortzetten

Onderstaande punten zijn de succesfactoren van het Masterplanproces. Deze blijven ook tijdens de vervolgfase van kracht.

1. **We deden het samen, vanaf het begin.** Het Masterplan Overvecht Centrum werd gemaakt in een open planproces. Het Team Overvecht Centrum, het Team Eigenaren en het Team Gemeente hebben daarbij met elkaar samengewerkt. Het ontwerpteam bracht alle verschillende belangen samen in het ruimtelijke en financiële ontwerp. Het kernteam organiseerde het proces en bewaakte de kwaliteit van de (tussen)producten. De teams toetsten de tussenproducten aan het gezamenlijke doel. Ze stuurden bij door zorgen en aandachtspunten mee te geven aan het ontwerpteam. Daardoor werd het plan in elke fase beter.
2. **We werkten integraal en vanuit doelen** (van wat naar waarom) We hebben gewerkt vanuit een gezamenlijke opgave voor het gebied. De doelen (het waarom) stonden centraal, en dus niet de oplossingen en de standpunten (het wat). Dit hielp bij de gesprekken en bij het vinden van de juiste oplossingen voor lastige onderwerpen, met verschillende meningen en soms tegengestelde belangen.
3. **We werkten aan een maatschappelijke gebiedsontwikkeling.** Naast alle gebruikelijke ruimtelijk-functionele doelen, namen we in het bijzonder ook sociaal-maatschappelijke doelen mee. Dat zijn doelen op het gebied van gezondheid, maatschappelijke opgaven/voorzieningen en gemeenschap.
4. **Rekenen en tekenen gingen gelijk op.** We checkten continu of we op de juiste weg zaten, zowel financieel als bij Team Overvecht Centrum, het Team Eigenaren en het Team Gemeente en met 'brede checks' in de wijk.

Het proces naar het eindbeeld

Voortzetten open planproces

In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen. Afbeelding 214 laat het belang van samenwerking zien en wat het risico is als één van de partijen niet vanaf het begin bij dit soort planprocessen wordt betrokken. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit het programma Samen stad maken. Ook werken we volgens de afspraken zoals in het Wijkakkoord (dat op 1 februari 2022 is ondertekend).

De basisregels voor het open planproces blijven overeind:

- We doen het samen, vanaf het begin
- We werken integraal en vanuit doelen
- We werken vanuit een transparant en herleidbaar proces en zorgen voor herkenbaarheid

Dit betekent dat ook bij de verdere uitwerking de gebruikers betrokken blijven, of dit nu gaat om een gebouw, een ontmoetingsruimte of de openbare ruimte. We vinden het belangrijk dat inwoners en gebruikers (waaronder de maatschappelijke partners) zijn betrokken bij de deze ontwikkelingen. Zij gebruiken immers het gebied en de voorzieningen. Zo kunnen mensen zich meer betrokken voelen bij hun buurt en eigenaarschap gaan voelen.

Het gebied, de gebouwen en de openbare ruimte worden dan bovendien zo ontworpen dat deze op elkaar aansluiten en daadwerkelijk worden gebruikt. Ook bij plekken voor ontmoeting is het belangrijk dat we de gebruikers (bewoners, bezoekers) erbij betrekken. Ze moeten kunnen meedenken over de inrichting, de opzet en het beheer van deze plekken. We gaan het eigenaarschap vergroten door Utrechters, binnen de vastgestelde kaders, meer zeggenschap te geven. Daardoor kunnen plannen en de uitvoering daarvan beter aansluiten bij de behoeftes van de mensen voor wie we het allemaal doen.



Afbeelding 214. Het belang van samenwerking tussen stad, markt en gemeente

We werken hierbij vanuit twee sporen. Deze sporen zijn met elkaar verweven, ze kunnen niet zonder elkaar en ze versterken elkaar.

Spoor 1: Veranderen van Overvecht Centrum
Hiermee doelen we op de gewenste verandering van Overvecht Centrum en de stappen die daarvoor nodig zijn. Het Masterplan is hierin een eerste stap. Het is te zien als een onderdeel van een langjarig proces van planvorming, uitwerking, voorbereiding en uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

Spoor 2: Versterken van Overvecht Centrum
We – de wijk, de eigenaren en de gemeente Utrecht – beginnen direct met versterking en opbouw van en vanuit de gemeenschap. Door dit gemeenschapsgericht werken leren we de buurt beter kennen en worden de juiste dingen voor Overvecht (en Utrecht) gedaan. We werken vanuit de kracht en het potentieel van buurten en wijken. Enerzijds door ruimte te maken voor (tijdelijke) initiatieven vanuit de wijk of vanuit Overvecht Centrum (placemaking en placetesting), anderzijds door aandacht te besteden aan actuele problemen in het gebied, zoals de verkeersveiligheid. Hierbij werken we nauw samen met de Wijkaanpak Samen voor Overvecht.

Voortzetten sturen op integrale kwaliteit vanuit doelen met een kwaliteitsteam
Integraal afwegen van doelen en vandaaruit werken – dat is een manier om evenwichtig en samenhangend aan alle doelen te werken. Sturen op kwaliteit gaat in Overvecht Centrum niet alleen over beeldkwaliteit, maar nadrukkelijk over alle thema's uit het doelenkader. Om de kwaliteit te bewaken gedurende de gehele doorlooptijd richten we een proces in met een kwaliteitsteam. De precieze invulling hiervan en de organisatievorm werken we nog nader uit. Bij de start van de ontwerpwerkzaamheden voor fase 1 en 2 moet dit team opgestart zijn.

Het kwaliteitsteam heeft voldoende mandaat. Het team beoordeelt integraal zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Het toetst de ontwerpfasen (schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) aan het Masterplan. Doelbewust werken biedt een integraal afwegingskader op alle schaalniveaus en fases in het proces. Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat doelbewust werken en integrale toetsing goed zijn geborgd. De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur dus ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit en maatschappelijke impact. Zo behouden we de benodigde breedte in de afweging.

Het blijft mogelijk om overtuigend aan te tonen dat een vergelijkbare bijdrage aan de doelen bereikt wordt op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers. Ontwerpteams kunnen zo vroegtijdig in gesprek met het kwaliteitsteam. Dit zorgt voor goede afwegingen op gebieds-, ensemble- en blokniveau. Zo kan het kwaliteitsteam continue richting en sturing bieden aan de opzet en invulling van naast elkaar gelegen plots en verschillende fases.

Uitwerking van het Masterplan

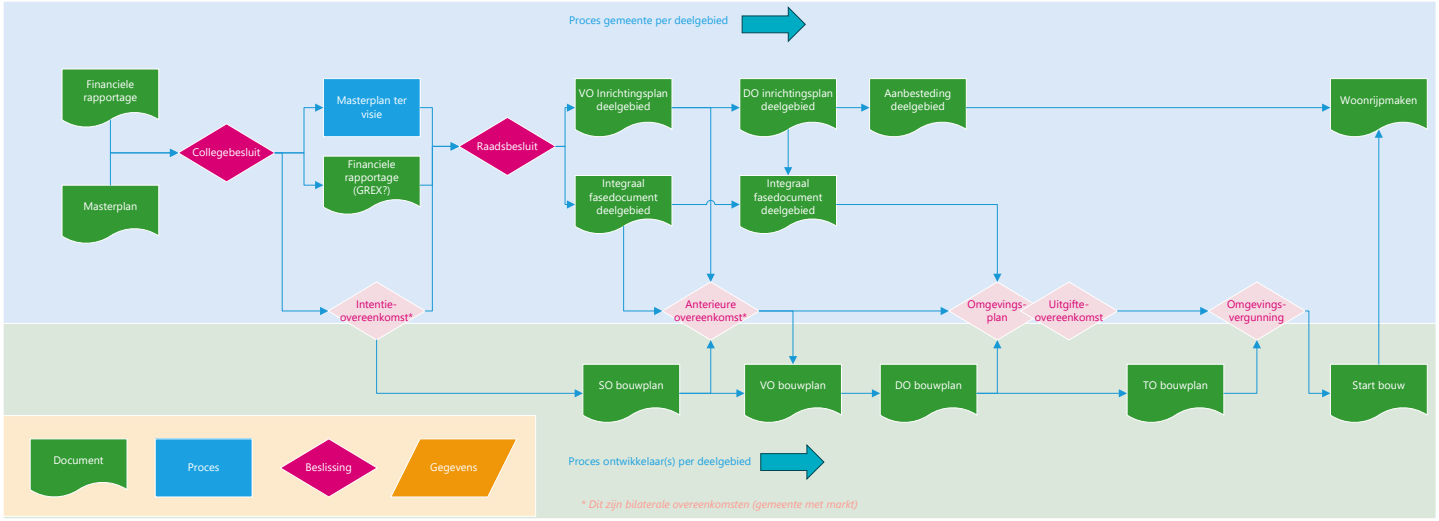
Als het Masterplan door de gemeenteraad is vastgesteld, volgt de ontwerp- en planologische uitwerking van (deel)vastgoedontwikkelingen. De komende periode gaan de verschillende pand- en grondeigenaren en (wellicht) de gemeente aan de slag met de uitwerking van het ontwerp van vastgoed(her)ontwikkelingen en de openbare ruimte. Hiervoor moeten overeenkomsten worden gesloten. Afbeelding 215 laat het processchema van vaststelling van het Masterplan en de vervolgfase daarna zien. De opgave is de samenwerking tussen wijk, eigenaren en gemeente vast te houden en te borgen.

Vanuit het open planproces is het belangrijk om ook in de vervolgfasen het gesprek niet te starten met een oplossing. Dus vóórdat er een uitgewerkt ontwerp ligt voor een gebouw of openbare ruimte. We hebben in dit Masterplan al veel uitgezocht en vastgelegd. Dat is de basis.

Vanuit het Masterplan wordt de gezamenlijke opgave voor een plot, plein of binnentuin opgesteld. Aan de hand van die opgave wordt verder gewerkt, altijd met hoofdstuk drie, het doelenkader en de kwaliteiten als fundament. In de opgave voor een plot of plein staan in ieder geval:

a. de aanleiding (bijvoorbeeld het ontwerp van een plein)
b. de doelen die moeten worden bereikt
c. het kader uit het Masterplan
d. de risico's, zwakke en goede punten uit de score

Met betrokkenen (bijvoorbeeld vanuit wijk, nieuwe bewoners, eigenaren en gemeente) wordt een team samengesteld. Dat team werkt vanuit deze gebiedsopgave voor plot of plein. Deze opgave wordt aangevuld met kansen en zorgen die in de tussentijd zijn ontstaan. De gemaakte ontwerpoplossingen worden gecheckt door de deelnemers. Het kwaliteitsteam checkt de opgave en uiteindelijke ontwerpoplossingen en kan meedenken in proces.



Afbeelding 215. Processchema

Risicobeheersing

Met de onderstaande risico's gaan we na vaststelling aan de slag. Sommigen vragen om directe acties, andere vragen om een plan van aanpak of aandacht in vervolgfasen. We beschrijven kort het risico en de maatregelen.

Risico: van papier naar werkelijkheid; de mens centraal.

Tijdens het maken van het Masterplan hadden we het doel om de mens centraal te stellen. Door het open planproces en de continue zoektocht naar het creeëren van maatschappelijke impact, is de leefwereld en de systeemwereld dichter bij elkaar gekomen. Op papier is het in ieder geval gelukt om de mens centraal te stellen. De grootste uitdaging is dat dit geen papieren werkelijkheid zal blijven, maar ook daadwerkelijk terugkomt in de uitvoering. Dit is een uitdaging omdat in de waan van de dag met alle (financiële) uitdagingen, de kans bestaat dat dit naar de achtergrond verschuift.

Maatregel en vervolgopdracht:
Door het voortzetten van het open planproces en het spoor versterken zorgen we er voor dat er altijd mensen aan tafel zitten voor wie we aan dit gebied werken. Ook doordat hoofdstuk 3, het doelenkader de kwaliteiten als fundament zijn opgenomen, waarin de mens en ontmoeting centraal staat, is dit geborgd. Het kwaliteitsteam toetst op het Masterplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan. Het sociaal domein is onderdeel van het kwaliteitsteam en toetst de plannen op de maatschappelijke impact. Dit betreft onder andere de ruimte voor gemeenschappen, de ruimte voor ontmoeten, identiteit, drempelvrije oplossingen, eigenaarschap en betrokkenheid van gebruikers in het proces.
Om er met bovenstaande interventies ook daadwerkelijk voor te zorgen dat de mens centraal staat, moeten we hier voortdurend op blijven sturen en ook geld voor vrijmaken. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Risico: aanleg en exploitatie van de parkeergebouwen voor auto's en fietsen

Het grootste risico voor de gebiedsontwikkeling is de realisatie van de parkeergebouwen en dan in het bijzonder, de aanleg en de **exploitatie van de parkeergebouwen**. Met de keuze om de parkeergarages in gemeentelijk eigendom en exploitatie te nemen en het bezoekersfietsparkeren collectief te bekostigen wordt een noodzakelijke stap genomen. Er liggen nog kansen in de toekomst voor onder andere de eerste (twee) uur gratis parkeren, fietsparkeren voor bezoekers, bewonerstarieven en organisatiestructuur.

Maatregel en vervolgopdracht: Na vaststelling onderzoeken we samen met de partijen in het gebied verschillende onderwerpen. Het betreft hier onder andere de onderwerpen eigendom en governance van de parkeergarages en fietsenstallingen, bezoekersparkeren voor de auto en de fiets, bewonersparkeren en het uitbreiden van de venstertijden.

Risico: exploitatiestructuur collectief warmte-koudesysteem

Voor de gebiedsontwikkeling is de noodzaak van een **effectieve samenwerking** tussen partijen met betrekking tot het **energiesysteem** cruciaal. Daarmee vormt het ook een risico.

Maatregel: Om het warmte-koudesysteem goed te kunnen exploiteren is een warmtebedrijf nodig. Dit bedrijf zal duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmte- en koudelevering aanbieden. Nader onderzoek is nodig om te kijken welke exploitatiestructuur het beste bij Overvecht Centrum past. Mogelijke opties zijn:

1. Een **publiek** warmtebedrijf levert de warmte en koude. In Groningen bijvoorbeeld wordt deze structuur gebruikt.
2. Een **privaat** warmtebedrijf levert de warmte en koude. De opdrachtgever voor dit private warmtebedrijf kunnen de marktpartijen in Overvecht Centrum zijn of de gemeente Utrecht.

Vervolgopdracht: de gemeente onderzoekt samen met de partijen in het gebied naar de beste exploitatiestructuur. Hiermee moet meteen na de vaststelling van het Masterplan worden gestart, gezien de lange doorlooptijd van het opzetten van een exploitatiestructuur.

Risico: eigenaren doen niet mee
Dit Masterplan is gebouwd op een mozaïek van eigendom. Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds enthousiast en betrokken. De komende tijd moet blijken of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over kunnen gaan en zij, ieder op hun eigen horizon, de haalbaarheid van het plan kunnen `zien'.
Het deelnameperspectief van het winkelcentrum aan het Masterplan is momenteel nog onduidelijk. Het winkelcentrum bestaat uit meerdere eigenaren, georganiseerd in een CVvE (coöperatieve vereniging). Specifiek aandachtspunt hierbij is het feit dat de CVvE van het winkelcentrum een juridisch vehikel is waarbij individuele eigenaren niet zomaar kunnen meedoen terwijl de rest niet wil of kan. Er moet een grote mate van consensus zijn. De CVvE geeft aan dat op dit moment het herontwikkelplan nog niet haalbaar is. Dit vraagt extra onderzoek en afstemming, onderling en met de gemeente. Uiterlijk in 2025 moeten de eigenaren in de CVvE een besluit nemen over de haalbaarheid van hun plan binnen het Masterplan.

De VvE Seinedreef/Roelantdreef (de vereniging van eigenaren van onder andere 22 appartementen boven het winkelcentrum) is het oneens met de beoogde verdichting. Ook willen ze niet dat hun woningen mogelijk verdwijnen. In ieder geval een deel van de bewoners wil nu blijven wonen in hun huidige woning. Zij willen niet verkopen of verhuizen (binnen het gebied). Dit vormt ook een risico.

Maatregel: De bestaande plotgrenzen zijn grotendeels in het plan aangehouden, daardoor is gefaseerde ontwikkeling mogelijk. In de aan de gemeenteraad verzonden 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' is opgenomen wat er gebeurt als bijvoorbeeld de CVvE Shoppingcenter, de VvE Seinedreef/Roelantdreef of de corporaties niet mee doen. Daarnaast blijft de gemeente stimuleren dat eigenaren tot herontwikkeling over gaan.

Risico: veiligheid, leefbaarheid, juiste mix toekomstige programmering en branchering na oplevering (en in de tussenfase) is niet op orde
Er komen veel bezoekers naar het winkelhart én er wonen veel (nieuwe) mensen. Ze wonen en werken op een relatief klein oppervlak. Het beheer en onderhoud van het openbaar gebied in Overvecht Centrum zal van hoge kwaliteit moeten zijn omdat hier veel functies en mensen samenkomen. Overlast moet worden voorkomen. Hoe hou je het gebied schoon, heel en veilig? Bijvoorbeeld: Wie mag het (voetgangers)gebied in rijden, en hoe dat wordt geregeld en gehandhaafd? Hoe zorg je ervoor dat de overlast van fietsparkeerplekken in de openbare ruimte beperkt blijft? In Overvecht Centrum wordt afval door meerdere partijen opgehaald, Kan dit anders? Het is daarom belangrijk dat er heldere afspraken zijn voor dagelijks gebruik en beheer.

Een ander groot risico voor is **de toekomstige programmering en branchering**. Het gaat dan over de juiste mix aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen, de functies in de plinten aan het winkelrondje en de functies aan de belangrijkste routes en pleinen. Ook de juiste mix aan type



winkels is hier aan de orde. Hoe zorg je ervoor dat de branchering weer hoogwaardiger wordt, terwijl je tegelijkertijd ook aansluiting houdt bij het bestaande publiek, Maar ook nieuw publiek weet te binden?

Maatregel: Oprichten van **Gebieds- en beheerorganisatie**. In de toekomst kan gebruik worden gemaakt van een gebieds- en beheerorganisatie voor de zaken die van groot belang zijn en die niet op een andere manier worden geregeld. Hierdoor zijn één of meerdere beheerpartij(en) verantwoordelijk voor de beheer en onderhoud, leefbaarheid, placemaking/ placetesting, branchering, plintorganisatie, de parkeerexploitatie en de energie. Deze organisatie kan ook veiligheid en handhaving en andere onderdelen ter hand nemen. Bijvoorbeeld de gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten, serviceverkeer). Als het nodig is, kan ze ook een rol spelen bij de inzameling van afval en het beheer van de openbare ruimte. Hierdoor verdwijnt de klassieke verdeling tussen markt en overheid. Beide partijen zoeken dan samen naar de beste oplossing voor Overvecht Centrum.

Vervolgopdracht: gezamenlijk verder uitwerken van de gebieds- en beheerorganisatie. Deze zal voor de realisatie van fase 1 en 2 moeten worden opgericht, of er moeten – vooruitlopend op de intentieovereenkomsten – al verplichtingen worden meegenomen. Hiermee moet meteen na de vaststelling van het Masterplan worden gestart, gezien de lange doorlooptijd van het oprichten van een dergelijke organisatie.

Risico: geen doorstroming vanuit de wijk

Realiseren van doorstroming vanuit de wijk is lastig te borgen in een Masterplan. We kunnen woningen maken voor mensen uit Overvecht die willen doorstromen. Als we dit echter niet vastleggen, zal de markt zijn werk doen.

Maatregel: Bij doorstroming is het vooral belangrijk om te faciliteren en te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Toewijzingsmaatregelen te nemen, zoals buurtvoorrang of voorrang speciale doelgroepen. In de huisvestigingsverordening voor sociale huur is hier regelgeving voor opgenomen.
- Afspraken te maken met ontwikkelaars over toewijzing van woningen;
- Verhuizen met huurkorting;
- Begeleiding door bijvoorbeeld verhuiscoaches.
- Voor een volledig overzicht van wat we doen, gaan doen en onderzoeken staat in het Advies Doorstroming Utrecht



Risico: Realisatie van drempelvrije oplossingen

Het ontwikkelen van een goed gebied is alleen geslaagd als er vervolgens ook goed gebruik van wordt gemaakt. Dit gebruik kun je stimuleren door woningen, werkplekken, voorzieningen en openbare ruimte goed toegankelijk te maken. Dit gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid, maar ook over betaalbaarheid en je welkom voelen. Deze brede interpretatie van toegankelijkheid noemen we '**drempelvrij'.** Als locaties niet drempelvrij zijn (of niet zo worden ervaren), heeft dit een negatief effect op de uiteindelijke diversiteit in het gebied, op de vraag wie er daadwerkelijk komt, wie er zich thuis voelt en wie er echt gebruik van gaat maken. De fysieke ontwikkeling alleen kan niet garanderen dat plekken drempelvrij zijn, omdat een deel ook wordt bepaald door de activiteiten die er vervolgens plaatsvinden en de manier waarop mensen er gebruik van maken. Toch kunnen er wel belangrijke voorwaarden worden gecreëerd in de fysieke ontwikkeling.

Maatregel en vervolgopdracht: Naast de daadwerkelijk fysieke toegankelijkheid), is betaalbaarheid van belang (zie onder). Daarnaast kun je alleen een plek maken die ondersteunend is aan de activiteiten die er plaatsvinden en verwelkomend is voor de beoogde doelgroep, als je dit samen met de toekomstige gebruiker vormgeeft. Het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen wordt gemaakt met een vertegenwoordiging van de partners en doelgroep die er gebruik van gaan maken. Dit geven we vorm via de principes van het open planproces. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Risico: Betaalbaarheid werklocaties

We willen dat Overvecht Centrum een divers centrumgebied is, waar ook lokale ondernemers perspectief hebben. De huurprijzen voor betaalbare werklocaties zijn mogelijk te hoog. Hierdoor zou het centrum mogelijk niet aantrekkelijk kunnen zijn voor ondernemers uit de wijk.

Maatregel en vervolgopdracht: Na vaststelling van het Masterplan scenario's werken we uit hoe we deze betaalbare werklocaties wel kunnen realiseren. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.



Risico: Betaalbaarheid woningen

Er zijn afspraken met het Rijk over betaalbare (koop)woningen. Is deze koopprijs ook bereikbaar voor de gewone Overvechter? Bereiken we in de toekomst wel of niet onze woondoelen? Het antwoord op die vragen is afhankelijk van marktomstandigheden, verwachtingen en focus op de juiste keuzes. Balanceren tussen woningkwaliteit en prijs blijft lastig. Lukt het om aantrekkelijke en kwalitatief goede woningen voor een nette prijs te maken? En is deze prijs dan ook bereikbaar voor de gewone Overvechter?

Maatregel en vervolgopdracht:
De invloed die we hierop hebben met het plan is klein. Betaalbaarheid wordt met name beïnvloed door de algemene marktomstandigheden, hoogte van de bouwkosten, maar ook door prijsregulering en het besteedbaar inkomen van inwoners etc. Wel kunnen we vanuit het project scherp zicht houden op mogelijke subsidies en landelijke bijdragen op dit vlak en zorgen dat excessen in het gebied voorkomen worden. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Risico: realisatie Culturele trekker

Uit onderzoek blijkt dat Utrecht achterloopt bij de G9 qua cultuurvoorzieningen. Er is behoefte aan extra ruimte voor theater, dans, film en beeldende kunst. Groei in Balans in de stad vraagt om een stedelijke culturele voorziening. Ook vanuit de wijk is er behoefte aan meer (culturele) voorzieningen die aansluiten bij de wijk. Daarom is de culturele trekker opgenomen in het Masterplan. Er is echter nog geen budget begroot voor deze voorziening. Ook is er nog geen besluit en budget voor de realisatie ervan.

Maatregel en vervolgopdracht: Om deze voorziening te kunnen realiseren is er nog een investeringsbesluit van de gemeenteraad nodig, moet er budget worden vrijgemaakt en een opdracht komen voor een project. Als deze zaken geborgd zijn, onderzoeken we samen met de betrokken partijen uit de sector en mensen uit de wijk hoe we de invulling van de culturele trekker het beste kunnen vormgeven. Hier is nog tijd voor: de realisatie van een culturele voorziening vindt plaats over circa 10 tot 15 jaar, dus tussen 2035 en 2040. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Risico: Realisatie maatschappelijke voorzieningen

Een aantal maatschappelijke voorzieningen komt terug in het nieuwe Overvecht Centrum, zoals de bibliotheek en het wijkbureau. Op dit moment is er in de begroting geen rekening gehouden met uitbreiding of andere (duurdere) indeling van deze functies. Ook willen we veel ontmoetingsplekken creëren in het centrum. Vanuit het welzijnsbeleid is hier geen budget voor gereserveerd op deze plek, die is voorzien voor andere locaties in Overvecht.
Maatregel en vervolgopdracht: We werken na vaststelling van het Masterplan scenario's uit hoe we de bibliotheek en het wijkbureau passend kunnen realiseren en of het nodig is om vanuit de gemeente te investeren in ontmoetingsruimten. Daarbij gebruiken we de uitgangspunten uit het koersdocument 'Leefbare Stad en Maatschappelijke voorzieningen'. We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Risico: Het gebied wordt niet (sociaal) veilig.

Een groot risico voor de leefomgeving bij de verdere uitwerking is de (sociale) veiligheid in het gebied. De basis is op orde in het ontwerp, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp en invulling van de gebouwen (specifiek de parkeergarages en de binnentuinen) moet hier veel aandacht voor zijn en blijven. De bewoners en bezoekers moeten het gebied als veilig en prettig (blijven) ervaren.

Maatregel en vervolgopdracht:
Sociale veiligheid en de beleving van veiligheid in een gebied wordt beïnvloed door uiteenlopende aspecten van een ontwerp en meerdere keuzes op verschillende momenten in het proces. Denk hierbij aan opzet van gebouwen, vorm, functionele invulling en architectuur. Maar ook inrichting van het openbaar gebied of inrichting van de gebouwen qua verlichting, overzicht en dagelijks gebruik zoals bijvoorbeeld met gastheren/vrouwen in het gebied.

Hiermee is het zaak om bij uitwerking van plannen, altijd oog te houden voor dit thema. Bij afwegingen en bij toetsing van ontwerpen staat dit aandachtspunt nadrukkelijk op de agenda.

Colofon

Dit Masterplan is gemaakt in een open planproces. Er waren drie teams bij betrokken: het Team Overvecht Centrum (met betrokken inwoners en ondernemers), het Team Eigenaren (met pand- en grondeigenaren) en het Team Gemeente (met betrokken beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht). Onder begeleiding van het ontwerpteam en kernteam werkten zij toe naar een toekomstbeeld voor Overvecht Centrum.

Opdrachtgever
Martine Sluijter
Leanne Reijnen

Kernteam
Heleen Wijtmans
Maarten van Oosterom
Jurriaan van Hellemond
Jaap Verheijen / Carien Weenink
Olga Claassen- van der Linden
Maarten Valkenet / Nico van Selm
Gerdien Stoel / Jelmar Oomkes
Martine van der Linden / Karin Wolswijk

Ontwerpteam

PosadMaxwan
Han Dijk
Elena Bulanova
Jurre van Kuijk
Julliette Brouwer
Nazar Gresko
You Wu
Bram Terwogt

Urban Reality
Erik Verkampen
Mark Bouman

Versiedatum
Juni 2025

Team Overvecht Centrum
Bewoners Overvecht Centrum (sociale huurwoningen,huurwoningen NPD strook en VvE Seinedreef/Roelantdreef)
Bewoners Overvecht (verschillende buurten en achtergronden)
Aantal leden van Bewonersplatform en Wijkplatform Overvecht
Aantal leden van ondernemersvereniging Shoppingcenter Overvecht
Deelnemers Panel Meetellen (panel van kwetsbare inwoners die vanuit hun perspectief advies uitbrengen)

Team Eigenaren
CVvE Shoppingcentrum Overvecht, inclusief bestuur, adviseurs en beoogd ontwikkelaar
Eigenaren bestaand vastgoed dat wil transformeren
Woningbouwcorporaties Bo-Ex, Woonin & Portaal
Aantal leden van de VvE Seinedreef/Roelantdreef

Team Gemeente
Beleidsafdelingen: wonen, economische zaken, mobiliteit, parkeren (auto en fiets), stedenbouw en landschap, groen, duurzaamheid (energie, ondergrond, circulariteit, stikstof, geluid), cultuur, volksgezondheid, sociaal domein, BOR (ondergrond)

Gemeente Utrecht
POSAD MAXWAN strategy x design


GEZONDHEIDS
CENTRUM

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum

Beleidsveld	RP: Overvecht
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Heleen Wijtmans
Kenmerk	30375017
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en achtergrond, vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
   a. Het is een maatschappelijke gebiedsontwikkeling met een sterke, eigen Overvechtse identiteit, veel ruimte voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.
   b. Het gebied verandert van een monofunctioneel gebied gericht op boodschappen doen in een nieuwe hoogstedelijk gemengde buurt, waarbij het winkelcentrum geheel wordt vernieuwd en er (maatschappelijke) voorzieningen bij komen.
   c. Het gebied krijgt een toevoeging van circa 2.500 woningen in een gemengd woonprogramma, geschikt voor o.a. senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten.
   d. Het gebied krijgt een kwaliteitsslag waarin de auto uit het zicht verdwijnt en de voetganger en fietser voorop staan.
   e. Het gebied krijgt brede straten en nieuwe pleinen en binnenhoven, deze worden ‘groen tenzij’ ingericht en de verbinding met het omliggend groen wordt versterkt.
   f. Het gebied wordt verduurzaamd en klimaatbestendig.
   g. Het is randvoorwaardelijk dat voor de opening van de eerste parkeergarage (verwacht niet eerder dan 2029) betaald parkeren in Overvecht is ingevoerd en de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en de directe omgeving gelijk zijn aan de openingstijden van de winkels.
   h. Het voortzetten van de samenwerking met de wijk, eigenaren en gemeente met het open planproces.

2. De beleidsregel ‘Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum’ vast te stellen waarin:
   a. gebiedsspecifieke kaders, doelen en uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling worden gegeven,
   b. de sturing op de integrale kwaliteit wordt voorzien door middel van een nog in te richten breed kwaliteitsteam,
   c. de beleidsregel gaat gelden als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als aanvulling op de beleidsregel Welstandsnota "De Schoonheid van Utrecht" en het beleidsniveau wordt gewijzigd van ’open’ naar ‘stimulans’ en van de bebouwingstypologie “compacte stedenbouw” naar “ontwikkelingsgebied”.

3. Een grondexploitatie voor fase 1 en 2 te openen en de autoparkeergarages en de openbare fietsenstalling in fase 1 en 2 in eigendom te nemen en te exploiteren.

4. Een onderzoeksopdracht te geven aan het college zoals opgenomen in de bijlage ‘Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie’ om zo bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) een financieel haalbaar voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de ‘Rapportage grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2’ en ‘Rapportage eigendom en governance parkeren fase 1 en 2 in Overvecht Centrum’, inclusief de bijlage ‘Uitgangspunten exploitatie parkeergarages fase 1 en 2 Overvecht’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid totdat de uitvoering van het Masterplan financieel is afgerond.
Openbaarmaking van deze documenten en gegevens kan het (financiële) belang van de gemeente schaden. In het kader van toekomstige onderhandelingen over zelfrealisatie, gronduitgifte en de aanbesteding van werkzaamheden in deze ontwikkeling dienen deze gegevens nu nog niet openbaar te worden gemaakt.

Samenvatting

Met het vaststellen van het Masterplan Overvecht Centrum worden de ruimtelijke en sociale kaders vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum.
Met het Masterplan verandert het gebied van een monofunctioneel gebied naar een levendig stadscentrum. Overvecht Centrum wordt een gemengde hoogstedelijke buurt waar mensen fijn kunnen wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, ontspannen, verblijven en elkaar ontmoeten. Er komen ongeveer 2.500 extra woningen en in totaal (bestaand en nieuw) 55.500 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado en een culturele trekker. Het winkelhart van Overvecht Centrum, met zijn compacte winkelrondje en diverse aanbod van winkels en horeca, vormt het economisch hart dat bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten trekt. We geven hiermee invulling aan de ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Omgevingsvisie voor de wijk Overvecht, zoals het toevoegen van een gemengd woonprogramma, werkplekken en groen.

Context

Aanleiding
Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht en de rest van Utrecht. Het is een populair boodschappencentrum. Het gebied kampt echter ook met problemen en met uitdagingen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, sociaal en verkeersonveilig, leefbaarheid die onder druk staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Daarnaast is er veel vraag naar woningen en werkplekken en is het belangrijk voor Overvecht om dit gebied aan te pakken. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum.

Overvecht Centrum is een gebied met verschillend eigendom en daarmee zijn er meerdere inzichten over hoe het gebied moet worden aangepakt. De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet tot het gewenste resultaat leidt. Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen. Dit sluit aan bij de aanpak Samen voor Overvecht, waarin we de krachten en inzet van de verschillende betrokkenen bundelen, zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen.

Masterplan Overvecht Centrum
Het Masterplan Overvecht Centrum is tot stand gekomen in een open planproces. Op deze manier willen we bereiken dat het een meer gedragen en daarmee duurzamer plan wordt en het beste plan voor deze plek. Eigenaren worden uitgenodigd om in de komende jaren tot ontwikkeling over te gaan. Er is nog een lange weg te gaan voordat het gebied helemaal vernieuwd is. De eerste stap is dit Masterplan voor Overvecht Centrum. Een toekomstplan dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden, en (individuele) belangen.

De uitvoering van het Masterplan heeft een lange doorlooptijd van ongeveer 20 jaar. Het plan is robuust en modulair, in die zin dat het fasegewijs tot uitvoering wordt gebracht. De bestaande eigendomsgrenzen zijn grotendeels in het plan aangehouden, waardoor gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. De fasering is geen blauwdruk, maar geeft inzicht en gevoel bij de haalbaarheid van de uitvoering. De fasering kan dus aangepast worden, bijvoorbeeld als sommige eigenaren eerder of later willen realiseren. In dit Masterplan en deze fasering gaan we ervan uit dat alle eigenaren op termijn meedoen. Door het gebied gefaseerd te ontwikkelen kan het gebied goed blijven functioneren tijdens de verbouwing. Ook biedt dit de mogelijkheid om bewoners, indien gewenst, binnen het gebied te laten verhuizen. Het Masterplan wordt dus voor de lange termijn (2040) gemaakt en is flexibel; bijvoorbeeld om in te spelen op situaties als niet iedereen meteen tot uitvoering over gaat. Dit is een actueel thema, omdat de totale businesscase onzeker is (zie ook hieronder bij Financiën). Op dit moment laten de eerste twee fasen van het Masterplan, op basis van de financiële doorrekening, een haalbaar resultaat zien. Voor de fase 3, 4 en 5 is een uitvoeringsstrategie opgesteld (hoofdstuk 8 van het Masterplan) die gefaseerd en op termijn de uitvoering van het totale gebied financieel haalbaar maakt.

Van 5 december 2024 tot en met 26 januari 2025 lag het concept Masterplan Overvecht Centrum en de planMER ter inzage. De ingediende reacties hebben geleid tot kleine aanpassingen van het Masterplan Overvecht Centrum. Alle zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Reactienota. Naar aanleiding van het advies van de Commissie mer is er een aanvulling gedaan op de planMER.

Juridische context
Het vaststellen van het Masterplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. Het Masterplan heeft geen directe rechtsgevolgen. Het is daarom niet mogelijk om bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.
Daarnaast is de raad bevoegd op grond van artikel 4.19 Omgevingswet om de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Het college heeft besloten het inrichtings- en beheersniveau voor de 'smaakmakers' binnen Overvecht Centrum te wijzigen van Domstad Bijzonder naar Utrechtse Allure. Het college is bevoegd tussentijds het niveau te wijzigen op grond van de Kadernota "Kwaliteit Openbare Ruimte" onder de voorwaarde dat de raad hierover wordt geïnformeerd en de investerings-en exploitatiekosten zijn gedekt. Aan de eerste voorwaarde wordt met dit raadsvoorstel voldaan. Ook de kosten zijn gedekt, zoals uiteengezet in het collegebesluit.

Voor het Masterplan is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld omdat het Masterplan het kader vormt voor de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het concept Masterplan Overvecht Centrum en de concept Verdieping en achtergrond zijn samen met het planMER ter inzage gelegd. Op het planMER is de procedure 3.4 awb van toepassing. De procedure van het planMER is gekoppeld aan de procedure van het plan of programma, in dit geval het Masterplan Overvecht Centrum en de Verdieping en achtergrond. In de Omgevingswet wordt niet verzocht om een besluit te nemen over het planMER. Dit is ook logisch, want een planMER laat alleen milieueffecten zien, maar besluit niets. Wel staat in artikel 16.41 Omgevingswet dat het bevoegd gezag het plan of programma niet mag vaststellen als het plan of programma redelijkerwijs niet ten grondslag kan worden gelegd aan het besluit. Oftewel, het bevoegd gezag moet het planMER wel betrekken in de besluitvorming, maar hoeft het niet vast te stellen.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Overvecht Centrum is als één van de kansen benoemd in de wijkaanpak Samen voor Overvecht.
Het gebied moet het kloppend hart van de wijk worden. Een nieuwe, gemengde buurt, waar het prettig winkelen, fijn werken, gezellig samenkomen en plezierig wonen is.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Hieronder staan alleen de raadsbesluiten. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van eerdere besluitvorming, informatievoorziening en een toelichting over hoe uitvoering is gegeven aan eerder door de raad vastgestelde amendementen, moties en toezeggingen.
- Op **20 februari 2025** (agendapunt 23) heeft de gemeenteraad een Voorkeursrecht gevestigd op meerdere onroerende zaken in Fase 1 en 2 van Overvecht Centrum.
- Raadsbrief **4 december 2024** over ter inzage legging concept Masterplan Overvecht Centrum inclusief een beschrijving van de afwegingen die gedurende het proces zijn gemaakt.
- Op **9 november 2023** (agendapunt 6) heeft de gemeenteraad 1,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de afronding van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Op **23 december 2021** (agendapunt 10) heeft de gemeenteraad het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan vastgesteld en 1,7 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en achtergrond, vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen: a. Het is een maatschappelijke gebiedsontwikkeling met een sterke, eigen Overvechtse identiteit, veel ruimte voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.

	b. Het gebied verandert van een monofunctioneel gebied gericht op boodschappen doen in een nieuwe hoogstedelijk gemengde buurt, waarbij het winkelcentrum geheel wordt vernieuwd en er (maatschappelijke) voorzieningen bij komen. c. Het gebied krijgt een toevoeging van circa 2.500 woningen in een gemengd woonprogramma, geschikt voor o.a. senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten. d. Het gebied krijgt een kwaliteitsslag waarin de auto uit het zicht verdwijnt en de voetganger en fietser voorop staan. e. Het gebied krijgt brede straten en nieuwe pleinen en binnenhoven, deze worden 'groen tenzij' ingericht en de verbinding met het omliggend groen wordt versterkt. f. Het gebied wordt verduurzaamd en klimaatbestendig. g. Het is randvoorwaardelijk dat voor de opening van de eerste parkeergarage (verwacht niet eerder dan 2029) betaald parkeren in Overvecht is ingevoerd en de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en de directe omgeving gelijk zijn aan de openingstijden van de winkels h. Het voortzetten van de samenwerking met de wijk, eigenaren en gemeente met het open planproces.
1.1	Het Masterplan geeft invulling aan de verschillende beleidsdoelen en ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Omgevingsvisie Overvecht.
	In de wijkaanpak Samen voor Overvecht is het centrumgebied benoemd als kans om de ambities voor Overvecht waar te maken. In het Masterplan wordt vol ingezet op de ambities van Samen voor Overvecht: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, veilige buurten, perspectief voor de jeugd versterken, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. Dit komt onder andere terug in het gemengde woonprogramma, de (maatschappelijke) voorzieningen, het ontwerp van de openbare ruimte en het realiseren van (betaalbare) werkgelegenheid. We zetten met de RSU2040 in op verdichting en menging in de bestaande stad, waardoor we een kwaliteitsslag geven aan bestaande gebieden. Voor Overvecht Centrum is in de RSU2040 opgenomen dat dit één van de stedelijke knooppunten wordt en het centrum een eigen profiel krijgt dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen. Van de toevoeging van de 5.000 extra woningen in Overvecht, wordt circa 50% in Overvecht Centrum gerealiseerd. Deze lijn is onderbouwd in de Omgevingsvisie Overvecht.
1.2	Het Masterplan schept voorwaarden voor gemeenschapsvorming, ruimte voor ontmoeting en gezond leven, en draagt zo bij aan maatschappelijke impact.
	Aan de hand van de gebiedswaarden *Divers*, *Verbonden* en *Aantrekkelijk* sturen we op de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Ontmoeting heeft hierin een sleutelrol. Zo zorgen we er voor dat bewoners zichzelf kunnen zijn en zich thuis en veilig voelen, niet vereenzamen en sociale samenhang en verbondenheid ervaren. We zetten verschillende elementen in om ontmoeting, gemeenschapsvorming en gezond leven te bevorderen. - We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex. - We zetten in op bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties. Daarnaast richten we ons op woonconcepten gericht op ouderen, maar ook specifiek op ouderen met een migratie-achtergrond of woonconcepten waar bijvoorbeeld studenten en ouderen samenwonen. - Het diverse programma, de openbare ruimte en aantrekkelijke gebouwen bieden ruimte voor gemeenschappen om samen te komen en zich te ontwikkelen, zowel binnen de gemeenschap (casa), als in ontmoetingen en verbinding met andere gemeenschappen (plaza). - De Mercado (vershal) als stadsbrede plek biedt kansen voor ontmoeting en verbinding en biedt kansen voor de wijkeconomie.

	Het plan stimuleert gezond gedrag, o.a. door meer ruimte te bieden voor de voetganger en fietser en ruimte om te spelen en bewegen in de openbare ruimte.
1.3	Met het Masterplan ontstaat er een nieuwe hoogstedelijke, gemengde buurt en een krachtig economisch centrum.
	In het Masterplan wordt de basis van het bestaande winkelcentrum, het boodschappen doen, versterkt en verrijkt met andere functies. Van een monofunctioneel winkelgebied naar een combinatie van winkels met wonen, werken en (culturele en maatschappelijke) voorzieningen. Zo krijgt het centrumgebied een compleet aanbod: zowel commerciële (zoals winkels, horeca en diensten) als maatschappelijke voorzieningen (zoals buurtfuncties, zorg, en cultuur), naast diversiteit in ruimte voor werk en ontspanning. De ruimte voor commerciële activiteiten blijft gelijk of kan in de toekomst zelfs iets uitbreiden. Onderscheidend is de culturele voorziening (met cultuur en de bibliotheek als verbindende factor), de ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap en de mogelijkheid voor een Mercado: een unieke, overdekte ontmoetingsplaats met eten als verbindende factor.
1.4	Met het Masterplan dragen we met ongeveer 2.500 woningen bij aan de woningbouw opgave in Utrecht
	In het centrumgebied wordt een substantieel aantal woningen toegevoegd. Hieronder zijn veel betaalbare woningen. Er wordt een gemengd programma gerealiseerd: ongeveer 30% sociale huur, 35% middensegment huur en koop en 35% vrije sector huur en koop (exclusief de woningen in de al gerealiseerde NPD-strook; dat zijn de nieuwbouwwoningen die in 2022 zijn opgeleverd). Het toevoegen van middensegment en vrijesectorwoningen is in lijn met de ambitie van Samen voor Overvecht ‘plezierig wonen in een meer gemengde wijk’. Mits goed onderbouwd (bijvoorbeeld vanwege de financiële haalbaarheid), kan in Overvecht Centrum als ondergrens de verdeling van de Woningbouwimpulssubsidie (WBI-subsidie) worden aangehouden (24% sociale huur, 38% middenhuur/middenkoop en 38% vrije sector). Wordt deze ondergrens niet aangehouden, dan vervalt de subsidie. De woninggroottes variëren tussen de 40 en de 120 m2 gebruiksoppervlak (GBO). We bouwen vooral voor jongeren, starters en ouderen (één en twee persoonshuishoudens). Ook is er ruimte voor bijzondere doelgroepen (zoals bijvoorbeeld kwetsbare jongvolwassenen). We bouwen ook voor (jonge) gezinnen, dit is echter geen primaire doelgroep.
1.5	Het Masterplan zorgt voor een kwaliteitsslag in het gebied; we verdichten en vergroenen in balans.
	Het plan heeft een aangenaam menselijk karakter. Dit komt door de verschillende pleinen en de brede straten (basisbreedte: 16 meter). Ook zijn de gebouwen aan de straten op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen. Dit zorgt voor een goede bezonning in de binnentuinen en op straat. Op andere plekken zitten openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan. De hoge gebouwen zijn strategisch over het gebied verspreid en liggen terug ten opzichte van de straat. Zo ervaar je de hoogbouw minder als je door het gebied loopt. Parkeren gebeurt inpandig en deels ondergronds, waardoor de ruimtelijke impact zo laag mogelijk is. Het Masterplan hanteert dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als in de ‘Visie stedenbouw Utrecht 2040’. Er ontstaat volop ruimte voor vergroening van het gebied (we volgen het principe “groen tenzij”). In het hele gebied realiseren we ruim 3 keer zoveel groen als in de huidige situatie: van circa 0,8 hectare nu, naar circa 2,6 ha in de toekomst. Dit is exclusief de groene binnenhoven bij de woningen. Hierdoor kan de biodiversiteit toenemen. Ook biedt het ruimte voor diersoorten om naar het gebied te trekken. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat voor een groene uitstraling.

1.6	Met het Masterplan verschuift de focus naar de voetganger én blijft het centrumgebied goed bereikbaar met de auto en fiets.
	De mobiliteitsdoelen zijn stevig verankerd in de ruimtelijke basisstructuur van het Masterplan. Het autoverkeer blijft aan de rand van het gebied. Hier zitten de ingangen naar de verschillende parkeergarages. Er is een centraal gelegen, comfortabele en toegankelijke ondergrondse parkeervoorziening voor bezoekers, onder de publieksvoorzieningen. Hiermee blijft het centrum goed bereikbaar voor de auto én houden we veel ruimte voor lopen en fietsen. Het plan reserveert ruimte voor het initiatief buurtmobiel (maatwerkvervoer) in het hart van het gebied en voor HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) aan de randen. Er liggen kansen voor het gebruik van deelmobiliteit, het creëren van voorzieningen in fietsenstallingen en parkeergarages, en het realiseren van een goede verbinding met het NS-station Overvecht.
1.7	Overvecht Centrum wordt verduurzaamd en klimaatbestendig ingericht.
	Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht. De openbare ruimte benutten we zoveel mogelijk voor verblijfsruimte en groen. Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem. Dit systeem versterkt de ruimtelijke kwaliteit, want het maakt efficiënt ruimtegebruik mogelijk in de compacte stedelijke omgeving en voorkomt gebruik van grote buitenunits. Het systeem past binnen de energietransitie. Voor Overvecht Centrum is een collectief warmte-koudesysteem gunstiger dan meerdere individuele systemen. Bij de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum zetten we in om gedurende de gebiedstransformatie vrijkomende materialen op grote schaal lokaal te hergebruiken.
1.8	Ter voorkoming van overlast in de omgeving en voor een gezonde parkeerexploitatie van de parkeergebouwen (en daarmee de hele gebiedsontwikkeling) is het noodzakelijk om uiterlijk voor de opening van de eerste parkeergarage betaald parkeren in te voeren en de venstertijden voor betaald parkeren op straat in Overvecht Centrum en in de directe omgeving te verruimen.
	De kwaliteitsimpuls voor Overvecht Centrum, met woningen en voorzieningen in een hoge dichtheid en een kwalitatief betere openbare ruimte, is alleen mogelijk wanneer parkeren van maaiveld verdwijnt naar gebouwde parkeervoorzieningen. Gebouwde parkeergarages zijn vele malen duurder dan parkeren op straat, zowel in realisatie als in beheer en onderhoud. Zonder betaald parkeren zijn de benodigde garages niet te exploiteren. Dat betekent dat parkeerregulering nodig is bij de parkeerplaatsen die nog wel op straat aanwezig zijn vanaf het moment dat de eerste garage opent. Met het raadsbesluit in april 2024 tot de gefaseerde stadsbrede uitrol van parkeerregulering is besloten om – gelijk aan de rest van de stad –venstertijden voor betaald parkeren tussen 6 en 11 uur ’s ochtends op werkdagen te hanteren. In het vastgestelde beleid is opgenomen dat van deze basisvenstertijd kan worden afgeweken, met name bij gebiedsontwikkelingen en gebieden waar veel voorzieningen zitten. Afwijken van de basisvenstertijd is een raadsbevoegdheid. Voor Overvecht Centrum en de omgeving geldt dat de venstertijden voor betaald parkeren op termijn aan moeten sluiten bij de openingstijden van de winkels (dagelijks van 8.00 uur tot 22.00 uur). Anders zal naar verwachting een significant deel van de bezoekers ervoor kiezen om in de omgeving te parkeren, met overlast tot gevolg. Bovendien leidt dit ertoe dat de exploitatie van de garages verliesgevend kan worden. Om deze reden is het noodzakelijk om de venstertijden voor betaald parkeren op straat in de omgeving én in het centrumgebied zelf op termijn te verruimen en daarmee gelijk te trekken aan de openingstijden van de winkels. Zowel de invoering van betaald parkeren als de verruiming van de venstertijden moet uiterlijk bij het opleveren van de eerste garage hebben plaatsgevonden. Naar verwachting is dit niet eerder dan 2029. In

	het Masterplan is in hoofdstuk 8 het zoekgebied aangegeven in welk deel van de omgeving de venstertijden verruimen.
1.9	Met het voortzetten van het open planproces zorgen we ervoor dat de plannen beter aansluiten bij de leefwereld van de bewoners/ gebruikers en dat de kans op eigenaarschap van hen vergroot wordt.
	In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen. We zetten het open planproces voort, wel in een afgeslanktere vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit de beleidsnota Samen Stad Maken. Hierdoor wordt de zeggenschap groter en verhogen we de kans op eigenaarschap en daarmee kunnen de plannen en de uitvoering beter aansluiten bij de behoeftes van de mensen voor wie we het allemaal doen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het uitgangspunt van verdichten wordt ter discussie gesteld in een aantal reacties op het Masterplan.
	Een deel van mensen die reageerde bij de inspraakperiode is het niet eens met de uitgangspunten uit de RSU 2040 met betrekking tot de verdichting in Overvecht Centrum en de hoogte van de gebouwen. Zij voorzien problemen door het toevoegen van zoveel woningen. De bewoners van de Zamenhofdreef en aanpalende straten maken zich zorgen over de afname van zonlicht en hun uitzicht door de hoge gebouwen. Eerder is het Masterplan tijdens het open planproces aangepast. Onder andere met minder massa aan de Zamenhofdreef door verschuiving van volume. Een aantal gebouwen is verlaagd naar aanleiding van zon- en windstudies. Ondanks deze aanpassingen geven mensen n.a.v. de ter visie legging van het concept Masterplan aan, dat er nog steeds te veel verdicht en te hoog gebouwd wordt en vragen om veel minder woningen. Daartegenover staan verschillende indieners die de bouw van extra woningen steunen en zij vinden het goed dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.
1.2	Ruimere venstertijden voor betaald parkeren in de directe omgeving leiden tot weerstand, omdat er nu nog gratis geparkeerd kan worden.
	Voor heel de gemeente Utrecht geldt straks betaald parkeren. De invoering van het gebied voor Overvecht Centrum staat gepland tussen 2026 en 2030. Dit besluit leidde tot weerstand in de wijk. De uitbreiding van de venstertijden in de omgeving leidt tot extra weerstand. We onderzoeken hoe we de impact van deze uitbreiding zo laag mogelijk kunnen houden. Zie ook bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie'.
1.3	In een aantal reacties op het Masterplan werden zorgen geuit of de maatschappelijke en culturele voorzieningen wel voldoende worden verankerd in het Masterplan en zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen, winkel- en werkruimtes.
	Tijdens het maken van het Masterplan was het doel om de mens centraal te stellen. Op papier is dit gelukt. De grootste uitdaging is dat het geen papieren werkelijkheid zal blijven, maar ook daadwerkelijk terugkomt in de uitvoering. Mede naar aanleiding van deze reacties maken we na vaststelling van het Masterplan een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat ervoor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken. Een sociale uitvoeringsstrategie is essentieel om maatschappelijke doelstellingen duurzaam te verankeren. Naast de mens centraal, het realiseren van drempelvrije oplossingen, het realiseren van betaalbare werklocaties en betaalbaar wonen komt hierin ook de culturele voorziening en andere

	maatschappelijke voorzieningen aan bod. Op dit moment is er in de begroting nog geen rekening gehouden met dergelijke nieuwe voorzieningen of uitbreiding van bestaande voorzieningen. Zie ook hoofdstuk 9 van het Masterplan. Indien er geen goede strategie dan wel voldoende middelen beschikbaar komen, kunnen deze onderwerpen niet of deels niet starten. Een gevolg kan zijn dat we niet alle ambities halen.
1.4	Het Masterplan Overvecht Centrum is geen garantie op herontwikkeling door eigenaren.
	Het Masterplan legt vast wat noodzakelijk is en laat ruimte voor aanpassingen waar mogelijk. Het toont de ruimtelijke mogelijkheden voor het gebied, maakt een gefaseerde realisatie mogelijk en schetst de potentie voor maatschappelijke impact. Het Masterplan nodigt uit tot het aantrekken van investeringen in het gebied en het faciliteren / stimuleren van herontwikkeling van het bestaande vastgoed. Het schept hiervoor de kaders van waaruit eigenaren de herontwikkeling kunnen starten. Of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over gaan is (nog) niet gegarandeerd. Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds gemotiveerd en betrokken. De komende tijd moet blijken of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over kunnen gaan. Door de gefaseerde aanpak in de uitvoering- en ontwikkelstrategie worden deze risico's verkleind. Zo kan het gebied, ook als eigenaren (vooralsnog) niet meedoen, altijd functioneren.
1.5	Verschillende eigenaren geven aan meer volume te kunnen en willen realiseren in verband met de haalbaarheid van hun herontwikkeling
	Verschillende eigenaren hebben in hun zienswijzen aangegeven dat zij graag meer volume kunnen en willen realiseren. Zo kan er meer bijgedragen worden aan het woningtekort in Utrecht en draagt dit bij aan de financiële haalbaarheid van hun ontwikkeling. Dit sluit niet aan bij het Masterplan: verdichten met veel aandacht voor de menselijke maat en het ontstaan van een leefbaar en aantrekkelijke verblijfskwaliteit. Ook wordt hier de tegenstelling in belangen zichtbaar met een deel van de wijk dat hier juist te veel volume ziet. Het Masterplan laat een optimale balans zien tussen deze belangen. Er past maximaal 300.000 m2 bvo bovengronds nieuwbouwvolume in het gebied, als iedereen mee doet. Zo wordt er verdicht met veel aandacht voor de menselijke maat en ontstaat er een leefbaar en aantrekkelijke verblijfskwaliteit.
1.6	Ten behoeve van het Masterplan moeten op termijn woningen gesloopt worden.
	Het Masterplan gaat er van uit dat alle eigenaren (op termijn) mee doen in de herontwikkeling. Dit betekent ook dat er woningen gesloopt moeten worden, om meer kwaliteit en meer woningen aan het gebied toe te voegen. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren of zij meedoen in de herontwikkeling. Het gaat hier om 179 sociale huurwoningen in drie complexen, 22 koopwoningen boven het winkelcentrum en 136 studentenwoningen boven het winkelcentrum. De VvE van de koopwoningen heeft aangegeven dat zij het niet eens zijn met de beoogde verdichting en dat hun woningen in het Masterplan verdwijnen. In de fasering vallen het corporatiebezit en de studentenwoningen in fase 4 en 5. Dit betekent dat deze complexen over circa 15 - 20 jaar en verder aangepakt worden. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De huurders van de studentenwoningen hebben huurbescherming op grond van het huurrecht. De sloop van de koopwoningen boven het winkelcentrum gaat spelen over 10-15 jaar, in fase 3 van de gebiedsontwikkeling. Er is nog voldoende tijd om in gesprek te gaan met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan het aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum.

1.7	De gefaseerde ontwikkeling zorgt ervoor dat het gebied lange tijd in verbouwing is, met overlast tot gevolg.
	Het Masterplan gaat uit van een gefaseerde herontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit zorgt ervoor dat zoveel mogelijk belangrijke voorzieningen, zoals winkels en supermarkten, in gebruik blijven tijdens de herontwikkeling. Langdurige bouwwerkzaamheden hebben impact op de leefomgeving. Na vaststelling van het Masterplan zal dit verder worden uitgewerkt, zowel wat betreft de bouwlogistiek en bijbehorende hinder, als wat betreft placemaking en levendigheid tijdens de uitvoeringsperiode.
1.8	Het is misschien nodig om op termijn, naast het recent gevestigde voorkeursrecht in Fase 1 en 2, publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten.
	De gemeente, en ook andere belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren, woningzoekenden), hebben een groot belang om te zorgen dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig de ambities gerealiseerd worden en behouden we de toegekende rijkssubsidie. Indien nodig kan de gemeente overgaan tot actieve verwerving. Indien bij een actieve verwerving het niet lukt om er minnelijk uit te komen, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Onteigening is een zwaar middel dat een gemeente niet graag inzet. Indien nodig, is het wel een middel om de gebiedsontwikkeling op gang te helpen of een impasse te doorbreken.
1.9	De ambitie uit de RSU 2040 van 75 m^2 openbaar groen in de stad per huishouden wordt niet gehaald in Overvecht Centrum.
	Overvecht Centrum is een gebied waar veel functies moeten landen. Hierdoor is het niet mogelijk om 75 m^2 groen per huishouden toe te voegen. Wel realiseren we in het gebied ruim 2,5 keer meer groen t.o.v. de huidige situatie. Waar mogelijk komt groen in openbare ruimte op pleinen en in de woonstraten, binnentuinen en verticaal groen (als horizontaal niet lukt). We benutten ook bestaande groene randen om biodiversiteit en doelsoorten een zo robuust mogelijke groenstructuur te bieden binnen het plangebied. We verbeteren de verbindingen met Park de Watertoren en de Vechtzoom. De groene openbare ruimte is klimaatadaptief: het zorgt voor vermindering van hittestress en voldoende ruimte voor waterretentie. In de Omgevingsvisie Overvecht laten we de groei van het groen voor de hele wijk zien. Er wordt 57 hectare extra groen toegevoegd.
1.10	De woninggroottes voor sociale huur zijn kleiner dan de ambities in het coalitieakkoord.
	De gemiddelde woninggrootte voor sociale huur waar nu in het Masterplan vanuit wordt gegaan is 56 m² GBO. Dit wijkt af van de eis van minimaal 65m^2 gemiddeld uit het coalitieakkoord. De reden hiervoor is dat we voor de sociale huurwoningen vooral inzetten op 1- tot 2-persoons huishoudens voor starters, jongeren en ouderen. Overvecht heeft al veel grote sociale woningen (80 m² GBO en groter). Daarnaast geven corporaties aan dat grotere sociale huurwoningen financieel lastig te realiseren zijn en zorgen voor hogere huren. Dit komt de betaalbaarheid voor de doelgroep niet ten goede. Daarnaast is er veel vraag naar (kleinere) woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit beeld sluit aan bij de recent vastgestelde beleidsnota Wonen. In de nota wordt o.a. ingegaan op de kwaliteit van de woning, woongebouw en woonomgeving. Hierin is de doelgroep leidend en niet de grootte van de woning. Per doelgroep wordt aangegeven wat belangrijke woonkwaliteiten zijn. In het plan als geheel zetten we in op een divers woningaanbod met woningen in het middensegment van gemiddeld 65 m^2 GBO en vrije sector (huur of koop) woningen van gemiddeld 89 m^2 GBO. Ook zetten we in op doorstroming in het gebied en gemeenschapsvorming, waardoor er verbondenheid en eigenaarschap in het gebied ontstaat (zie argument 1.2).
1.11	Netcongestie kan leiden tot vertraging start bouw

	Op dit moment is netcongestie een landelijk probleem. De druk op het elektriciteitsnet is te hoog. Volgens netbeheerders kan deze netcongestie in Utrecht tussen 2029 en 2034 zijn opgelost. De prognoses van de netbeheerders over de toekomstige vraag naar elektriciteit zijn echter onzeker. Netcongestie zou ook na deze periode nog een belemmering kunnen zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit kan tot vertraging leiden. Beheersmaatregel is dat netbewuste ontwerpprincipes en efficiënte warmteoplossingen zullen worden toegepast zodat de druk op het elektriciteitsnet en de impact van netcongestie worden verkleind.
Beslispunt	
2	De beleidsregel ‘Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum’ vast te stellen waarin: a. gebiedsspecifieke kaders, doelen en uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling worden gegeven, b. de sturing op de integrale kwaliteit wordt voorzien door middel van een nog in te richten breed kwaliteitsteam, c. de beleidsregel gaat gelden als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als aanvulling op de beleidsregel Welstandsnota "De Schoonheid van Utrecht" en het beleidsniveau wordt gewijzigd van ’open’ naar ‘stimulans’ en van de bebouwingstypologie “compacte stedenbouw” naar “ontwikkelingsgebied”.
Argumenten	
2.1	Een door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk om de ambities voor de beeldkwaliteit te borgen als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit en voor het kwaliteitsteam.
	De ambities voor beeldkwaliteit in het Masterplan zijn nog niet specifiek vastgesteld door de Raad als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit. Binnen de Omgevingswet zijn beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken een Raadsbevoegdheid. Zonder BKP kan de Commissie Omgevingskwaliteit (en daarmee de gemeente) bij een vergunningaanvraag niet sturen op de gewenste omgevingskwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan en niet publiekrechtelijk afdwingen.
2.2	
	Met het inrichten van een breed kwaliteitsteam zorgen we ervoor dat we gedurende het ontwikkelproces blijven sturen op de integrale doelen.
	Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat doelbewust werken en integraal afwegen worden voortgezet en zijn geborgd. Het kwaliteitsteam heeft voldoende mandaat, is inspirerend, richtinggevend en toetsend. Het team stuurt op integrale kwaliteit, zowel van de gebouwen als de openbare ruimte in alle fasen. De personele bezetting en de werkwijze van het kwaliteitsteam moeten nog worden uitgewerkt. Het kwaliteitsteam omvat naast de reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur in ieder geval ook bewakers van functionele kwaliteit en maatschappelijke impact. Voor een goede borging van bredere omgevingskwaliteit in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het kwaliteitsteam. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht houdt haar formele adviestaak aan het college en volgt in principe het advies van het kwaliteitsteam. De kosten van het kwaliteitsteam (en de secretariële ondersteuning) worden gedekt uit de, bij vaststelling te openen, grondexploitatie.
Beslispunt	
3	Een grondexploitatie voor fase 1 en 2 te openen en de autoparkeergarages en de openbare fietsenstalling in fase 1 en 2 in eigendom te nemen en te exploiteren.

Argumenten	
3.1	Met het openen van de grondexploitatie en de keuze voor eigendom en exploitatie van de autoparkeergarages toont en neemt de gemeente initiatief om de gewenste wijkverbetering en bouw van 2.500 woningen mogelijk te maken.
	Voor de transformatie van Overvecht Centrum en daarmee ook voor fase 1 en 2 is gebouwd parkeren de kritische succesfactor. Er is op dit moment geen restcapaciteit voor parkeren. Er moeten eerst parkeerplaatsen bijkomen, voordat er ander programma toegevoegd kan worden. In fase 1 en 2 zitten twee parkeergarages: een bovengronds parkeergebouw en de eerste fase van de ondergrondse parkeergarage. Door deze twee garages te realiseren ontstaat ontwikkelruimte en wordt het parkeren op maaiveld omgezet naar woon-, werk- en leefgebied.
3.2	De grondexploitatie is nodig om fase 1 en 2 van het Masterplan tot ontwikkeling te brengen.
	Doordat de gemeente in fase 1 en 2 zelf grond gaat uitgeven moet hiervoor een grondexploitatie worden geopend. De gemeente sluit overeenkomsten met de eigenaren binnen fase 1 die zelf willen ontwikkelen en bereid zijn aan de gemeente een bijdrage aan de grond- en parkeerexploitatie te doen. De ontwikkeling van fase 1 en 2 heeft een sluitend financieel eindresultaat. Dit resultaat, en de onderbouwing ervan, wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage ‘Toelichting grondexploitatie Overvecht Centrum Fase 1 en 2’.
3.3	Fase 1 en 2 van het Masterplan zijn, op basis van de eerste financiële doorrekening financieel haalbaar, fase 3, 4 en 5 laten op dit moment nog geen haalbaar financieel beeld zien en er is voldoende tijd om deze fasen haalbaar te maken.
	De realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum is financieel uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed (nog) hoog is. Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, is het Masterplan opgedeeld in meerdere fasen. Fase 1 en 2 zijn haalbaar en vallen binnen een planningshorizon van circa tien jaar. Fase 3, 4 en 5 van het Masterplan Overvecht Centrum laten op dit moment nog geen haalbaar financieel beeld zien en zijn afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen. Door de fasering hebben we voldoende tijd om hierop te sturen. Voor fase 3, 4 en 5 zien we een aantal belangrijke ontwikkelingen die een waardedrukkend effect op de huidige waarde van het vastgoed hebben en optimalisaties die een significant positief financieel effect kunnen geven en het plan op termijn haalbaar kunnen maken. Dit wordt verder toegelicht in de bijlage ‘Toelichting financiën Overvecht Centrum’. Het doel is om het gehele Masterplan uit te voeren. Dan pas ontstaat de volledige kwaliteitssprong en maximale bijdrage aan alle beleidsdoelen. Door eerst fase 1 en 2 uit te voeren ontstaat er wel direct een kwaliteitsimpuls en een voorproef hoe het hele centrum straks kan gaan functioneren. Oudere en leegstaande bedrijfshallen (Kwikfit, Carwash en de oude Opel-garage) worden getransformeerd tot onder andere woon- en parkeergebouwen. Ook verdwijnt het grote parkeerterrein aan de Seinedreef, komen er groene pleinen en gebouwen en verdwijnt de auto uit het straatbeeld. Het gebied wordt direct leefbaarder. De verwachting is dat door deze kwaliteitssprong de volgende fasen snel volgen, maar mocht dit langer duren, dan is een belangrijke eerste stap gezet en heeft uitstel of in het ergste geval afstel geen financiële consequentie. Er wordt voor gezorgd dat het gebied ruimtelijk en programmatisch tijdens en na elke fase kan functioneren.
3.4	Gemeentelijk eigendom van de openbare auto parkeergarages leidt tot meer regie en maatschappelijke meerwaarde.

	De belangrijkste reden om de garages in Overvecht Centrum in gemeentelijk eigendom te nemen is dat dit ten opzichte van markteigendom meer ruimte schept om regie te houden en om te sturen op maatschappelijke meerwaarde. Dit heeft een aantal redenen: - Door als gemeente alle parkeergarages in eigendom te nemen (en niet bijvoorbeeld alleen de bezoekersgarages), is het eenvoudiger optimaal gebruik te maken van dubbelgebruik van dezelfde garages door meerdere doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers). Dat scheelt ruimte en is daarmee zowel stedenbouwkundig als economisch de aantrekkelijkste optie. Daarbij kan de gemeente dan zowel sturen op kaders voor het straatparkeren als op de tarieven en voorwaarden voor het parkeren in de garages. - Met het in eigendom nemen van de parkeergarages kan de gemeente regie houden op het mogelijk op termijn herbestemmen van de bovengrondse garages wanneer de vraag naar autoparkeerplekken afneemt. De ondergrondse parkeergarage kan op termijn wellicht de totale parkeervraag opvangen. Deze flexibiliteit is er niet wanneer een derde (markt)partij de garages in eigendom heeft. Dit vergroot dus de regie in de toekomst. - Er is op dit moment geen commerciële partij die de bouw van de parkeergarages wil oppakken. Commercieel eigendom zou betekenen dat alle beleidsmatige keuzes m.b.t. venstertijden voor betaald parkeren en specifieke doelgroepen nu zouden moeten worden vastgelegd, omdat het eigendom anders te risicovol is voor marktpartijen om in te stappen. Daarnaast hoeft de gemeente in tegenstelling tot een commerciële partij geen rendement te maken. Hierdoor kunnen de exploitatielasten omlaag, wat zich laat door vertalen in lagere tarieven voor de gebruikers.
3.5	<u>De parkeerexploitatie en de grondexploitatie zijn onlosmakelijk onderdeel van een financieel gezonde gebiedsontwikkeling.</u>
	De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling is geborgd uitgaande van de invoering van betaald parkeren, uitbreiding van de venstertijden en de op dit moment opgenomen tarieven. Het resultaat van de parkeerexploitatie, en de onderbouwing ervan, wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage ‘Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2.
3.6	<u>Om de blijvende beschikbaarheid voor bezoekersplekken voor fietsen te garanderen, is het belangrijk dat ze in publiek eigendom komen.</u>
	Fietsparkeren voor bezoekers vraagt om inpandige stallingsruimte door de druk op de openbare ruimte. Er is onvoldoende ruimte op maaiveld om te voorzien in alle benodigde ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers. Net als in andere grootstedelijke gebiedsontwikkelingen moet dit grotendeels inpandig worden opgelost. Voor bezoekersfietsenstallingen geldt – in tegenstelling tot voor autoparkeergarages – dat het mengen van bezoekers en bewoners niet wenselijk is. Daarom stallen de bewoners hun fiets in eigen stallingen in de bouwblokken. Om de blijvende beschikbaarheid van de bezoekersplekken te garanderen, is het daardoor belangrijk dat ze in publiek eigendom komen. Zo houden we publieke regie op de voorwaarden voor het gebruik van de stallingen. De kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud worden betaald door de toekomstige vastgoedeigenaren in het gebied. Zij hoeven het niet langer zelf te organiseren en zijn daardoor goedkoper uit.
Kanttekeningen/Risico’s	
3.1	<u>De onderkant van de bandbreedte van bewonerstarieven zoekt de grens van de risicomarges in de businesscase voor het parkeren op</u>
	Bij de onderkant van de bandbreedte zijn zo laag mogelijke tarieven voor bewoners opgenomen (voor de tarieven zie argument 4.1). Deze liggen lager

	dan elders in grootschalige gebiedsontwikkelingen. Hiermee is de grens van de risicomarges opgezocht en is de ruimte voor het opvangen van tegenvallers binnen de parkeerexploitatie van de garages beperkter.
3.2	Parkeren in garages is voor bewoners duurder dan een vergunning op straat en dit kan leiden tot ongelijkheid tussen de nieuwbouw en bestaande bouw
	In de exploitatieberekening is uitgegaan van een bewonerstarief van circa € 95 tot € 115 per maand. Dit is hoger dan een vergunning op straat (€ 13,79 per maand). Met als risico dat de nieuwbouw niet bereikbaar is voor een deel van de huidige bewoners van Overvecht of hen dwingt om geen auto meer te bezitten (terwijl deze voor een deel van de bewoners wel van belang is i.v.m. werk). Er zijn verschillende onderzoekslijnen om dit risico te verkleinen. Zie beslispunt 4.
3.3	De komst van de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren voor bezoekers is nog onzeker, hiervoor is nu geen dekking binnen de parkeerexploitatie.
	Eigenaren, ondernemers, bezoekers en gemeente hechten veel waarde aan eerste (twee) uur gratis parkeren. De komst van de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren voor bezoekers is nog onzeker. Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat de gemeente de kosten voor de eerste twee uur gratis parkeren niet uit de exploitatie kan dekken. Hiervoor moeten andere mogelijkheden worden verkend samen met de eigenaren en ondernemers in het gebied. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Winkelcentrum Overvecht heeft aangegeven dat zij een rol voor zichzelf ziet om bij te dragen aan het realiseren van eerste (twee) uur gratis parkeren, mede in combinatie met het oprichten van een gebiedsbeheerorganisatie. Na vaststelling gaan we samen onderzoeken welke bijdragen vanuit eigenaren kunnen komen. Zie ook beslispunt 4.
3.4	Gemeentelijk eigendom en exploitatie van autoparkeergarages (specifiek voor bewoners) en de exploitatie van de fietsenstallingen voor bezoekers in Overvecht Centrum is mogelijk binnen de parkeervisie, maar legt een grotere rol en verantwoordelijkheid bij de gemeente dan in bepaalde andere gebiedsontwikkelingen.
	Het uitgangspunt van de vigerende Parkeervisie is dat een projectontwikkelaar zorgt voor de realisatie voor een mobiliteitsconcept. Een gemeentelijke rol is in de basis niet voorzien bij het eigendom en exploitatie van de parkeergarages en fietsenstallingen voor bewoners en bezoek, anders dan het normeren van de minimale c.q. maximale aantallen plekken en aanvullende bepalingen. Hiervan kan worden afgeweken als de specifieke omstandigheden van het geval daarom vragen. Dit hebben we eerder gedaan in o.a. Merwede, Papendorp en Beurskwartier. In het geval van Overvecht ligt een actievere gemeentelijke rol meer voor de hand omdat er sprake is van een complexe, gefaseerde ontwikkeling met meerdere eigendomsverhoudingen in het gebied. In de onderzoeksopdracht (zie beslispunt 4) is een onderzoekslijn en -vraag opgenomen over alternatieven.
3.5	De gemeente haalt als eigenaar financiële risico’s naar zich toe.
	Het risico in de parkeerexploitatie wordt voor een groot deel bepaald door de mate waarin en de (aanvang van de) momenten waarop bezoekers aan Overvecht Centrum zullen gaan betalen voor kortparkeren. Daarnaast kan er vraaguitval ontstaan ten opzichte van het verwachte en in de businesscase doorgerekende gebruik, doordat bezoekers en bewoners minder zullen parkeren vanwege de kosten daarvan of door de andere invulling van het winkelcentrum (met andere parkeernormen of autogebruik tot gevolg). Anders dan in andere gebiedsontwikkelingen is voor de bezoekersaantallen niet gerekend met een ingroeipatroon, omdat we hier uitgaan van de bestaande parkeerbehoefte. Er is rekening gehouden met een vraaguitval van circa 25% ten opzichte van het huidige gebruik, maar deze kan nog hoger uitvallen. Daarnaast is gerekend met een ingroei van bewonersaantallen en met een ingroei van het tarief van bezoekersparkeren (zie beslispunt 4).

	Om dit risico op te kunnen vangen wordt in de grondexploitatie geld gereserveerd voor aanvangsverliezen en is een risicoreservering opgenomen in de grondexploitatie. De inzet van deze middelen wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage(n). Blijft de vraag structureel achter ten opzichte van de business case, dan kan het resterende straatparkeren in Overvecht Centrum versneld worden opgeheven en ontstaat ter plekke ook eerder ruimte om de latere fases van de ontwikkeling van het gebied te starten. Voor deze latere fases hoeven dan minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De gemeente is de enige partij die dit risico goed kan beheersen. De gemeente is de enige partij die kan sturen op de parkeerexploitatie vanuit de fasering van de ontwikkeling. Daardoor hoeft zij niet aan de voorkant hoge risico's in te prijzen, die uiteindelijk alleen maar kunnen worden verhaald door ze door te vertalen naar hogere kosten voor gebruikers.
3.6	Dat de kosten voor het beheer en de exploitatie van de openbare fietsenstallingen worden gedekt via bijdragen van toekomstige vastgoedeigenaren is nog niet zeker en kan leiden tot weerstand.
	Bewoners stallen hun fiets in eigen stallingen. Voor het bezoekersfietsparkeren geldt het uitgangspunt dat 90% van de fietsbezoekers de fietsen stalt in een gebouwde fietsparkeervoorziening. Voor fase 1 en 2 zijn dit circa 800 bezoekersfietsparkeerplekken. Dit aantal kan relatief beperkt blijven, doordat ook voor deze bezoekersstallingen dubbelgebruik als uitgangspunt geldt. Anders zou iedere vastgoedeigenaar voor zijn eigen gebruik bezoekersfietsparkeren beschikbaar moeten stellen. De instandhouding en beheer van de stalling in fase 1 en 2 kost naar verwachting circa € 0,2 miljoen per jaar. Uitgangspunt is dat die kosten worden betaald via een verplichte bijdrage vanuit de toekomstige vastgoedeigenaren, net zoals in Merwede en Beurskwartier gebeurt. Er zijn nog geen gesprekken gevoerd met de vastgoedeigenaren over de kosten die gemoeid zijn met het beheer en de exploitatie van de fietsenstalling. Ook hier kunnen de kosten later bepaald worden. Er zijn verschillende onderzoekslijnen om dit risico te verkleinen. Zie beslispunt 4.
Beslispunt	
4	Een onderzoeksopdracht te geven aan het college zoals opgenomen in de bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie' om zo bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) een financieel haalbaar voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm.
Argumenten	
4.1	Met de onderzoeksopdracht tot aan de kredietaanvraag organiseren we tijd om de mogelijkheden te onderzoeken om de risico's beter te beheersen, tot zo laag mogelijke bewonerstarieven en tot de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren te komen.
	Met de volgende tarieven is er een haalbare parkeerexploitatie: het bezoekersparkeren in de parkeergarage start met € 0,60 per uur en groeit in vijf jaar naar € 2,98 per uur. Het bewonerstarief is circa € 95 tot € 115 per maand en het zakelijk tarief is circa € 150 per maand. Het tarief voor gehandicapten en deelauto's is circa € 54 per maand (genoemde bedragen zijn inclusief BTW en prijspeil 2025). In bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie' zijn verschillende onderwerpen opgenomen om nader te onderzoeken tot aan de kredietaanvraag. Het betreft hier o.a. de onderwerpen eigendom en governance van de parkeergarages en fietsenstallingen, bezoekersparkeren voor de auto en de fiets, bewonersparkeren, risicobeheersing en het uitbreiden van de venstertijden. We onderzoeken de mogelijkheden om de impact te verlagen. Tot aan de

	kredietaanvraag worden alleen plankosten gemaakt. Grote investeringen (parkeren, aanleg openbare ruimte etc) worden nog niet gedaan, behoudens eventuele percelen in fase 1 en 2 die in het kader van het voorkeursrecht worden aangeboden.
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	Uit het onderzoek kan blijken dat het gewenste resultaat niet behaald wordt en op dat moment de risico's te groot zijn om door te gaan met het Masterplan.
	Indien de onderzoeksopdracht niet leidt tot het gewenste resultaat, dan kan bij de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage door de raad de keuze gemaakt worden om door te gaan met de dan geldende tarieven voor een haalbare parkeerexploitatie of in het uiterste geval alsnog te stoppen met het gehele masterplan. In dit laatste geval is het financiële risico beperkt tot de tot dan toe gemaakte plankosten voor de gebiedsontwikkeling en de parkeergarages (ontwerp, maken kredietaanvraag etc). De dekking voor dit risico is de reservegrondexploitatie (de reeds bestemde achtervang bij de onderdelen pré grondexploitaties en plankosten faciliterend grondbeleid, en de cofinanciering voor de WBI vanuit het restant van de grondexploitatie van de NPD strook). Indien de gemeentelijke cofinanciering voor de WBI ingezet wordt voor het dekken van de plankosten, betekent dit dat de WBI subsidie en de bijdrage van de Provincie in de cofinanciering terugbetaald moeten worden.

Financiën

De realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum is financieel uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed (nog) hoog is en omdat er nog geen parkeerregime geldt in Overvecht Centrum en omgeving. Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, zetten we in op een gefaseerde ontwikkeling:

Grondexploitatie en parkeerexploitatie fase 1 en 2
De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. De berekening van de grondexploitatie en de parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien met als randvoorwaarde de tarieven voor parkeren in de garages, het invoeren van betaald parkeren én het verruimen van de venstertijden overeenkomstig met de openingstijden van het winkelcentrum in Overvecht Centrum en de omgeving.

De kosten en opbrengsten van de plandelen fases 1 en 2 worden opgenomen in een grondexploitatie. Voor de planvorming zijn voorbereidingskredieten verstrekt en deze kosten worden ingebracht in de grondexploitatie. De berekening van de grondexploitatie en parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien. Hierbij is naar rato rekening gehouden met de WBI (Woningbouwimpuls)-subsidie van het Rijk. Het positief resultaat van de grondexploitatie bestemmen wij voor een bijdrage aan de parkeerexploitatie en een bijdrage in het kader van de Nota en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie wordt gefaseerd ingezet voor het dekken van het tekort op de parkeerexploitatie. Het risico dat het meerjarig geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie minder positief is dan waar nu rekening mee wordt gehouden of vertraagd beschikbaar binnenkomt, wordt beheerst binnen de grondexploitatie (zie opgenomen beheersmaatregelen in de geheime bijlage 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2') en, indien dat na beheersmaatregelen noodzakelijk blijkt, in eerste instantie opgevangen binnen het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties.

De resultaten van deze grondexploitatie en parkeerexploitatie worden toegelicht in de bijlage 'Toelichting financiën Overvecht Centrum' en in de geheime bijlagen: 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2' en 'Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2'.

Fase 3, 4 en 5
Fase 3, 4 en 5 zijn financieel meer uitdagend dan fase 1 en 2. In deze fases ligt meer vastgoed en daardoor is de vernietiging van deze zogenaamde vastgoedwaarde hoger. Doordat fase 3, 4 en 5 nog ver weg liggen in de tijd is het lastig om de haalbaarheid goed te beoordelen. De uitvoeringsstrategie houdt rekening met een aantal belangrijke ontwikkelingen die de haalbaarheid van deze fasen versterken, zoals een daling van deze vastgoedwaarde (inbrengwaarde) mogelijke optimalisaties en de realisatie van fase 1 en 2.
De uitvoering van fase 1 en 2 geeft een enorme stimulans aan het gebied om de rest ook te herontwikkelen. Dit effect is ook zichtbaar bij de NPD-strook. Het Masterplan geldt als leidraad en we hanteren een planningshorizon van tien jaar om telkens opnieuw te beoordelen of de volgende fase uitvoerbaar is. Indien een fase niet (direct) wordt uitgevoerd heeft dat geen financiële consequenties. Er wordt voor gezorgd dat het gebied ruimtelijk en programmatisch tijdens en na elke fase kan functioneren.

Vervolg
Na vaststelling door de gemeenteraad start de uitwerking van Fase 1 en 2. We starten met het maken van een plan van aanpak (en een samenwerkingsplan) voor de vervolgfase: zie paragraaf hieronder. We sluiten overeenkomsten met de pand- en grondeigenaren in het gebied, waarna zij de ontwerpen van het vastgoed gaan uitwerken. De gemeente gaat aan de slag met de ontwerpen van de openbare ruimte. Ook starten we met de voorbereidingen voor de planologische procedures (omgevingsplan). In het kader van de besluitvorming in de raad over het versnellen van het Utrechts Planproces (14 november 2024) is amendement 215 aangenomen A215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader. In dit amendement vraagt de raad eerst om eisen en criteria voor een beleidsnota deelgebied, voordat een volgend delegatiebesluit genomen gaat worden. Aan dit kader wordt nu gewerkt. Onderzocht wordt of in het verdere planologische proces gebruik gemaakt kan worden van een delegatiebesluit. Dit wordt te zijner tijd voorgelegd aan de raad.

Na vaststelling start de uitvoering van de onderzoeksopdracht zoals opgenomen in de bijlage ‘Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie’. Bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) wordt een voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor gelegd met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm. Dan voeren we ook een ijking in het kader van de regeling risicovolle projecten uit.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Het Masterplan Overvecht Centrum is tot stand gekomen in een zogenaamd open planproces, een innovatief en inclusief planproces dat alle belanghebbenden van het begin af aan gelijkwaardig betrokken heeft. Dit proces bood kansen voor inwoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente om hun doelen en belangen te verwezenlijken. Centraal in dit proces stonden drie teams: Team Overvecht Centrum (betrokken inwoners en ondernemers), Team Eigenaren (pand- en grondeigenaren) en Team Gemeente (beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht). Samen werkten zij, onder begeleiding van het kernteam en ontwerpteam, intensief aan een gedeeld toekomstbeeld en een uitvoerbaar plan. In het document Verdieping en achtergrond Masterplan Overvecht Centrum is een uitgebreid verslag opgenomen van twee jaar samenwerken tussen inwoners, ondernemers, pand- en grondeigenaren en de gemeente Utrecht.

Het open planproces bestond uit vier fasen. Tijdens iedere fase kwamen alle deelnemers samen en checkten we de tussenproducten. Twee keer deden we een brede check in de wijk om te kijken of we op de goede weg zaten. De aandachtspunten en zorgen zijn steeds verwerkt in de nieuwe versie. Er ligt nu een toekomstplan dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen en daarmee ook de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen. Het merendeel van de deelnemers heeft voldoende vertrouwen in het Masterplan. Dit betekent niet dat iedereen het met het Masterplan eens is. Het open planproces had niet als doel consensus te bereiken. Het doel was om met alle doelen en randvoorwaarden te komen tot het beste plan voor de wijk, zoveel mogelijk rekening houdend met de verschillende belangen en perspectieven in het gebied. We hebben in verslagen altijd de verschillende perspectieven en standpunten die leven vastgelegd en gedeeld. Dit heeft geleid tot een plan dat anders niet tot stand was gekomen en waarin diverse perspectieven en inzichten zijn verwerkt. Door gezamenlijk de mogelijkheden en beperkingen te onderzoeken, zijn afwegingen transparanter

gemaakt en is er ruimte geboden aan verschillende perspectieven.
De gemeenteraad werd na afronding van iedere fase met een brief op de hoogte gehouden van de vorderingen. Ook werd zij bij een van de bijeenkomsten uitgenodigd. Zo werkten we, in ongeveer twee jaar tijd, aan een gedeeld toekomstbeeld en een uitvoerbaar plan voor Overvecht Centrum dat zoveel mogelijk invulling geeft aan de vooraf gezamenlijk geformuleerde doelen.

We zetten het open planproces voort in de vervolgfase. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk, de markt en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit de beleidsnota *Samen stad maken. Geen Utrecht zonder U.* Ook werken we volgens de afspraken zoals in het Wijkakkoord (dat op 1 februari 2022 is ondertekend). De basisregels voor het open planproces blijven overeind:
- we doen het samen, vanaf het begin
- we werken integraal en vanuit doelen
- we werken vanuit een transparant en herleidbaar proces en zorgen voor herkenbaarheid

Communicatie
Communicatie over het besluit naar deelnemers van het open planproces en mensen die hebben aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen worden, gebeurt via een digitale nieuwsbrief per mail. Communicatie gebeurt ook via de website (www.utrecht.nl/overvechtcentrum). Ook alle indieners van een reactie krijgen persoonlijk bericht. Tevens wordt de Reactienota op de website geplaatst. Het besluit over de vaststelling van het masterplan en de beleidsregel beeldkwaliteit worden ook gepubliceerd op officiëlebekendmakingen.nl.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Masterplan Overvecht Centrum
- Verdieping en Achtergrond Masterplan Overvecht Centrum
- Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
- Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
- Toelichting financiën Overvecht Centrum
- GEHEIM Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2
- GEHEIM Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2, inclusief de bijlage ‘Uitgangspunten exploitatie parkeergarages fase 1 en 2 Overvecht’
- Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie

Bijlagen informatief
- Reactienota Masterplan Overvecht Centrum
- Milieueffectrapportage met bijlagen
- Eerdere besluitvorming, informatievoorziening en toelichting uitvoering amendementen, moties en toezeggingen

Masterplan Overvecht Centrum

Verdieping en achtergrond

Juni 2025



Inhoudsopgave

A Score op doelen 4

B Beeldkwaliteitsplan 20

C Programma en volume 72

D Bezonning en windonderzoek 80

E Verslag van 2 jaar samenwerken 168

A

Met de gebiedsopgave als fundament en het doelenkader als afwegingskader hebben we samengewerkt aan een optimaal en gedragen Masterplan. Met deze werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar.

Met een scorekaart maken we de impact en effecten inzichtelijk. Uit de scores blijkt dat het Masterplan veel goed doet. Er ligt een optimaal plan, met een sterk eindbeeld en strategie. Het geeft richting aan de uitvoerbaarheid, biedt ontwerpruimte en geeft voldoende vertrouwen. De scorekaart werkt als risicoanalyse van elementen die niet voldoende worden geborgd in het eindbeeld of in de uitvoeringsstrategie.

De in de scorekaart benoemde zwakke punten en enkele grotere risico's vergen nader onderzoek en budget. Door bij de uitwerking van bouwplannen en inrichtingsplannen integraal af te wegen en te scoren, kunnen we evenwichtig en in samenhang aan alle doelen en risico's blijven werken.

Score op doelen

Gezamenlijke doelen

Het **doelenkader** is een hulpmiddel om doelbewust en samenhangend te werken in een open planproces. Hierin staan de gemeentelijke beleidsdoelen, aangescherpt met de doelen van de eigenaren, wijkbewoners en ondernemers. Met het doelenkader kunnen afwegingen en keuzes integraal worden gemaakt om te komen tot het optimale plan voor dit gebied.

In het open planproces streefden we naar een integraal ontwerp dat zoveel mogelijk ambities verankert. Voortdurend is gecontroleerd of alle doelen uit de Gebiedsopgave (2022) in samenhang werden nagestreefd en of de toekomstplannen niet zouden worden belemmerd door gemaakte keuzes.

Het resultaat van het werken met het doelenkader en de bijbehorende scorekaart is een transparant Masterplan voor Overvecht Centrum, waar voldoende vertrouwen voor is. Hierin zijn alle belangen en doelen betrokken. De afwegingen werden zo integraal en herleidbaar. In de verdere uitwerking van het Masterplan blijft het doelenkader deze functie vervullen.

Onderstaande figuur laat zien dat het doelenkader verdeeld is over zes thema's: leefomgeving, wonen, sociaal, economie, mobiliteit en duurzaamheid. Aan het einde van dit deel is het uitgebreide doelenkader opgenomen.

1. Leefomgeving	Hoofddoel 1 : Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven.	
	1.1	De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven
	1.2	Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen
	1.3	Overvecht Centrum is en voelt veilig
2. Wonen	Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag	
	2.1	Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)
	2.2	Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden
	2.3	Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)
3. Sociaal	Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen	
	3.1	Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing
	3.2	Iedereen leeft bewust; een gezonde levenstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen
	3.3	Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen
4. Economie	Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen	
	4.1	Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat
	4.2	De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden
	4.3	De lokale economie is toekomstbestendig
5. Mobiliteit	Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer	
	5.1	Overvecht Centum is goed bereikbaarheid voor iedereen
	5.2	Er zijn gezonde en schone vervoersvormen
6. Duurzaamheid	Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening	
	6.1	Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit
	6.2	Overvecht Centrum is klimaatadaptatief
	6.3	Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)
	6.4	Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)

Figuur 01.Doelenkader – Hoe kunnen we zoveel mogelijk doelen behalen? Welke afweging is daar voor nodig?

1. Leefomgeving

Het gebied biedt alles wat je nodig hebt voor **een prettig en gezond leven**. Het is divers omdat veelkleurigheid, erfgoed en contrasten behouden blijven. Er is een **fijne afwisseling** tussen levendigheid en rust, met voorzieningen zoals scholen, zorg, winkels, cultuur, sport en ontspanning altijd **in de buurt** en makkelijk bereikbaar.

De **leefomgeving** draagt bij aan een gevoel van welzijn. Groen is maximaal ingepast. Openbare ruimtes zijn **aantrekkelijk en comfortabel**, met plekken die beschut zijn tegen wind, zon of schaduw bieden, goed verlicht zijn en overzichtelijk en begrijpelijk blijven. De gebouwen zijn aantrekkelijk en er zijn **prettige menselijke plekken**. Dit versterkt eigenaarschap en zorgt voor fijne levendige straten (stad op ooghoogte).

Het gebied is **veilig en voelt ook veilig**, met veel aandacht voor sociale veiligheid, verkeersveiligheid en fysieke veiligheid in de leefomgeving.

2. Wonen

Overvecht Centrum heeft een passend woningaanbod. Er zijn **meer en aantrekkelijke woningen** beschikbaar, en die woningen sluiten goed aan bij fijn wonen in een **meer gemengde buurt** en wijk. Ook worden woningvragen van **verschillende doelgroepen** (starters, doorstromers, ouderen en andere specifieke of kwetsbare doelgroepen) beter bediend. Zo'n divers woningaanbod maakt ook doorstroming vanuit andere woningen in de wijk beter mogelijk.

Het nieuwe centrumstedelijke woonaanbod draagt bij aan de directe omgeving, de wijk én aan de stad Utrecht. De **prijs-kwaliteitverhouding** is afgestemd op de eisen van de verschillende doelgroepen. Er is oog voor het totaal aan woonlasten van bewoners. Woningkwaliteit omvat ook de toekomstbestendigheid. Binnen een complex én in de woonomgeving is ruimte voor ontmoeting tussen de doelgroepen en in groepen onderling.

3. Sociaal

Er is ruimte voor ontmoetingen, initiatieven, evenementen, cultuur, bewegen, sport en spelen. Het gebied biedt de mogelijkheid om een breed palet aan programma's te hosten. Hierdoor nodigt het mensen uit om **mee te doen** (participatie) en **erbij te horen** (sociale samenhang).

De inrichting van de openbare ruimte en de woongebouwen draagt bij aan een **gezonde levensstijl**. Zo nodigt ze uit om te bewegen (goed voor de fysieke gezondheid) en om er te verblijven en anderen te ontmoeten (goed voor de mentale gezondheid). Er is ruimte voor huisvesting van activiteiten die gezond eten en gezond gedrag stimuleren.

We hebben **oog voor alle doelgroepen**. Het gebied is toegankelijk én inclusief ingericht. Functies zijn passend en niet ontwrichtend. In het ontwerpproces en in de sociale programma's is aandacht voor alle leeftijdsgroepen, in het bijzonder voor kwetsbare doelgroepen. We investeren in toegankelijke ondersteuning voor die kwetsbare doelgroepen: mensen met beperkingen en/of mensen die te maken hebben met taal- en cultuurbarrières. Zo streven we ernaar dat iedereen kan meedoen. Daarnaast willen we mentale en fysieke gezondheid bevorderen en gezond en veilig gedrag stimuleren.

4. Economie

Overvecht Centrum is een van de drie centra van Utrecht. Dat komt door het **aantrekkelijke ondernemers- en investeringsklimaat**. Het gebied is divers en bevat onderscheidende functies vergeleken met andere centra. Het biedt bezoekers een **compleet aanbod** aan winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Er is ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap. De voorzieningen en werkfuncties versterken het winkelhart. De verschillende functies zijn gevestigd op de juiste plek, de looproutes zijn op orde en er is een aantrekkelijke winkelkwaliteit.

Daarnaast zorgt ruimte voor de weekmarkt en evenementen voor grotere sociale binding met de wijk en de stad. Het centrum voorziet daarmee in de behoeften van bewoners, ondernemers,

werknemers en bezoekers van Overvecht. Het trekt hierdoor ook mensen uit de rest van de stad en de regio. De economische waarde van het gebied trekt investeringen aan, draagt bij aan de verdere ontwikkeling en ondersteunt een duurzame toekomst.

Het centrum draagt bij aan evenwicht in de **lokale werkgelegenheid**. Het zorgt voor extra werkgelegenheid en biedt banen voor Overvechters. Daardoor kan de lokale arbeidsparticipatie toenemen. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar jongeren uit de wijk en het onbenutte arbeidspotentieel.
De economische functies worden stapsgewijs circulair. Met deze transitie bereiden we het gebied voor op nieuw Europees, nationaal en lokaal beleid voor een circulaire economie.

5. Mobiliteit

Gezond en schoon vervoer is aantrekkelijk in Overvecht Centrum. Het gebied stimuleert lopen en fietsen en de verschuiving naar duurzame vervoersmiddelen. Het is aantrekkelijk en comfortabel om te bereiken met het openbaar vervoer. Lopen en fietsen krijgen in de openbare ruimte meer ruimte, ten koste van de ruimte voor de auto. Ook hierdoor is het gebied aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers.

De **goede bereikbaarheid en toegankelijkheid** maken het gebied aantrekkelijk en makkelijk om te bezoeken. Er zijn niet alleen comfortabele verbindingen via het openbaar vervoer aanwezig; het gebied is ook goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's. Bij de toegankelijkheid wordt gedacht aan alle doelgroepen, inclusief slechtzienden en mensen die zijn aangewezen op een rolstoel. Voor bedrijven en winkels is er ruimte voor expeditie (laden en lossen). Uiteraard wordt ook gedacht ook aan de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.
Het parkeeraanbod sluit aan bij de behoefte van bewoners, bezoekers en werknemers. Parkeren dichtbij voorzieningen is van belang. Bovendien is er voldoende en aantrekkelijke ruimte voor fietsparkeren.

6. Duurzaamheid

De **ecologische kwaliteit** van Overvecht Centrum biedt bewoners en bezoekers een schone en aantrekkelijke omgeving. Diversiteit in groen biedt ruimte voor verschillende planten en dieren. Daarbij is extra aandacht besteed aan bedreigde diersoorten. Door groen zo goed mogelijk in te passen in de stad verkleinen we de impact van de mens op de leefomgeving.

De ruimtelijke inrichting ondersteunt de doelen voor **klimaatadaptatie**. Hierdoor verkleinen we de kans op overlast door hevige regenbuien, hitte en droogte.

Het gebied wordt voorbereid op een volledig **duurzame energievoorziening**. Dat doen we door de energievraag van bestaande gebouwen te beperken en zoveel mogelijk lokale energieopwekking in te passen.

Bij nieuwbouw en renovatie worden waar mogelijk **circulaire grondstoffen** toegepast. We houden rekening met hergebruik van grondstoffen aan het einde van de levensduur van gebouwen, infrastructuur en andere voorzieningen in de openbare ruimte.

Doelbewust werken

De Gebiedsopgave Overvecht Centrum uit 2022 vormt de basis voor dit Masterplan. We werkten in een open planproces. Door doelbewust te werken tijdens het ontwerpend onderzoek hebben we samen het meest optimale plan ontwikkeld. Door tussentijds ontwerpen en opties te checken aan deze gezamenlijke opgave, konden we controleren of we de juiste dingen deden en bleven doen.

We hebben ons gericht op een gezamenlijke opgave voor het gebied: de doelen, het waarom. Het ging dus niet zozeer om oplossingen en standpunten: het wat. Dit vergemakkelijkte gesprekken en hielp ons om oplossingen te vinden voor lastige onderwerpen met verschillende en soms tegengestelde belangen.

Het **doelenkader** omvat alle projectdoelen, geordend en vertaald vanuit bestaand gemeentelijk beleid, aangescherpt met de input van pand- en grondeigenaren en Team Overvecht Centrum. Het doelenkader maakt doelbewust en integraal werken mogelijk. Daardoor konden we integrale afwegingen en keuzes maken tijdens het ontwerpproces.

We werkten toe naar **één integraal Masterplan**. Dat vereiste zorgvuldige afwegingen en het juiste gesprek. Zo werkten we aan integrale besluitvorming en de verankering van zoveel mogelijk ambities en doelen. Onderweg controleerden we of we evenwichtig en samenhangend aan alle doelen werkten, niets vergaten en geen keuzes maakten die het behalen van andere doelen zou hinderen.

De scorekaart is een middel om de impact van ontwerpkeuzes op andere ontwikkeldoelen in beeld te brengen en hierover het gesprek te voeren. Zo kunnen we gezamenlijk herkenbare ontwerpkeuzes voor alle betrokkenen maken. Staat iedereen achter de huidige (voorlopige) keuzes? Of zijn er nog zorgen die kunnen worden opgelost?

Met de Gebiedsopgave als fundament en het doelenkader als afwegingskader werkten we in de fasen toe naar een **optimaal Masterplan** waar voldoende vertrouwen voor is. Met deze werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar.

De scorekaart zetten we in dit hoofdstuk in als **toetsinstrument voor integrale kwaliteit**. Hij maakt de impact en effecten van het Masterplan inzichtelijk. Het werkt als risicoanalyse van elementen die niet voldoende worden geborgd in het eindbeeld of in de uitvoeringsstrategie.

Masterplan scoren op doelen

Huidige situatie Overvecht Centrum

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is Overvecht Centrum nu een gebied waar vooral boodschappen doen (en bijbehorende gratis autoparkeergelegenheid) centraal staan. Het shoppingcenter heeft een grote aantrekkingskracht. Het is goed bereikbaar en centraal gelegen in de wijk Overvecht. De weekmarkt, de bibliotheek en het wijkbureau worden zeer gewaardeerd. Overvechters zijn trots op hun wijk en centrumgebied.

Tegelijkertijd komt er steeds meer leegstand in het winkelcentrum. In delen van het winkelcentrum wordt het winkelaanbod steeds laagwaardig(er). Er zijn te weinig andere voorzieningen. Het gebied is verouderd en versteend, niet klimaatbestendig en er spelen veel (sociale) veiligheidsvraagstukken. Ook zijn er sociaal-maatschappelijke problemen. Daarnaast zijn er in de wijk en de stad te weinig woningen en zijn er te weinig werkplekken in de wijk.

Scoren van Eindbeeld en Uitvoeringsstrategie

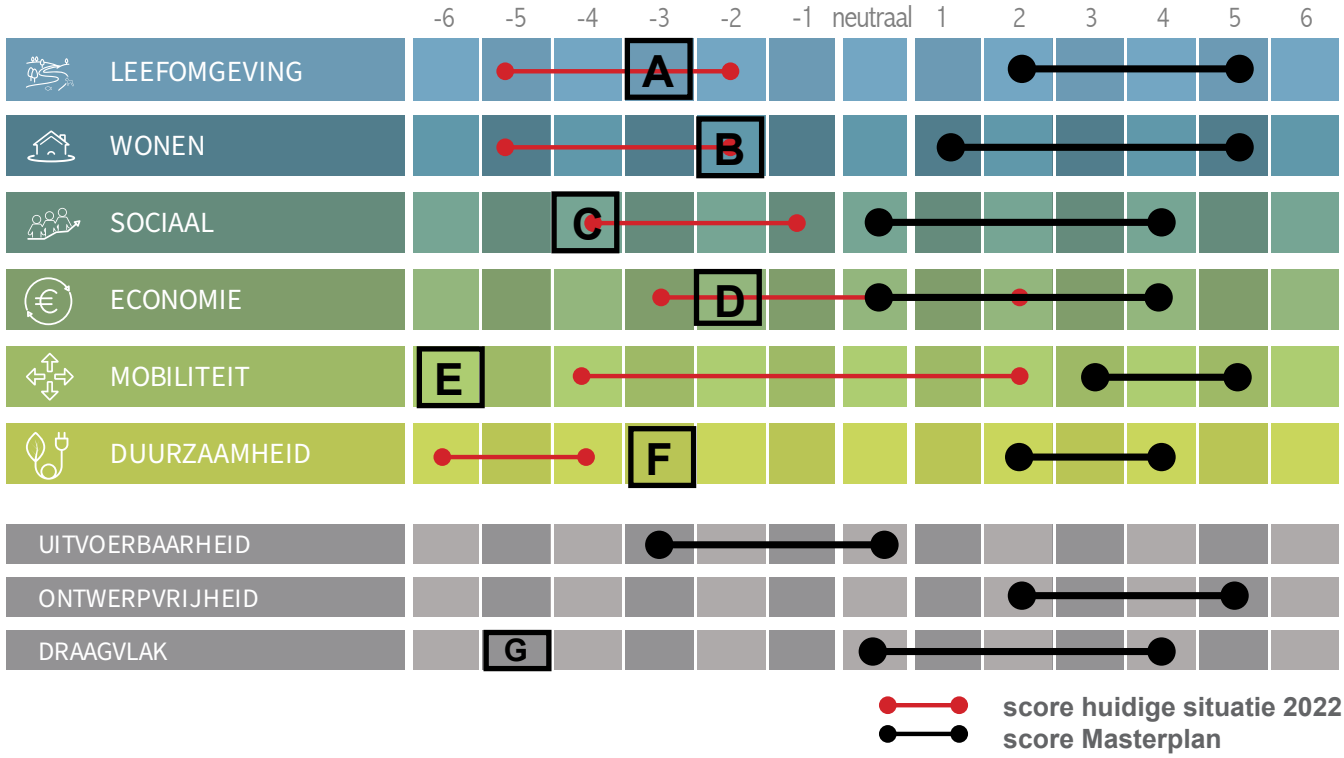
In de afbeelding hieronder staat de score van de huidige situatie in rood en de score van het Masterplan in zwart. De score is uitgevoerd door het ontwerpteam en het kernteam mede op basis van alle feedback van Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente.

In deze afbeelding vormen de cijfers geen waardeoordeel. De score is een bandbreedte. Het is een manier om te laten zien hoe ze bijdragen aan de doelen en de onderliggende doelen. Het laat zien dat het Masterplan een significante verbetering is van de huidige situatie.

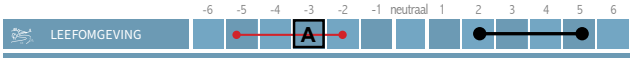
De score van het eindbeeld en de uitvoeringsstrategie geeft aan wat de impact is van het Masterplan per hoofddoel (thema). De score zakt nergens door een ondergrens. Cruciaal hierbij zijn de onderbouwing en toelichting: waarom is deze score zo? De bijdrage aan de doelen en onderliggende doelen is in beeld, maar ook een dilemma, een risico/zorg of een kans en kan zo in het vervolgproces een plek krijgen. De onderbouwing van de score van het Masterplan staat hieronder. We beschrijven eerst de positieve punten van de bandbreedte, dan de zwakke punten en risico's (onderkant van de bandbreedte). Als laatste benoemen we grote risico's die de bandbreedte anders onevenredig zouden beïnvloeden. We zorgen ervoor dat risico's voor een succesvolle gebiedsontwikkeling ook als zodanig worden geïdentificeerd.



Figuur 02. Huidige situatie - Wat is goed en nemen we mee? Wat moet anders?



Figuur 03. Integrale scorekaart Masterplan



Leefomgeving

De leefomgeving scoort +2 tot +5. Ondanks de flinke verdichting heeft het plan een aangenaam menselijk karakter, Parkeren gebeurt grotendeels ondergronds, waardoor de ruimtelijke impact minimaal is. Licht en lucht is behouden. Dat is merkbaar op de pleinen en in de brede straten. Gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) zijn op strategische plekken wisselend van hoogte (variatie tussen vier en zes verdiepingen hoog) met het oog op een goede bezonning in de binnenhoven en op de straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen, ten behoeve van licht en lucht. Hogere bebouwing is strategisch verdeeld over het gebied, per blok zorgvuldig ingepast en heeft minimale impact op het windklimaat op straat en in de binnentuinen. Zo kan men comfortabel slenteren en verblijven op de pleinen, straten en in de binnenhoven. Doordat de bovenbouw is terug gelegen ten opzichte van de straat ga je ze als voetganger minder ervaren.

Het ontwerp heeft een logisch stratenplan, hiërarchisch verbonden met belangrijke pleinen en met goede verbindingen naar omliggende wijken. Het middengebied is gericht op voetgangers, met een hoge verblijfskwaliteit op pleinen en in winkelstraten. Activiteit en rust zijn slim verdeeld, zodat iedereen zijn plek vindt.

De variatie in aantrekkelijke gebouwen, publieke en private ruimtes en groen zorgt voor een levendig en divers gebied. De gebouwen en plekken zijn passend bij Overvecht en hebben balans in diversiteit en samenhang. We willen geen chaos in het beeld, maar ook geen eenheidsworst. Centrumfuncties zorgen voor levendigheid overdag en in de avond. Mensen kunnen prettig verblijven en er is een diversiteit aan plekken om elkaar ontmoeten in het gebied. Door nieuwe woningen aan straten en pleinen zijn er meer ogen op straat. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat, is divers en zorgt voor een groene uitstraling.

De volgende punten verdienen nog **speciale aandacht** in de vervolgfase bij de uitwerking:

- De verkeersveiligheid en uitstraling van de drukke plekken waar auto's ook kunnen komen.
- De programmering en organisatie van de plinten van gebouwen, zodat de straten sociaal veilig, divers, levendig en aantrekkelijk zijn.
- Het waarborgen van de nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen, met regels voor het maatschappelijk programma in het gebied.

Het grootste risico voor het thema Leefomgeving [A] is de (**sociale**) **veiligheid** in het gebied. De basis is op orde in het ontwerp, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages moet hier veel aandacht voor blijven, zodat de bewoners en bezoekers het gebied straks als veilig en prettig ervaren.



Wonen

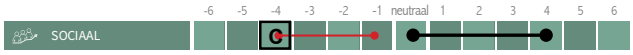
Woondoelen scoren +1 tot +5. Sterk punt in het plan is de substantiële toevoeging van woningen (circa 2.500), met veel betaalbare woningen volgens WBI-kaders (Woningbouwimpuls). Er wordt een gemengd programma gerealiseerd. De mix in woonprogramma maakt een wooncarrière binnen de wijk mogelijk en zorgt voor een gemengde buurt. Gemengd programma voorkomt ook eenzijdigheid. Een derde van de woningen is in de vrije sector(draagkrachtigere bewoners) wat zorgt voor 'plezierig wonen in een meer gemengde wijk'. De nieuwe bewoners dragen bij aan de lokale economie en die van het winkelcentrum. Ook in elk gebouwblok zit een gemengd programma. Deze menging van verschillende typen woningen zorgt ervoor dat woningen met een hogere en lagere verhuisbeweging door elkaar zitten. Het plan maakt ruimte voor verschillende vormen van wonen en verschillende woonconcepten. De woningen in Overvecht Centrum zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten. Er komen woningen direct aan een groene straat, woningen rondom een gemeenschappelijk binnenhof én woningen in de bovenbouw met uitzicht over het gebied, elk met zijn eigen kwaliteit.

In de uitwerking vragen de volgende onderdelen nog om aandacht:

- De uitwerking van de mate van menging van woontypen die zorgt voor het creëren van goede buren en voor een aantrekkelijke, gemengde wijk.
- De aantrekkelijkheid van diverse woonconcepten.
- De kwaliteit van woningen in compacte bouwblokken en privacy voor woningen op de begane grond.

Het antwoord op de vraag of we in de toekomst wel of niet onze woondoelen bereiken, is afhankelijk van de marktomstandigheden, de verwachtingen en focus om de juiste keuzes te maken. We zien hierbij twee risico's [B]. Het **realiseren van doorstroming** vanuit de wijk is lastig te garanderen in een Masterplan.

Het **balanceren tussen woningkwaliteit en prijs** blijft lastig. Lukt het om aantrekkelijke en kwalitatief goede woningen voor een nette prijs te maken? En is deze prijs dan ook bereikbaar voor de gewone Overvechter?



Sociaal

De sociale doelen krijgen een bandbreedte van 0 tot 4. De score op de sociale doelen is hoog, aangezien het masterplan zich richt op het creëren van sociale cohesie en ruimte voor iedereen om mee te doen. Door fysieke condities te scheppen die uitnodigen tot ontmoeting, verbinding en sociale interactie, kan het gebied uitgroeien tot een plek waar gemeenschappen zich ontwikkelen en waar iedereen de mogelijkheid heeft om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij.

Met een verbreding in het aanbod aan (maatschappelijke) voorzieningen in het centrum, en veel ruimte voor zowel wonen als werken, biedt het masterplan kansen voor sociaal-maatschappelijke participatie. In het gebied is er ruimte gemaakt waar gemeenschappen elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontplooien, zowel binnen de gemeenschap zelf (casa) als in ontmoeting met andere gemeenschappen (plaza). De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, maakt dat mensen dicht bij huis zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Dit zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving, vooral voor kwetsbare groepen en ouderen, wat hun woonsituatie versterkt.

Een culturele trekker gecombineerd met een bibliotheek fungeert als plek waar inwoners (en daarbinnen met name ook de jongere doelgroep) zich kunnen ontwikkelen en waar culturele activiteiten voor de hele wijk aantrekkelijk en toegankelijk worden. Daarnaast zijn er levendige publieke ruimten, zoals geactiveerde pleinen en de Mercado, waar ontmoeting centraal staat, maar ook rustiger gelegen groene binnenhoven voor bewoners.

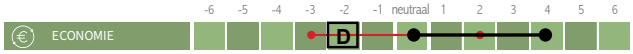
Het gebied verandert van autogericht naar voetgangersvriendelijk. De nadruk ligt op een gezonde, veilige en groene leefomgeving, met veel ruimte voor wandelen, fietsen, en sport- en speelactiviteiten. Kinderen en andere doelgroepen krijgen veilige plekken om te spelen en samen te komen, wat gezond gedrag stimuleert. Tot slot draagt de gebiedsontwikkeling bij aan werkgelegenheid, met bijzondere aandacht voor kansen voor jongeren en wijkbewoners.

Bij de realisatie van het plan is het cruciaal voor sociale doelen om de geschetste condities ook daadwerkelijk te realiseren. Dit vraagt bij uitwerking om extra aandacht voor de sociale inbedding van ouderen, de mogelijkheden voor jeugdontplooiing, en de organisatie van flexibele, spontane initiatieven. Ook is de strategische ligging van maatschappelijke voorzieningen bij een ov-halte en voetgangersuitgangen van belang om gelijke kansen te bevorderen.

Een uitdaging ligt in het stimuleren van gezond voedsel in het winkelcentrum, aangezien dit afhangt van het aanbod als ook de financiële draagkracht van bewoners. Het reguleren van een gezonde branchemix is lastig, wat het behalen van deze sociale doelen bemoeilijkt.

Het grootste struikelblok [C] blijft echter de **realisatie van een toegankelijk maatschappelijk programma**. Dat is en blijft afhankelijk van beschikbare financiële middelen op dat moment. Daarnaast

is drempelvrijheid van voorzieningen complex om te realiseren. Dit gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid, maar ook over betaalbaarheid en je welkom voelen. Als locaties niet drempelvrij zijn (of niet zo worden ervaren), heeft dit een negatief effect op de uiteindelijke diversiteit in het gebied, op de vraag wie er daadwerkelijk komt, wie er zich thuis voelt en wie er echt gebruik van gaat maken. Tot slot; op papier is het in ieder geval gelukt om de mens centraal te stellen. De grootste uitdaging is dat dit geen **papieren werkelijkheid** zal blijven, maar ook daadwerkelijk terugkomt in de uitvoering. Dit is een uitdaging omdat in de waan van de dag met alle (financiële) uitdagingen, de kans bestaat dat dit naar de achtergrond verschuift.



Economie

De economiedoelen scoren een bandbreedte van 0 tot +4. Het bestaande winkelcentrum was al krachtig, maar zit de afgelopen jaren in een neerwaartse spiraal. In het Masterplan wordt de basis – boodschappen doen – versterkt en verrijkt met andere functies.

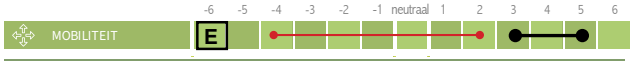
Sterke punten zijn een centrumgebied met een compleet aanbod: commerciële voorzieningen (winkels, horeca en diensten) en maatschappelijke voorzieningen (buurtfuncties, zorg, en cultuur), naast diversiteit in ruimte voor werk en ontspanning. Straks vind je hier een intelligent geplaatste parkeervoorziening direct onder de publieksvoorzieningen en een compact winkelgebied in het gebiedshart met aantrekkelijke pleinen aan de randen, die verbindingen leggen met de omgeving. De ruimte voor commerciële activiteiten blijft gelijk en kan zelfs iets groter worden.
Onderscheidend is een culturele voorziening voor het wijk en daarbuiten, ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap en de mogelijkheid voor een Mercado – een unieke ontmoetingsplaats met eten als verbindende factor. Het robuuste boodschappencentrum is de stevige basis voor een samenhangend centrumgebied, met een aantal kenmerkende gemengde milieus, ruimte biedend aan diversiteit en flexibiliteit. Dit vraagt om een gebiedsbrede organisatie van programmering en branchering .

De volgende punten vergen nog aandacht bij de uitwerking:

- De mogelijke groei na 2030 van de detailhandel kan overlopen in de entreegebieden. Gezien de beperkte beschikbare ruimte is dit een risico voor andere, minder commerciële functies in dit functiemilieu. Dat zet vervolgens de compleetheid en aantrekkelijkheid van het centrumgebied als geheel onder druk.
- De gewenste invulling van de Mercado. De balans tussen de sociaal-maatschappelijke betekenis voor het gebied versus de commerciële kansen van de plek is belangrijk.
- Lokaal en sociaal ondernemerschap. Dit moet gewaarborgd en betaalbaar blijven.
- Afhaalzaken en de overlast. Bij afhaalzaken kun je eten of drinken afhalen; eten of drinken ter plaatse is niet mogelijk. Formeel is dit geen horeca. Deze zaken zorgen vaak voor hinder door afval en overlast van foutgeparkeerde en af- en aanrijdende e-bikes en scooters. We reguleren de afhaalzaken in Overvecht Centrum via een exploitatievergunning en door in het Omgevingsplan een specifieke categorie voor afhaalzaken op te nemen.
- De impact op de wijkeconomie.
- Banen en werkgelegenheid voor de wijk Overvecht.
- De rol van de circulaire economie.

Het grootste risico voor de economische doelen [D] is de **toekomstige programmering en branchering**. Het gaat dan over de juiste mix van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en functies in de plinten aan het winkelrondje en aan de belangrijkste routes en pleinen.

Hoewel dit Masterplan de randvoorwaarden beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkeling, zijn het uiteindelijk de bewoners, ondernemers, investeerders en bezoekers die het gebied beleven en succesvol maken met elkaar. Daar heeft de programmering van activiteiten en branchering van het winkelrondje en de openbare ruimte een grote rol in, maar we kunnen er in dit Masterplan slechts beperkt op sturen.



Mobiliteit

De mobiliteitsscore varieert van +3 tot +5. De mobiliteitsdoelen zijn stevig verankert in de Ruimtelijke Basisstructuur. De auto blijft aan de rand. Hier zitten de ingangen naar de verschillende parkeergarages. Belangrijke element is de centrale ligging van een comfortabele en toegankelijke parkeervoorziening voor bezoekers onder de publieksvoorziening. Hiermee blijft het centrum goed bereikbaar voor de auto én houden we veel ruimte voor lopen en fietsen.

Sterke punt is de focus op ruimte voor voetgangers met veilige en comfortabele wandelroutes. We maken fietsenstallingen die direct bereikbaar zijn vanaf de hoofdfietsroutes. We maken aparte gebouwen voor bewoners- en bezoekersparkeren. Het plan reserveert ruimte voor maatwerkvervoer in het hart van het gebied, en het centrum is verbonden met hoogwaardig openbaar vervoer. Er liggen kansen voor deelmobiliteit, voor voorzieningen in fietsenstallingen en bovengrondse parkeergarages en een goede verbinding met het NS-station.

De volgende zwakkere punten moeten zorgvuldig worden uitgewerkt in de volgende fase:

- De verkeersafwikkeling van auto's op de entreestraten.
- De integratie van de logistiek van supermarkten, afhankelijk van de definitieve locatie van de supermarkten.
- De balans tussen bezoekersfietsparkeren in de openbare ruimte en bezoekersfietsparkeren in gebouwde voorzieningen.
- De vormgeving en inrichting van de organisatie van de serviceverkeer voor bewoners.
- De handhaving in de openbare ruimte, bijvoorbeeld rond fietsparkeren, logistiek en serviceverkeer.
- De inpassing van Kiss & Ride-plekken.

Het grootste risico voor de realisatie van de doelen is [E] de aanleg en de **exploitatie van de parkeergebouwen** voor auto en fiets in het gebied. Hoe gaan we deze kosten dragen en verdelen? Als we hier geen goed plan voor hebben, is er geen succesvolle gebiedsontwikkeling mogelijk.



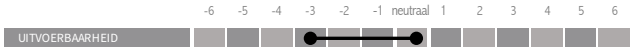
Duurzaamheid

De duurzaamheidsscore varieert van +3 tot +5. Dat betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het Masterplan biedt volop ruimte voor vergroening van het gebied, waardoor de biodiversiteit kan toenemen. Ook biedt het ruimte voor diersoorten om naar het gebied te trekken. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat voor een groene uitstraling. Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht. Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het systeem past binnen de energietransitie.

De volgende punten vergen nog aandacht bij de uitwerking:

- De uitwerking van de circulariteit.
- Echt verbonden en robuust groen; groen dat aan elkaar vastzit en voorkomen dat het groen versnipperd raakt.

Voor de gebiedsontwikkeling is het gekozen **energiesysteem** cruciaal. Ondanks de aanwezigheid van een energiestrategie op hoofdlijnen, is het cruciaal [F] om het collectieve energiesysteem verder uit te werken. Hiervoor is een **effectieve samenwerking** tussen partijen noodzakelijk en dit vormt een risico.



Uitvoerbaarheid

De score voor uitvoerbaarheid ligt tussen de -3 tot 0. De businesscaseberekening 'Financieel resultaat heden' vertoont een negatief resultaat. Deze businesscase houdt geen rekening met fasering en de uitvoeringstrategie. Er zijn mogelijkheden om naar een financieel sluitend resultaat toe te werken.

Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds enthousiast en betrokken. Het deelnameperspectief van het winkelcentrum aan het Masterplan is momenteel nog onduidelijk. De leden van de CVvE moeten er nog over besluiten.

Deelplots houden rekening met bestaande eigendomsgrenzen. Desondanks is de fasering complex. Fasen zijn onderdeel van het geheel, zoals de verdeling van functies, aansluiting van openbare ruimte en verkeerstromen. Dat bemoeilijkt de uitvoering, vooral als gevolg van parkeergerelateerde afhankelijkheden.

Het huidige plan introduceert veel nieuwe aspecten ten opzichte van eerdere ontwikkelingen, maar deze zijn nog onvoldoende uitgewerkt of omarmd door de betrokken partijen. Het gaat dan onder meer om de gemeenschappelijke parkeergarage, het eigendom van parkeerfaciliteiten en de coördinatie tussen commerciële en maatschappelijke invulling.

Grootste risico [G] is de financiële haalbaarheid van de deelplots. De eerste twee fasen laten een positief financieel beeld zien. De andere fasen zijn, mede door de op dit moment nog hoge inbrengwaarde, lastiger. Het maken van het Masterplan is de start. Het is nog geen gelopen race.



Ontwerpvrijheid

De score voor de ontwerpvrijheid ligt tussen +2 tot +5. De belangrijkste ruimtevragers zijn in de structuur verwerkt.

Bij het uitwerken en checken van de principeprofielen en het onderzoek naar windhinder, bezonning en daglicht is het samengestelde bouwblok zo vormgegeven dat het volume minimale impact heeft op het leefklimaat. Aan de hand van enkele spelregels wordt ruimte geboden aan vervolgprocessen, waarbij de huidige leefkwaliteit van het plan overeind blijft.

In de vervolgfases is voldoende ruimte om het ontwerp van de openbare ruimte en de bouwblokken uit te werken en te zorgen voor een verdere borging van kwaliteit in gebruik, beleving en toekomstwaarde. Tegelijkertijd zijn er voldoende sturingsmogelijkheden om de kwaliteiten van het plan te behouden.
Een risico voor het eindbeeld [H] is dat het uitgangspunt ‘dat iedereen uiteindelijk meedoet’ niet waar blijkt. Voor bepaalde delen van het eindbeeld kunnen dan ontwerpaanpassingen nodig zijn.



Draagvlak

Tijdens het ontwerpproces kwamen alle deelnemers van het open planproces regelmatig bijeen. We checkten steeds de opgeleverde tussenproducten. Tweemaal vond een zogeheten brede check in de wijk plaats, om te verifiëren of we op de goede weg zaten.

De aandachtspunten en zorgen werden steeds verwerkt in het daaropvolgende fasedocument. Daardoor ligt er nu een masterplan op tafel dat – binnen de vooraf gestelde kaders – recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen, en daarmee ook aan de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen.

Het merendeel van de deelnemers van het open planproces heeft voldoende vertrouwen in het Masterplan.

Er zijn echter een aantal risico’s te benoemen bij het draagvlak:

- Een deel van de wijk stelt de uitgangspunten uit de RSU 2040 met betrekking tot de verdichting in Overvecht en Overvecht Centrum ter discussie.
- Niet alle eigenaren en ondernemers (bijvoorbeeld een deel van de VvE Seinedreef/ Roelantdreef en een deel van ondernemers in het winkelcentrum) ondersteunen de verdichting, kwaliteitsslag en verandering van het gehele plangebied.

Conclusie

Uit de bovenstaande score blijkt dat het Masterplan veel goed doet. Het legt een optimaal plan neer, met een sterk eindbeeld en strategie. Het draagt bij aan de doelen, het draagvlak en de ontwerpvrijheid.

Wel is er nog aandacht nodig voor zwakke punten en enkele grotere risico's. Die vergen nader onderzoek en budget, om zo te komen tot een succesvolle gebiedsontwikkeling. Door integrale afweging in het vervolg (op grond van bovenstaande risicoanalyse en de scorekaart) kunnen we bij de uitwerking evenwichtig en in samenhang aan alle doelen blijven werken.

DEBBY:
"Hier kunnen ontmoetingsplekken worden gemaakt, maar als ze te duur zijn voor sommige mensen, zullen ze niet worden gebruikt. We kunnen proberen om een gezonde omgeving te maken voor ouderen, maar als er geen zorg beschikbaar is en we kwetsbare ouderen niet helpen om uit hun isolement te komen, zal hun leven nog steeds moeilijker zijn. Er zijn veel voorbeelden die laten zien waarom we naast fysieke ingrepen en doelstellingen ook andere dingen moeten doen. Dat vraagt iets van de overheid, maar ook van inwoners, ontwikkelaars, eigenaren en ondernemers."



Thema's

1. Leefomgeving

Hoofddoel 1 : Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven.

1.1 De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven

- **1.1.1 Behoud van veelkleurigheid, erfgoed en contrasten (diversiteit)**
- **1.1.2 Bewuste afwisseling in levendigheid en rust**
- **1.1.3 Nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen (o.a onderwijs, zorg, winkels, cultuur, welzijn, sport en ontspanning)**

1.2 Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen

- **1.2.1 De natuur en groen zijn maximaal ingepast in het gebied (groen, tenzij…)**
- **1.2.2 Aantrekkelijke openbare ruimte**
  - Openbare ruimtes zijn comfortabel (windluw, bezond of juist beschaduwd, goed verlicht, etc.)
  - Openbare ruimtes zijn overzichtelijk en begrijpelijk
- **1.2.3 Gebouwen in het gebied zijn aantrekkelijk**
- **1.2.4 Prettige menselijke plekken (eigenaarschap en stad op ooghoogte)**

1.3 Overvecht Centrum is en voelt veilig

- **1.3.1 Er is een hoge mate van sociale veiligheid**
- **1.3.2 Er is een hoge mate van verkeersveiligheid**
- **1.3.3 De leefomgeving is fysiek veilig**

2. Wonen

Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag

2.1 Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)

2.2 Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden

- **2.2.1 Er wordt gebouwd voor mensen uit de wijk en voor mensen van buiten de wijk**
  - Een divers aanbod dat aansluit om huidige en toekomstige wensen van de bewoners
  - Gemengd aanbod zodat 'goede buren' nabij wonen
- **2.2.2 Overvecht biedt voldoende mogelijkheden voor een lokale wooncarière (doorstroming)**
- **2.2.3 Voldoende woningen voor kwetsbare / bijzondere doelgroepen**

2.3 Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)

- **2.3.1 Betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen**
- **2.3.2 Woning voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen**

3. Sociaal

Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen

3.1 Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing

- **3.1.1 Er is ruimte voor ontmoeting, verbinding en sociale contacten**
- **3.1.2 Iedereen kan sporten, spelen en bewegen**
- **3.1.3 Voor iedereen is culturele ontplooiing toegankelijk (incl. koesteren bestaand aanbod)**
- **3.1.4 Er is ruimte voor initiatieven, tijdelijkheid, doorontwikkeling (het ongeplande)**

3.2 Iedereen leeft bewust; een gezonde levenstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen

- **3.2.1 Zorg en ondersteuning is voldoende beschikbaar voor iedereen**
- **3.2.2 Iedereen weet hoe ze mentaal gezond kunnen leven en hoe ze (indien nodig) hun mentale gezondheid kunnen verbeteren.**
- **3.2.3 Iedereen maakt bewuste keuzes om fysieke gezond te leven.**
- **3.2.4 Iedereen kiest bewust voor gezond voedsel en een gezond voedingspatroon.**
- **3.2.5 Iedereen is zich bewust van gezond en veilig gedrag, leeft bewust en stimuleert anderen zich gezond te gedragen.**

3.3 Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen

- **3.3.1 Speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen**
  - Er is ondersteuning in taal en digitale vaardigheden voor mensen die anders niet goed kunnen deelnemen aan de maatschappij.
  - Psycho-sociale ondersteuning is beschikbaar
  - Er is ondersteuning op zelfstandigheid en zelfredzaamheid voor wie dat nodig heeft
  - Voorzieningen zijn fysiek, mentaal en digitaal toegankelijk voor iedereen
- **3.3.2 Ieder kind krijg de kans om gezond op te groeien en zich optimaal te ontwikkelen**
  - Kinderen en jongeren kunnen gezond en veilig opgroeien
  - Kinderen en jongeren kunnen zich ontpooiien
  - Jongeren hebben gelijke kansen en perspectief op werk
- **3.3.3 Gezond en veilig oud worden**
  - Sociale inbedding (eenzaamheid tegengaan)
  - Ondersteuning op maat

4. Economie

Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen

4.1 Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat

- **4.1.1 Aantrekkelijk centrum (2e/3e centrum van Utrecht)**
  - Onderscheidend, idvers maar samenhangend centrumgebied
  - Toekomstbestendig winkelcentrum
  - Compleet aanbod (inclusief maatschappelijke voorzieningen, bedrijf/kantoor/werkruimten)
  - Toename wijkeconomie
  - Aantrekkelijk voor mensen uit de buurt (hart van de wijk)
  - Aantrekkelijk voor mensen uit Stad en Regio
  - Stadsbrede voorzieningen
- **4.1.2 Ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap**
- **4.1.3 Waardecreatie**

	4.2	**De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden**
	4.2.1	**Voldoende kwaliteit en diversiteit in het aanbod van werkgelegenheid (werkgelegenheid)**
		Het aanbod van banen en werkstages is in balans met de vraag naar werkplekken
		Ruimte voor ondernemen
		Goed werkgeverschap
	4.2.2	**Iedereen kan gezond rondkomen (arbeidsparticipatie)**
		Toegang tot de arbeidsmarkt voor iedereen
	4.3	**De lokale economie is toekomstbestendig**
	4.3.1	**Toekomstbestendige en perspectiefrijke sectoren en bedrijven**
	4.3.2	**Circulair in 2050**
5. Mobiliteit		**Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer**
	5.1	**Overvecht Centum is goed bereikbaarheid voor iedereen**
	5.1.1	**De ontsluiting voorziet in de vervoersvraag (bereikbaarheid)**
		Wandel- en fietsverbindingen (naar gebied en binnen gebied)
		Comfortabele OV-verbindingen en verbinding met Station Overvecht
		Autobereikbaarheid op orde
		Expeditie bereikbaar (incl laden en lossen)
		Nood- en hulpdiensten kunnen binnen de normen ter plekken zijn
	5.1.2	**Goede voorzieningen voor bestemmingsverkeer (bewoners, bezoekers, ondernemers en werknemers)**
	5.1.3	**De stad is toegankelijk voor iedereen**
		Aandacht voor voetganger en fietser
		Toegankelijk voor iedereen
	5.2	**Er zijn gezonde en schone vervoersvormen**
	5.2.1	**Verschuiving naar meer gebruik duurzame vervoerswijzen (lopen, fietsen, OV)**
	5.2.2	**Aantrekkelijk voor voetgangers**
		Meer ruimte voor voetgangers in gebied
	5.2.3	**Aantrekkelijker voor fietsers**
		Meer capaciteit op netwerk
		Meerdere routekeuzes voor alle doelgroepen
		Voldoende en aantrekkelijke stallingsmogelijkheden
	5.2.4	**OV vormt een aantrekkelijke keuze**
	5.2.5	**Gebruik deelmobliteit**
6. Duurzaamheid		**Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening**
	6.1	**Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit**
	6.1.1	**Goede milieukwaliteit (schoon milieu)**
		Bodemkwaliteit
		Luchtkwaliteit
		Waterkwaliteit
	6.1.2	**Biodiversiteit en goede ecologie**
		Meer groen (in balans met verdichten)
		Verbonden groen
		Diervriendelijk groen
		Natuurvriendelijk bouwen
		Speciale aandacht voor kwetsbare planten en diersoorten (Utrechtse soortenlijst ingepast)
	6.2	**Overvecht Centrum is klimaatadaptatief**
	6.2.1	**Goede afwatering voorkomt overlast bij langdurige regen en/of piekbuien**
	6.2.2	**Voldoende waterrententie om droge periodes op te vangen**
	6.2.3	**Beperkte hinder van hittestress**
	6.3	**Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO_2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)**
	6.3.1	**Beperkte energievraag (hoge energie-efficiency)**
		Energie-efficiënte gebouwen (isolatie en efficiente installaties voor verwarmen, ventileren, koken en warm tapwater)
		Efficiënte bedrijven / bedrijfsprocessen
		Efficiënte mobiliteit en transport
	6.3.2	**Energieaanbod volledig uit hernieuwbare/duurzame bronnen**
		Alle energie die gebruikt wordt is duurzaam opgewekt
		Duurzame energie wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt
		Er is voldoende lokale energieopslag en -vraagsturing om pieken in vraag en aanbod op te vangen
	6.4	**Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)**
	6.4.1	**Minder materiaal-/afvalstromen**
	6.4.2	**Gesloten natuurlijke kringlopen waarbij materiaalstromen in balans zijn met de natuur**
	6.4.3	**Veilige circulaire technische materiaalstromen met verantwoorde mondiale voetafdruk**
		Zoveel mogelijk zelfvoorzienend (regionaal)
		Verantwoorde herkomst van resources van buiten de stad / regio

B

Beeldkwaliteits plan

Inleiding 22
Doel van het beeldkwaliteitsplan 23
Leeswijzer 23

1
Masterplan en beeldkwaliteit 24
1.1 Opgave en integraal afwegingskader 24
1.2 Zes punten uit het Masterplan 25
1.3 Processturing en kwaliteitsteam 26
1.4 Masterplan volumeopbouw 29
1.5 Wijkkarakteristiek – passend bij Overvecht 34
1.6 Identiteit 36

2
Richtlijnen 40
2.1 Gebied 41
2.2 Blokken 42
2.3 Bijzondere gebouwen in gebied 56
2.4 Elementenniveau 60
2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar 64
2.6 Openbare ruimte 66

Inleiding

Het Masterplan Overvecht Centrum toont een ruimtelijk en functioneel eindbeeld en strategie om het gebied te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk én als een van de drie centra van de stad Utrecht. Er komen circa 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m^2 aan ander type programma, in een aantrekkelijke mix. Het gebied is onderscheidend en sluit aan bij de identiteit van de wijk Overvecht. Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt. De maatschappelijke opgave is om een plek te maken waar de bewoners en omwonenden beter van worden. We maken een aantrekkelijke, groene en diverse leefomgeving. Verrijken en versterken het gebied met andere functies. Er komt meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengde hoogstedelijke buurt kunnen mensen plezierig wonen, prettig winkelen, fijn werken, zich lekker ontspannen en gezellig samenkomen.

Doel van het Beeldkwaliteitsplan

Als onderdeel van het Masterplan Overvecht Centrum is dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Overvecht Centrum. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in Overvecht Centrum. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten.

Het moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen het gebied behouden, ook bij gefaseerde realisatie over langere tijd. Het is het toetsingskader. Aan de hand van dit plan worden toekomstige bouwplannen en inrichtingsplannen getoetst

Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit een inleiding en twee inhoudelijke hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk gaat het om de opgave en het integraal afwegingskader. Verder is er ruimte voor enkele onderdelen uit het Masterplan zoals de identiteit, wijkkarakteristiek en de volumeopbouw. Verder wordt de basis gelegd voor het proces van sturing en toetsing.

In hoofdstuk twee worden op verschillende schaalniveaus én voor verschillende aspecten uitspraken gedaan en richtlijnen gegeven, achtereenvolgens:

- voor het gebied als geheel
- op blokniveau
- voor bijzondere gebouwen
- op elementniveau
- voor de overgangszone openbaar en privé
- en voor de openbare ruimte.

Per onderdeel is getracht eerst de intentie krachtig te formuleren en deze vervolgens te voorzien van richtlijnen. Referentiebeelden geven inspiratie en laten het besproken onderdeel zien, zoals aangegeven in het onderschrift. Ze kunnen soms afwijken van andere richtlijnen, omdat ze alleen een specifiek deelaspect of richtlijn uitleggen.

1
Masterplan en beeldkwaliteit

1.1 Opgave en integraal afwegingskader

Het Masterplan heeft met de **opgave** als fundament (hoofdstuk 3) en het **doelenkader als afwegingskader** (onderdeel A van de Verdieping en achtergrond) in een open planproces een optimaal ruimtelijk functioneel eindbeeld, opgeleverd, waarvoor voldoende vertrouwen is onder deelnemers van het proces. Met de werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar voor alle betrokkenen. Het doelenkader Overvecht Centrum omvat alle projectdoelen, geordend en vertaald vanuit bestaand gemeentelijk beleid, aangescherpt met de input van pand- en grondeigenaren en Team Overvecht Centrum. Het doelenkader maakt doelbewust en integraal werken mogelijk. Daardoor kunnen we integrale afwegingen en keuzes maken tijdens het ontwerpproces. Dit zien we ook voor het vervolgproces als de juiste wijze van werken.

Een hoogstedelijke buurt met belangrijke centrumfunctie vraagt om een hoogwaardige en gebalanceerde uitwerking van zowel de gebouwen (volume) als de openbare ruimte. Dit betreft de volumeopbouw, als ook de beeldkwaliteit. In het Masterplan (hoofdstuk 6) zijn de **ruimtelijke opbouw van de bebouwing** (samenstelling bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, maximale hoogtes, etc) en **maatvoering van de openbare ruimte** opgenomen. Ook is met **het vaststellen van het microklimaat** (bezonning, wind, geluid, etc) een comfortabel leefklimaat van openbare ruimte en binnenhoven geborgd. De beeldkwaliteit van het gebied is in hoofdstuk 6 van het Masterplan op hoofdlijnen besproken en wordt hier apart en gedetailleerd uitgewerkt.

De bovenstaande onderdelen uit het Masterplan blijven gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling houvast en sturing geven aan het proces, als ook aan de beeldkwaliteit.

1.2 Zes punten uit het Masterplan

Het BKP waarborgt cruciale en richtinggevende elementen met betrekking tot de uitwerking van de beeldkwaliteit van Overvecht Centrum. Vanuit de opgave en het doelenkader zijn er zes punten cruciaal voor de beeldkwaliteit die voor het gehele gebied, op alle schaalniveaus en de gehele ontwikkelingsperiode te allen tijde overeind blijven:

1. Menselijke maat. De menselijke maat en schaal vormt de basis voor een aangename en comfortabele leefomgeving. Gebouwen, binnentuinen en openbare ruimte richten zich op de beleving van de mens. De stad op ooghoogte is uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven. Er is een aangenaam microklimaat op alle niveaus.

2. Identiteit. De plek weerspiegelt de identiteit van Overvecht Centrum, divers, verbonden én aantrekkelijk. Cruciaal hierbij is inbreng van en betekenis voor bewoners en gebruikers. Zo wordt het centrumgebied nog meer hun hart van de wijk.

3. Passend bij Overvecht. Het centrumgebied heeft aansluiting bij de wijk Overvecht. Het gebied is een moderne vertaling van de wijkkarakteristiek, passend bij de opgave.

4. Eenheid in verscheidenheid. Een aantrekkelijk eindbeeld biedt ruimte voor zowel diversiteit als samenhang, en voor rust naast levendigheid. Het gaat om een gebalanceerde uitwerking van contrasten. Samenhang op het niveau van het gebied levert geen monotoon beeld op. Diversiteit op blokniveau slaat niet door in chaos. Naast visuele kwaliteit spelen ook het gebruik van gebouwen en de openbare ruimte een rol. Er is niet alleen plaats voor dynamiek en activiteit, maar ook voor rust en luwte.

5. Ontmoeting en interactie. Betekenisvol ruimte maken voor ontmoeting en interactie, gericht op zowel gemeenschappen als individuen. Ruimte voor samenkomen binnen je eigen gemeenschap (casa) en plekken waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten (plaza). Denk aan functies in en op gebouwen, openbare ruimten of binnentuinen. Belangrijk is het onderscheid tussen openbaar en privé, met aandacht voor de overgangen. Een balans tussen ontmoeting, interactie, geborgenheid en privacy.

6. Hoogwaardige kwaliteit. Een hoogstedelijk centrumgebied vraagt om een hoogwaardige en zorgvuldige uitwerking van architectuur en openbare ruimte. Toekomstbestendigheid, groen en ecosystemen worden integraal meegenomen. De integrale kwaliteit (doelenkader) geldt als afwegingskader.



Figuur 04.Visual Mercado-plein.

1.3 Processturing en kwaliteitsteam

In de tijd **sturen op de opgave en de bewaking van integrale kwaliteit** alsmede de uitvoerbaarheid vraagt om een helder proces met een Kwaliteitsteam. De uitgangspunten in het Masterplan zijn niet allemaal hard. Wel willen we duidelijkheid creëren. Met een lange looptijd zijn sommige aspecten in de beginfase cruciaal en andere aspecten juist later. De 6 punten op de vorige pagina zijn een vaste leidraad voor beeldkwaliteit gedurende de gehele looptijd voor de gebiedsontwikkeling.

Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat **doelbewust werken en integraal afwegen** worden voortgezet en zijn geborgd (zie onderdeel A Verdieping en achtergrond: integraal afwegen en het Doelenkader). Voor een **goede borging van bredere omgevingskwaliteit** in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het Kwaliteitsteam. Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam. De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur (doelen leefomgeving en aanvullend BKP) ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit (doelen economie, wonen) en maatschappelijke impact (doelen sociaal en identiteit).

Het kwaliteitsteam beoordeelt plannen voor gebouwen en openbare ruimte **in alle vervolgfases**. Het Masterplan probeert vast te leggen wat moet en los te laten wat kan, resulterend in een optimale kwaliteit. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke **rol in de dialoog** tussen verschillende partijen in de planfase tot en met het definitief ontwerp. Het blijft mogelijk om overtuigend aan te tonen dat een vergelijkbare bijdrage aan de doelen bereikt wordt op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers. Ontwerpteams kunnen zo vroegtijdig in gesprek met het kwaliteitsteam. Dit zorgt voor goede afwegingen op gebieds-, ensemble- en blokniveau. Zo kan **het kwaliteitsteam continue richting en sturing bieden aan de opzet en invulling van naast elkaar gelegen plots en verschillende fases.**

Het kwaliteitsteam heeft voldoende **mandaat**. Het team toetst zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Dit gebeurt in alle fasen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het **integraal afwegingskader** vanuit het werken met doelen ondersteunt op elke schaal en in elke fase. De precieze inrichting van het proces en de aansturing worden **uitgewerkt na vaststelling** van het Masterplan. Dit geldt ook voor de **organisatievorm en invulling** en de relatie en verhouding tot het projectteam. We stellen een proces op waarbij het kwaliteitsteam vanaf het begin betrokken is bij de gebiedsontwikkeling. Het team moet operationeel zijn bij de start van de werkzaamheden voor fase 1 en 2.

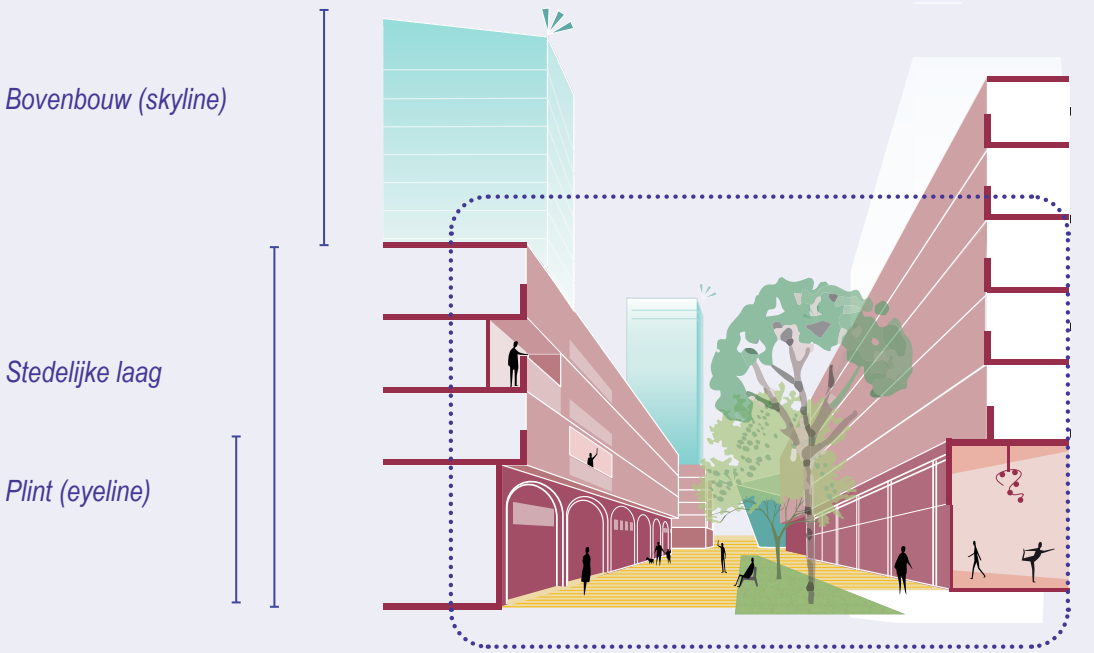


Figuur 05.Visual O(vervecht)-plein.

Menselijke maat

In Overvecht Centrum gaan we **verdichten.** In totaal wordt bovengronds substantieel volume toegevoegd. Door licht, lucht en ruimte slim te organiseren (in pleinen, ruime straten en binnenhoven) én door de samenstelling en de diversiteit van volumes goed te doordenken, wordt een prettig leefklimaat mogelijk. Hiermee hebben de gebouwen zo weinig mogelijk impact op de beleving van de mens.

Bij het ontwerpen en inpassen van de gebouwen **ontwerpen we vanuit het perspectief van de voetganger** (‘de stad op ooghoogte’). Dat zorgt uiteindelijk voor een goede ruimtelijke balans tussen lopen, ontmoeten en verblijven. Diverse aspecten beïnvloeden de beleving van de mens op straat: de verblijfsruimtes, de overgangszones tussen binnen en buiten, de inrichting en maat van de straat zelf en goede gebouwen. Dat draagt uiteindelijk ook weer bij aan een prettig gebied en aan sociale veiligheid op straat. De ontwerpprincipes voor de gebouwen en de openbare ruimte zorgen ervoor dat het gebied een menselijke maat krijgt.



Figuur 06. Menselijke maat, de stad op ooghoogte

1.4 Masterplan volumeopbouw

Structuur & hiërarchie

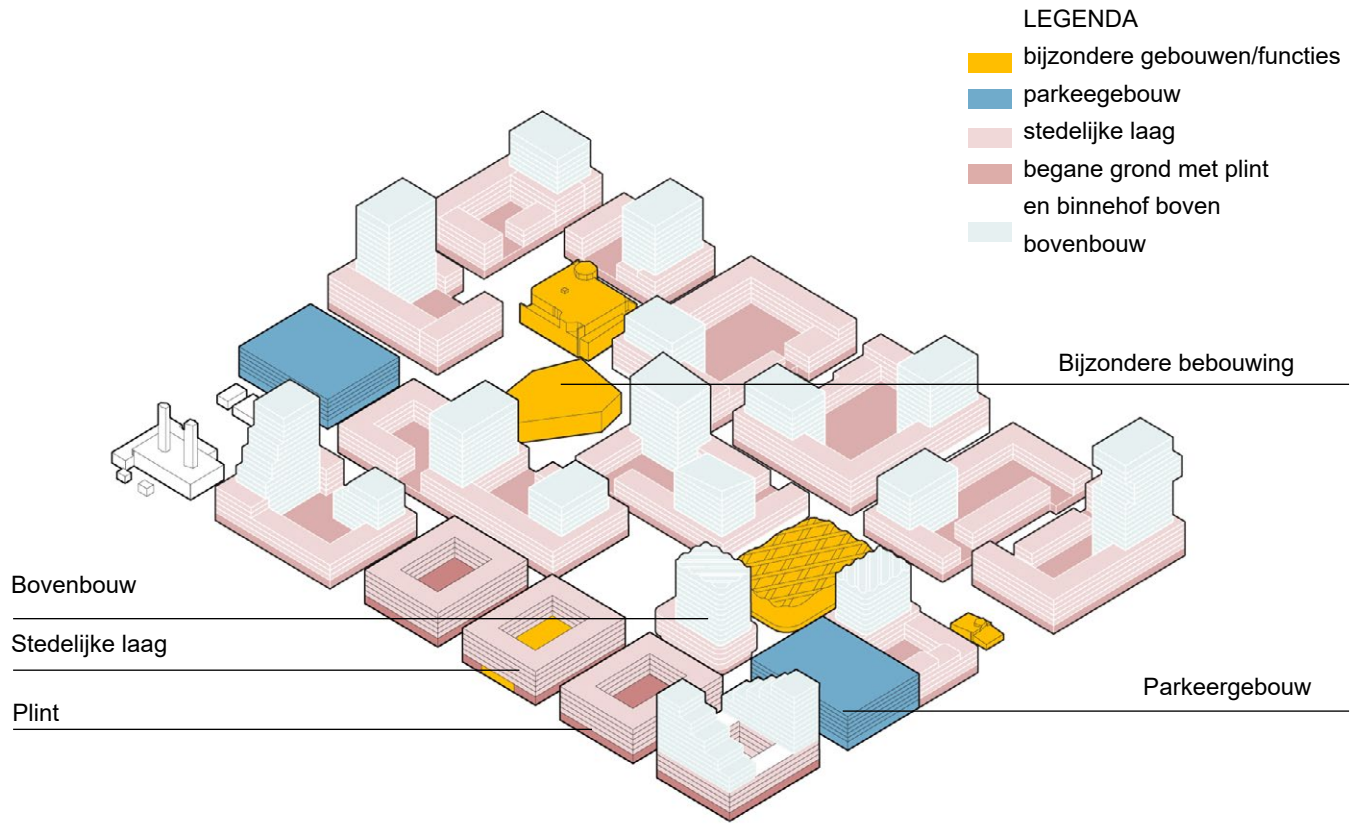
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en ‘ogen op straat’. Bijzondere gebouwen en karakteristieke pleinruimten verrijken de structuur en zorgen voor herkenning en oriëntatie.

Samengesteld bouwblok

Gebouwen in het gebied zijn opgebouwd uit een stedelijke laag en een bovenbouw. De plint is een verbijzondering en een belangrijk onderdeel van de stedelijke laag. Ze vormen samen een samengesteld bouwblok. Het gebied is opgebouwd uit enkele bijzondere gebouwen en deze samengestelde bouwblokken.

De stedelijke laag is van belang om stedelijk leven mogelijk te maken. De plint maakt interactie tussen functies in de gebouwen en het straatleven mogelijk. De bovenbouw is zo gepositioneerd dat dit volume zo min mogelijk impact heeft, bijvoorbeeld qua windhinder en schaduw. Kortom: door dit bouwvolume zo samen te stellen, maken we een prettig en comfortabel stedelijk leven op straat mogelijk. Het gaat daarbij om oog voor de menselijke maat, een comfortabel microklimaat (wind en zon), levendigheid aan de ene kant en rust en privacy aan de andere kant, en om sociale veiligheid.

Er zijn verschillende typen gebouwen te onderscheiden: het basisblok, de bijzondere bebouwing en de parkeergebouwen. Hierna gaan we eerst in op de opbouw van het basisblok.



Figuur 07. Volumeopbouw van het masterplan

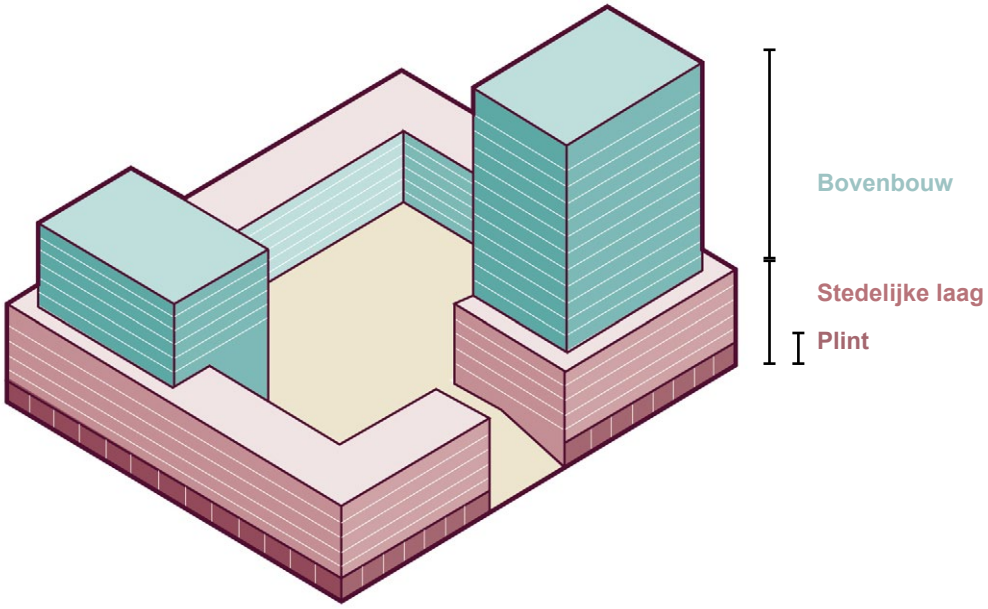
Uitwerking basisblok

Het basisblok is een samengesteld blok. Het bestaat uit twee delen: een **stedelijke laag** met een **plint**, en een **bovenbouw:** de torens bovenop de stedelijke laag. De druk van het programma op maaiveld maakt dat de binnenhoven in alle samengestelde blokken verhoogd gelegen zijn (minimaal +1).

De **plint** omvat de onderste een of twee bouwlagen. De plint zorgt voor interactie met de openbare ruimte en levendigheid, voor ‘ogen op straat’ en biedt ruimte aan aantrekkelijke winkels en goede woningen.

De **stedelijke laag** wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. De stedelijke laag begeleidt de straten en pleinen. Het is de scheiding tussen het openbare leven en het privédeel aan de binnenzijde van het blok. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht.

De **bovenbouw** vormt de skyline van het plan. Hij ligt boven de stedelijke laag. De vorm en positie van de torens op deze stedelijke laag moet worden afgestemd op het comfortabele microklimaat in de omringende buitenruimte. In de openbare ruimte is sprake van een comfortabel windklimaat, met een kwaliteitsniveau passend bij het gebruik van de plek (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Voor de schaduwwerking van de bovenbouw kijken we naar ‘sunspots’ (plekken waar je goed in de zon kunt zitten) bij de verblijfsruimten in het gebied: denk aan de pleinen en binnenhoven. Voor een goed windklimaat op straat heeft de bovenbouw altijd een set-back van minimaal 5 meter . Bovendien heeft een set-back van de bovenbouw andere voordelen, zoals een beter gevoel van de menselijke maat op straat: de torens worden vanaf de straat veel minder sterk waargenomen. Het is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden. De bovenbouw is gebaat bij een interessant samenspel onderling en daarmee een aantrekkelijk silhouet.



Figuur 08. Opzet van basisblok

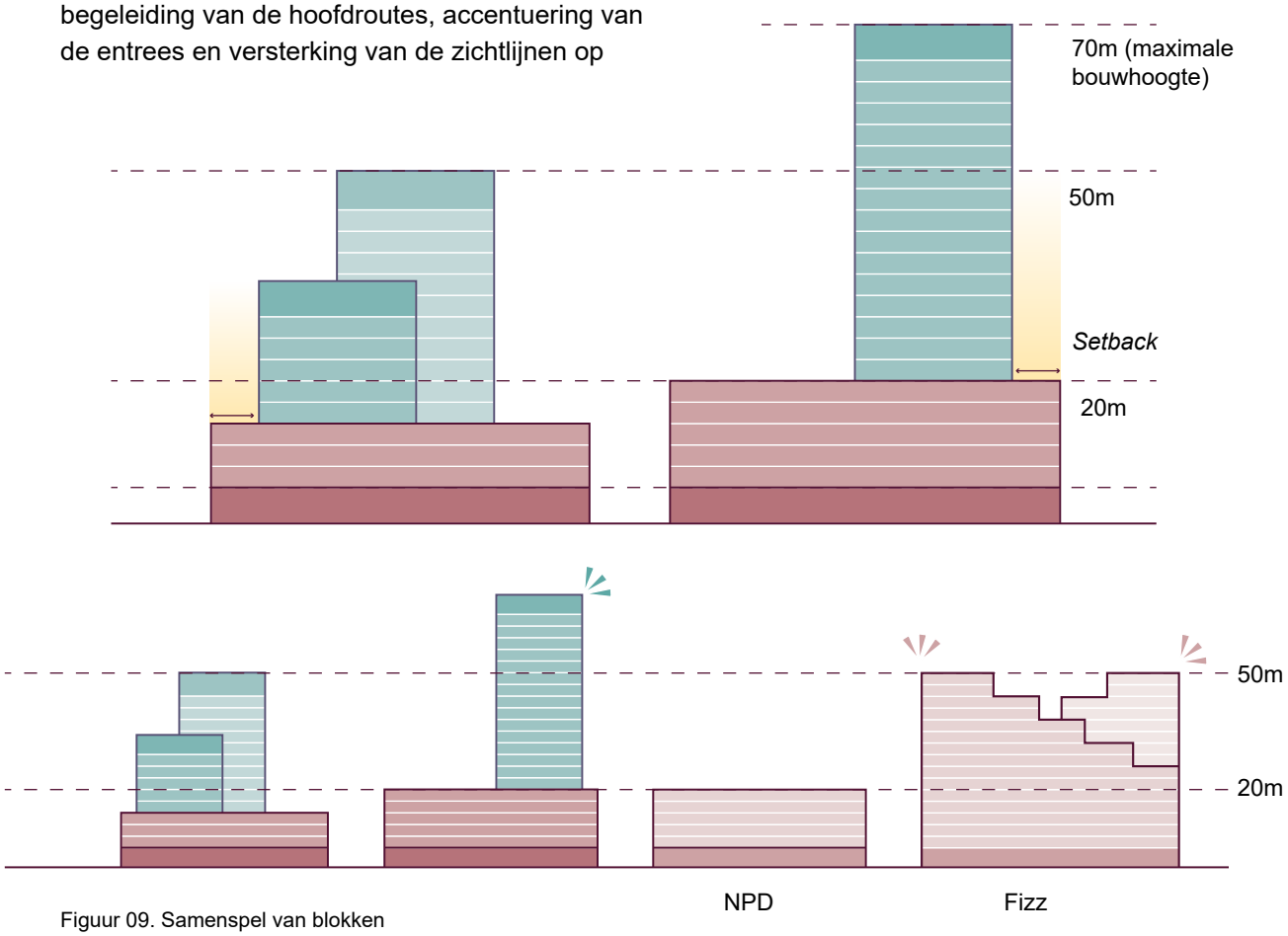
Samenspel van blokken

Door de compositie van straten, pleinen en gebouwen ontstaan relaties tussen de blokken onderling en vormen zich natuurlijke clusters van gebouwen. Deze vormen de basis voor het toevoegen van variatie en verfijning in de volumes. Daarnaast ontstaat er een levendig samenspel tussen blokken door variatie in de hoogte van de stedelijke laag, verspringende rooilijnen van de blokken en uitsnedes in de stedelijke laag.

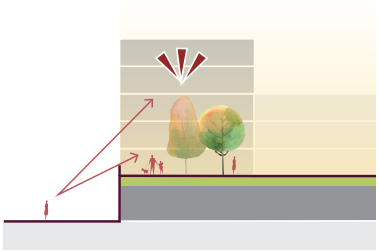
Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor een goede leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgen hofjes in woonstraten te creëren.

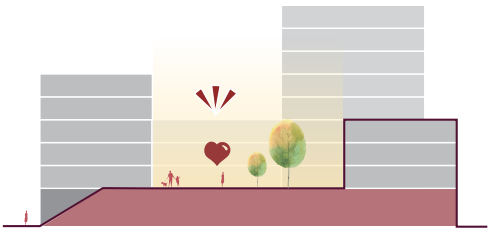
We maken **uitsnedes in de stedelijke laag** om lichtinval in de binnenhoven te brengen en een gevoel van ruimtelijkheid te scheppen en om visuele relaties aan te brengen tussen het binnenhof en het straatniveau. De binnenhoven zijn verhoogd gelegen bovenop het programma op maaiveld. De snedes liggen daarom in principe boven de plint. Ze kunnen een onderbreking van het volume vormen, of een poort of ‘gat’ als een structuurelement in de gevel. De posities van de snedes liggen niet vast, maar zijn ontworpen in samenhang met het microklimaat (wind, licht en schaduw). Soms kan een snede worden gecombineerd met de toegang tot de binnentuin vanaf het straatniveau (met een trap). Afsluitbaarheid – voor privacy, veiligheid en beheer – is daarbij een aandachtspunt.



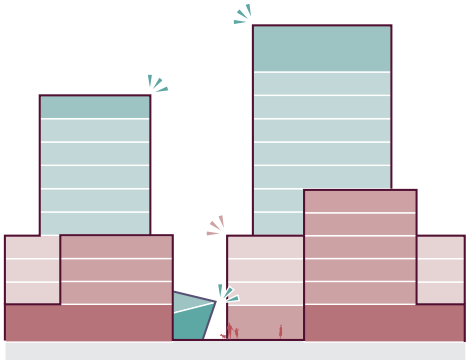
Figuur 09. Samenspel van blokken



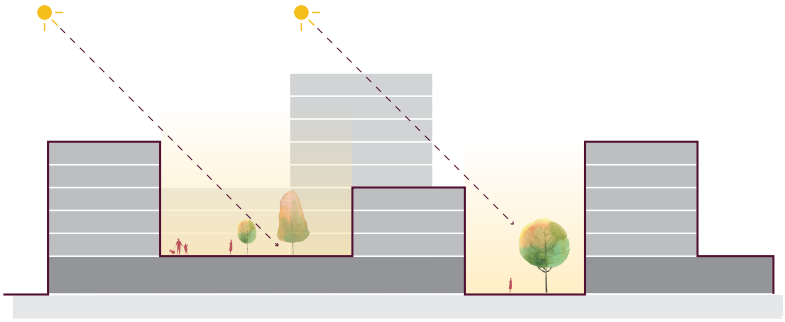
Licht, lucht, ruimte door snedes



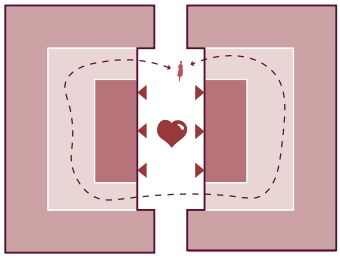
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



Samenstelling van volumes en wisselende rooilijnen maken interessante zichtlijnen en oriëntatie



Hoogte bebouwing afgestemd op bezonning en windklimaat in straten en binnenhoven



Ensembles van blokken

Overige spelregels van volume en bouwvelden

Naast het bovenstaande worden in het Masterplan (H5) de bouwvelden en de opbouw en verdeling van volume verder uitgewerkt ten behoeve van een prettig, comfortabel leefklimaat in het gebied.

Denk aan rooilijnen van de bouwvelden en de maatvoering en verdeling van de bovenbouw. Hieruit voorvloeiend is het microklimaat behorende bij het ruimtelijke eindbeeld in beeld gebracht. Het gaat dan om het windklimaat en de bezonning in openbare ruimte als ook de binnenhoven. Alsmede de daglichttoetreding van de nieuwe woningen. We blijven sturen en afwegen vanuit integrale kwaliteit. Deze kwaliteiten dienen ook meegenomen te worden bij beoordeling van bouwplannen.

1.5 Wijkkarakteristiek

Passend bij Overvecht

Overvecht de wijk waarbinnen het centrumgebied gelegen is, is gebouwd in de jaren zestig. Ze weerspiegelt de ‘ideale stad’ van die periode. De buurten worden gekenmerkt door een stempelopzet: een herhaling van een bepaalde opzet van gebouwen, vergezeld van veel groen, in **orthogonale (rechthoekige) structuren, met horizontaliteit en een lichte architectuur.**

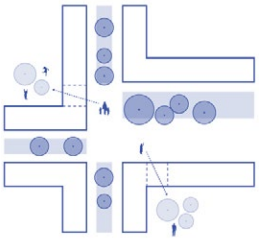
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

Niet alle stijlkenmerken van Overvecht worden als positief ervaren. Ze dragen ook niet allemaal bij aan belangrijke waarden voor de toekomstige plek, denk aan menselijke maat, geborgenheid en diversiteit. Mede daarom kijken we kritisch naar de Overvechtse beeldtaal. Ondanks dat, gaat Overvecht Centrum straks een **goede relatie** aan **met de omliggende bebouwing**, zowel morfologisch als architectonisch.

Hier beoordelen we welke karakteristieke elementen uit Overvecht een moderne vertaling krijgen. Welke elementen bijdragen aan de gewenste leefomgeving van het nieuwe centrum? De geschiedenis kan hiervoor een goede inspiratiebron zijn. Maar het is niet nodig om een kopie te maken.

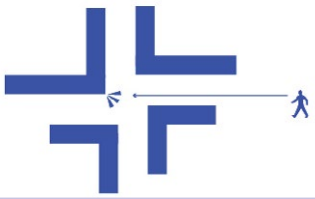
Licht lucht en ruimte

De essentie van de ontstaansgeschiedenis van de wijk wordt nu anders vertaald. De basis van dit plan is net als toen gestoeld op voldoende licht, lucht en ruimte. Dit wordt nu bereikt door voldoende openbare ruimte voor de mate van verdichting, met prettige brede straten en meerdere pleinen met een fijne maat en schaal. Het wordt ook bereikt door de opbouw van de bebouwing, en met name door hoogte van straatwanden en de snedes (openingen) in de bouwblokken. We maken geen volledige gesloten bouwblokken. In de blokken is voldoende licht en lucht en een prettig windklimaat, zonder dat de gewenste omslotenheid en geborgenheid van deze binnenruimtes verloren gaat.



Orthogonaliteit

Alle lagen van het oorspronkelijke plan voor Overvecht werden gekenmerkt door rationaliteit en orthogonaliteit (rechthoekig) zowel in de stedenbouw (stempels), als in de bouwblokken en de architectuur. In het Masterplan zie je dat terug in de stedenbouw – het stratenpatroon en de eenvoudige kloeke blokvormen – maar dan wel met de nodige verspringingen in rooilijnen om de routes te begeleiden, monotonie te voorkomen en geborgenheid op de pleinen te scheppen. Om de orthogonaliteit te doorbreken voegen we op gebiedsniveau enkele bijzondere, qua vorm en rooilijn afwijkende gebouwen toe, ten behoeve van oriëntatie, eigenheid en variatie. In de architectuur voert de rationaliteit en orthogonaliteit niet de boventoon.



Horizontaliteit en repetitie

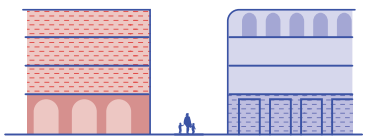
Orthogonaliteit in de architectuur zie je met name terug in de kenmerkende horizontaliteit. Hierin willen we wel losser zijn om niet door te slaan in massaliteit en een monotoon beeld. We sluiten verticaliteit in de geleding van gebouwen echter uit. Dat wil zeggen: geen grachtenpandjes, maar juist kloeke blokken, robuuste complexen met een horizontale geleding.

We voorkomen onnodige herhaling en eentonigheid door aantrekkelijk gelede blokken en tussenschaal in de architectuur toe te passen. De gebouwde omgeving blijft speels en interessant, met aandacht voor de menselijke maat.



Lichte architectuur

De architectuur in de wijk Overvecht heeft een sobere en functionele materiaal- en kleurkeuze, waarbij beton en baksteen centraal staan. De ingetogenheid, dominantie van grijstinten en de minimalistische uitstraling hiervan sluit niet aan bij de knusse sfeer en levendige beeldtaal die het masterplan en bewoners voor ogen hebben bij het nieuwe wijkhart. We kiezen in het plan vanuit de identiteit voor meer speelsheid en rijkheid in materiaal- en kleurgebruik. Er is eenheid in verscheidenheid op gebiedsniveau, zonder door te slaan in kakofonie.



Wat is Overvechts in het centrumgebied?

Het gebied wordt herkenbaar en Overvechts doordat we **kenmerkende stijlelementen** uit de wijk gebruiken, maar passen deze wel zo toe dat ze aansluiten bij de huidige wensen van menselijke maat en geborgenheid. In een **rustig raamwerk staan krachtige kloeke blokken met een horizontale geleding** waarbij overtuigend vormgegeven is aan verscheidenheid, levendigheid, speelsheid en rijkheid. In een **eigen beeldtaal** die uitdrukking geeft aan de identiteit van deze plek.

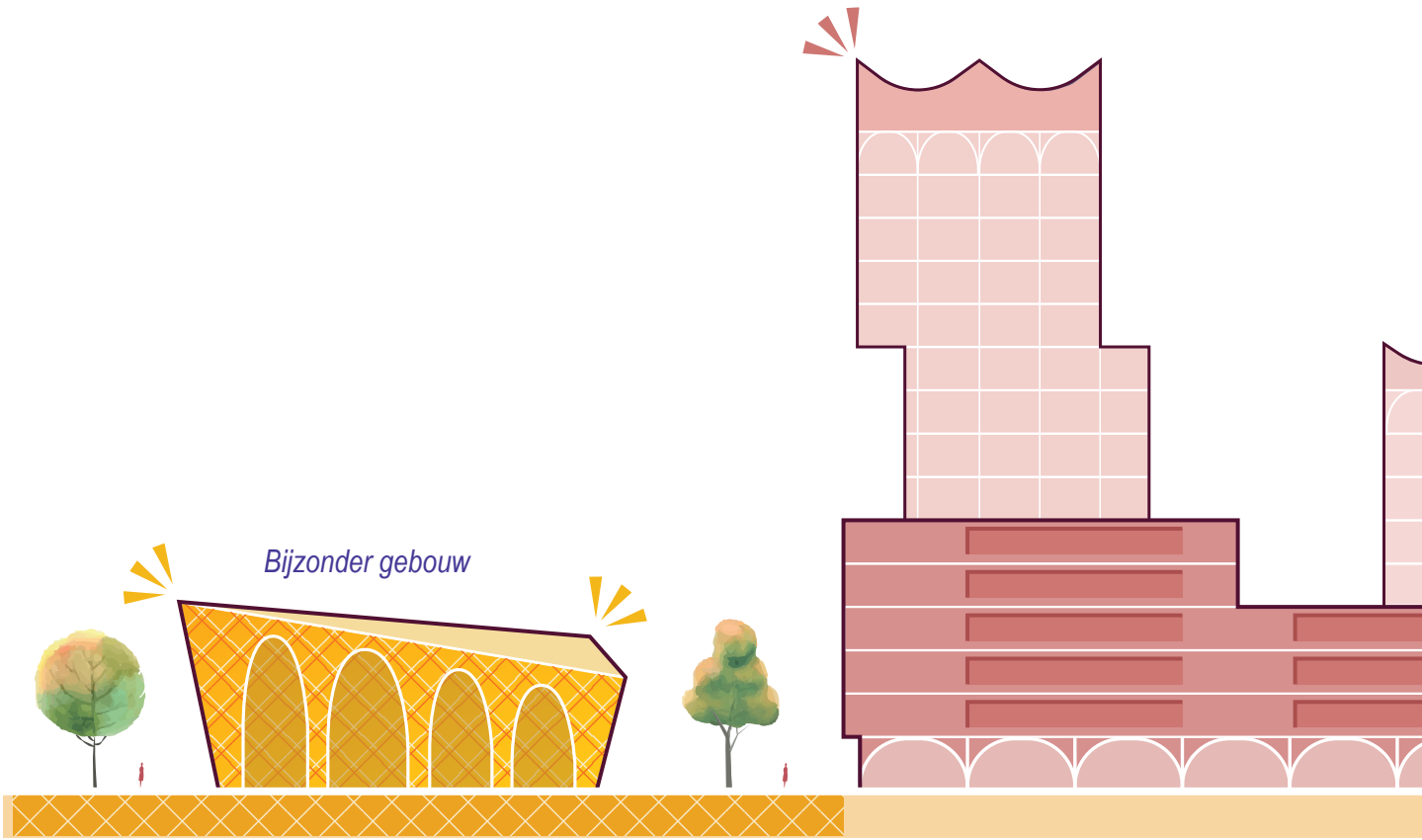
1.6 Identiteit

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Overvecht Centrum waarborgt essentiële aspecten van de beeldkwaliteit, met **nadruk op het weerspiegelen van een identiteit die aansluit bij de wijk en haar bewoners.** Het wordt divers, verbonden en aantrekkelijk. Overvecht kent een grote verscheidenheid aan inwoners. De diversiteit in achtergrond en cultuur is groot en rijk. Dit wordt zichtbaar in de openbare ruimte en in de architectuur. Deze eigenheid zorgt voor karakter en geborgenheid.

De opgave is een **samenhangend, herkenbaar, uitnodigend en comfortabel centrumgebied** te creëren met een vertrouwde en eigen sfeer. Dankzij die sfeer kunnen **bewoners zich hier thuis gaan voelen**. Ze kunnen **trots zijn op hun wijk en hun centrum.** Deels doen we dat in de beeldkwaliteit, deels met een proces met inbreng van bewoners en ondernemers en deels door het vragen van een concept per blok.

Beeldkwaliteit

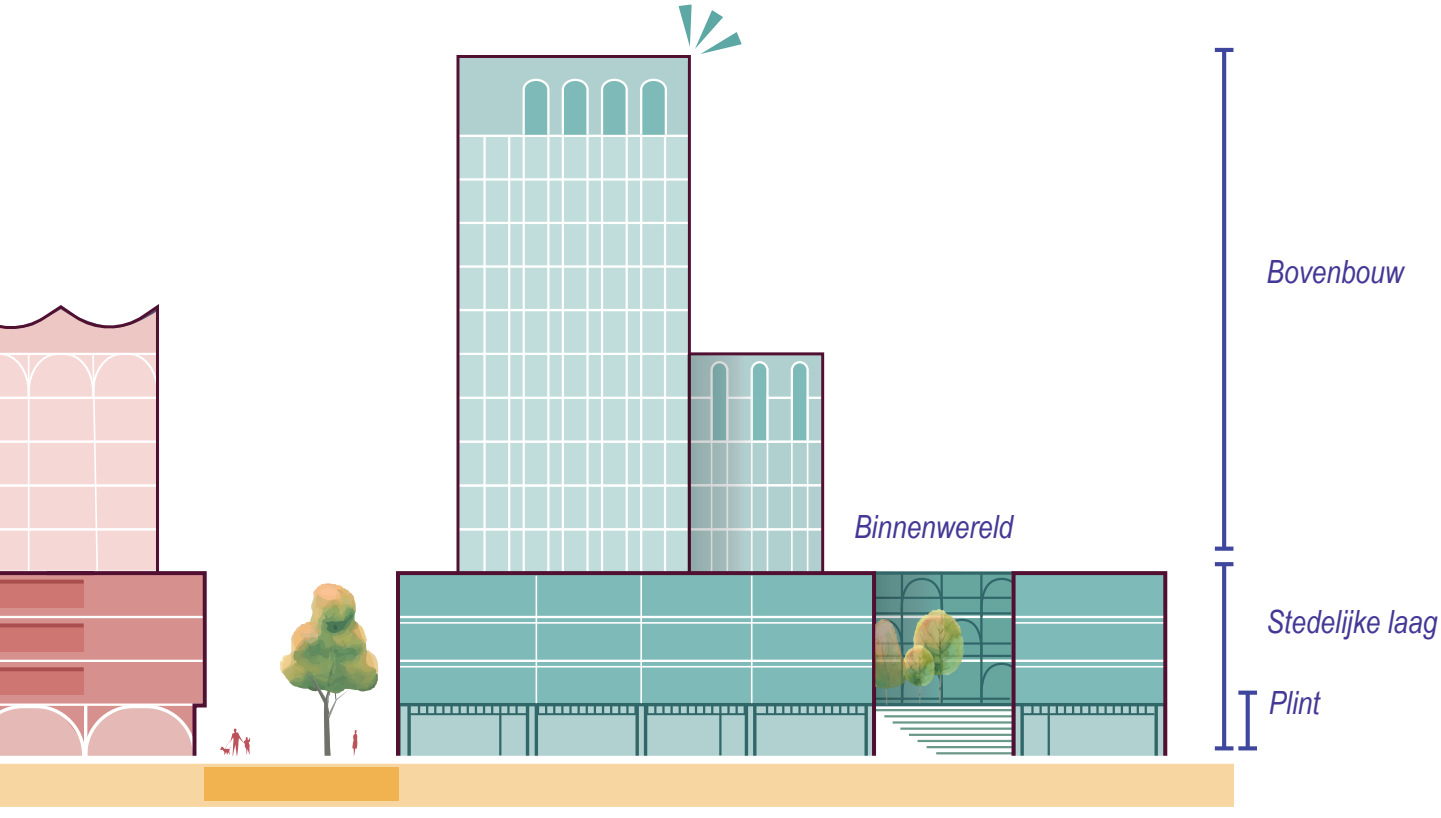
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stijlelementen**, echter we staan ook een andere vormentaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen. Ook mag het **materiaal- en kleurgebruik uitgesprokener.** De verschillende culturen en gemeenschappen tonen zich, bijvoorbeeld door specifieke elementen zoals verrassend vormgegeven entrees, ramen, balkonvormen of in bijzondere patronen zoals boog- of stervormen, dan wel in materiaal- en of kleurgebruik.



Figuur 10. Identiteit in beeldkwaliteit

Eenheid in verscheidenheid is het devies, dus niet doorslaan in diversiteit, maar ook geen saaie eenheidsworst. Gebruik de schaalniveaus om een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang te vinden. Reguliere bouwblokken **verschillen van elkaar** en zijn Overvechts en **eigen, maar blijven onderdeel van het geheel**. Bijzondere gebouwen in het gebied fungeren als **uitgesproken smaakmakers**.

Rijk en tactiel in detaillering. Gebouwen worden ontworpen vanuit **het perspectief van de voetganger,** waarbij de architectuur en geleding zorgvuldig uitgewerkt zijn ten behoeve van een aangename en comfortabele leefomgeving. De beleving van de mens krijgt echt aandacht, waarbij **ontmoeting en interactie** een plek heeft op diverse schaalniveaus.



Betrokkenheid bewoners

De identiteit en eigenheid van Overvecht Centrum is belangrijk. Het moodboard verbeeldt de toekomstige identiteit, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden ‘divers’, ‘verbonden’ en ‘aantrekkelijk’ uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast teleggen hoe het precies moet zijn. Het is gemaakt op basis van gesprekken over de identiteit en een breed uitgezette enquête over de toekomstige identiteit van het gebied.

De culturele en historische verscheidenheid van de wijk Overvecht benadrukken in beeldtaal vraagt erom om ook in de toekomst (wijk)bewoners en ondernemers te blijven betrekken bij planvorming. Zo is een betekenisvolle invulling te creëren die echt een gevoel van thuis uitstraalt.

Verhaal per blok

Elke bouw- of inrichtingsplan moet een duidelijk verhaal vertellen dat de identiteit van het bouwblok of ensemble tot uitdrukking brengt.

In de vroege ontwerpfase presenteert het ontwerpteam aan het Kwaliteitsteam een thema dat als leidraad dient voor het blok. Dit thema bepaalt hoe het ontwerp bijdraagt aan de identiteit van het bouwblok en het gebied en hoe het aansluit op het karakter van Overvecht. Ook is duidelijk hoe bewoners en gemeenschappen erbij betrokken worden. Zo ontstaat een ontwerp met een sterke, verhalende architectuur.



Figuur 11. Moodboard sfeerimpressie van toekomstige identiteit

2
Richtlijnen

Naast algemene principes voor de beeldkwaliteit geven we per ruimtelijk onderdeel hierna richtlijnen die bijdragen aan borging van de integrale kwaliteit. Achtereenvolgens worden na de algemene principes de volgende onderdelen behandeld: gebied, blokken (stedelijke laag met plint, bovenbouw en binnenhof en parkeergebouwen), bijzondere gebouwen, elementniveau, overgangszone en de openbare ruimte (algemeen en pleinen).



Figuur 12. Visual Apotheekplein

2.1 Gebied

Algemeen gebiedsniveau

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de architectuur en de pleinruimtes in het gebied.
- Enkele bijzondere gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte zorgt voor samenhang.
- Hoogwaardig uitgewerkte blokken vormen eigenstandige, krachtige ensembles.
- Elk ensemble zoekt een goede relatie met omliggende ensembles:
  - het gaat om kleurstelling (voorkomen te contrastrijke buren met felle/uitgesproken kleuren)
  - maar ook karakter en eigenheid van de bovenbouw (gelijkvormige uniforme geleding van de bovenbouw in het gebied moet voorkomen worden).
- Er is een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang. Het slaat niet door in onrust of kakofonie.
- Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen.

Op **gebiedsniveau** weerspiegelen de architectuur en pleinruimtes de diversiteit van de bewoners. De blokken vormen samen een **rustig geheel, eenheid in verscheidenheid.** Elk blok an sich vormt een krachtig en hoogwaardig ensemble, zonder dat dit leidt tot een onrustig straatbeeld. Enkele bijzondere gebouwen en pleinruimtes zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie. De **bijzondere gebouwen** en unieke **pleinruimtes** versterken met hun variatie in richting, kleur, ritme en materiaal de identiteit van de plek en zorgen voor diversiteit en contrast op gebiedsniveau. Een zorgvuldig ontworpen groene openbare ruimte verbindt alle onderdelen met elkaar. Het sluit aan op de reeds gerealiseerde basis met gebakken klinkers in het gebied. Brede **straten** zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht.

2.2 Blokken

Algemeen op blokniveau

- Elk blok is een eigenstandig en krachtig ensemble, gevormd door de stedelijke laag (inclusief plint) en de bovenbouw. Een ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundig geordend en harmonieus geheel van meerdere onderdelen.
- De buitenzijde van de stedelijke laag vormt een aantrekkelijke hoogwaardige, maar rustige basis.
- De plinten zijn een verbijzondering van de stedelijke laag en verrijken het straatbeeld en verschillen per blok qua ritme, diepte, materiaal.
- De binnenwereld is uitgesprokener dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De bovenbouw en het binnenhof in het ensemble van het bouwblok hebben een gezamenlijke beeldtaal. Ze zijn niet hetzelfde, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm, beeld/patroon of materiaal. Het binnenhof en de toren(s) geven er beide een eigen invulling aan.

Een **kloek gebouw,** breder dan hoog, met een eigen verhaal. Dat bestaat uit stedelijke laag inclusief plint met bovenbouw. Unieke architectonische elementen zorgen voor eigenheid, herkenbaarheid en een menselijke schaal binnen het ensemble. De plinten verrijken het straatbeeld, variëren in ritme, diepte en materiaal en geeft de buitenzijde van een blok karakter. De binnenhoven zijn uitnodigend, gericht op de gebruikers en hebben samen met de bovenbouw een speelsere beeldtaal. Op **blokniveau** vormt elk blok een **eigenstandig, harmonieus geheel** afgestemd op zijn omgeving.

Stedelijke laag van het blok

Een uitnodigend straatbeeld ontstaat door doordachte, kwalitatief goede gebouwen te realiseren, vooral in de stedelijke laag (niveau 0 tot 4 tot 6). Deze laag speelt een cruciale rol in de beleving van mensen, beïnvloedt sterk het gevoel van (sociale) veiligheid voor passanten en draagt bij aan een aantrekkelijk binnenhof. De stedelijke laag kent een eenvoudige geometrie, waarbij gevarieerde en zorgvuldig vormgegeven gevels massaliteit en repetitie vermijden. Zichtrelaties, ritme, verbijzonderingen en diepte in de gevels zorgen voor een levendige, mensgerichte architectuur die bijdraagt aan een levendig straatbeeld en veilige openbare ruimte.

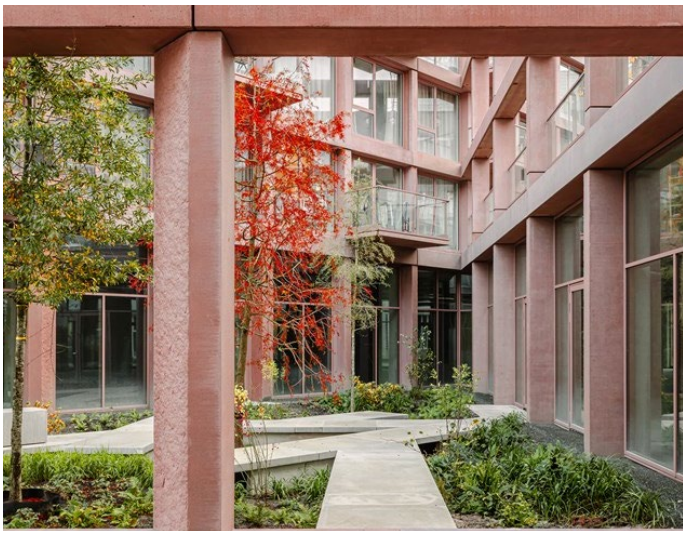
- De stedelijke laag heeft een **heldere geometrie**. De blokken liggen in een orthogonale hoofdstructuur. Deze opzet was er altijd al in Overvecht. Dit zorgt voor herkenbaarheid en eenvoud.

- **Horizontaliteit** is afleesbaar in de vormgeving, zonder dominant te worden. Geleding van gevels, verbijzonderingen en verticale elementen zorgen voor verfijning en ritme.

- **De menselijke maat** is leidend voor de gevellengtes. We voorkomen lange, ononderbroken gevels, met een monotoon en massaal straatbeeld. Bij grote bouwblokken zijn **gevels na maximaal 40 meter lengte onderbroken,** door geleding, tussenschaal of met snedes.

- **Snedes** in de stedelijke laag zorgen voor het **breken van de lange blokken** en voor **meer visuele interactie** tussen straten en binnenhoven. Er zijn diverse opties: volledige openingen tot aan de plint, ‘gaten’ in de gevel, of een poort. Allen met of zonder een trap naar het binnenhof.

- Elk appartement heeft een comfortabele buitenruimte met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken.



Figuur 13. Blok als een ensemble.
Almer, Highnote



Figuur 14. Blok als een ensemble, verbijzondering plint.
Asker (SE), Wesselkvartalet



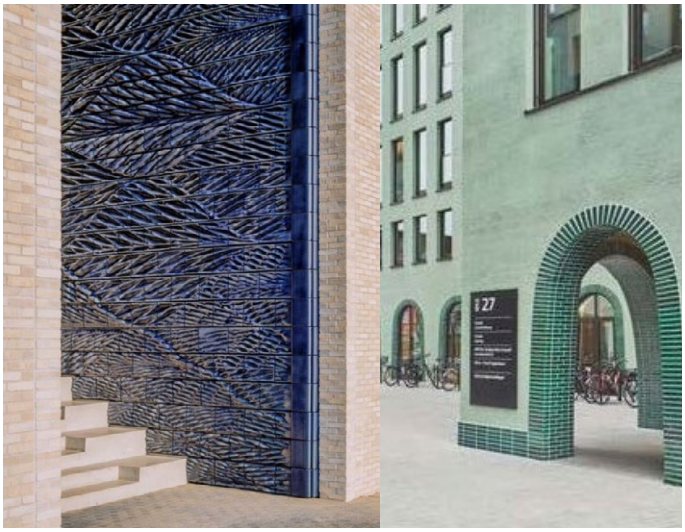
Figuur 15. Snedes in de plint ontworpen als onderdeel van het ensemble. Tyresö (SE), Norra Centrum



Figuur 16. Horizontale beeldtaal. Pau (FR), Laherrère Center



Figuur 17. Blok als krachtig eigenstandig ensemble.
London (GB), King's Cross



Figuur 18. Speelsheid en rijkheid in materiaal en kleurgebruik.
Delft (links), Munich (DE), My.O Munich (rechts)

- Massaliteit en gladde gevels voorkomen we door **tussenschaal** en **diepte** te introduceren tussen de schaal van het gebouw en het raam.

  - De tussenschaal verzacht de orthogonaliteit en **brengt details en verbijzonderingen** aan in het gebouw.

  - Voldoende **diepte in de gevel** zorgt voor e**en spel van licht en schaduw,** wat zorgt voor gevels met meer menselijke schaal en een levendige uitstraling.

- De architectuur van het gehele gebouw is **hoogwaardig**, consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De binnenwereld is **uitgesprokener** dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.

- De **plint** is een aantrekkelijke, speelse **verbijzondering van de stedelijke laag**. Plint is onderdeel van de stedelijke laag en het ensemble en mag geen losstaand element vormen.

- **Zichtrelaties** tussen de stedelijke laag en de straat zijn belangrijk voor een levendige en interactieve openbare ruimte en ogen op straat.

- Elk appartement heeft een **comfortabele privé-buitenruimte**. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. De vormgeving van buitenruimtes moet privacy bieden en esthetisch passen bij het gebouw. **Variatie in typologie** (balkons, loggia's, terrassen) is mogelijk, mits onderling afgestemd en bijdraagt aan **de verticale en horizontale ritmes** van de gevels. Ze dragen bij aan het ensemble zonder een te rigide herhaling of chaotische uitstraling.

De plint per blok

De plint is onderdeel van de stedelijke laag en beslaat de eerste bouwlaag (incidenteel de eerste twee bouwlagen). Hij draagt via allerlei interacties bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het goede functioneren van het programma in het blok. De plint verbijzondert de stedelijke laag en zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De basis van de plint spreekt dezelfde beeldtaal als de stedelijke laag, maar deze wordt verrijkt met een variatie qua materiaal, kleur, geveldiepte en ritmiek, om de functies van de plint te accentueren.

Het succes van de toekomstige levendigheid op straat is sterk afhankelijk van de detaillering en zorg waarmee de stad op ooghoogte wordt ontworpen. Dit heeft betrekking op de plinten, de overgangszones tussen binnen en buiten, tussen openbaar, collectief en privaat. Aan de straatzijde is aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en levendige woon(-werk) ruimten en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en gebruik op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle en interactie.

- **Continuïteit van de plint**. De plint is 4-6 meter hoog (dus minimaal één hoge bouwlaag) en is **uniform per blok**; deze hoogte biedt ruimte voor flexibiliteit in functies. .

- **Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp** van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte.

  - Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen en uitnodigen om ze aan te raken (tactiele uitstraling).

  - Een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (neggen) vult het geheel aan.



Figuur 19. Plint als onderdeel van de stedelijke laag.
Metzingen (DE), Kitz Boutique Hotel



Figuur 20. Fijnmazige invulling. Rikheid en speelsheid in plint en architectuur. Londen (GB), Palmer straat



Figuur 21. Mate van transparantie in de plint zorgt voor aanhechting met het maaiveld. Londen (GB), Turnmill office



Figuur 22. Heldere geometrie, erkers zijn verbijzonderingen en zorgen voor een tussenschaal. Utrecht, Cara Parana



Figuur 23. Plint als verbijzondering van de stedelijke laag.
Asker (SE), Wesselkvartalet



Figuur 24. Rijkheid in expressie. Entrees mogen opvallen.
Amsterdam, Spaarndammerhart

- In de overgangszone tussen de plint en de straat **bevorderen we de interactie** tussen de gebruikers van de plint en het openbaar gebied. (zie ook 2.5 Overgangszone)

- **Fijnmazige invulling** van de plint zorgt voor het gebruik van de openbare ruimte en draagt bij aan de sociale veiligheid. **Meerdere units en bruikbare entrees per zijde** (zoals ingangen van winkels, voorzieningen of lobby's van woningen) zorgen voor levendige interactie tussen binnen en buiten. Hiervoor is vroegtijdig inzicht nodig in de ruimtelijk functionele organisatie van het gebouw.

- **Voldoende transparantie** draagt bij aan de interactie tussen activiteiten binnen en buiten. Transparante puien tussen openbare, semi-openbare en binnenruimten bevorderen een **open, uitnodigende sfeer**. De functies in de plint worden zo gerepresenteerd in de puien. Anderzijds kan glas hard en spiegelend zijn. Hier moeten we dus zoeken naar een goede balans, zodat het afplakken en dichtzetten van transparante gevels (met plakfolie, wanden, gordijnen etc.) voorkomen wordt. Verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer en de veiligheidsbeleving op straat.

- **Grotere functies in de plint**, zoals een supermarkt, zijn zodanig vormgegeven dat ze een ingang hebben ter grootte van een plintunit, terwijl de rest van de gevel is terug gelegen in het blok, zodat er daarnaast andere kleinere units in de gevel te zien zijn. Zo ontstaan er geen grote oppervlaktes die in de praktijk worden afgeplakt of afgeschermd.

- **Lange functionele gevels** met een 'dood' programma **worden voorkomen**. Gebouwen hebben geen achterzijden. Dat is essentieel voor een levendig, aantrekkelijk en prettig gebied.

    - De entrees zijn duidelijk vormgegeven. Ze vormen een verbijzondering in de plint en zijn integraal ontworpen met het gevelbeeld.

    - De entrees van onder andere fietsenstalling, parkeergarage, installaties en de utilitaire voorzieningen (zoals het nutsvoorzieningen of een expeditiehof) zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp. Ze worden binnen de rooilijnen attractief ingepast. Toegangen zijn zichtbaar, maar domineren de gevel niet.

- **Reclame** is een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt samen met de plint en intermediaire zone (zie ook 2.5 Overgangszone) ontworpen om een kwalitatief hoogwaardig gevelbeeld te creëren. Het draagt bij aan de menselijke maat en bevordert diversiteit in het straatbeeld.

Plintenboek en puiregelement

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 25. Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 26. Dichte delen in de plint blijven ondergeschikt en worden hoogwaardig gedetailleerd. Kiel (DE), Sleeswijk-Holstein gebouw



Figuur 27. Wonen in de plint.
Amsterdam, Funenpark



Figuur 28.Kleur in de plint.
Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 29. Continuïteit van de plint.
Apeldoorn, Anklaar



Figuur 30. Verbijzonderingen, licht en diepte in de gevel.
Londen (GB), Academy house

Bovenbouw per blok

In de bovenbouw is het zoeken naar **lichtheid en rankheid**. Massaliteit en wandvorming in de bovenbouw (door het gebruik van schijven) moet worden vermeden. Afhankelijk van de hoogte van de toren is dit niet altijd mogelijk in de volumeopbouw, maar wel in de details en de architectuur. Gezien het programma ligt een uniforme uitstraling van de bovenbouw voor de hand. Met meer speelsheid en vrijheid in de bovenbouw ontstaat er een aantrekkelijke diversiteit in het silhouette.

De bovenbouw is onderdeel van het ensemble van het blok. Wel is er vergeleken met de buitenzijde van de stedelijke laag meer ruimte voor eigenheid bij de bovenbouw. De binnenzijde van de stedelijke laag en de bovenbouw zijn familie van elkaar qua uitstraling.

- **Alzijdig ontworpen, orthogonale, sculpturale hoofdvorm.** Geen versnippering van volumes in verschillende subvolumes.

- **Slank vóórkomen.** De maximum diagonaal van de footprint is 45 meter. De maximum footprint is 900 m².

- **Divers en aantrekkelijk.** Per toren is er variatie in kleur, materiaal, patroon en gevelritme. De bovenbouw blijft **onderdeel van het ensemble** van het blok.

    - De bovenbouw en het binnenhof hebben een relatie in beeldtaal. Ze zijn niet identiek, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm of beeld/ patroon of materiaal anders dan de buitenzijde van de stedelijke laag.

    - Scherpe contrasten tussen de buitenzijde van de stedelijke laag en de overige elementen zijn niet wenselijk. De architectuur van het gehele blok is consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De toren krijgt altijd een **goede en aparte beëindiging**. Deze top (kroon) is zichtbaar vanaf ooghoogte en zorgt voor een aantrekkelijke skyline. Het is mogelijk om variatie in dakvormen aan te brengen, zodat de skyline dynamisch wordt.

- **Installaties** worden ingepast in het volume. Ze zijn niet zichtbaar van buitenaf en integraal onderdeel van gebouwontwerp (zie ook daklandschap 2.4).

- Elk appartement heeft een **comfortabele buitenruimte** met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. In de bovenbouw is er meer ontwerpvrijheid in vorm, materiaalgebruik en plaatsing voor balkons, loggia's en terrassen. Naast eigenheid wordt ook een bewuste balans in variatie en samenhang gevraagd. Dit voorkomt een te chaotische of uniforme gevel en zorgt voor architectonische coherentie. Balkons mogen niet willekeurig geplaatst zijn, maar ook niet zo identiek dat ze de gevel monotoon maken.

***Publieke ruimtes** toevoegen aan de bovenbouw is **een kans:** op verschillende niveaus gezamenlijke ruimtes maken, zoals dakterrassen of skydecks, toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.*

***Groene elementen:** Het integreren van verticale tuinen of groene gevels (die goede groeivoorzieningen hebben) op de torens is* **een kans**, *om natuurlijke elementen toe te voegen aan de stedelijke omgeving en de positieve effecten van groen in de stad te bevorderen. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/ of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.*



Figuur 31.Kleurrijk, sculpturaal en aantrekkelijk.
Londen (GB), Luma apartementen



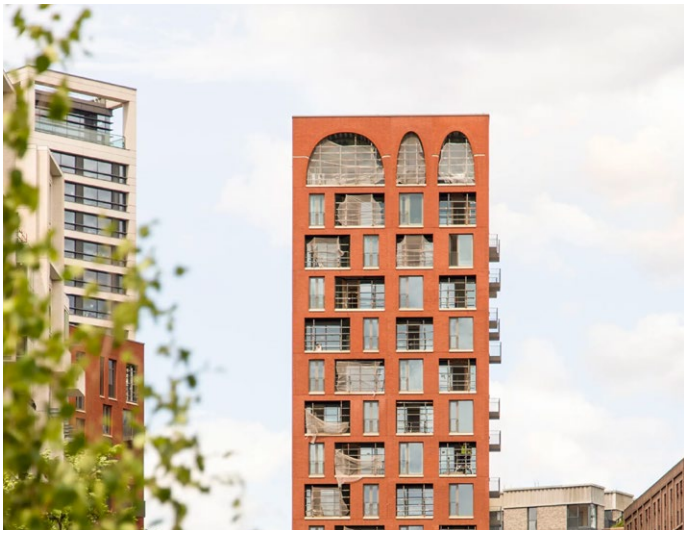
Figuur 32. Details in volumeopbouw
Amsterdam, Ridderspoorweg



Figuur 33. Alzijdig, de hoek om ontworpen en met kroon.
Amsterdam, winkelpand aan de Kalverstraat



Figuur 34. Getrapt daklandschap
Parijs (FR), Masséna- Bruneseau



Figuur 35.Slanke toren, orthogonaal maar speels.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 36. Bovenbouw onderdeel van het ensemble.
Almere, Highnote

Binnenhoven

Elk blok heeft een **aantrekkelijk** en **mensvriendelijk binnenhof.** Een **groen en levend** hart dat een prettige, luwe omgeving is voor de gebruikers. Op deze plek kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Er is ruimte voor verschillende activiteiten. Het voelt als een collectieve plek waar je je thuis voelt. De gevels van het binnenhof maken deel uit van de stedelijke laag en bovenbouw. Aan de binnenzijde van het blok dragen deze gevels bij aan een uitnodigende verblijfsruimte voor bewoners met een levendige en speelse vormgeving.

- **Een uitnodigende en informele sfeer.** In het hof kunnen bewoners elkaar ontmoeten en het hof is om samen te gebruiken. Een ruimte om gezamenlijk naar eigen smaak, gebruik en identiteit in te vullen.

- De binnenzijde is de **rustige, veilige (geluids) luwe plek voor bewoners**. Er is een comfortabel microklimaat (wind, bezonning en geluid), opdat je er langdurig kan verblijven.

- **Verblijfsplekken.** Het binnenhof heeft verschillende zones met verschillende sferen en gebruik. Daardoor kunnen diverse doelgroepen hun eigen plek vinden. Zo kunnen er speelplekken zijn voor kleine kinderen, rustige zitplekken, een moestuin en/of een gemeenschappelijke tuin.

- **Openheid versus geborgenheid.** Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof zijn o**ndergeschikt aan de collectieve binnentuin** en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter) en nooit afgesloten. Met zorgvuldig ontwerp met zonering, variatie en groene erfafscheidingen is privacy en gebruik van de ruimte geborgd. Schuurtjes, schuttingen en hoge hekken zijn niet toegestaan in het binnenhof.

- **Openbaarheid.** In het centrumgebied zijn de binnenhoven **in principe niet openbaar.** De binnenhoven liggen op ‘plus 1’, bovenop de plintlaag in verband met onderliggend programma. Deze ligging op hoogte (circa 5 meter) beperkt de mogelijkheid van doorgaande routes en en de toegankelijkheid. Daarnaast zijn de hoven eerst en vooral de rustige en sociaal veilige plek voor de bewoners. Wanneer dit geborgd is, kan een hof openbaar toegankelijk gemaakt worden.

- **Ontmoeten.** Het binnenhof vormt samen met de woningentrees de overgang tussen de straat en de woning. Bewoners hebben ook toegang tot de binnenhoven. Dat zorgt voor meer interactie tussen de bewoners. Wanneer de galerij aan het hof gelegen is draagt deze bij aan meer interactie en zichtrelaties. Woningen die aan de straat grenzen hebben daar hun entree, en kunnen ook verbonden zijn met het binnenhof.

- **Maximale vergroening.** Binnenhoven krijgen een maximale en robuuste vergroening en passende groeiruimte voor beplanting. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...**’

- Het hof is een aantrekkelijke groene oase voor de bewoners en gebruikers. Het is **zo groen mogelijk ingericht met een robuust groen raamwerk** voor jaarrond een aantrekkelijke binnentuin. Verticaal groen en groene gevels worden geïntegreerd, om extra biodiversiteit en esthetiek te bereiken en zijn verbonden met het groen in de straat en op de daken.

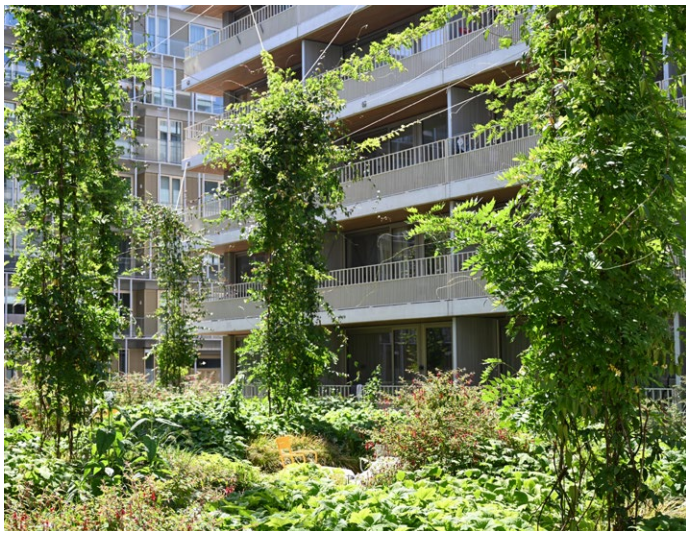
- Een **zorgvuldig beplantingsplan** stuurt op de juiste **mix van planten** die goed passen bij het lokale klimaat en de biodiversiteit bevorderen. Het beplantingsplan bevordert de condities voor de doelsoorten genoemd in het Masterplan. Lastige groeiomstandigheden



Figuur 37. Binnenhof is een rustige, groene en luwe plek met ruimte voor verschillend gebruik. Frankfurt (DE), Europaviertel



Figuur 38. Binnenhof met groene uitstraling en opening. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 39. Binnenhof als het groene hart van het gebouw Amsterdam, Overhoeks



Figuur 40. Binnenhof is een zachte en prettige omgeving. Architectuur en inrichting vullen elkaar aan. Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 41.Gedeelde binnentuin. Utrecht, Veemarkt



Figuur 42. Zonering in hof en groene afscheidingen. Frankfurt (DE), Europaviertel

en het microklimaat binnen het hof (val- en draaiwinden) meenemen bij de soortkeuze van bomen en struiken.

- **De pakketlaag van het substraat heeft een minimale dikte** om voldoende groeiruimte en een optimale wortelontwikkeling te waarborgen. **De dikte varieert tussen de 50cm tot 100cm** voor een robuust groene inrichting van lagere beplanting tot grotere struiken en bomen, afhankelijk van de grootte en het wortelstelsel van de beplanting. Minimaal 25% van het hof heeft een dikke substraatlaag (100cm) voor de grotere struiken en bomen. Dit zorgt ervoor dat de planten voldoende groeiruimte hebben, terwijl ook rekening wordt gehouden met de belasting van de constructie van de eerste verdieping. Voor het inpassen van een 1e orde boom zijn aanvullende maatregelen in de pakketlaag en constructie nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de drainagecapaciteit, waterdoorlatendheid en voedingswaarde van het substraat, zodat een gezonde en duurzame groei van de beplanting kan worden gegarandeerd. Zorg voor een goed bewateringssysteem met overstort.

- Houd hemelwater vast waar het valt en gebruik het bij voorkeur nuttig.

- Materialisering van elementen in het binnenhof **harmoniseren met de natuurlijke elementen,** zoals planten en bomen. Vanwege de gerichtheid op de bewoners moeten de gebruikte materialen zowel tactiel aantrekkelijk als visueel interessant zijn.

***Collectief programma** situeren aan het binnenhof is **een kans** om het binnenhof te activeren, gezamenlijk gebruik en gemeenschapszin te ontwikkelen. Denk aan een gezamenlijke kruidentuin, een kas of huiskamer voor activiteiten.*

***Groene gevels bij sneden in stedelijke laag of aan binnenhof.** Het is een **kans** om vanaf de straten al een glimp op te vangen van de groene oase, van het binnenhof. De gevels die grenzen aan de binnentuin kunnen met vergroening een zacht en rustig karakter geven aan de binnentuin. Groen op maaiveld kan doorlopen op de gevel bij de sneden in de stedelijke laag.*



Figuur 43. Visual van een groene woonstraat in het Masterplan

Parkeergebouwen bovengronds

Vooralsnog zijn er twee bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Deze worden toekomstbestendig ontworpen. De plots kunnen in de toekomst een andere functie krijgen als de parkeerbehoefte verandert. Deze gebouwen vormen een potentieel risico qua gebruik en qua uitstraling voor de directe omgeving. Daarom moeten ze met grote zorg worden vormgegeven, vooral op ooghoogte. De programmering en beeldkwaliteit, zowel binnen als buiten, overdag als in de avond, spelen een cruciale rol in de beleving van sociale veiligheid en comfort.

- **Functioneel**. Het gebouw moet **efficiënt functioneren en voldoende parkeerplekken** hebben. De maat is daarom minimaal 48 meter x 60 meter. De plint (4 tot 6 m hoog) biedt ruimte voor complementaire, levendige functies, met daarboven 5 parkeerlagen.

- **Hoogwaardig gebouwontwerp** en architectuur is essentieel om van de functionele parkeergebouwen aantrekkelijke plekken in de buurt te maken. De klassieke uitstraling van een parkeergebouw voorkomen met een kwalitatieve, vriendelijke en ingetogen uitstraling, passend bij de omliggende nieuwe gebouwen. Zorgvuldige detaillering, diepte en ritme in de gevel.

- **Licht, lucht en eenvoud**: Een overzichtelijk en sociaal veilig ontwerp. Extra aandacht voor het ontwerp van de binnenruimtes en de gevel moet de sociale veiligheid garanderen, zowel in de garages als buiten.

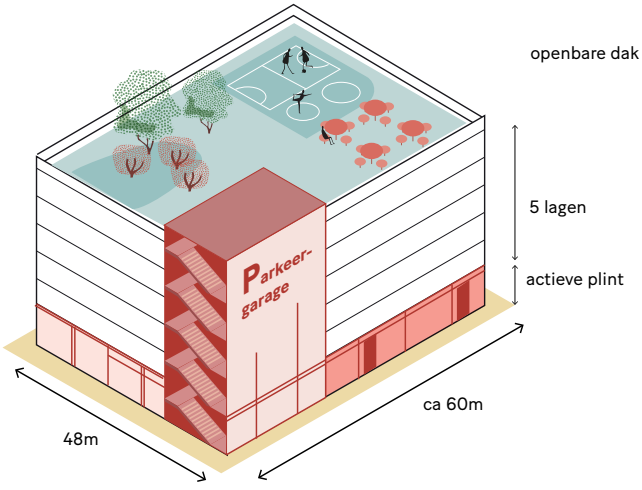
- Met **publieke plinten** aan de doorgaande routes en een aantrekkelijke rijke detaillering en materialisatie van deze plinten voegen de parkeergebouwen zich in het stedelijk weefsel.

- **Zorgvuldig ontworpen overige gevels.** Achterkanten, monotonie en eenvormigheid moeten worden voorkomen door een hoogwaardig ontwerp en ogen op straat (o.a. plinten te activeren, overgangszone, looproutes, verlichting en bemensing toe te voegen).

- **Attractief, levendig plintprogramma:** Actieve functies in de plint, met extra entrees en interactie aan de straat zorgen voor meer interactie tussen binnen en buiten en daarmee aan meer sociale veiligheid. Het vraagt om functies die actief zijn bemenst en met lange openingstijden. Denk aan deelmobiliteit, pakket servicedienst, een fietsenmaker, ruimte voor taxi's of adaptieve parkeervoorzieningen voor andere micro-/deelmobiliteit (e-step, bakfiets, cargobikes, invalide-voertuigen). Andere kansrijke functies: kleine horeca, co-working spaces, een workshopruimte, sportvoorzieningen.

***Kansen** voor **vergroening van het dak** (door voldoende substraat voor planten) en gevels, met klimplanten.*

*Er zijn **kansen** om het dak te **gebruiken voor een openbaar programma**. Goede voorbeelden zijn er al: zo heeft een parkeergebouw in Haarlem een Dakkas en op een parkeergarage in Kopenhagen bevinden zich sportvoorzieningen. Dit leidt tot meer gebruik en daarmee sociale veiligheid, mits de voorzieningen goed worden beheerd en uitgevoerd.*



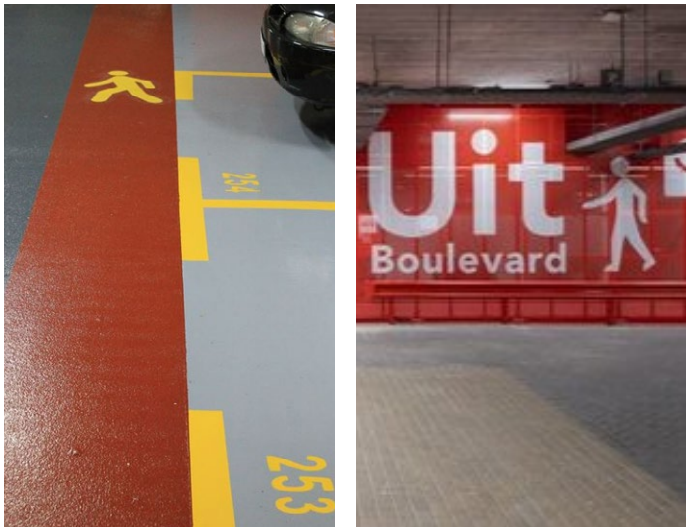
Figuur 44. Schematische weergave van een parkeergebouw



Figuur 45. Plint met actief programma.
VS, Shaw Create Centre



Figuur 46.Zorgvuldig ontworpen gevels met vegroening.
Nijmegen, parkeergarage Waalsprong.



Figuur 47. Routing en verlichting zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



Figuur 48.Parkeergarage dag en nacht veilig en prettig.
Zutphen, P&R station



Figuur 49. Gevelvergroening en expressie van de gevel.
Kopenhagen (DK), Park-n-Play



Figuur 50. Parkeergarage dag en nacht aantrekkelijk.
Katwolderplein, Zwolle.

2.3 Bijzondere gebouwen in gebied

Algemeen bijzondere gebouwen

- Bijzondere gebouwen zijn alzijdige vrijstaande gebouwen met een afwijkende vorm en unieke uitstraling.
- Ze zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie in het gebied.
- Ze verrijken het straatbeeld en zijn divers in richting en kleur, ritme en materiaal.

Een aantal gebouwen onttrekt zich aan de regels van het samengestelde bouwblok. Deze ‘specials’ en bestaande gebouwen staan op prominente plekken binnen Overvecht Centrum en worden nieuwe, identiteitdragende gebouwen van het centrumgebied. De bijzondere gebouwen staan verspreid over het projectgebied. Ze vormen de trekpleisters (smaakmakers) van het plan. Qua vorm en uitstraling onderscheiden ze zich van de overige bouwblokken. Ze weerspiegelen de diverse identiteit van de wijk en zorgen voor een goede oriëntatie en herkenbaarheid. Hun bijzondere uitstraling weerspiegelt hun bijzondere veelal publieke functie.

- **Iconische en opvallende gebouwen.** De vormgeving, maten en verdiepingshoogte zijn afwijkend van de standaard in het gebied. Ze vormen een architectonische opgave op zich en weerspiegelen de identiteit van het gebied.

- **Veel vrijheid in kleur en materiaalgebruik.** Cultuur en architectuur uit het buitenland kunnen als inspiratiebron dienen.

- De gebouwen zijn **heldere en compacte volumes.** Ze zijn niet hoger dan de stedelijke laag (maximaal 20 meter).

- Bij bestaande gebouwen tonen aanpassingen - een aanbouw of optopping - zich als een nieuwe tijdslaag.

- **Dynamisch en open karakter.** De functies in de gebouwen bieden levendigheid. Ze doen dat niet alleen overdag, maar ook ‘s avonds. De plinten hebben een open, rijke en transparante uitstraling. Door diepte en ritme in de plint ontstaat een bijzondere relatie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee en met het gebruik van de plint ontstaat een uniek samenspel met de pleinen in het gebied.

- **Smaakmaker in het weefsel.** De gebouwen dragen bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie. De **zichtbaarheid** vanaf de aanlooproutes/pleinen wordt gegarandeerd door variaties in de rooilijn of interessante volumeverdelingen die zichtlijnen voor de menselijke maat creëren.

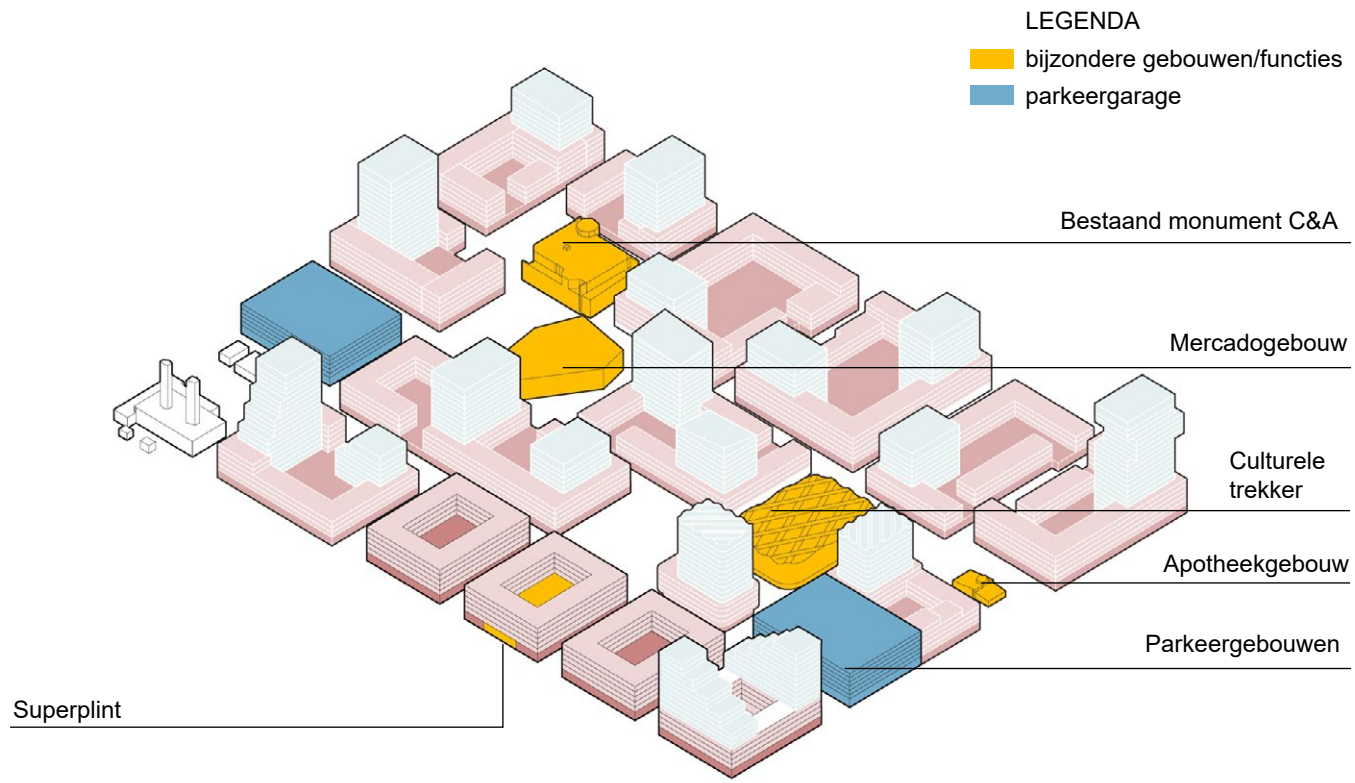
- **Alzijdig georiënteerd.** De ligging en programmering van deze smaakmakers vraagt om een excellente toegankelijkheid en alzijdigheid/

    - Deze gebouwen hebben minimaal twee goed gepositioneerde hoofdingangen. Daarnaast zijn andere functies in de plint die zorgen voor interactie.

    - Lange functionele, ‘dode’ gevels passen niet bij deze bijzondere gebouwen, in de **functionele organisatie van het gebouw en zijn contex**t dient hier al rekening mee te worden gehouden. Wanneer de hoofdfunctie plaatselijk vraagt om een gesloten geveldeel dient dit ten eerste afgezoomd te worden met andere functies. Indien dit niet mogelijk is, wordt dit nadrukkelijk een ontwerpopgave gezamenlijk met omliggende blokken en openbare ruimte ten behoeve van sociale veiligheid en aantrekkelijkheid..

*Van deze unieke gebouwen is het **gebruik van het (openbare) dak een** kans. Programmering van de dakvlakken brengt extra levendigheid en dynamiek in het gebied en versterkt de publieke functie.*

In het plan zijn vier bijzondere gebouwen: **de Mercado, de Culturele Trekker, het C&A gebouw en de apotheek.** De superplint is een bijzondere functie in een bestaand gebouw in de NPD-strook.



Figuur 51. Positie van bijzondere gebouwen en parkeergebouwen in het masterplan



Figuur 52. Historische foto van C&A gebouw uit 1971



Figuur 53. Apotheekgebouw in het Overvecht Centrum.

Mercado

De Mercado is dé ontmoetingsplek en een uniek beeldbepalend gebouw. Samen eten is het centrale thema. Hier proef je de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt met eten uit diverse culturen. Het gebouw krijgt een open karakter, verbindt diverse looproutes vanuit alle kanten door het gebouw heen en heeft daarom ook meerdere entrees.
De Mercado ligt centraal in het centrum. Het gebouw is alzijdig, kleurrijk en uniek. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenkomen. Het gebouw maakt van Overvecht Centrum een echt hart van de wijk en trekt als uniek gebouw ook mensen van buiten aan.

De inrichting van het Mercadoplein en de Mercado zijn goed op elkaar afgestemd. Ze versterken elkaar in het gebruik. Flexibiliteit in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk, omdat dit ook de plek is voor evenementen en de weekmarkt. De overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte is vloeiend. Daarbij moet rekening worden gehouden met terrassen.

Culturele trekker

Dit gebouw staat op een scharnierpunt, aan de rand van het winkelhart. Het open karakter van de plint nodigt iedereen uit om naar binnen te gaan. De uitstraling van het gebouw en zijn gevels weerspiegelt de diversiteit van culturen. Het biedt een podium voor diverse kunstvormen en kan ook het onderkomen worden voor de bibliotheek. Het heeft een actieve, aantrekkelijke plint met uitnodigende entrees, horeca en een commercieel programma aan de zijde van het winkelhart.

C&A gebouw

Dit is een gemeentelijk monument, ontworpen in de modernistische architectuurstijl. Door de huidige overkapping en het nieuwe gebouw ernaast is het momenteel moeilijk om de monumentale kwaliteit ervan te ervaren.

In het Masterplan brengen we het gebouw terug naar zijn oorspronkelijke, vrije positie, zodat het van alle kanten kan worden gewaardeerd. Het zal een nieuwe functie krijgen. De plint gaat dan meer interactie aan met zijn omgeving, passend bij de verschillende zijdes.

Apotheekgebouw

Dit gebouw is ook een gemeentelijk monument: het is opgetrokken in de architectuurstijl van het brutalisme. Het is een sculpturaal object in beton met diepe ribbels. Met de positie midden op het groene entreeplein aan de zuidzijde van het centrum en in het groen krijgt het gebouw meer aandacht. Ook een andere functie die past bij deze plek zal het gebouw nog meer verbinden met de groene ruimte eromheen. Dat vraagt om een meer open plint.



Figuur 54. Interactie in overgang gebouw en openbare ruimte.
Barcelona (ES), Ninot markt



Figuur 55.Open karakter van interior.
Bristol (GB), Theather



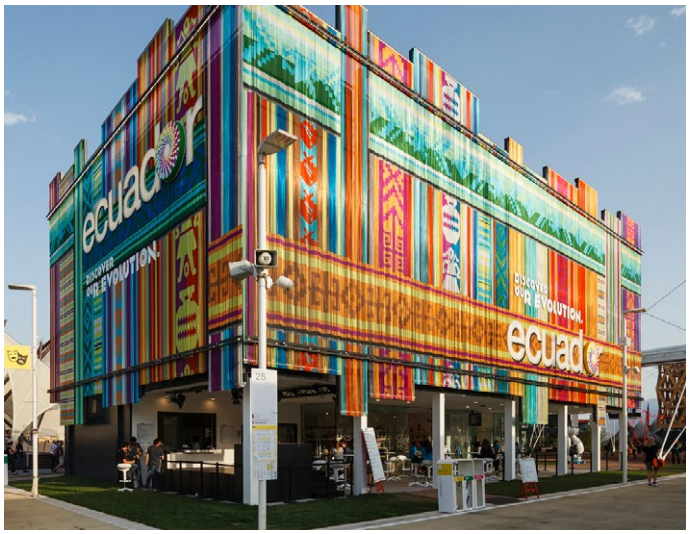
Figuur 56. Zicht naar binnen en transparantie.
Assen, Cultureel Kwartier De Nieuwe Kolk



Figuur 57. Bijzondere structuren met transparante gevel.
Athene (GR), Placebo pharmacy



Figuur 58. Patronen aansluitend op cultuur en achtergrond.
Rotterdam, Zuidplein Theater



Figuur 59. Kleurrelijke gevelbekleding.
Milan expo (IT), Ecuador Paviljoen



Figuur 60.leurrijk en expressief.
Mercat de Santa Caterina (ES), Barcelona



Figuur 61.Kleurrijke gevelbekleding.
Icheon (KR), The Forest House

2.4 Elementenniveau

Er wordt gestreefd naar gebouwen ‘die met liefde zijn gemaakt’. Naast de basisbeeldtaal orthogonaal en met een relatief eenvoudige volumesamenstelling van stedelijke laag en bovenbouw wordt het verschil gemaakt in materialisering en detailering.

- **Materiaal- en kleurgebruik**. In Overvecht Centrum kiezen we niet voor een vast palet aan gevelmaterialen en kleuren. We geven per blok **vrijheid voor architectonische expressie,** door unieke combinaties van kleur, materiaal en afwerking te benutten. De blokken behouden **eenheid binnen de verscheidenheid** van kleur en materiaal middels onderlinge afstemming.

    - Kies voor materialen die op een **mooie manier verouderen** en niet snel vervuilen.
    - Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gepresenteerd, **zonder** het gebruik van **te contrastrijke** of **te felle kleuren.**
    - Kies voor materialen met **een duurzame herkomst** door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.

- Gebouwen hebben een **herkenbare plastiek met reliëf, tactiliteit en zorgvuldige detaillering**. Met aanvullende structuurelementen (voortkomend uit de identiteit) zorgt een spel van reliëf, diepte, licht en schaduwwerking, glans en tactilileit voor aantrekkelijke gebouwen.

- **Gevelopeningen** vormen een verrijking van de ruimtelijke geleding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.

- **Gevels voorzien van negges** met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.

- Balkons worden als **integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen** en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie. Dit geldt ook voor de onderzijde.
    - Buitenruimtes mogen maximaal de helft van de diepte buiten de gevel uitsteken.
    - **Privacy** is een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp.
    - Er **consistentie zijn in het gebruik van materialen, kleuren en balustrade**s. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel niet visueel fragmentarisch of onrustig wordt.
    - **Verbrede galerijen** brengen meer levendigheid in de stedelijke laag en faciliteren ontmoeting en interactie. Er zijn meer ogen op straat of aan het hof, middels de ruimte voor een drempelzone, zoals een bankje of planten bij de voordeur.
    - Balkonbeglazing moet bij het ontwerp worden meegenomen, zodat toekomstige plaatsing eenvoudig mogelijk is zonder technische of esthetische problemen.

- **Hekwerken** aan het gebouw, gevel of in het hof worden als integraal hoogwaardig onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.

- **Natuurinclusief en klimaatadaptief.** Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen, gericht op de beoogde doelsoorten. Groen op straat, in het binnenhof en in overgangszone sluit aan bij groen op gevels en daken. Dit kan in de vorm van een sedumdak, grasdak, natuurdak of daktuin, maar ook door reliëf aan te brengen om groei van planten te vergemakkelijken en leefgebieden te creëren en door het inbouwen van specifieke voorzieningen voor specifieke (plant- en dier) soorten (bv. nestkasten voor



Figuur 62. Ruimte voor architectonische expressie op alle niveaus. Amsterdam, Spaarndammerhart

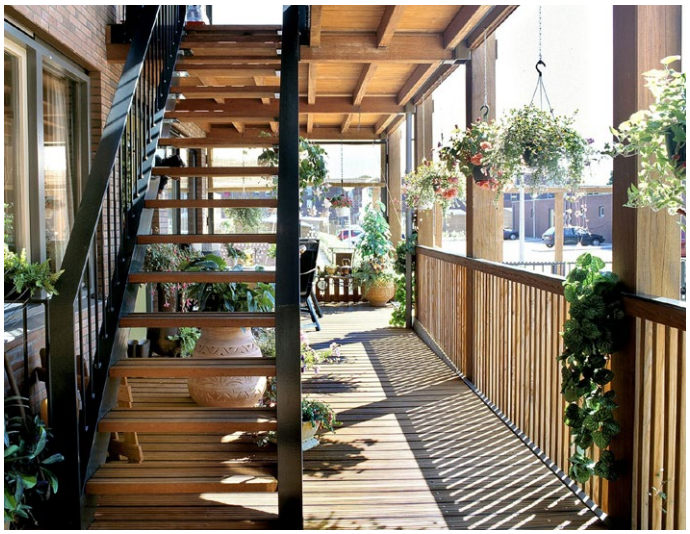


Figuur 63.Ruimte voor architectonische expressie met kleur of natuurlijke architectuur.





Figuur 64. Rijke detaillering, diepte en zorgvuldige details.



Figuur 65. Verbrede galerij met vergroening. Meppel, Steenwijk West





Figuur 66. Buitenruimte integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Figuur 67. Levendige gevels met buitenruimtes afwisselend aan de straat en aan het binnenhof. Amsterdam, Groenmarkt

vogels, insectenhotels en nestvoorzieningen voor andere dieren in de gevels en erfafscheidingen).

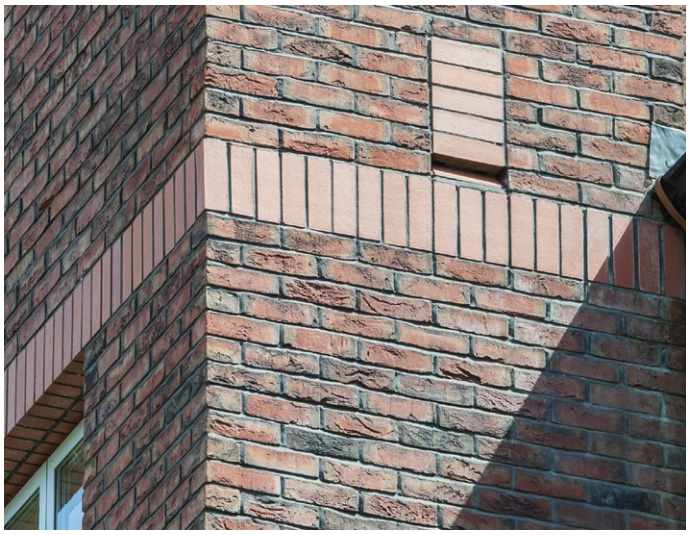
- Het **dak landschap** in het gebied is aantrekkelijk geprogrammeerd en hoogwaardig gedetailleerd. We hanteren het principe “geen dak onbenut’.
  - Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel zorgvuldig ingepast te worden.
  - Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.
  - Lagere dakvlakken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk. Ze vormen een belangrijk uitzicht zijn voor bewoners en zijn kansrijk als goede leefruimte voor plant, dier en mens.
  - Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftmachinekamers worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt. Zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp, uit het zicht geplaatst, en architectonisch of groen ingepast.
  - Gebouwdelen hebben te allen tijden een aantrekkelijke architectonische beëindiging (kroon). Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

- **Groene gevels** worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.

- **Zonnepanelen** mee ontwerpen op het dakvlak ofwel in de gevel. Ze zijn onderdeel van de materialisatie van het dak ofwel de gevel, ze zijn niet op het dak/gevel geplaatst maar ze zijn geïntegreerd.

Beplanting integreren in gevels en balkons *is mits juist uitgevoerd is* ***een kans*** *om de ambities voor vergroening te realiseren.*

Het is ***kansrijk*** *en wenselijk om voor circulaire doelen materiaal van* ***bestaande gebouwen*** *te* ***hergebruiken*** *in de nieuwbouw*



Figuur 68. Nestgelegenheid integraal onderdeel gebouwontwerp.



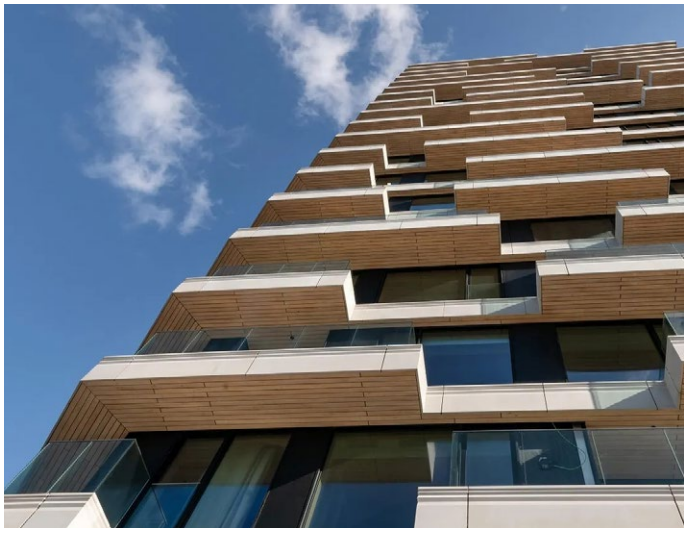
Figuur 69. Groen aan gevels integraal onderdeel van gebouwontwerp. Ede, World Food Center



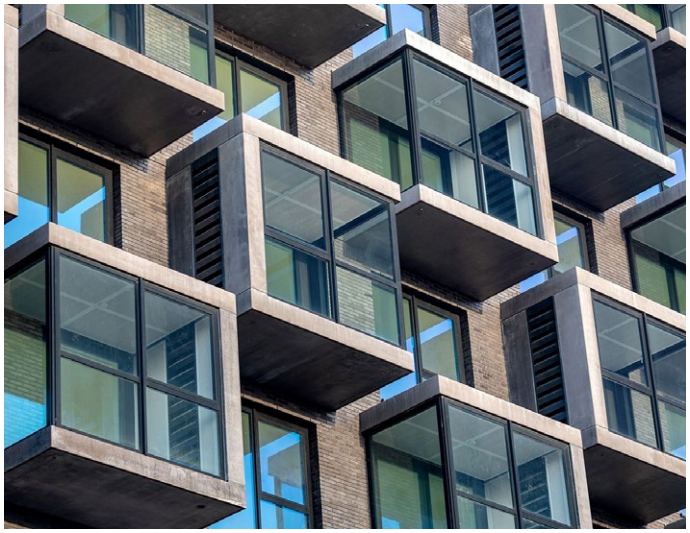
Figuur 70. Daklandschap met meerdere functies.
Kortrijk (BE), Budalys



Figuur 71. Functie dak voor energie en biodiversiteit.
Amsterdam



Figuur 72.Zonnepanelen als integraal onderdeel van het gevelontwerp.
Amsterdam, Korte Ouderkerkerdijk



Figuur 73. Loggia's met oplossing voor geluid en ventilatie als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam.

2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar

De overgangszone of intermediaire zone speelt een cruciale rol in het versterken van de interactie tussen de plinten en de openbare ruimte. Deze overgangsruimte vormt de schakel tussen binnen en buiten, en tussen openbaar, collectief en privaat, en is essentieel voor de levendigheid op straat. Hier komen functies samen die niet alleen activiteit en ontmoeting stimuleren, maar ook zorgen voor sociale controle en de beleving van de mens.

In de overgangszone ontstaat **interactie tussen de gebruikers** van de plint en het openbaar gebied. Een strook vanaf de gevel tussen plint en de straat geldt als overgangszone. Door de ruimte zorgvuldig te ontwerpen en detailleren, in samenhang met de plint, looproutes en de inrichting van de openbare ruimte, ontstaat een prettige, veilige en aantrekkelijke omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

- Rondom **elk bouwblok is er een ‘intermediaire zone’** (die niet privé is). De breedte van deze zone varieert per type straat en functie in de plint, maar is altijd minimaal 1,0 meter breed. Het ontwerp, de inrichting en de detaillering **verzacht de relatie tussen gebouw en openbare ruimte.**

- **Variabele inrichting.** De programmering van de plint bepaalt samen met de plek in de openbare ruimte en de mogelijkheden voor groen, de inrichting van een overgangszone. In het winkelhart kan deze stoep ruimte bieden voor uitstallingen. Op een plein ruimte voor terrassen, maar ook ruimte laten voor een woonentree, terwijl in woonstraten deze zone buitenruimten van woningen omvat en zo groen mogelijk is. Specifieke richtlijnen voor deze invullingen zijn opgenomen in het Puienreglement.

- **Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof** zijn ondergeschikt aan de collectieve binnentuin en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter). Erfscheidingen ten behoeve van privacy zijn bij voorkeur groen en niet hoger dan 1 meter. (zie ook binnenhof)

- **Gelijkvloerse entree.** De publieke functies en woningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn: ook voor kleine kinderen, ouderen en rolstoelgebruikers. Daarom is het essentieel dat alle gebouwen een gelijkvloerse entree hebben. De vloer aan de binnenzijde moet aansluiten bij het maaiveld. Minimale aanpassingen ter hoogte van de ingang kunnen opgelost worden in de openbare ruimte. Hoogteverschillen en drempels mogen maximaal twee centimeter hoog zijn.

Plintenboek en puiregelement:
Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 74. Intermediaire zone is herkenbaar in bestrating, hier met uitstallingen. Alkmaar, de Laat



Figuur 75. Gedetailleerde regels voor uitstallingen in Plintenboek en puiregelement.



Figuur 76.Intermediaire zone kan varieren van maat en schaal, passend bij de plek en buurt. Seattle (VS), Stencil



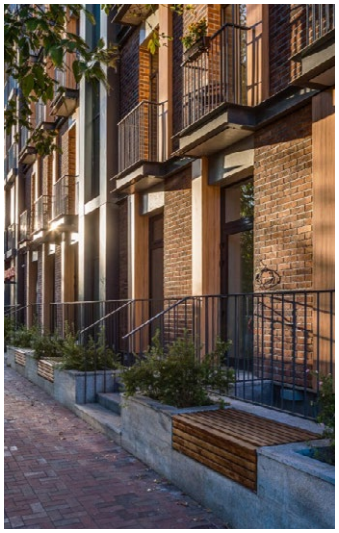
Figuur 77. Diepte in de gevel versterkt de intermediaire zone en vergroot privacy en gebruik ervan.





Figuur 78. Interactie van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.





Figuur 79. Inrichting intermediaire zone kan verschillen: integraal onderdeel van het gebouwontwerp en van de straatinrichting.

2.6 Openbare ruimte

Algemeen openbare ruimte

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de pleinruimtes in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte vormt de basis.
- De brede straten zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht
- De pleinruimtes zijn divers en eigen, gericht op het gebruik en programmering van de randen van die ruimte.
- Enkele bijzondere en afwijkende gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- De diversiteit is aantrekkelijk en slaat niet door in onrust of kakofonie.
- In de basis sluit de openbare ruimte sluit aan bij materiaalkeuze van de inrichting van de NPD-strook (een donkerrode gebakken klinker).

De openbare ruimte vormt een essentieel bindend element dat zorgt voor samenhang in Overvecht Centrum. Pleinen en bijzondere plekken kunnen worden geaccentueerd om deze extra betekenis en herkenbaarheid te geven. De architectuur en inrichting van de pleinruimtes weerspiegelen de grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners, wat bijdraagt aan de unieke uitstraling van het gebied. Deze diversiteit blijft echter gebalanceerd, zonder te vervallen in onrust of visuele chaos. De basis wordt gevormd door een zorgvuldig ontworpen, groene openbare ruimte. Brede groene straten zorgen voor eenheid en rust. Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare ruimte.

Straten

Straten zijn de levensaders van Overvecht Centrum. Ze ontsluiten functies en verenigen bouwblokken in een samenhangend geheel. De brede straten zijn **rustig, groen en aantrekkelijk** ingericht. Een **uniform bestratingspatroon verbindt** het volledige gebied. Dat zorgt voor consistentie en duidelijkheid. Diversiteit ontstaat vanuit het gebruik en de aanpalende functies. Profielen **verschillen in zonering en maatvoering**. De inrichting blijft rustig en uniform.

- Kwaliteit van materialen: gezien de gebruiksdruk van het gebied kiezen we **hoogwaardige materialen die mooi verouderen en tactiele (aanraakbare) materialen.** De centrumfunctie samen met de verdichting van het gebied genereren een hoog gebruiksniveau en vragen om stevig beheerniveau. Zie pagina 70.

- **Duurzaamheid materiaal**. Aan de basis van de keuze voor materialen staat de voorwaarde dat het een duurzame herkomst heeft door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.

- **Vergroening in straatprofielen** is een verbindend element. Ook kan groen zorgen voor een heldere afbakening van de rijbaan en het trottoir. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**

- Om samenhang te creëren in de bestrating sluiten we aan bij de basis die al gebruikt is in de NPD-strook, een **gebakken roodbruine klinker.** Dit geeft ook eenheid in de diversiteit van profielen van straten.

- Aanvullend is het mogelijk om maximaal twee kleuren bestrating toe te voegen in een rustig palet. De verschillende **kleurtinten** kunnen **subtiel en aanvullend** ingezet worden bij de zonering van de straat, maar blijven ondergeschikt aan de basis.
  - De rijbaan/voetgangerszone moet duidelijk herkenbaar worden gemaakt via kleurverschillen en/of banden.
  - Met een afwijkende kleur of legverband in de bestrating kunnen subtiele scheidingen tussen de straat en de intermediaire zone worden aangeduid.



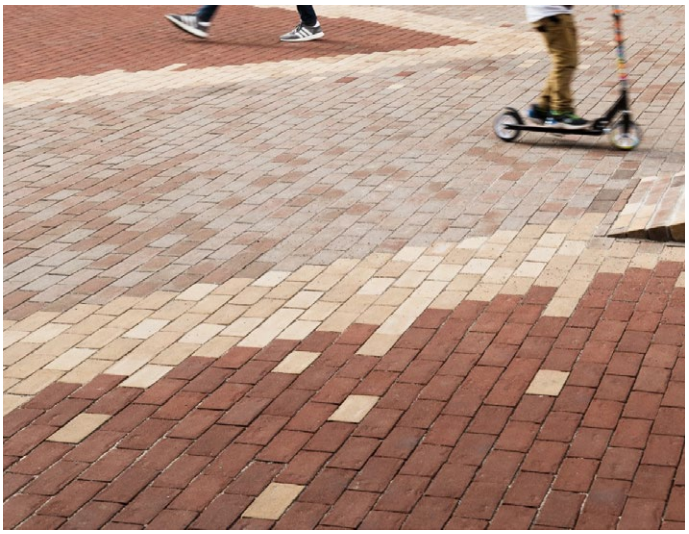
Figuur 80. Materiaalkeuze gebakken klinkers in NPD-strook en rondom Apotheek als basis voor gebied.



Figuur 81. Groene pleinen nodigen uit tot verblijven en ontmoeten. Londen (GB), SKY UK Headquarters



Figuur 82. Straten zijn zo groen mogelijk en eenvoudig qua materialisatie. Eindhoven, Westdijk



Figuur 83. Aansluiten en aanvullen op gebakken klinkers.



Figuur 84. Groen is een sfeermaker en wordt toegepast met het ‘groen-tenzij’ principe. Tilburg, Centrum



Figuur 85. Vergroening, met afwatering zichtbaar in groen. Nijverdal, Centrum

- Een verfijnde detaillering aan de randen van de straten/ langs de plint voegt een esthetisch element toe. Zo versterken we de algehele uitstraling van de openbare ruimte.

- Op maaiveldniveau wordt de ruimte tot aan de bebouwing altijd **ingevuld en gematerialiseerd** volgens het principe van één rechte lijn tussen het bouwblok en de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor bebouwing direct op de rooilijn (inclusief negges), als voor terug liggende gebouwdelen en voor openingen zoals poorten of entrees naar binnentuinen.

- **Eenheid en consistentie** in basis inrichtingselementen (zoals straatverlichting en prullenbakken). Dit draagt bij aan een gevoel van samenhang. Een goede verlichting is belangrijk voor de veiligheid op straatniveau.

- **Verlichting.** In het centrum is goede verlichting essentieel voor de veiligheid. Donkere en onveilige hoekjes komen niet voor. Om de ruimteclaim van verlichting op de openbare ruimte te beperken, kan licht op sommige plekken geïntegreerd worden in de bestrating en gebouwen.

- **Waterbergende elementen** worden geïntegreerd in de bestrating. Gebruik waterinfiltratie in het groen.

- **Technische installaties** worden in gebouwen opgenomen. Alleen indien noodzakelijk worden ze in de openbare ruimte ingepast en wel zo geplaatst dat de ruimte netjes en overzichtelijk blijft. De afdekking van een installatie moet van hetzelfde materiaal zijn als de verharding en niet zichtbaar. Groenstroken dienen vrij te zijn van technische installaties.

*Het is **kansrijk** en wenselijk om voor circulaire doelen **materiaal van de bestaande gebakken klinkerbestrating te hergebruiken** in de nieuwe straten (bijvoorbeeld rondom de Apotheek).*

Pleinen/plekken

Pleinen in het gebied krijgen een bijzonder karakter. Enkele pleinen zijn nauw verbonden met de identiteit van het naastgelegen publieke gebouw. Gebouw en plein gaan daar een bijzondere relatie aan. Het karakter en de inrichting van elke plek of plein reflecteren het specifieke gebruik en functie van die plek. Pleinen weerspiegelen als belangrijke ankers in het plan de identiteit van het gebied en tonen de cultuur en achtergrond van bewoners (zie ook paragraaf 1.6 identiteit). Hierbij is ruimte voor bijzondere elementen die de architectuur of pleinruimte een eigen karakter geven en extra bijzonder maken. Bewoners, ondernemers en bezoekers worden betrokken bij de vormgeving van pleinruimten.

- Er is **vrijheid en expressie** in de keuze van ontwerp en inrichting van pleinen. Deze onderscheiden zich zo van de algemene inrichting in het gebied en kunnen uniek zijn in vorm, materiaal- en kleurgebruik.

- Elk plein naast een smaakmaker functioneert als een **harmonieus ensemble** van de openbare ruimte en het gebouw. De architectonische elementen van de omliggende plinten en bijzondere gebouwen sluiten aan bij het karakter en de inrichting van het plein en vice versa.

- **Pleinmeubilair.** Er zijn voorzieningen voor zitten, eten, spelen en sporten om de uiteenlopende activiteiten op het plein te ondersteunen.

- Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**



Figuur 86.Ensemble met kleur en expressie.
Bollnäs (SE), Brotorget plein



Figuur 87. Plein met verblijfsruimte en groen.
Tilburg, Stadhuisplein



Figuur 88.Verbijzondering bestrating.
Amsterdam, Artisplein



Figuur 89. Herkenbare inrichting.
Kopenhagen (DK), Superkilen



Figuur 90. Voorzieningen voor zitten en spelen.
Zurich (CH), Hunziker



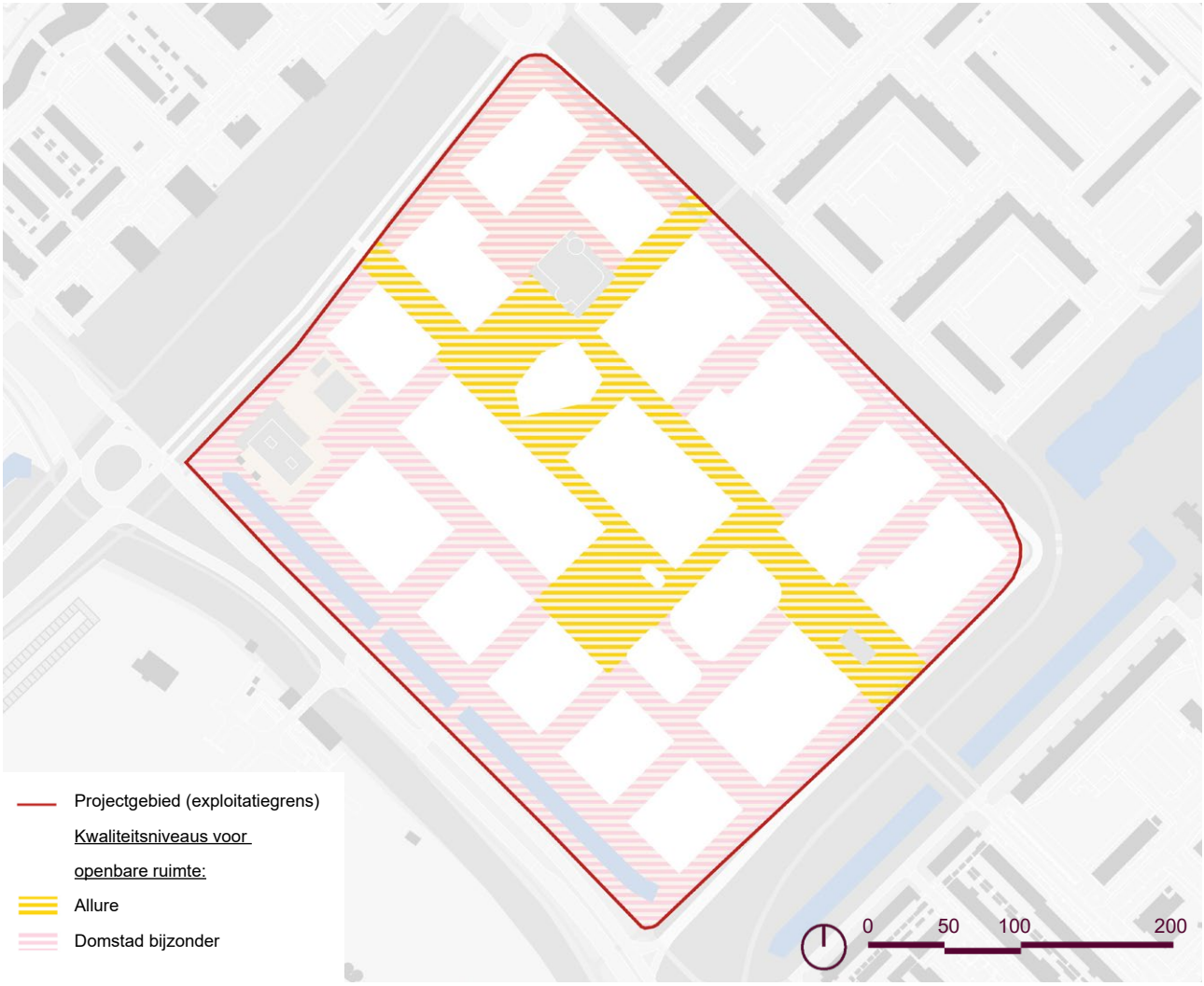
Figuur 91. Waterelementen met ruimte voor spelen.
Nanjng (CN), The circles

- Op pleinen is **veel ruimte voor groen.** Het groen past zich aan aan het **functionele gebruik** van de plek en sluit aan op het **bijzondere karakter** van het specifieke plein of plek. Dat betekent soms groen om in te zitten, sporten of onder te liggen en soms juist groen om naar te kijken en voor plant en dier.

- **Weerbeschermende elementen.** In het winkelhart is behoefte aan bescherming tegen regen, wind en zon. Hiertoe kunnen losstaande architectonische elementen ingezet worden. Deze domineren het straatbeeld niet, mogen geen impact hebben op de woonkwaliteit, de vergroening of de sociale veiligheid in het gebied. Deze elementen dragen bij aan de oriëntatie in het gebied, definiëren een plek of begeleiden de bezoeker van plek naar plek. Op welke manier hier vormgegeven aan kan worden is een ontwerpopgave en vergt nadere uitwerking.

Kwaliteitsniveau en Handboek Openbare Ruimte

Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare Ruimte. Het kwaliteitsniveau van de inrichting en beheer van het grootste deel van het gebied is Domstad bijzonder (Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). Voor de smaakmakers binnen Overvecht Centrum is dat Utrechtse Allure. De verdeling van de verschillende kwaliteitsniveaus is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Figuur 92. Kwaliteitsniveau inrichting en beheer openbare ruimte



Figuur 93. Luifel als architectonisch element met verbijzondering van de entree. Amsterdam, Gelderlandplein



Figuur 94. Losstaande architectonische element in de winkelstraat. Almere Centrum



Figuur 95. Losstaande architectonische element aan het plein. Groningen, Waagplein



Figuur 96. Zonneluifel in de overgangszone. Enschede

C

Programma en volume

Bovengronds volume

Onderstaande tabel laat zien wat het bovengronds volume is in Overvecht Centrum. Het laat het hele gebied zien, inclusief het volume van de NPD-strook. Ondergronds komt een parkeergarage van 46.000 m2 BVO. Deze is niet opgenomen in onderstaande tabel.

Rekenen en tekenen

De rekenkundige uitgangspunten sluiten niet naadloos aan met wat er getekend is. De tabel op de volgende pagina laat zien dat het getekende nieuwe bovengrondse volume 300.449 m² BVO is, t.o.v. het rekenkundige maximum van 300.000m² BVO. Dit valt binnen de marge en het maximum blijft daardoor 300.000 m² BVO toevoeging en een totaal maximaal bovengronds volume binnen Overvecht Centrum van 393.000 m² BVO.

Heel Overvecht Centrum (incl NPD)	Masterplan
Huidig	
Woningen	72.000 m² BVO
Niet wonen programma	57.000 m² BVO
Subtotaal	**129.000 m² BVO**
Slopen	
Woningen	21.000 m² BVO
Niet wonen programma	48.000 m² BVO
Subtotaal	**69.000 m² BVO**
Nieuw programma	
Woningen	240.000 m² BVO
Niet wonen programma	46.500 m² BVO
Parkeren (bovengronds)	33.000 m² BVO
Onvoorzien	7.500 m² BVO
Fietsparkeren	4.000 m² BVO
Overige mobiliteit	2.000 m² BVO
Subtotaal	**333.000 m² BVO**
Subtotaal (exclusief bovengronds parkeren)	**300.000 m² BVO**
Totale programma	
Woningen	291.000 m² BVO
Niet wonen programma	55.500 m² BVO
Parkeren	33.000 m² BVO
Onvoorzien	7.500 m² BVO
Fietsparkeren	4.000 m² BVO
Overige mobiliteit	2.000 m² BVO
Totaal bovengronds	**393.000 m² BVO**

Volumes nieuwbouw per plot en clusters

Cluster	Blok nummer	Plint (voetprint)	Stedelijke laag excl plint	Bovenbouw	TOTAAL omvang	functies/ beschrijving
		m2	m2	m2	m2	
Brailledreef / parkeerterrein (Fase 1)	A1/A2	4,490	9,867	12,564	26,921	wonen
	C1	7,326	15,550	13,997	36,873	deel van winkelcentrum
					63,794	
Winkelhart	C2	5,368	9,743	12,607	27,718	deel van winkelcentrum
	C3	2,110	0	0	2,110	mercado (1 laag)
					29,828	
Cluster aan de Zamenhofdreef	C4	6,235	14,605	4,501	25,341	deel van winkelcentrum
	C5	6,883	15,605	12,610	35,098	deel van winkelcentrum
					60,439	
Wooncluster rond C&A gebouw	B1	3,592	9,700	11,682	24,974	wonen
	B2	3,303	11,216	4,956	19,475	wonen
	B3	2,440	6,793	6,672	15,905	wonen
					60,354	
Wooncluster aan het watertoren park	D1	5,095	8,426	5,167	18,688	wonen
	D2	4,689	11,860	13,907	30,456	wonen
					49,144	
Cluster met culturele trekker	E1	2,658	6,076	7,675	16,409	wonen
	E2	1,267	5,075	7,659	14,001	wonen
	E3	2,979	3,501	0	6,480	culturele trekker (2 lagen)
					36,890	
Parkeergebouw #1	P1	2,880	14,400	0	**17,280**	parkeergarage bewoners
Parkeergebouw #2	P2	3,072	15,360	0	**18,432**	parkeergarage bewoners
Ondegrondse parkeergarage	Fase 1				19,940	onder C1
	Fase 2				20,180	onder C2
	Fase 3				6,120	onder C3
					46,240	

TOTAAL

bovengronds niewbouw excl parkeren **300,449** *m2 BVO*



Figuur 97. Indicatie van clusters en blokken in het plan

Programmatabel huidig en eindbeeld

In onderstaande tabel worden het aantal woningen per type en de aantallen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De woningaantallen zijn inclusief de woningen van de NPD-strook.

In het masterplan gaan we er van uit dat uiteindelijk iedereen mee doet. Dit betekent dat er bestaande woningen weg gaan. Het gaat hier om de studentenwoningen en de 22 koopwoningen boven het winkelcentrum en de sociale huurwoningen. In totaal worden er 352 woningen in de categorie sociaal gesloopt. Dit zijn de 136 studentenwoningen boven het winkelcentrum en 179 sociale huurwoningen van de corporaties. Een aantal van deze woningen is gesplitst in kamers. Daarom is in onderstaande tabel het totaal aantal sociale huurwoningen 215.

In onderstaande tabel staan de aantallen parkeerplaatsen waar in de berekeningen mee wordt gerekend. In totaal zijn dit 2.299 parkeerplekken voor auto's. Ruimtelijk kunnen er meer parkeerplekken komen. De genoemde aantallen bij de fietsparkeerplekken gaan over de plekken in openbare stallingen. De fietsen voor bewoners worden opgenomen in de woongebouwen.

Woningtypen	Huidig	Sloop	Uitgangspunt toe te voegen	Totaal (incl huidig)
Sociaal	991 won	352 won	759 won	639 won
Midden	130 won	0 won	885 won	130 won
Vrij	235 won	22 won	885 won	213 won
TOTAAL	**1.356 won**	**374 won**	**2.529 won**	**3.511 won**

Parkeren	Huidig	Sloop	Uitgangspunt toe te voegen	Totaal
Auto				
Bovengronds gebouwd	0 pp	0 pp	1.091 pp	1.091 pp
Ondergronds gebouwd	0 pp	0 pp	1.208 pp	1.208 pp
Maaiveld	1.112 pp	1.112 pp	0 pp	0 pp
TOTAAL	**0 pp**	**0 pp**	**2.299 pp**	**2.299 pp**
Fiets				
Fietsparkeren gebouwd	0 pp	0 pp	3.107 pp	3.107 pp
TOTAAL	**0 pp**	**0 pp**	**3.107 pp**	**3.107 pp**

D

Bezonning en windonderzoek

DGMR, oktober 2024

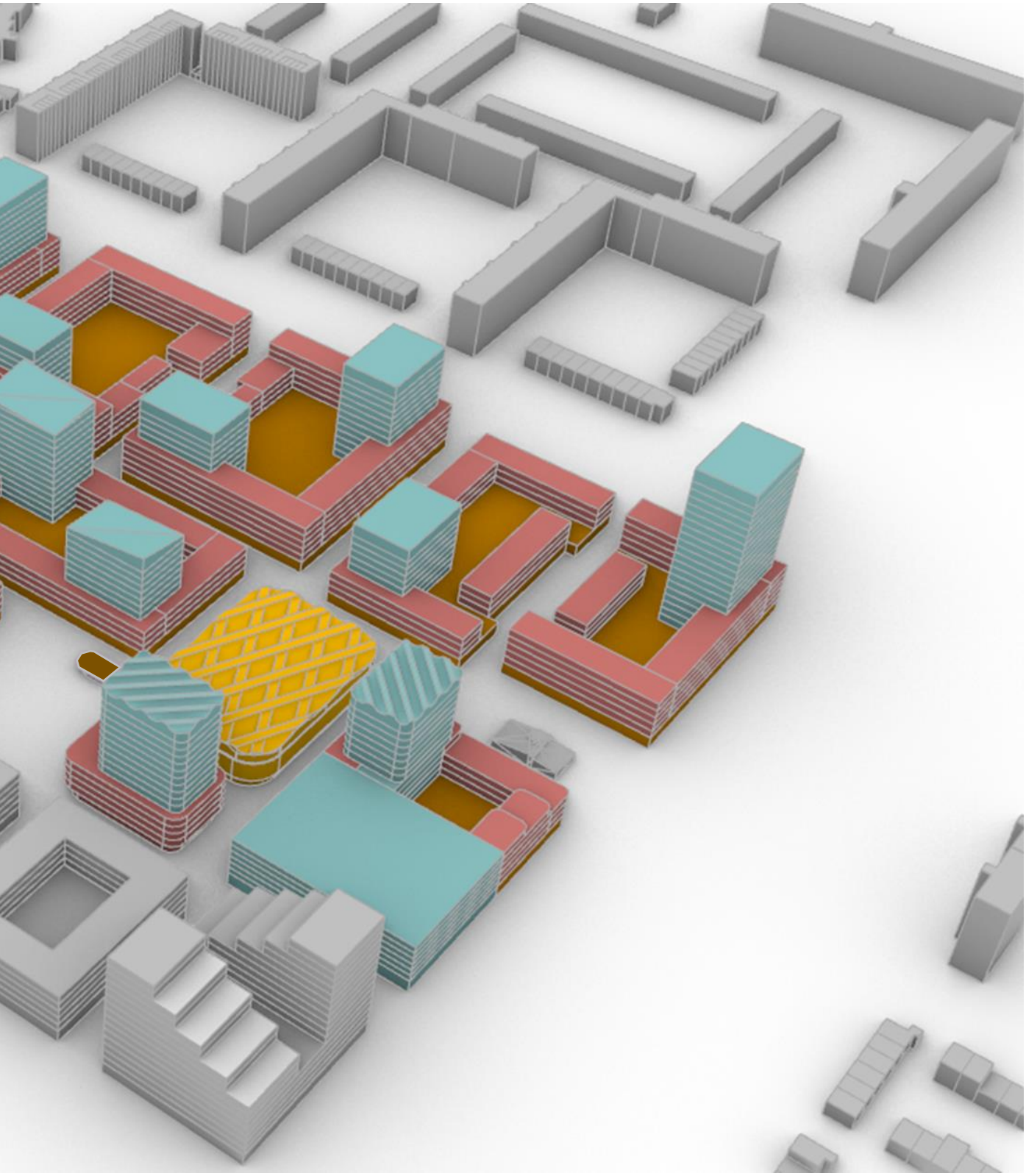
Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht C

Windhinder, bezonning en daglicht



Documentnummer: B.2023.1549.00.R001 (TO/LA|PZW)
Datum: 9 oktober 2024
Contactpersoon: ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar | TO@dgmr.nl | t 088-34

Centrum Utrecht



Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht Postbus 10080 3505 AB UTRECHT
Contactpersoon opdrachtgever	de heer ir. D. Bekker 030 286 43 16
Project	Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht Centrum Utrecht
Betreft	windhinder en bezonning
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2023.1549.00.R001
Datum	9 oktober 2024
Versie	003
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Casuariestraat 5 2511 VB Den Haag Postbus 370 2501 CJ Den Haag
Contactpersoon	ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar 088 346 76 37 TO@dgmr.nl
Auteur	P. (Parikshit) Nikumbh 088 346 76 76 PNI@dgmr.nl
Projectadviseur	ing. A.W.N. (Antwan) van Haaren 088 346 76 02 HR@dgmr.nl
2e lezer/secr.	TO/LA|PZW

ing. A.W.N. (Antwan) van Haaren
DGMR Bouw B.V.

Inhoud

Inleiding, situatie en varianten 3
Windonderzoek 4
Criteria windonderzoek en uitgangspunten 5
Onderzoeksgebied en activiteitenklassen 6
Resultaten | Bestaande situatie 7
Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum situatie 9
Conclusies windonderzoek 10
Bezonning 11
Eisen & toetsing 14
Resultaten | Bestaande situatie 15
Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum situatie 16
Resultaten | bestaande vs. nieuwe situatie 17
Resultaten | Hotspot 18
Conclusies bezonning 19
Daglicht 20
Eisen 22
Conclusies Daglicht 35

Bijlage 1: Toelichting beoordeling windklimaat 36
Bijlage 2: Windstatistiek en terreinruwheid bij project 37
Bijlage 3 | Schaduw 19 februari - Bestaande situatie 38
Bijlage 4 | Schaduw 19 februari - Nieuwe ontwerp situatie 39
Bijlage 5 | Schaduw 19 februari - Bestaande situatie 40
Bijlage 6 | Schaduw 19 februari - Nieuwe ontwerp situatie 41
Bijlage 7 | bezonning - Invloed nieuwbouw (21 juni) 42

Inleiding, situatie en varianten

Inleiding

In opdracht van gemeente Utrecht heeft DGMR Bouw B.V. een windhinder-, bezonnings- en daglichtonderzoek uitgevoerd voor het project Masterplan Overvecht Centrum in Utrecht.
Het betreft de gefaseerde herontwikkeling van het gebied Overvecht en de realisatie van ongeveer 2.500 nieuwe woningen en detailhandel, kantoor, dienstverlening, horeca.

Het rapport bestaat uit drie delen:
1. Een windhinderonderzoek, waarbij wij het windklimaat in kaart brengen op maaiveld-niveau en in de binnentuinen.
2. Een bezonningsstudie waarbij we inzichtelijk maken wat de invloed van de nieuwbouw is op de bestaande bebouwing. Ook onderzoeken we de invloed van de beschaduwing in de openbare ruimte op maaiveldniveau.
3. Een globale daglichtstudie voor de gebouwen in het ontwerp, waarbij we de meest kritische gevels onderzoeken.

In dit document zijn achtereenvolgens per aspect gepresenteerd:
- toetsingscriteria
- uitgangspunten
- modellering en de onderzoeksmethodiek
- resultaten
- conclusies

Situatie

We hebben het onderzoek uitgevoerd op basis van het 3D-model van het ontwerp (ontvangen op 29 mei 2024). Merk op dat dit onderzoek het eindresultaat is, waarbij we een aantal varianten hebben onderzocht om met name het windklimaat te optimaliseren.

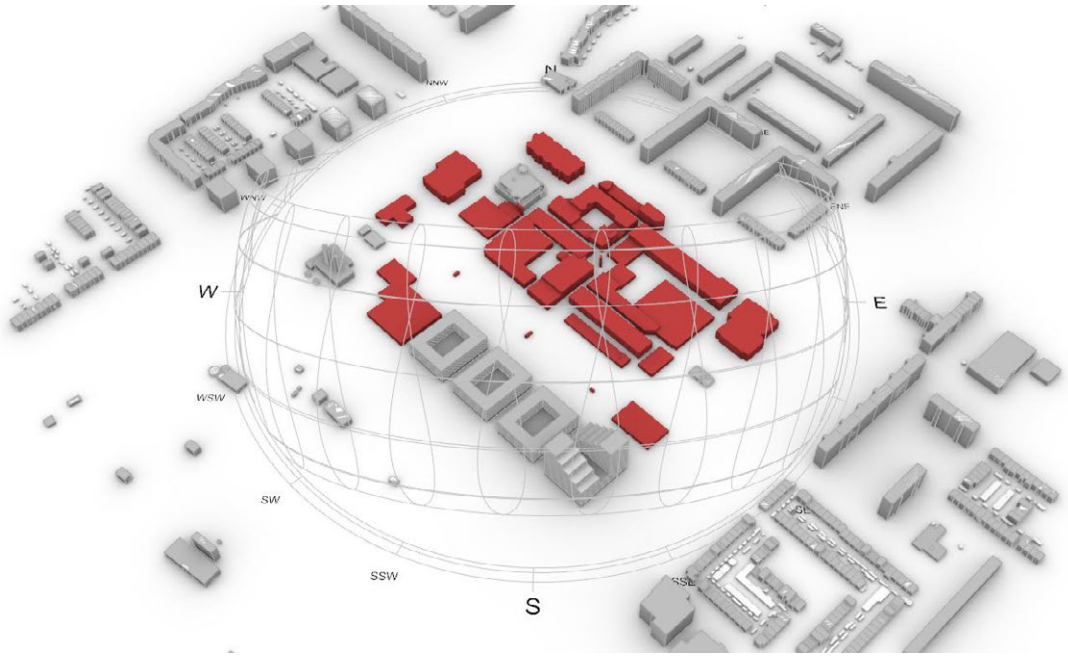
Het gebied is weergegeven in figuur 1.
De bestaande gebouwen (zoals winkelcentrum, bibliotheek) in het gebied worden gefaseerd herontwikkeld. Sommige bestaande gebouwen zullen worden geïntegreerd met het nieuwe plan.

Ten noorden, oosten en westen van het gebied liggen voornamelijk woongebouwen. De zuidzijde is relatief open (rioolwaterzuiveringsinstallatie).

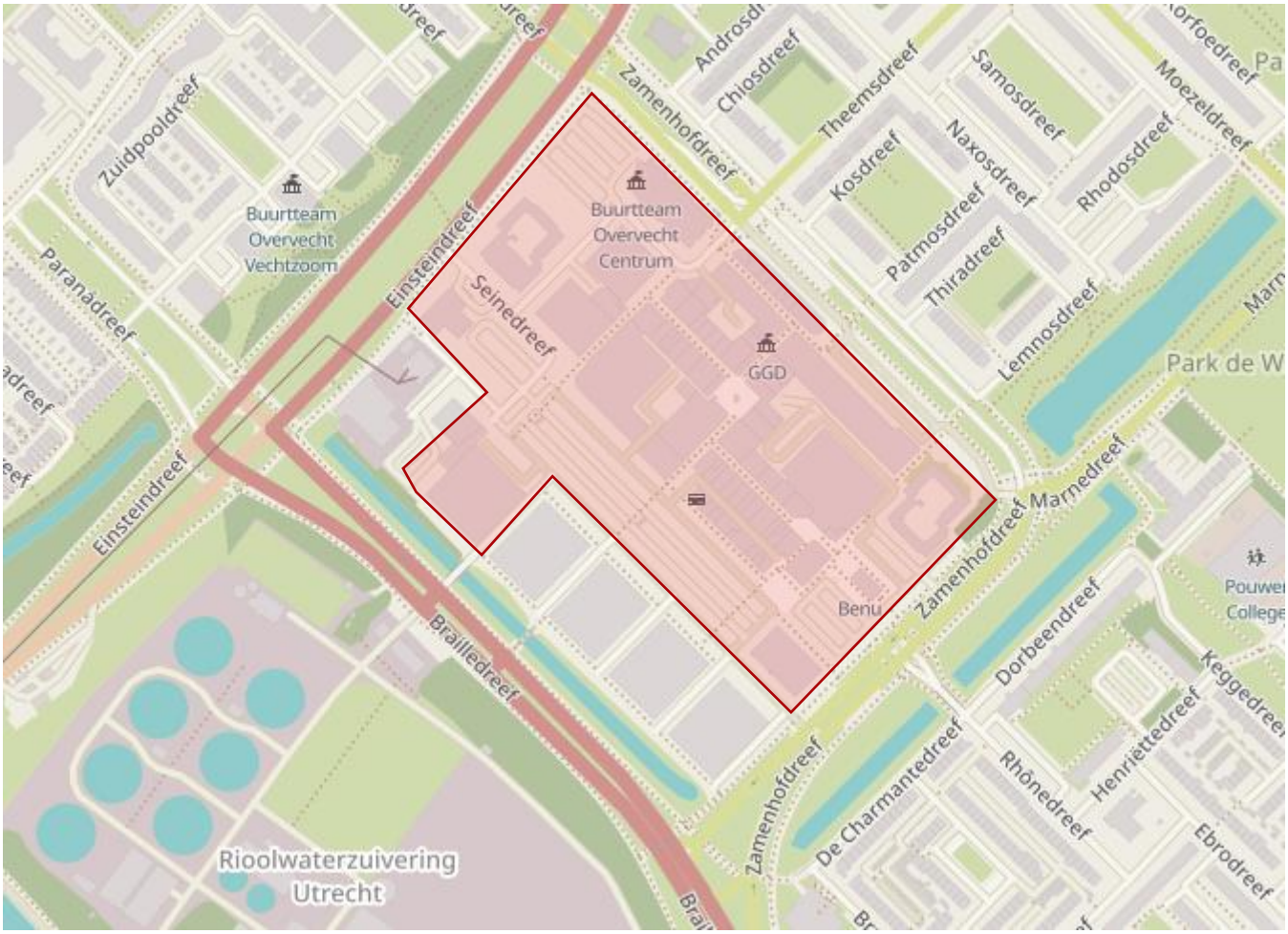
Varianten

In totaal zijn er twee varianten gepresenteerd:
1. Bestaande situatie (referentie) (figuur 2).
2. Ontwerp Overvecht centrum (figuur 3).

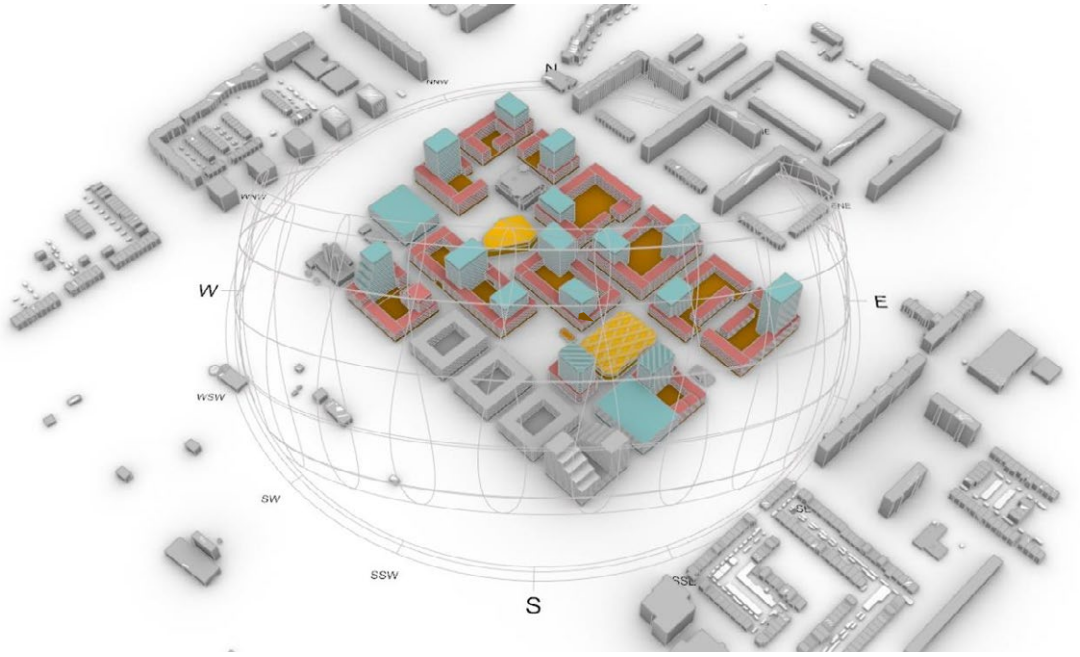
In het onderzoek wordt rekening gehouden met bestaande bomen en mogelijk nieuwe bomen.



figuur 2: bestaande situatie

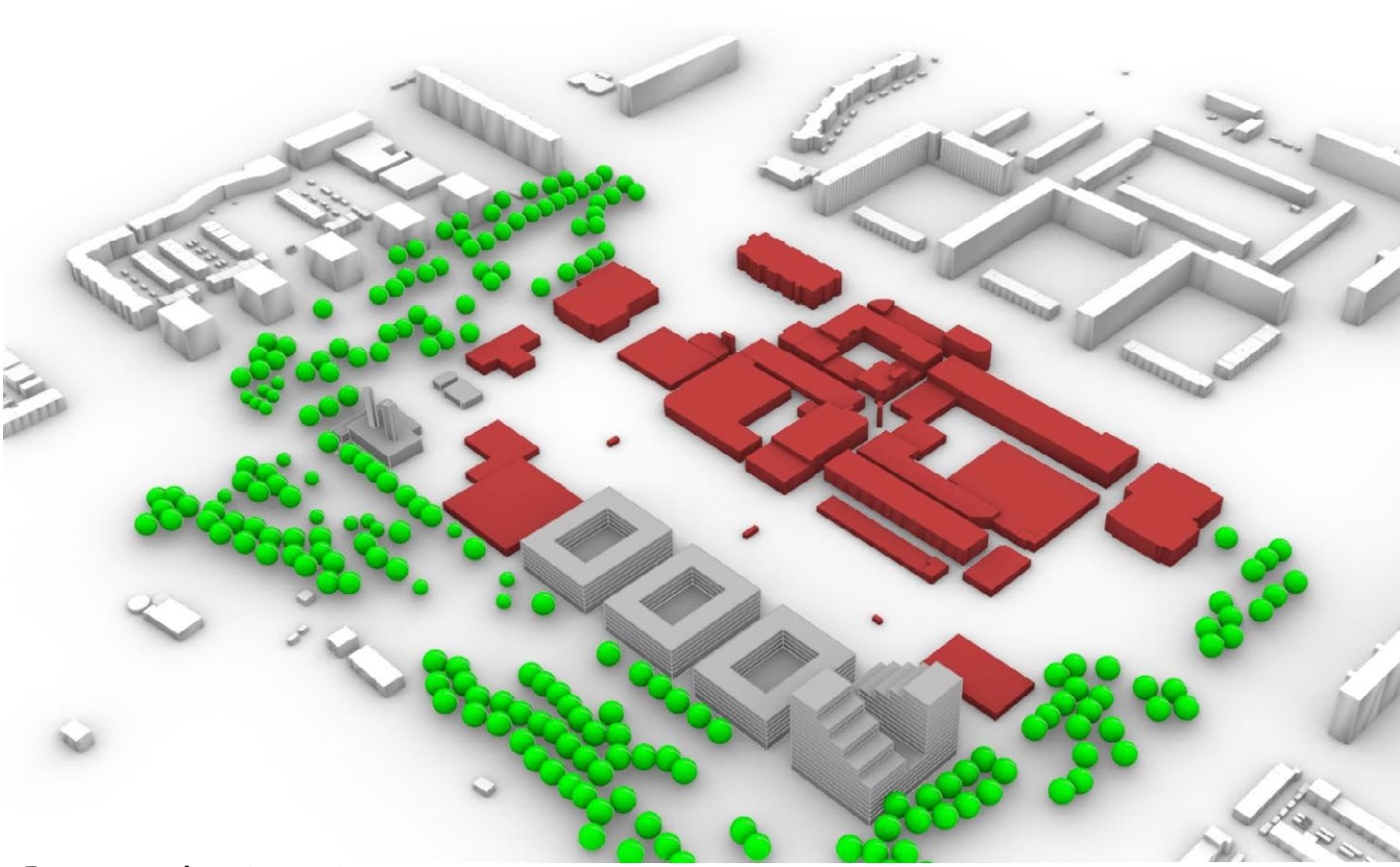


figuur 1: overzicht gebied



figuur 3: ontwerp Overvecht centrum

1 Windonderzoek

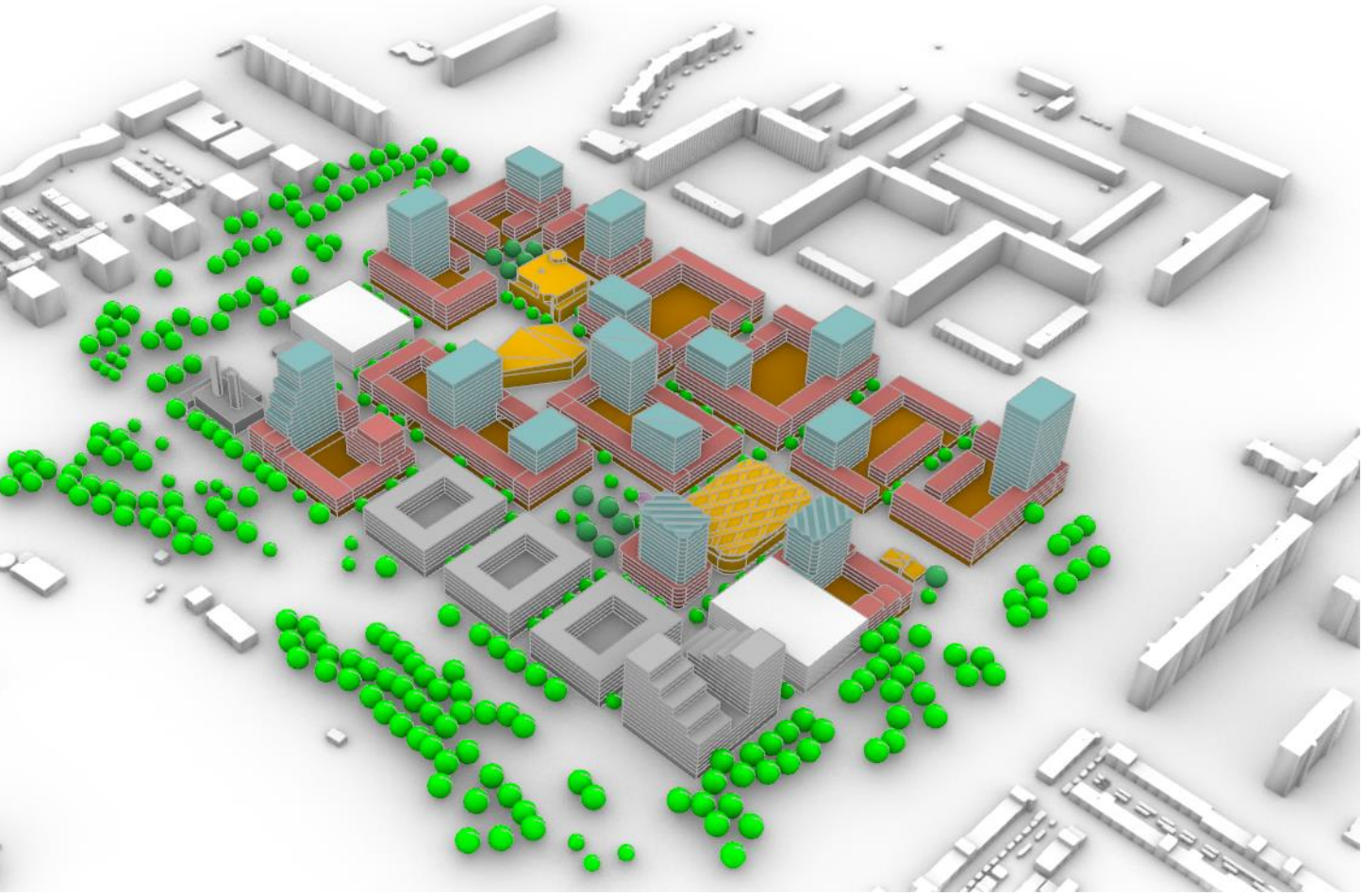


Bestaande situatie





Ontwerp Overvecht centrum



1 Criteria windonderzoek en uitgangspunter

Kader

Er is geen formele, landelijk vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel zijn er grote gemeenten met richtlijnen op dat gebied. Deze dienen met name voor de beoordeling van bouwplannen met hoogbouw. In de Hoogbouw-visie van Utrecht worden gebouwen hoger dan 30 meter aangemerkt als hoogbouw.

Sinds 2006 wordt voor de beoordeling veelal gebruikgemaakt van NEN 8100. Aan de hand van NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' kan het windklimaat bepaald worden. Dit wordt uitgedrukt in overschrijdingskansen per jaar (in procenten) dat de windsnelheid boven een bepaalde waarde ligt.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar.

Criteria windhinder: overschrijdingskans

Wanneer mensen hinder ondervinden als gevolg van wind, is er sprake van windhinder. Om de mate van windhinder vast te stellen, wordt de overschrijdingsfrequentie van een uurgemiddelde windsnelheid op hoofdhoogte bepaald.

Als uurgemiddelde windsnelheid voor het bepalen van de windhinder wordt 5 m/s op hoofdhoogte als behaaglijkheidsgrens gehanteerd. Bij deze gemiddelde windsnelheid blijkt het gedrag van mensen door de wind te worden beïnvloed (zie ook de tabel hieronder). Hierbij is ook rekening gehouden met optredende windvlagen.

De overschrijdingsfrequentie van de windsnelheidsgrens van 5 m/s is dan het totaal aantal uren per jaar dat het ter plaatse van het meetpunt harder waait dan 5 m/s. Dit aantal uren wordt over alle windrichtingen gesommeerd en omgerekend naar het procentueel voorkomen per jaar van een hogere windsnelheid dan 5 m/s. Dit wordt de overschrijdingskans genoemd.

De uurgemiddelde windsnelheden worden bepaald volgens NPR 6097.

Waardering van kwaliteitsklassen

De waardering van een kwaliteitsklasse is afhankelijk van de activiteitenklasse. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat de gevoeligheid van personen voor windhinder mede afhankelijk is van de activiteit die men onderneemt. Er worden drie activiteiten onderscheiden:

1. Doorlopen, bijvoorbeeld op een parkeerterrein.
2. Slenteren, bijvoorbeeld in een winkelstraat of bij een gebouwingang.
3. Langdurig zitten, bijvoorbeeld op een bankje in het park.

De beoordeling voor het lokale windklimaat op basis van NEN 8100 is in de tabel weergegeven.

Bij lagere windsnelheden beleven mensen het windklimaat op een horecaterras eerder als slecht en is klasse A nog niet genoeg. We adviseren dan ook, in lijn met NEN 8100, om extra aanvullende maatregelen te treffen bij deze terrassen zoals windschermen.

overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Classificaties windbeoordeling windhinder aansluitend bij NEN 8100

Criteria windgevaar

Er is sprake van een gevaarlijke situatie als de wind op hoofdhoogte een uurgemiddelde windsnelheid heeft die groter is dan 15 m/s. De maatgevende windvlagen kunnen dan snelheden bereiken van 20 tot 25 m/s.

Het gevaarcriterium wordt bepaald door enerzijds de gemiddelde windsnelheid van 15 m/s en anderzijds door vlagen tot 25 m/s op hoofd-hoogte.

Ten aanzien van het beoordelen van windgevaar wordt de indeling aangehouden, zoals te zien in de tabel.

overschrijdingskans dat v > 15 m/s in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
<0.05	geen risico
0.05 - 0.29	beperkt risico
≥ 0.30	gevaarlijk

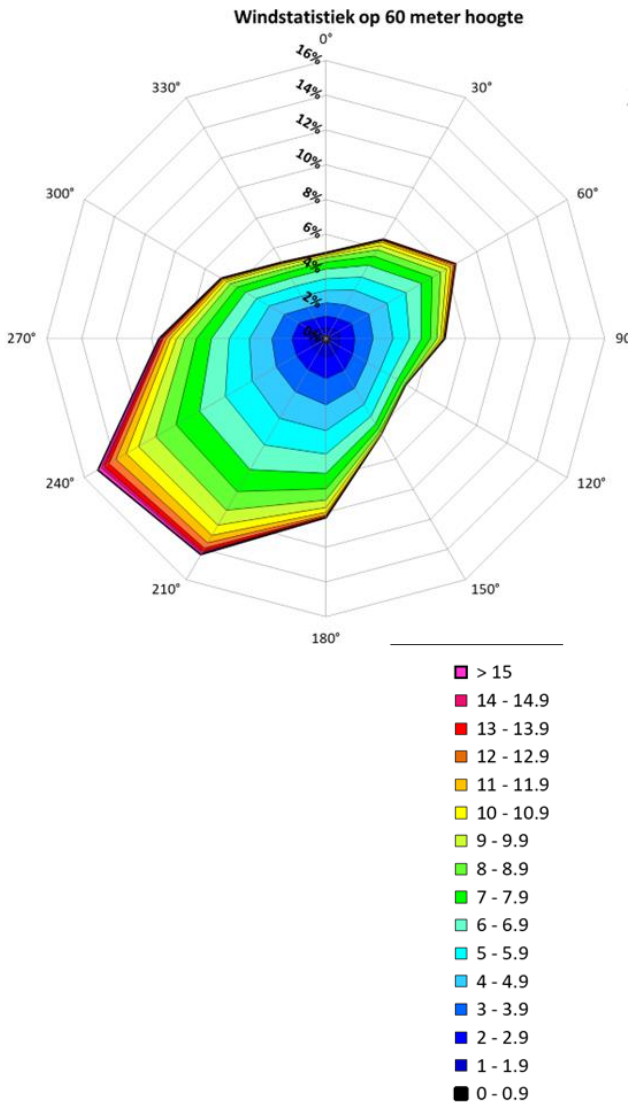
Situaties met een overschrijdingskans tussen de 0.05 en 0.29% worden alleen geaccepteerd als deze vallen binnen activiteitenklasse 1 ('doorlopen'). Situaties met een overschrijdings-kans ≥ 0.30 zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld.

Windsnelheid m/s	Effect
< 5	Geen effecten waarneembaar
5 - 10	Enige effecten op het lopen waarneembaar
10 - 15	Duidelijke effecten op het lopen waarneembaar
> 15	Zeer duidelijke effecten op het lopen waarneembaar

Windstatistiek

Met behulp van NPR 6097 is de windstatistiek voor de bouwlocatie bepaald. NPR 6097 maakt gebruik van 40 jaar KNMI-meetgegevens van 51 KNMI-meetstations. Met behulp van deze meetgegevens is een dataset gemaakt waarmee voor iedere locatie in Nederland de windstatistiek op 60 meter hoogte bepaald kan worden.
De statistiek wordt daarbij gecorrigeerd voor ruwheden in het landschap. Bij de rand-voorwaarden in de CFD-berekening is een ruwheidslengte aangehouden van z0 = 1.0 meter (stedelijk gebied) voor het landinwaartse gebied.

Hieronder wordt in een windroos de wind-statistiek ter plaatse van het project gegeven op een hoogte van 60 meter.



1 Onderzoeksgebied en activiteitenklassen

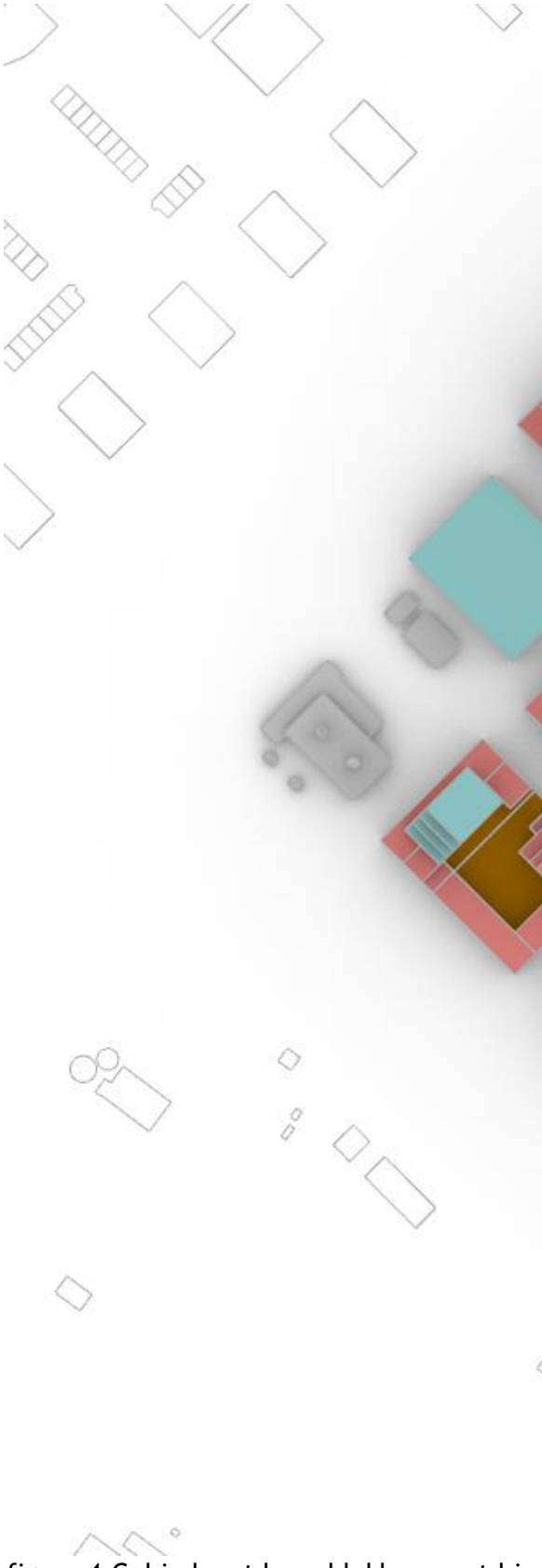
In figuur 4 is ziet u de bebouwing. We bepalen het windklimaat in de openbare ruimte op maaiveld en op de binnentuinen (bruine vlakken).

In de openbare ruimte is plaats voor parkjes en bankjes/zitjes. De exacte plaats hiervan is op dit moment nog niet bekend. Ook de positie van de entrees is op dit moment nog niet bekend.

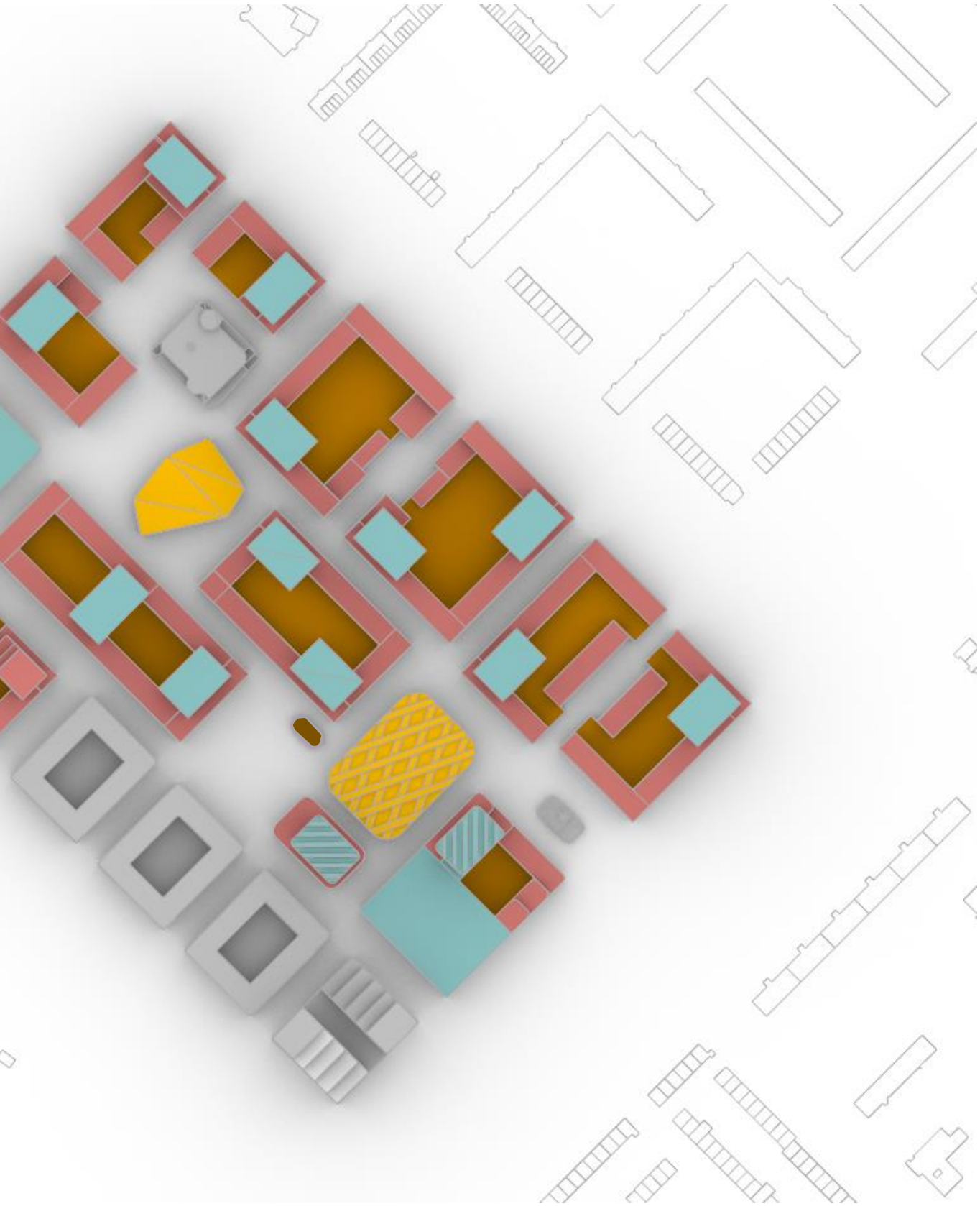
De terrassen en binnentuinen worden beoordeeld volgens de activiteit ‘langdurig zitten’.

De overige gebieden worden beoordeeld volgens de activiteit ‘doorlopen’.

Op basis van de resultaten geven wij aan waar entrees, bankjes en zitjes geplaatst zouden kunnen worden.



figuur 4:Gebied met bouwblokken, met binn

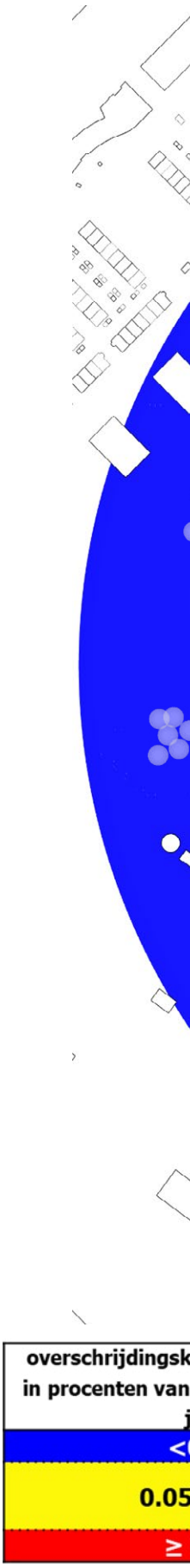


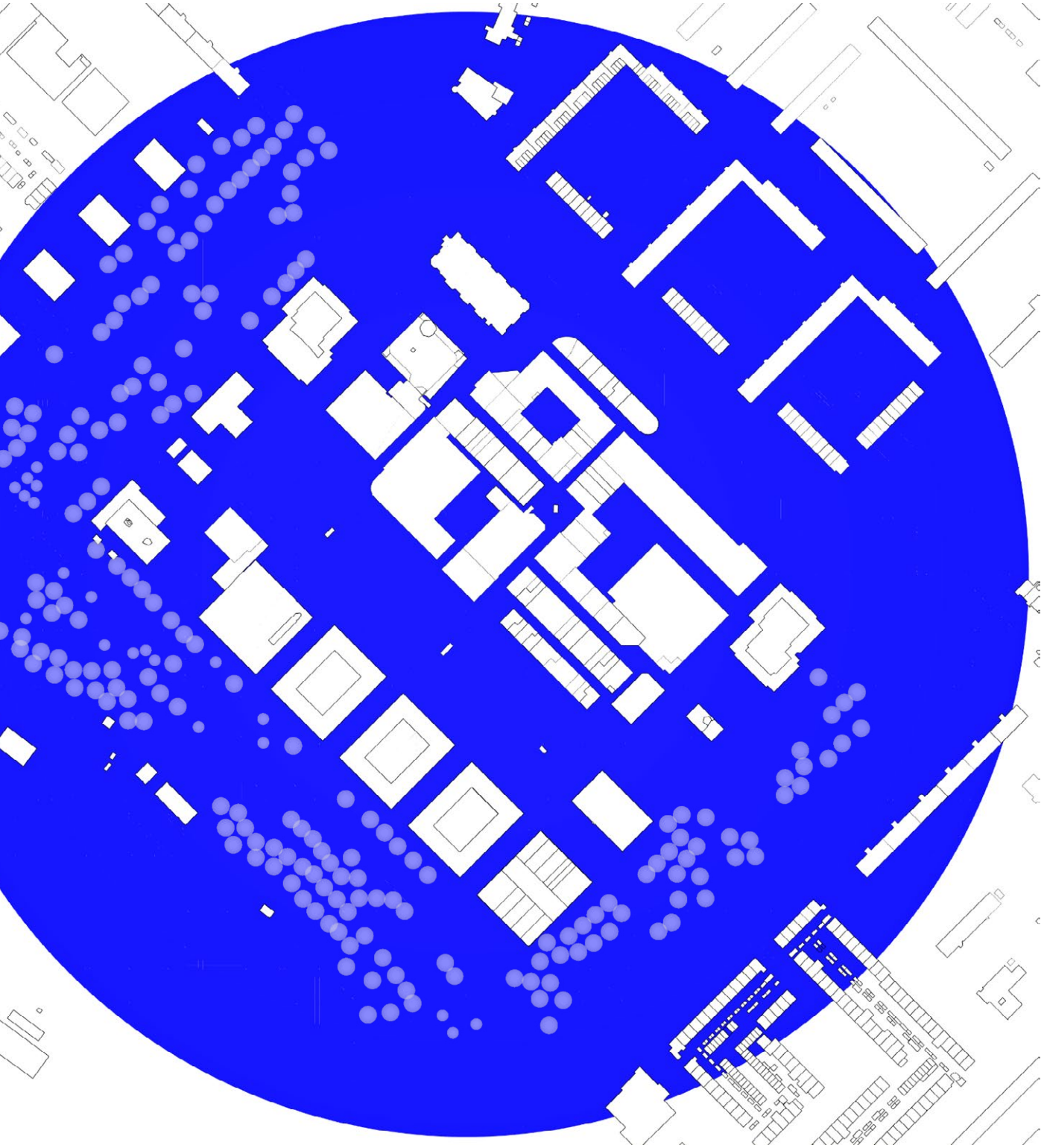
nentuinen en openbaar gebied

1 Resultaten | Bestaande situatie (windgeva

Windgevaar

Figuur 5 laat zien dat er geen risico is op windgevaar in de bestaande situatie.





kans dat v > 15 m/s het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
0.05	geen risico
- 0.29	beperkt risico
0.30	gevaarlijk

figuur 5: beoordeling windgevaar op maaiveld

1 Resultaten | Bestaande situatie (windhind

Windhinder

In figuur 6 is windhinder voor het gehele gebied te zien.

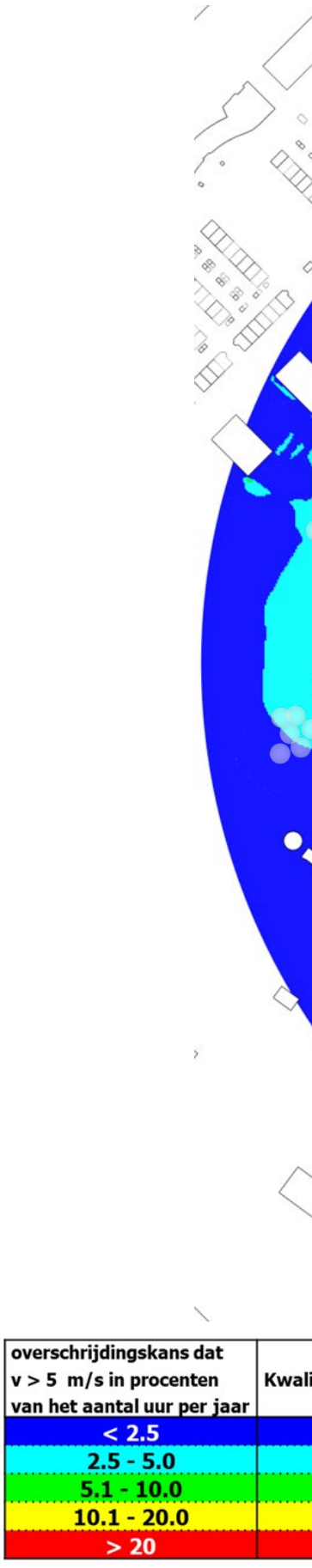
In het gebied waar Overvecht centrum wordt ontwikkeld, is er sprake van een overwegend goed windklimaat met voornamelijk klasse A/B (figuur 6).

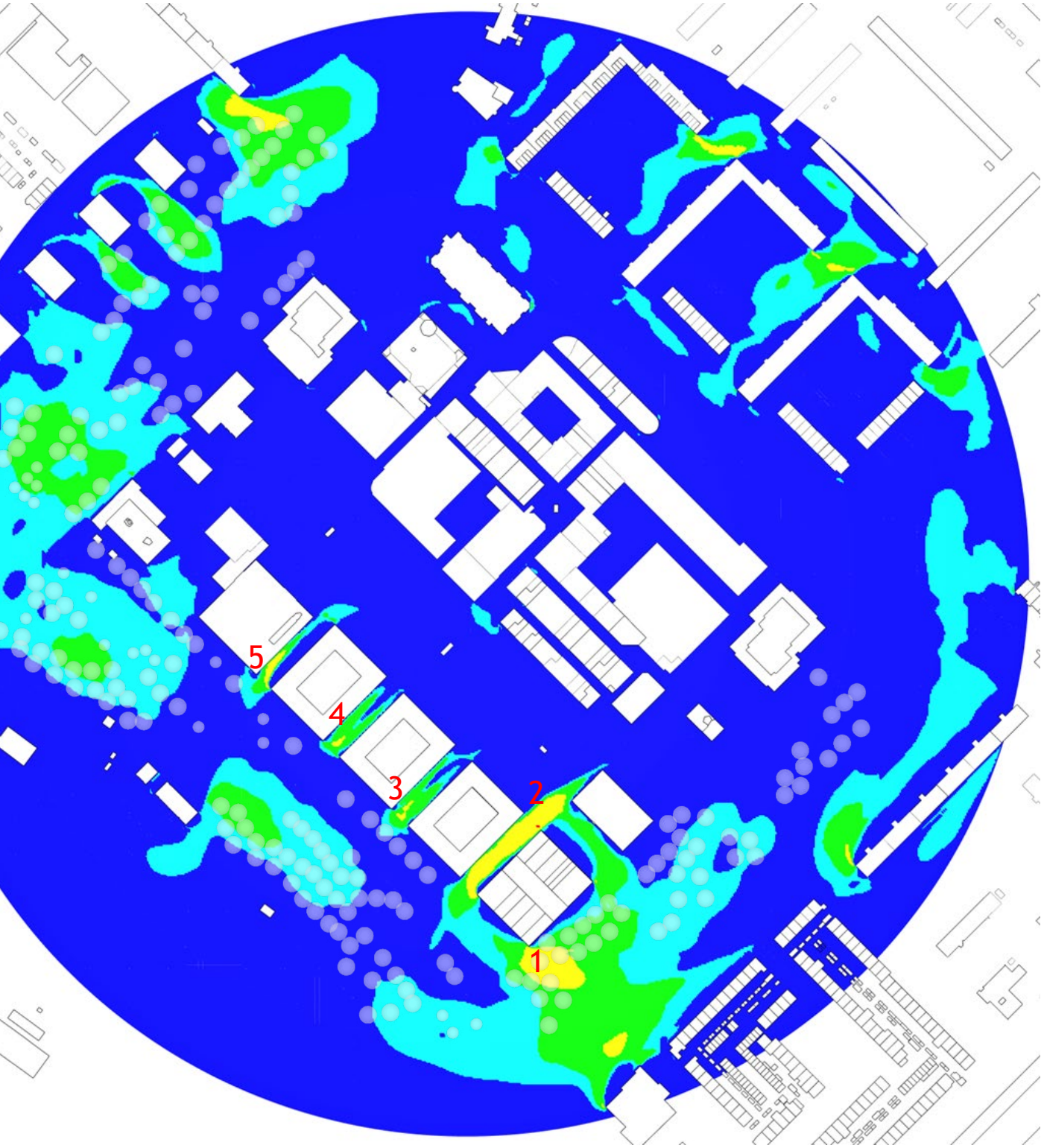
Op een aantal plaatsen aan de zuidwestkant is er sprake van een minder windklimaat:

1: op de zuidpunt is er sprake van een matig windklimaat (klasse D).

2: ook hier is sprake van een matig windklimaat (klasse D) en een klein gebied met een slecht windklimaat (klasse E).

3, 4 en 5: er is sprake van een matig tot goed windklimaat (klasse C/D).



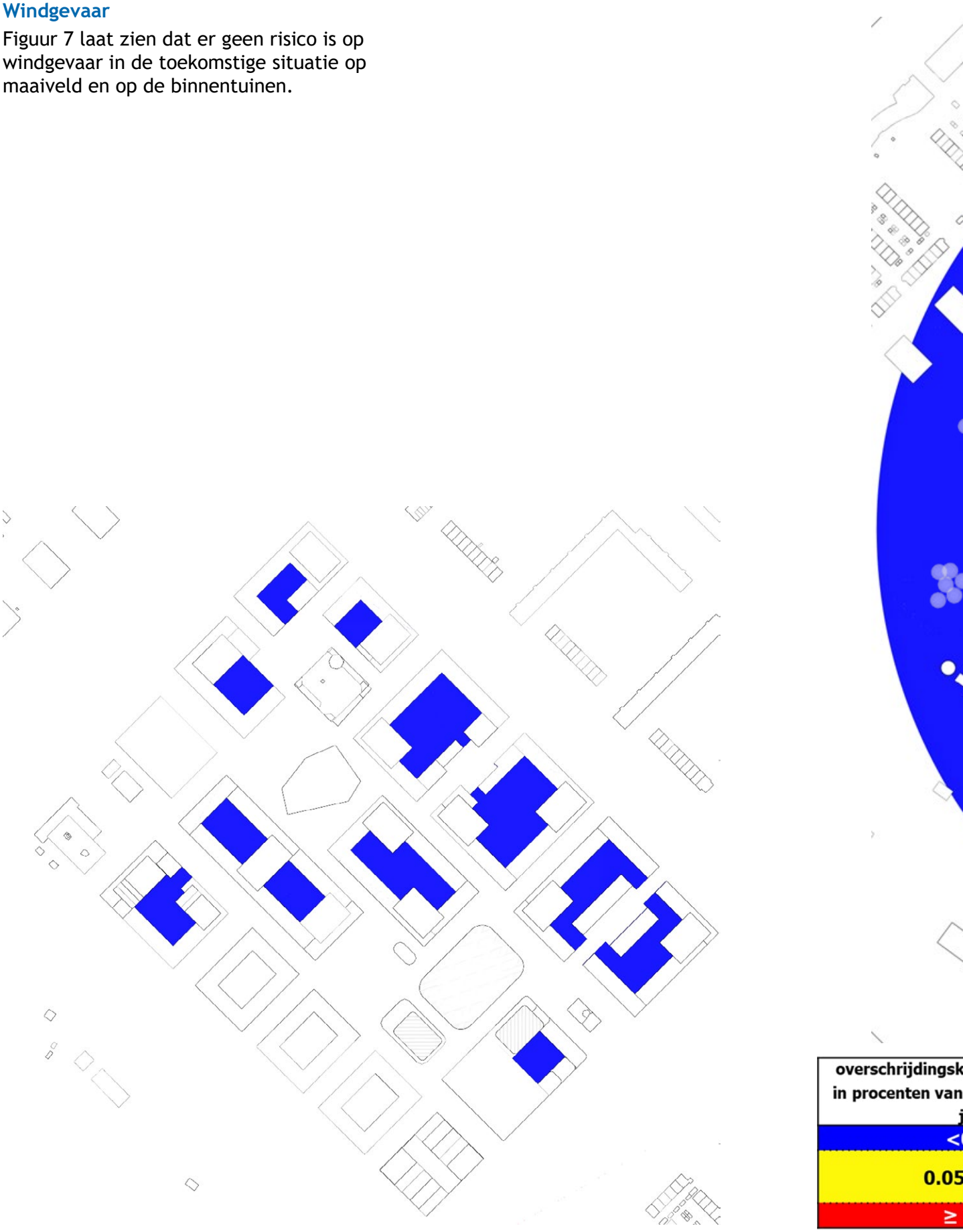


figuur 6: beoordeling windgevaar op maaiveld

iteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

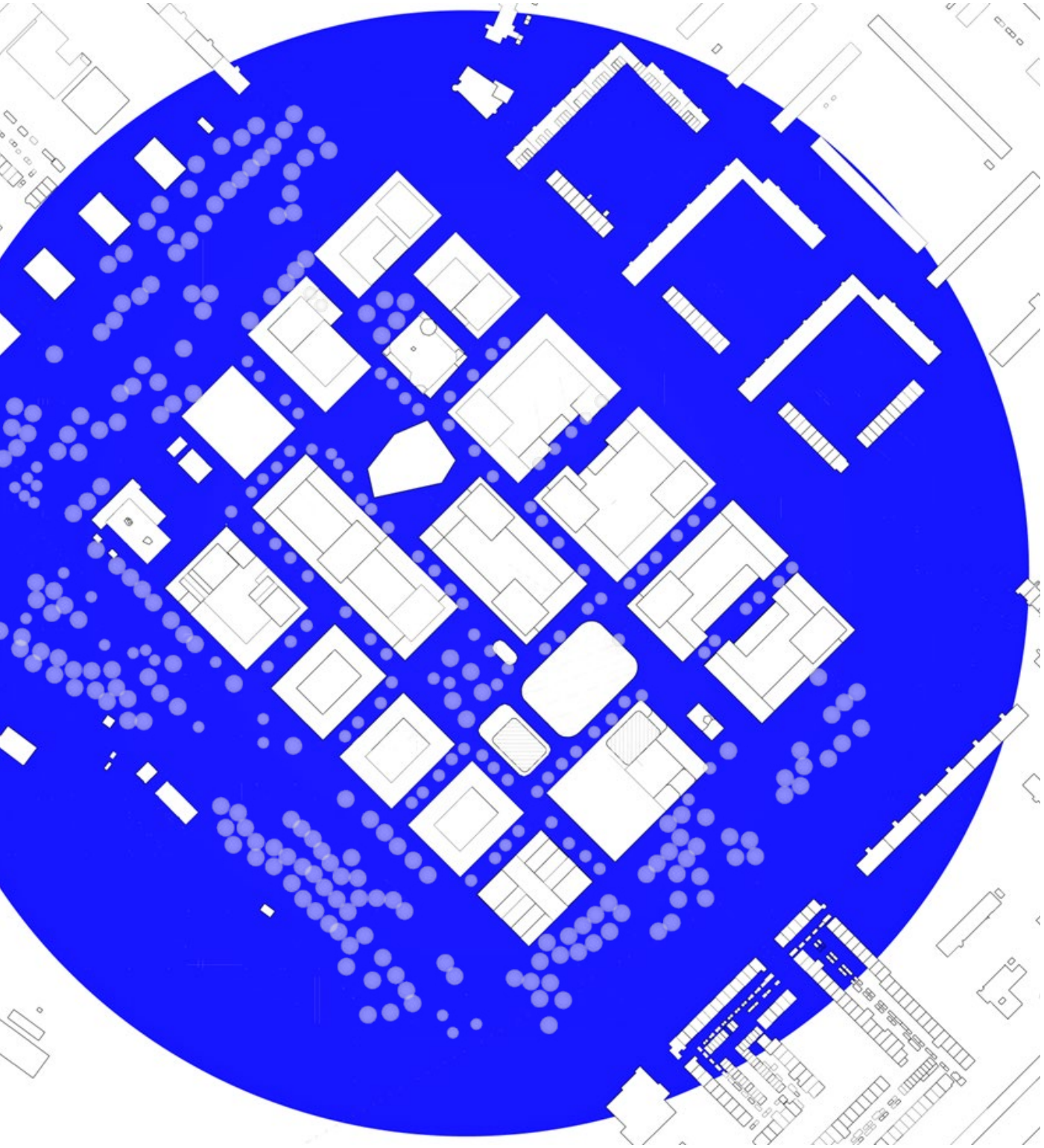
Windgevaar

Figuur 7 laat zien dat er geen risico is op windgevaar in de toekomstige situatie op maaiveld en op de binnentuinen.



figuur 8: beoordeling windgevaar op binnentuinen

(nieuwe) situatie (windgevaar)



kans dat v > 15 m/s het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
0.05	geen risico
- 0.29	beperkt risico
0.30	gevaarlijk

figuur 7: beoordeling windgevaar op maaiveld

1 Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum

Windhinder

In figuur 9 is windhinder voor het gehele gebied te zien.

Op de meeste plaatsen is er sprake van een overwegend goed windklimaat met klasse A. Binnen het ontwerp zijn een aantal gebieden met klasse B/C/D. Een groot gedeelte van de gebieden met klasse C en klasse D bevinden zich buiten het ontwerp.

Op een aantal plaatsen is er sprake van een minder windklimaat:

1: Er is nog steeds sprake van een matig windklimaat (klasse D). Het gebied is kleiner geworden in vergelijking met de huidige situatie.

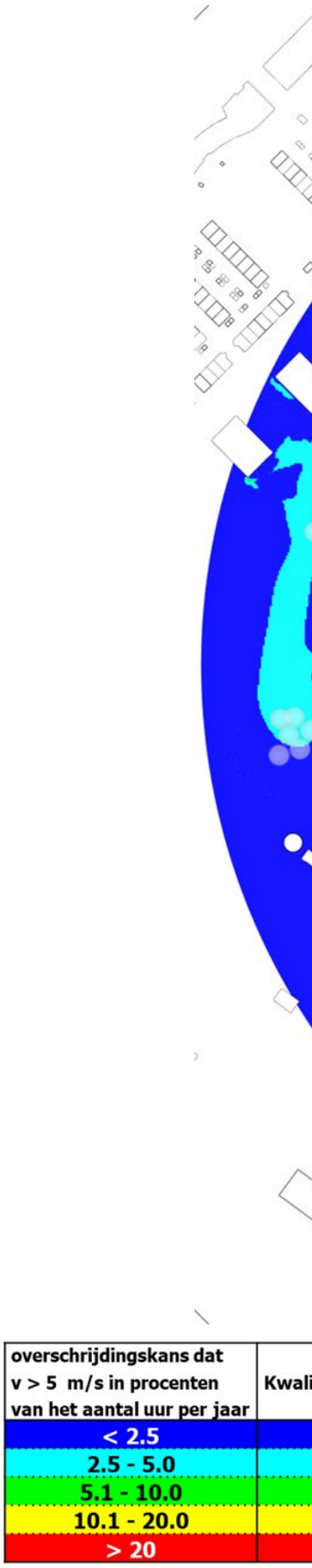
2: Er is geen sprake meer van een slecht windklimaat (klasse E). Ook het gebied met matig windklimaat (klasse D) is kleiner geworden.

3, 4 en 5: Ook hier verbetert het windklimaat ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake meer van gebieden met klasse D.

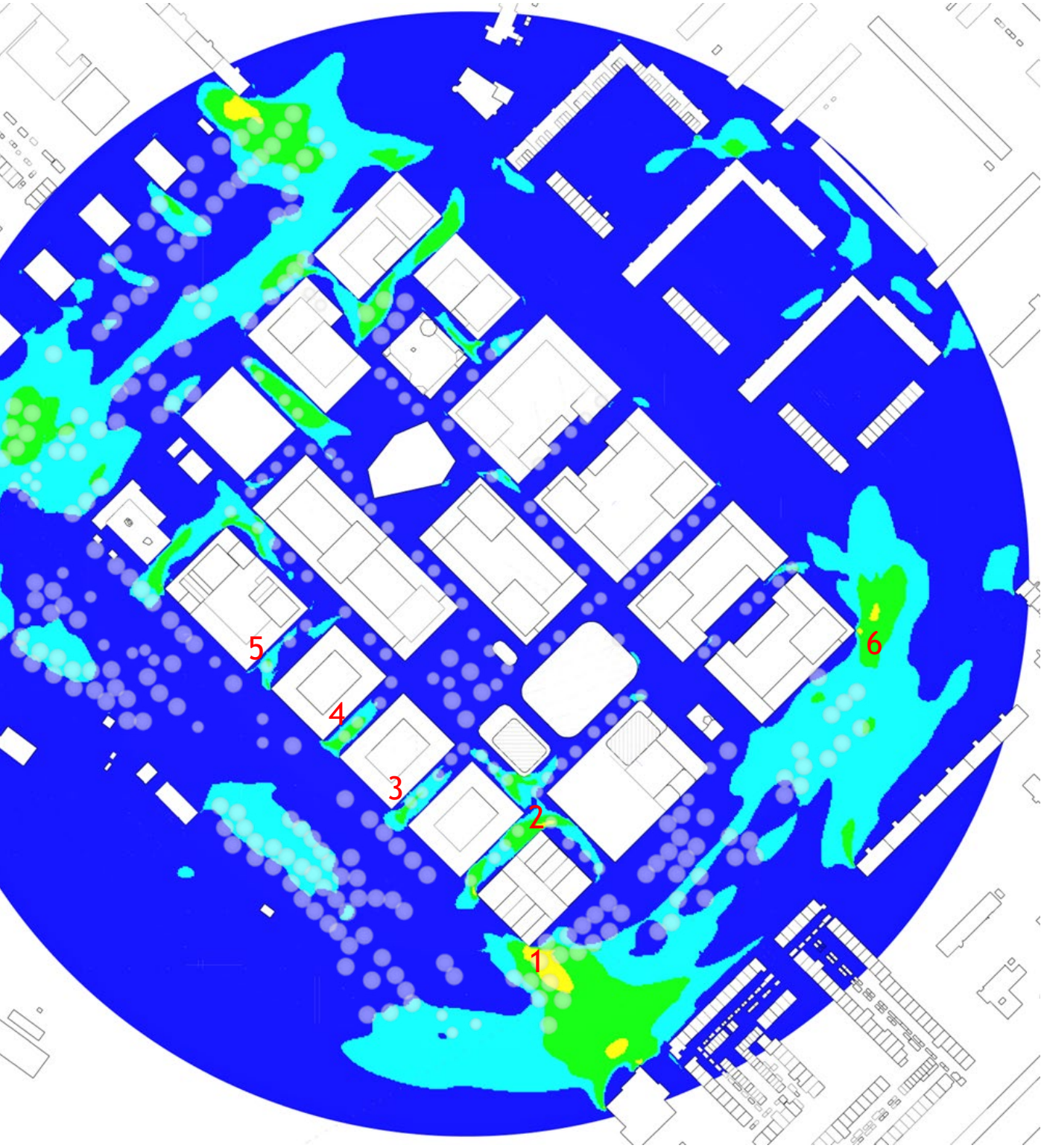
6: Aan de oostkant, buiten de nieuwbouw ontstaat een gebied met een matig windklimaat (klasse D). Dit was er nog niet in de huidige situatie.

De plaats van entrees ligt nog niet vast. Bij het uitwerken van het voorliggende ontwerp is ons advies om entrees te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B).

De plaats voor zitjes en bankjes ligt nog niet vast. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A).



(nieuwe) situatie (windhinder)



iteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

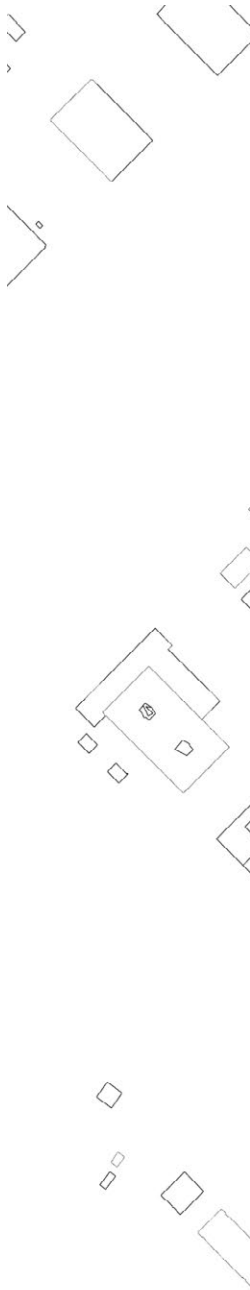
figuur 9: beoordeling windhinder op maaiveld

Windhinder

In figuur 10 is windhinder voor het binnentuinen te zien.

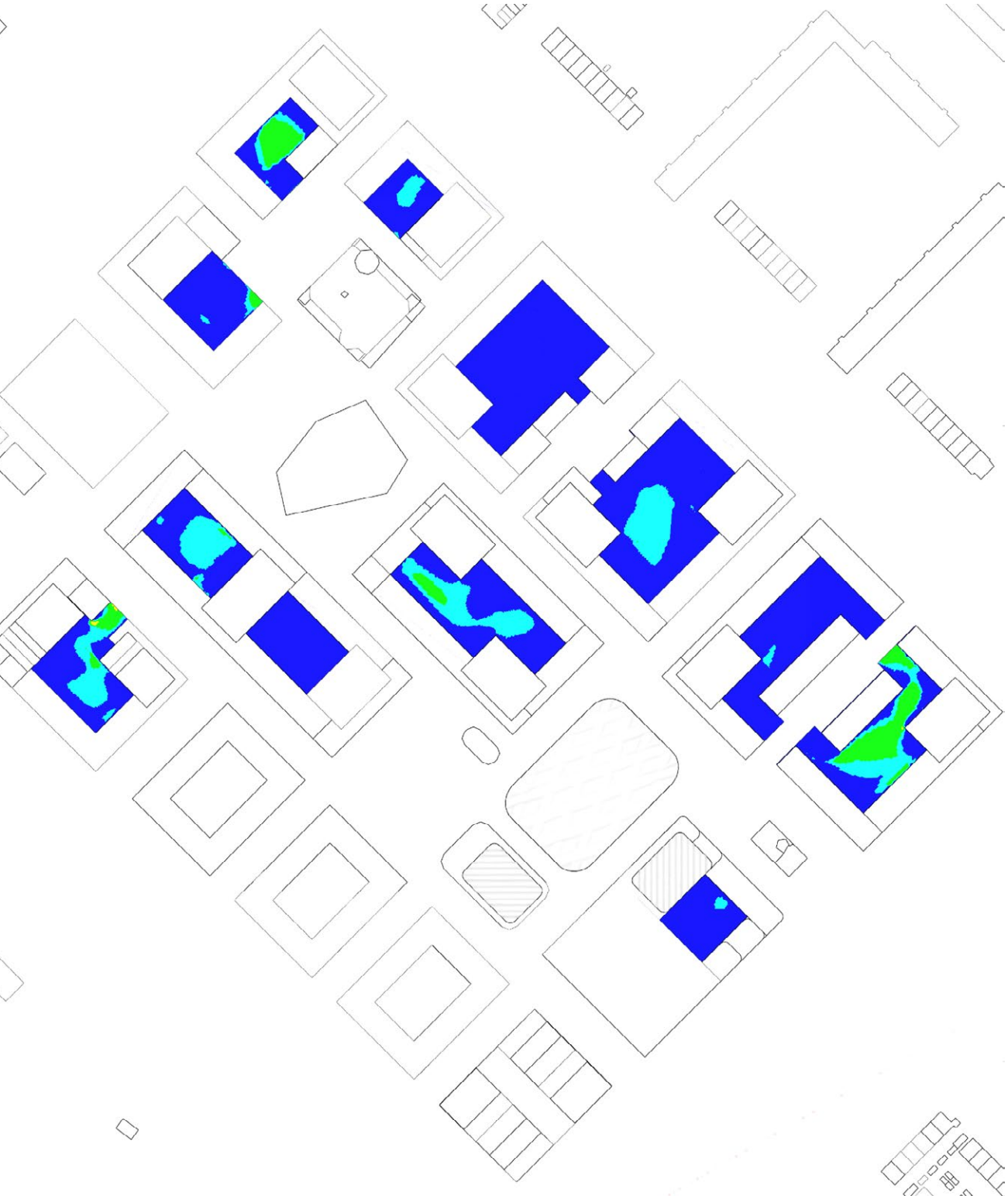
Er is sprake van een overwegend goed en matig windklimaat met klasse A en B. Er zijn echter ook gebieden met klasse C op sommige binnentuinen.

In de meest zuidwestelijk gelegen binnentuin is in twee kleine gebieden sprake van klasse D. Deze gebieden (klasse C en klasse D) zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Bij het ontwerp van de binnentuin kan daar rekening mee gehouden worden.



overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwali
< 2.5	
2.5 - 5.0	
5.1 - 10.0	
10.1 - 20.0	
> 20	

(nieuwe) situatie (windhinder)



iteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

figuur 10: beoordeling windhinder op binnentuinen

1 Conclusies windonderzoek

Het doel van het onderzoek is om het windklimaat in kaart te brengen rond de nieuwbouw op maaiveld en op de binnentuinen.

Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek.

Bestaande situatie:

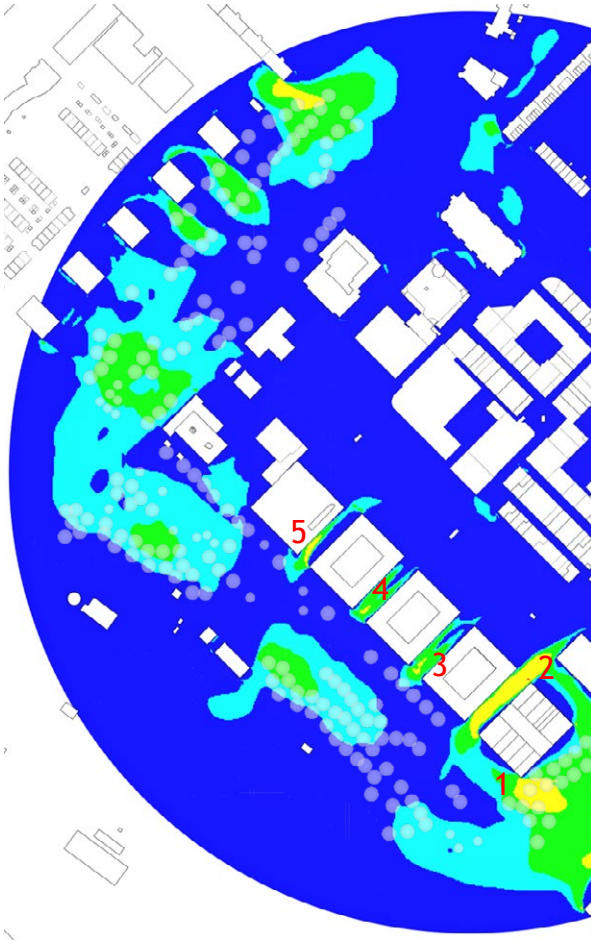
- Er is geen sprake van windgevaar.
- In een groot gedeelte van het gebied is er sprake van een goed windklimaat (klasse A en klasse B).
- Aan de zuidwestkant is er sprake van een matig windklimaat (klasse D) en in een heel klein gebied is er sprake van een slecht windklimaat (klasse E).

Toekomstsituatie maaiveld:

- Er is geen sprake van windgevaar.
- In een groot gedeelte van het gebied is er sprake van een goed windklimaat (klasse A en klasse B).
- Ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er binnen de gebieden met nieuwbouw een aantal plaatsen met klasse C.
- In vergelijking met de huidige situatie verbetert het windklimaat bij de bestaande bebouwing aan de zuidwestkant.
- Aan de oostkant ontstaat een gebied met een matig windklimaat (klasse D).
- In de openbare ruimte is er sprake van gebieden met een goed tot matig windklimaat voor bankjes en zitjes. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A).
- Entrees kunnen het best gesitueerd worden in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B).

Toekomstige situatie binnentuinen:

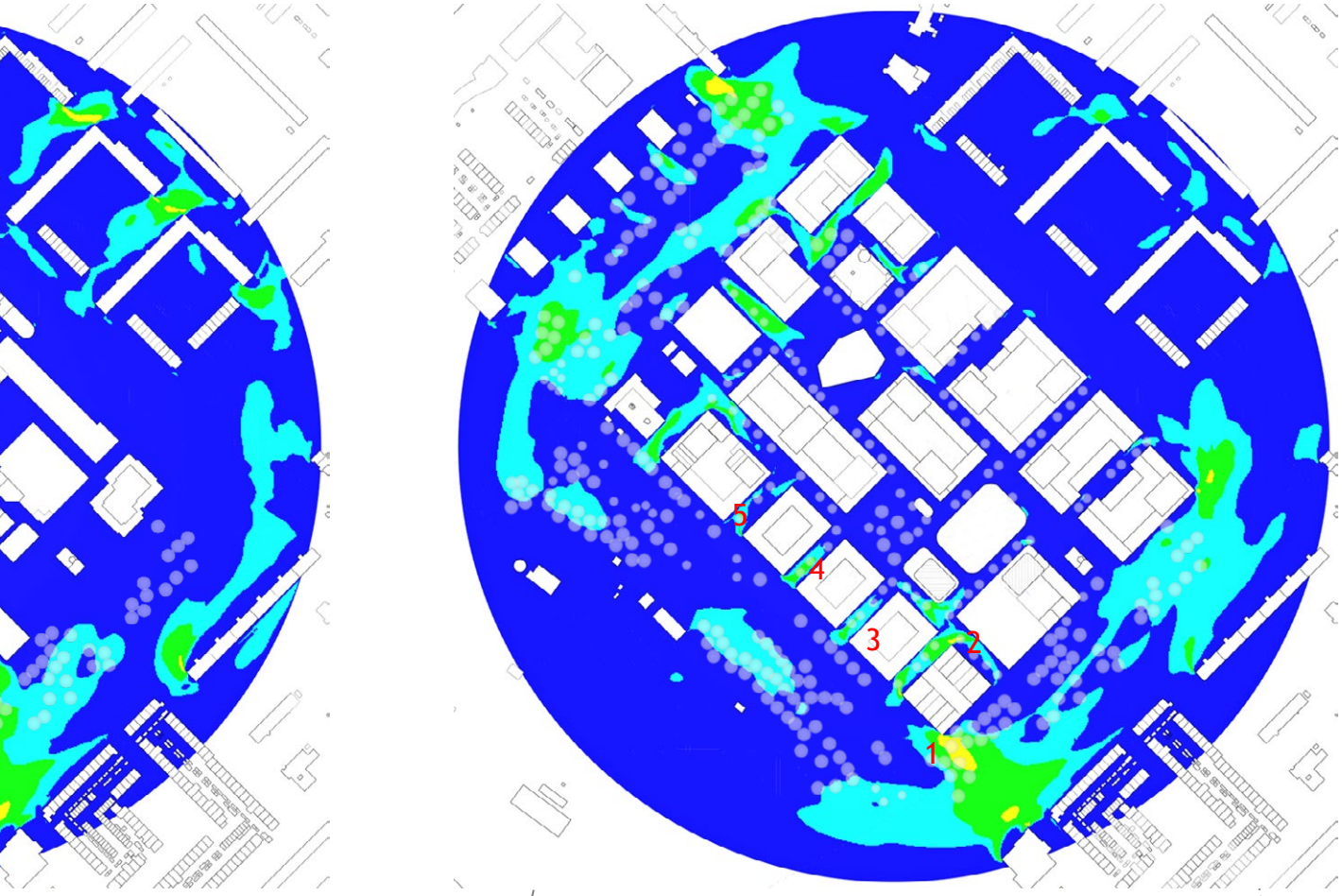
- Op alle binnentuinen zijn gebieden met een goed tot matig windklimaat (klasse A en klasse B) voor zitjes en bankjes. De gebieden met klasse C en klasse D zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Hier kan bij de inrichting rekening mee gehouden worden.



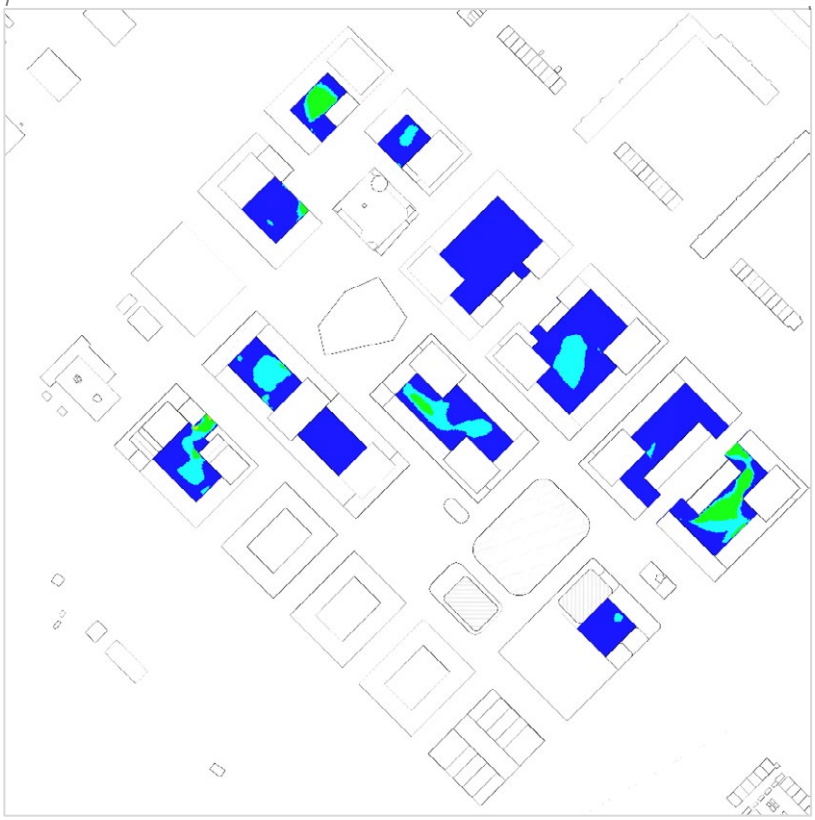
figuur 11: windhinder in bestaande situatie

Bomen:

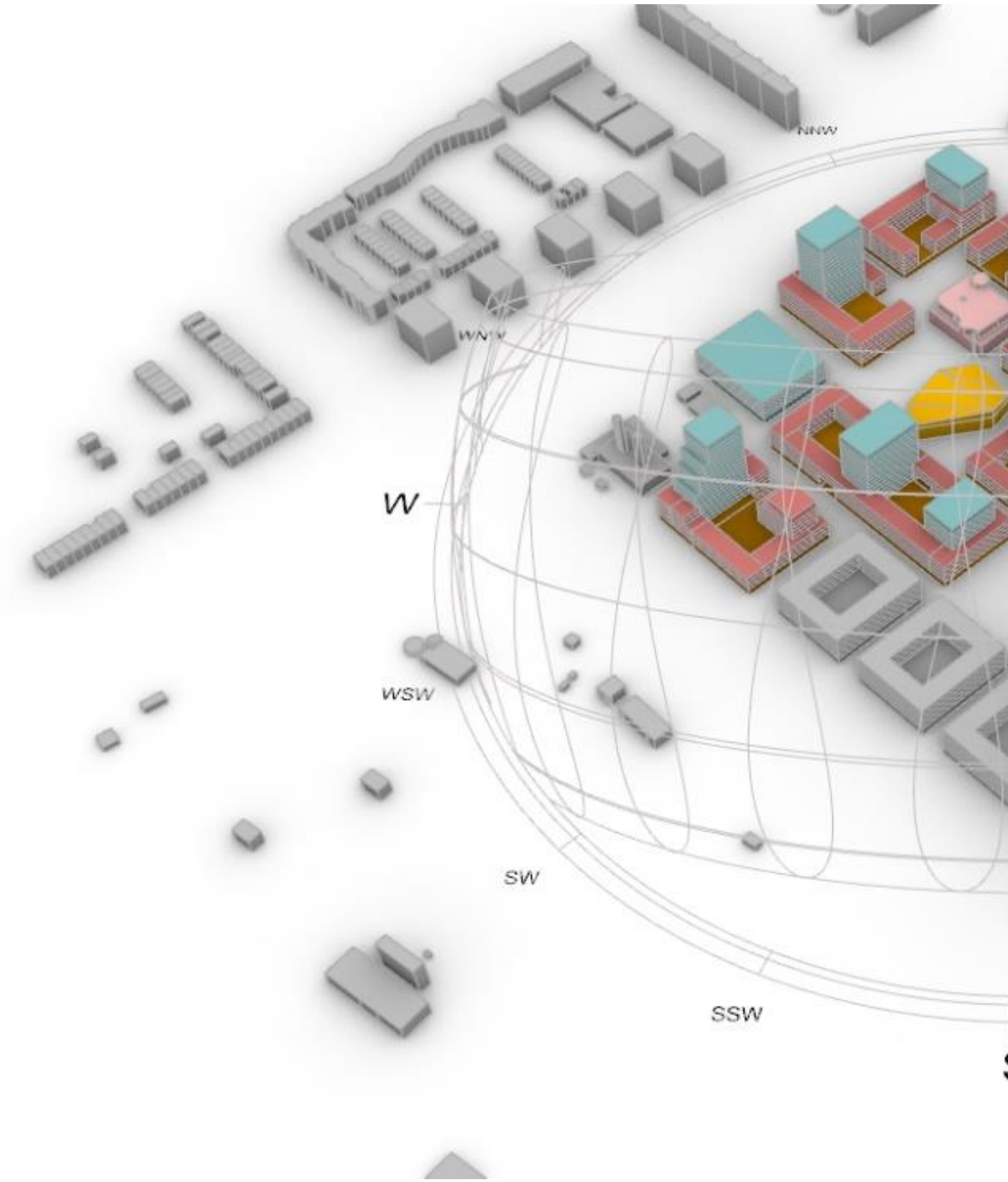
Merk op dat de bomen in en buiten de nieuwbouw een belangrijke bijdrage leveren aan een goed windklimaat. Het is van belang dat bij de uitwerking van het plan de inrichting van het maaiveld integraal wordt meegenomen.



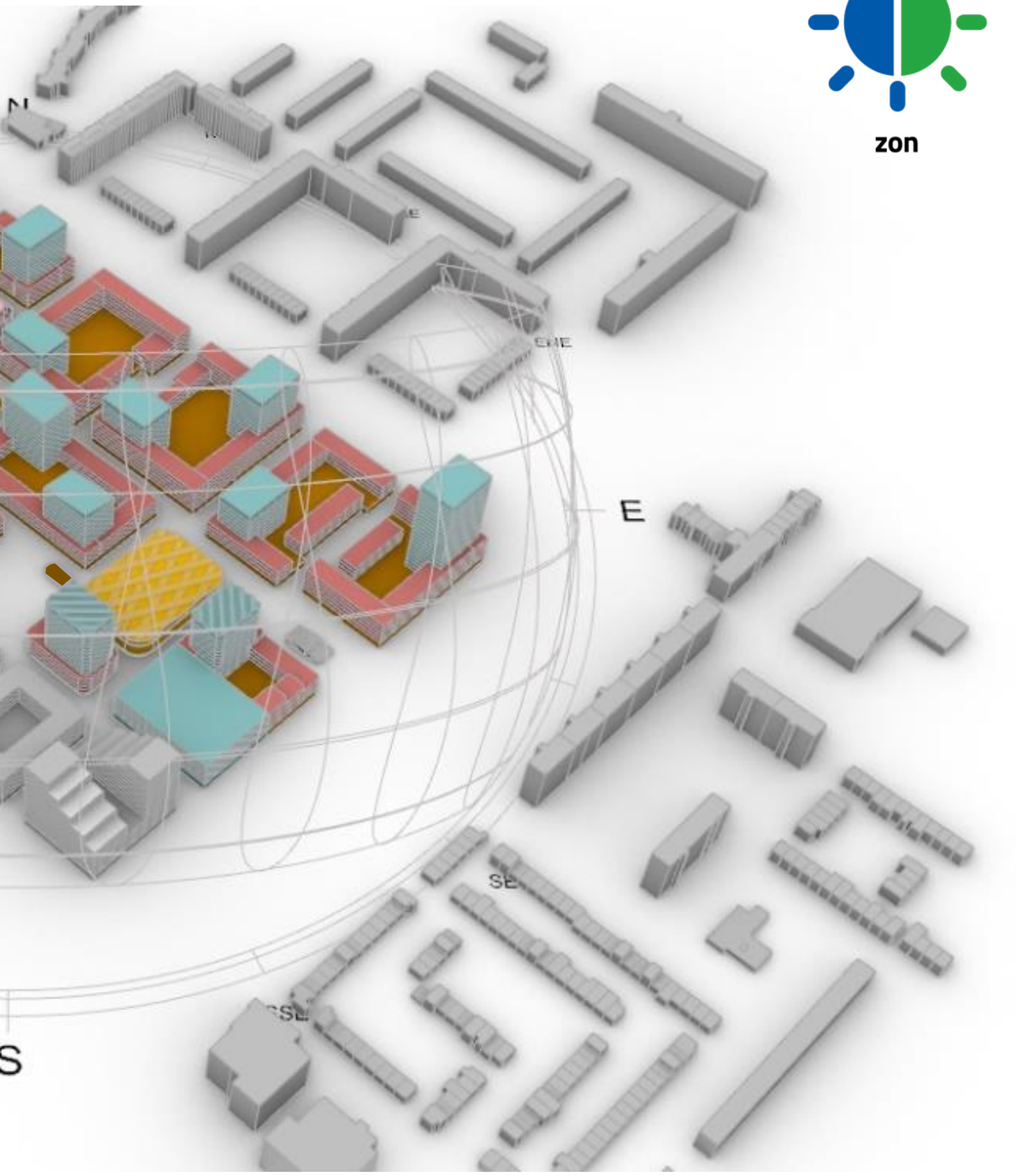
figuur 12: windhinder in ontwerp Overvecht centrum situatie



2 Bezonning



zon



dGmR

2 Eisen & toetsing bezonning

Toelichting

Begrippen
De **bezonningsduur** wordt gedefinieerd als de duur van het totaal aan mogelijke minuten bezonning gedurende de betreffende dag voor een specifieke locatie.

De **mogelijke bezonningsduur** wordt uitgedrukt in het theoretisch aantal minuten bezonning per periode, waarbij onder periode meestal het tijdstip tussen zonsopkomst en zonsondergang op een specifieke dag wordt verstaan. De mogelijke bezonningsduur is gebaseerd op een onbewolkte dag met een heldere hemelkoepel. Door de draaiing van de aarde om de zon en om zijn eigen rotatie-as, heeft elke specifieke locatie en elke dag zijn eigen mogelijke bezonningsduur.
Het is mogelijk deze door middel van berekeningen vast te stellen.

De **verwachte bezonningsuren** zijn de uren dat de zon per gemiddeld jaar schijnt. De uren die de zon werkelijk schijnt, worden gemeten op diverse plaatsen (weerstations) in Nederland en door de middeling van verschillende jaren worden de verwachte bezonningsuren verkregen. In de verwachte bezonningsduur is het effect van factoren zoals bewolking meegenomen.

Richtlijnen

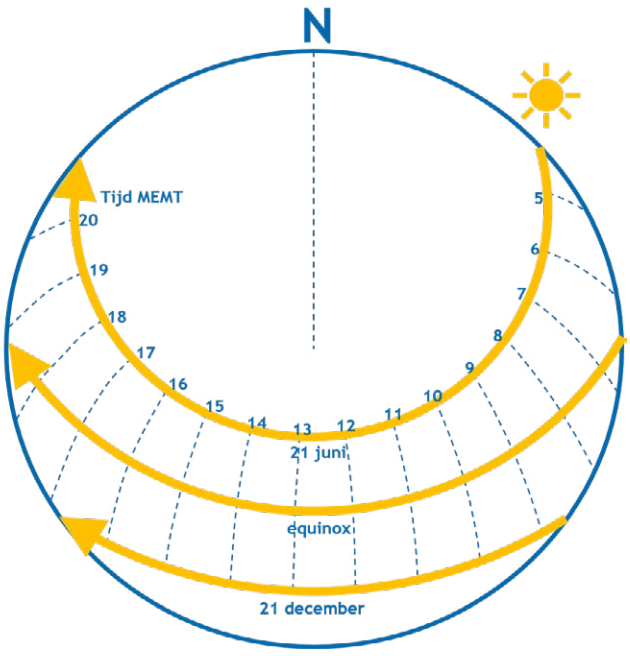
Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot de minimale bezonningsduur. Ten aanzien van de bezonning zijn er dus geen wettelijke eisen gesteld.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen, woongebouwen en commerciële ruimten geen eisen gesteld met betrekking tot minimale bezonningsduur.

Wel wordt er bij de beoordeling van de bezonningsduur van woningen regelmatig een waarderingsrichtlijn gehanteerd (afgeleid uit het rapport Woningwaardering, opgesteld door TNO, 1962) waarin onderscheid wordt gemaakt in ‘lichte en strenge TNO-norm’.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.

De TNO-richtlijn is bedoeld voor woningen.
We laten daarnaast ook zien hoe de mogelijke bezonningsduur is op 19 februari en 21 juni van de openbare ruimte.



Bezonningscriteria TNO

'lichte TNO-norm'
Bij de beoordeling van de bezonning van woningen wordt regelmatig de waarderings-richtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. In de richtlijn worden eisen gesteld aan de bezonnings-duur van woningen. Het betreffende criterium van de waarderingsrichtlijn is hieronder vermeld: 'TNO-richtlijn': de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) moet minimaal twee uur (120 minuten) bedragen.

In de richtlijn voor een minimale bezonning staan adviezen voor de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek. De richtlijn stelt dat het hoofdwoonvertrek (gemeten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam) minimaal 2 uur zon moet kunnen ontvangen, waarbij 19 februari maatgevend is.

De mogelijke bezonningsduur is de tijd dat de desbetreffende gevel wordt beschenen door de zon op een onbewolkte dag. De mogelijke bezonningsduur is afhankelijk van de oriëntatie en de datum. Omdat de ligging van de hoofdwoonvertrekken niet altijd bekend is, wordt ervan uitgegaan dat de hoofdwoonvertrekken eenzijdig georiënteerd zijn naar de straatgevels toe (de meest nadelige situatie). Als het hoofd-woonvertrek tweezijdig is georiënteerd (bijvoorbeeld 'doorzonwoning' of hoekwoning), kan er meer zon op het hoofdwoonvertrek vallen en wordt eerder aan de bovenstaande criteria voldaan.

Bepalingsmethode

Voor het bepalen van de bezonning en bezonningsuren zijn een indicatief bezonnings-onderzoek en een exacte bepaling van het aantal bezonningsuren gedaan. Indicatief om de risicogebieden te signaleren en exact om de vastgestelde risicogebieden te analyseren en beoordelen.

Voor beide onderzoeken heeft DGMR gebruikgemaakt van het 3D-computersimulatie-programma Rhino in combinatie met Grasshopper. Van de situatie en de omliggende bebouwing is een 3D-model gemaakt. Hierin is alleen rekening gehouden met bouwkundige belemmeringen.

Indicatief bezonningsonderzoek
Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met daarop de figuren die de mogelijke bezonning weergeven op bepaalde te kiezen tijdstippen.

De tijden weergegeven in de bezonningsfiguren zijn de Midden-Europese wintertijden. Van eind maart tot en met eind oktober is de werkelijke tijd de wintertijd plus één uur.

Bepaling exacte bezonningsduur
Naar aanleiding van de resultaten uit het indicatief bezonningsonderzoek is per kritische situatie de exacte mogelijke bezonningsduur bepaald.

Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met figuren die de mogelijke bezonningsduur van de getoetste gevels in kaart brengen. Deze gevels zijn in een grid opgedeeld die een hoogte en breedte heeft van 3 meter.

2 Resultaten | bezonning - bestaande situati

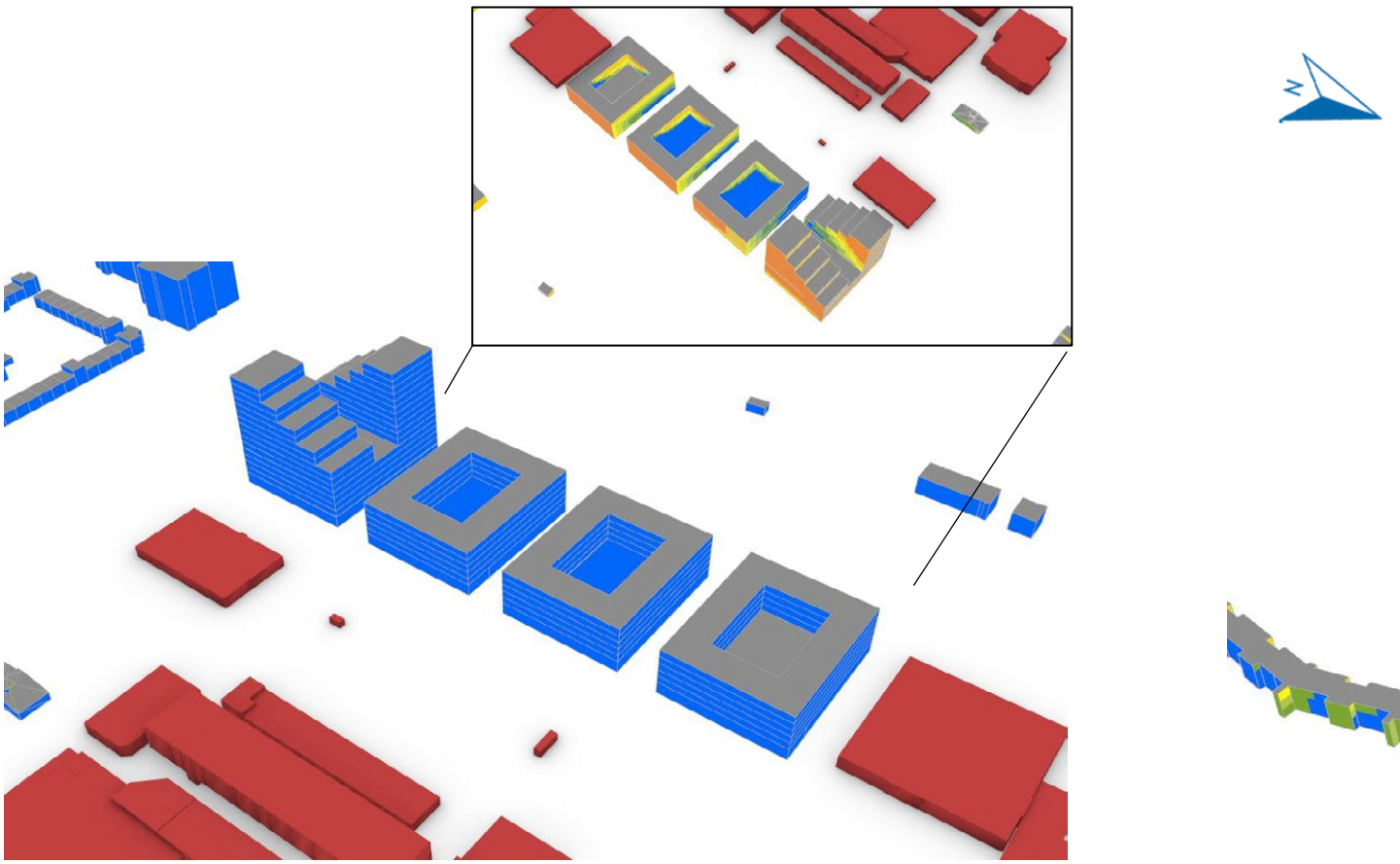
Bestaande situatie

Op de afbeelding hiernaast is in kleur weergegeven hoeveel uren bezonning op de gevels valt op 19 februari van 09.00 tot 17.00 uur. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie op 21 oktober. Zie bijlage 3 voor schaduwresultaten.

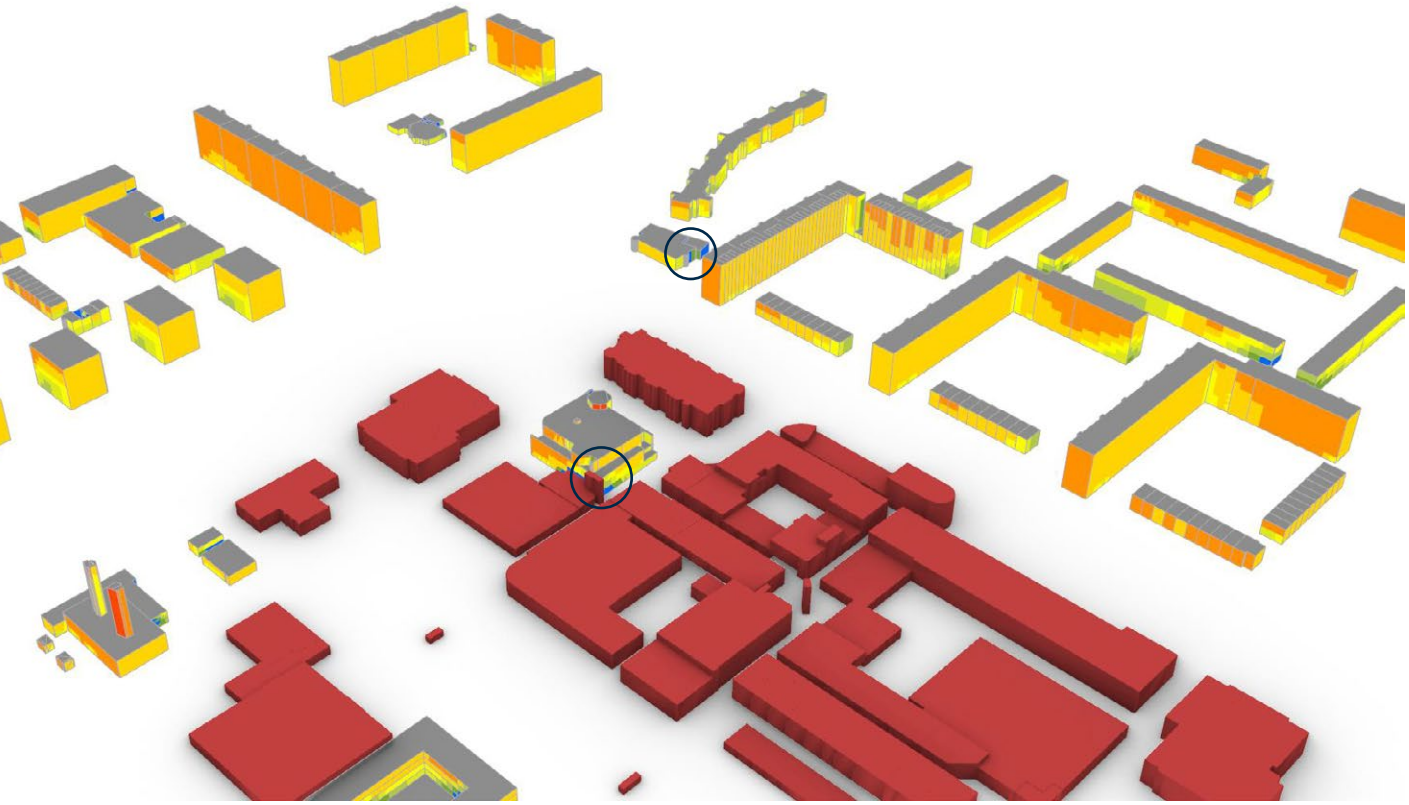
De gebouwen in de omgeving zijn noordoost-zuidwest georiënteerd. We hebben de gevels dus alleen geanalyseerd vanuit het oogpunt van zonlicht. Let op: de TNO-norm geldt alleen voor woningfunctie.

Zuidoost gevels
Zoals te zien is in figuur 13 (zuid aanzicht), ontvangen bijna alle zuidoost- en zuidwestgevels van de bebouwing in de omgeving meer dan 2 uur zonlicht. Er zijn maar weinig gevels die minder dan twee uur zonlicht ontvangen (cirkel in zwart), maar dit zijn niet-residentiële gebouwen.

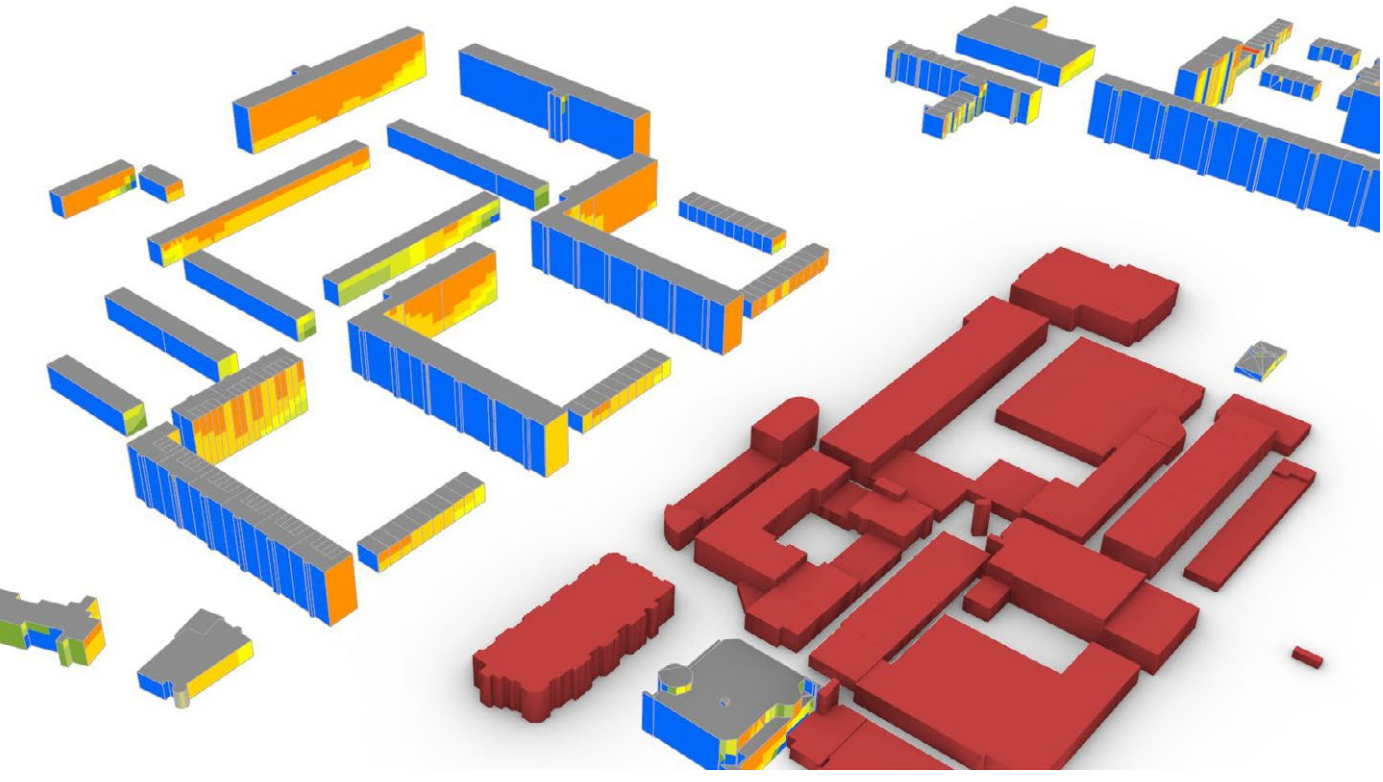
Noordwestgevels
Door de oriëntatie en schaduw die door het eigen gebouw wordt gegenereerd, krijgen deze gevels minder dan twee uur zonlicht. Daarom voldoen ze in de huidige situatie niet aan de TNO-norm, gevels zijn in figuur 14 in blauwe kleur te zien.



figuur 15: woongebouwen in bestaande situatie



figuur 13: uren zon in bestaande situatie (zuidaanzicht)



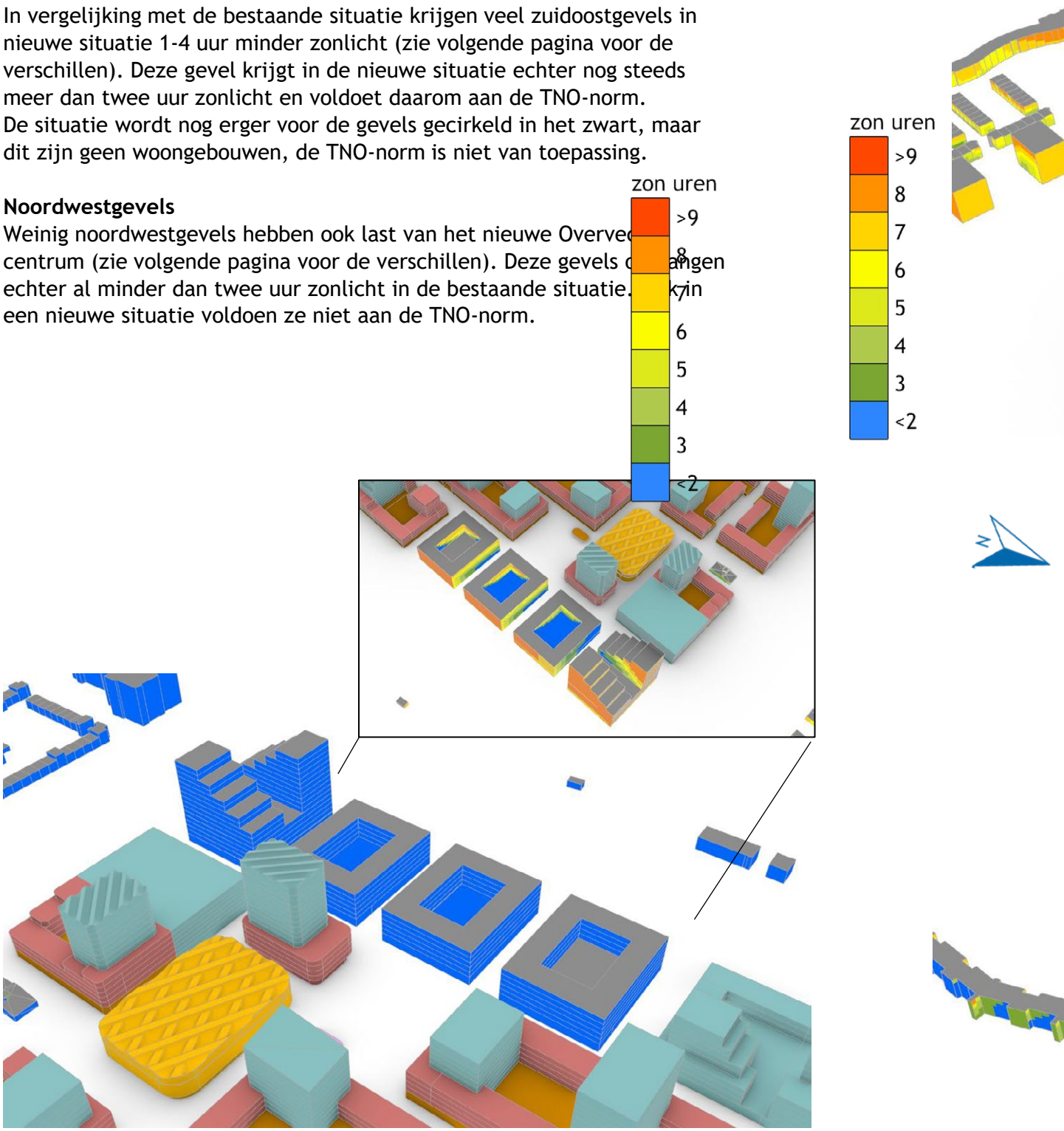
figuur 14: uren zon in bestaande situatie (westaanzicht)

Nieuwe situatie

Op de afbeelding hiernaast is in kleur weergegeven hoeveel uren bezonning op de gevels valt op 19 februari van 09.00 tot 17.00 uur. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie op 21 oktober. Zie bijlage 4 voor schaduwresultaten.

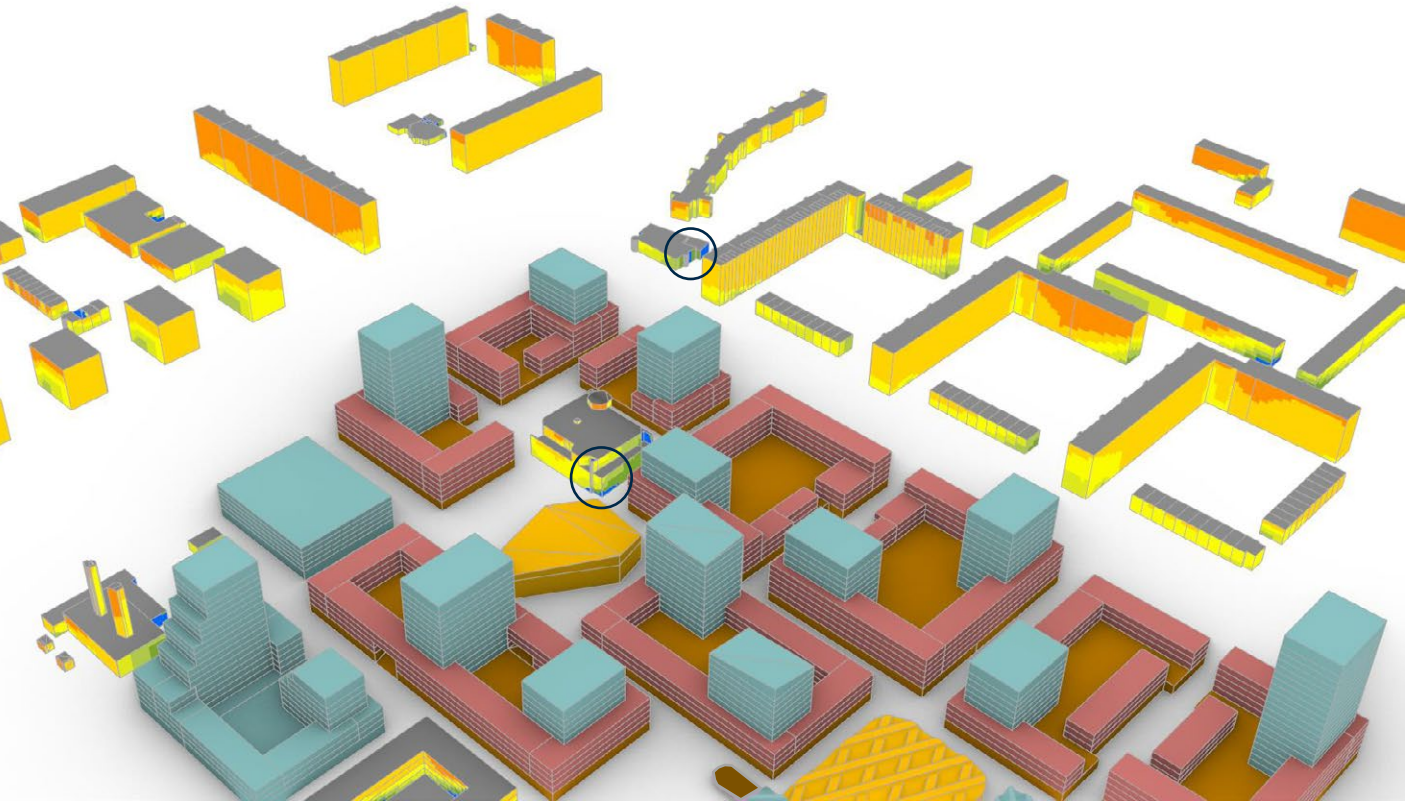
Zuidoostgevels
In vergelijking met de bestaande situatie krijgen veel zuidoostgevels in nieuwe situatie 1-4 uur minder zonlicht (zie volgende pagina voor de verschillen). Deze gevel krijgt in de nieuwe situatie echter nog steeds meer dan twee uur zonlicht en voldoet daarom aan de TNO-norm.
De situatie wordt nog erger voor de gevels gecirkeld in het zwart, maar dit zijn geen woongebouwen, de TNO-norm is niet van toepassing.

Noordwestgevels
Weinig noordwestgevels hebben ook last van het nieuwe Overvec centrum (zie volgende pagina voor de verschillen). Deze gevels c angen echter al minder dan twee uur zonlicht in de bestaande situatie. k in een nieuwe situatie voldoen ze niet aan de TNO-norm.

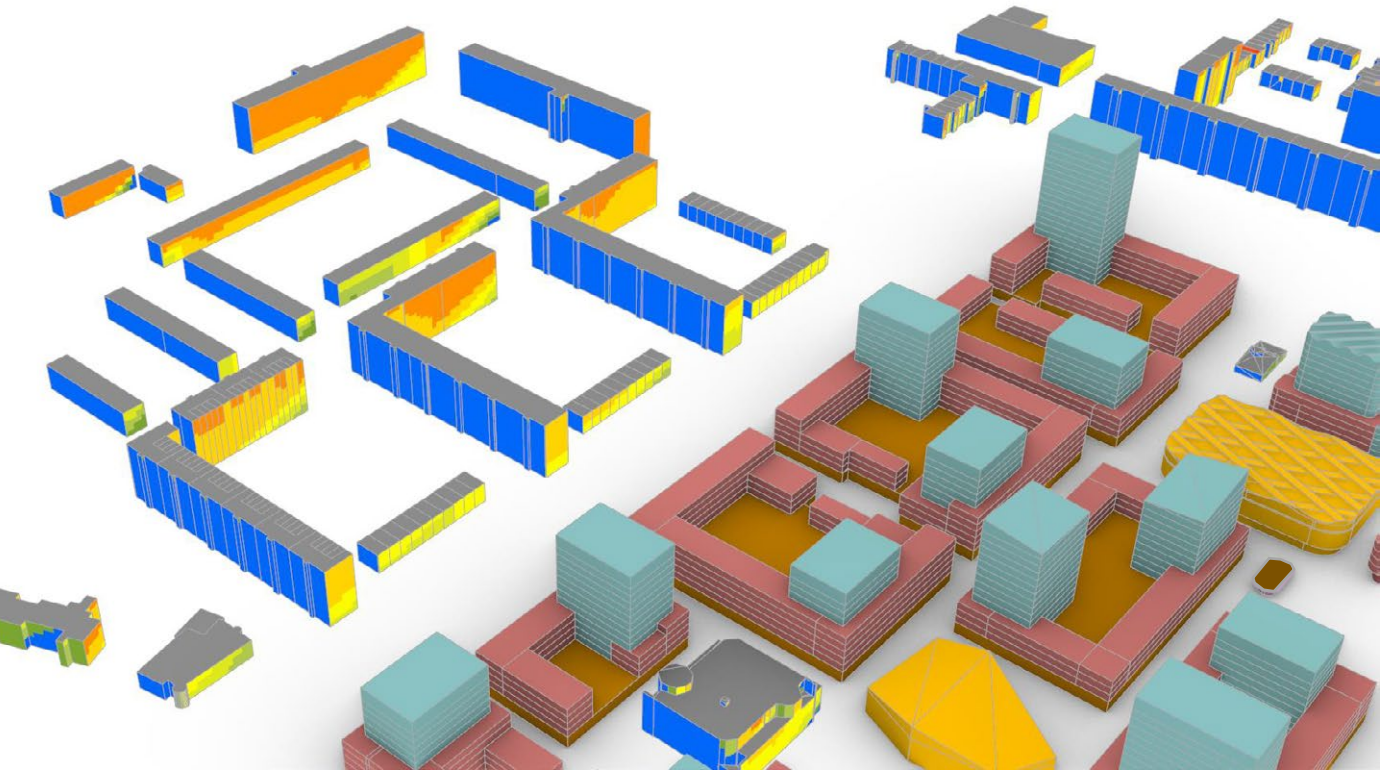


figuur 18: bestaande woongebouwen in nieuwe situatie

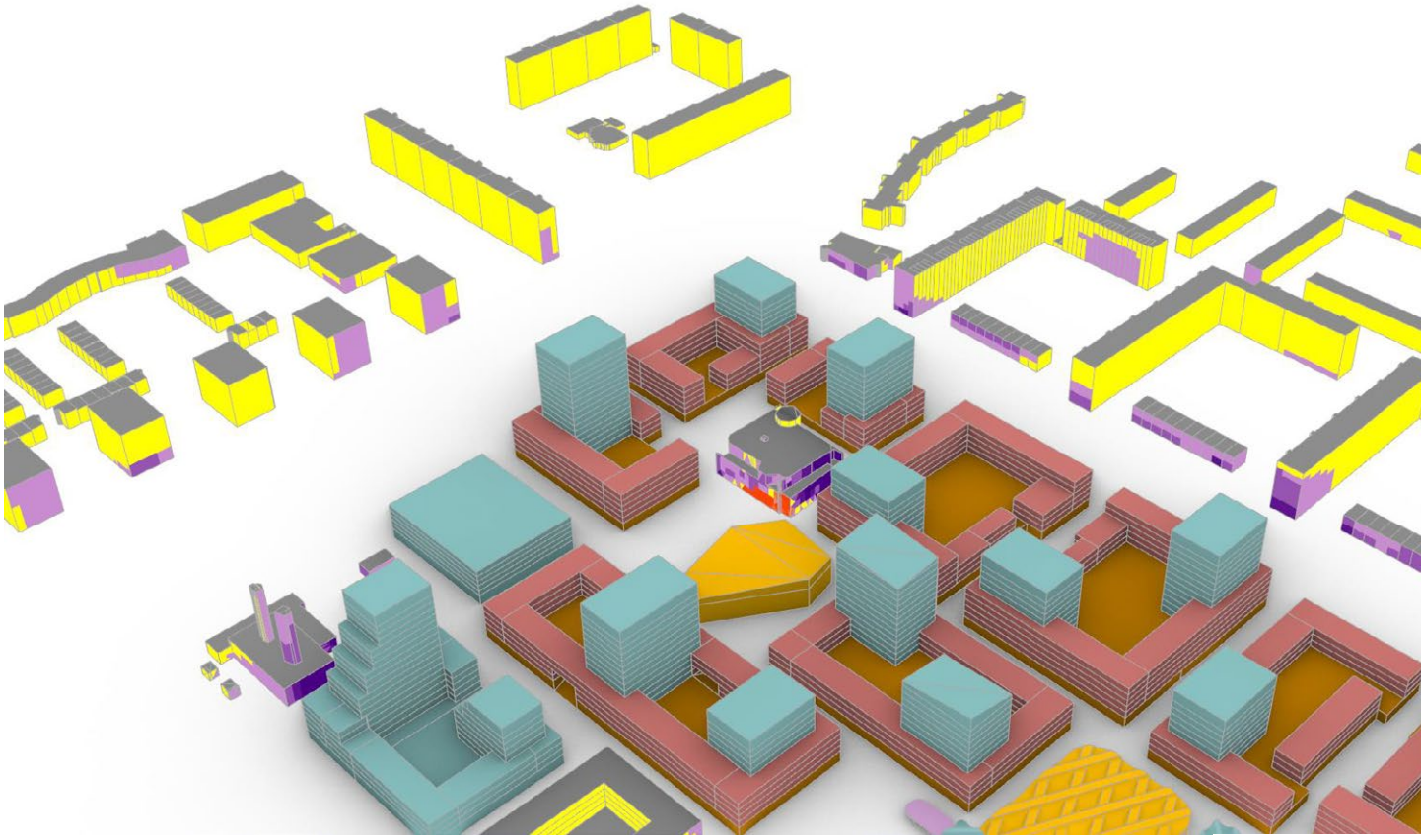
ım (nieuwe) situatie



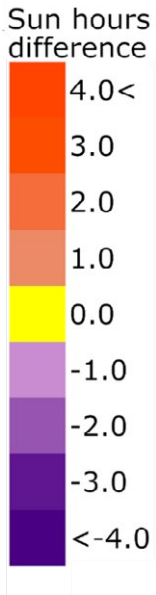
figuur 16: uren zon in nieuwe situatie (zuidaanzicht)

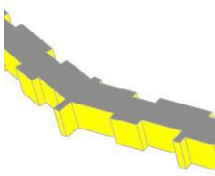


figuur 17: uren zon in nieuwe situatie (westaanzicht)



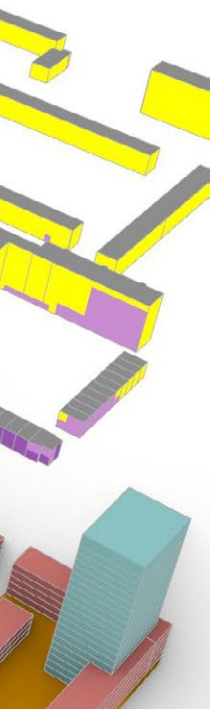
figuur 19: verschil in zonuren (zuidaanzicht)

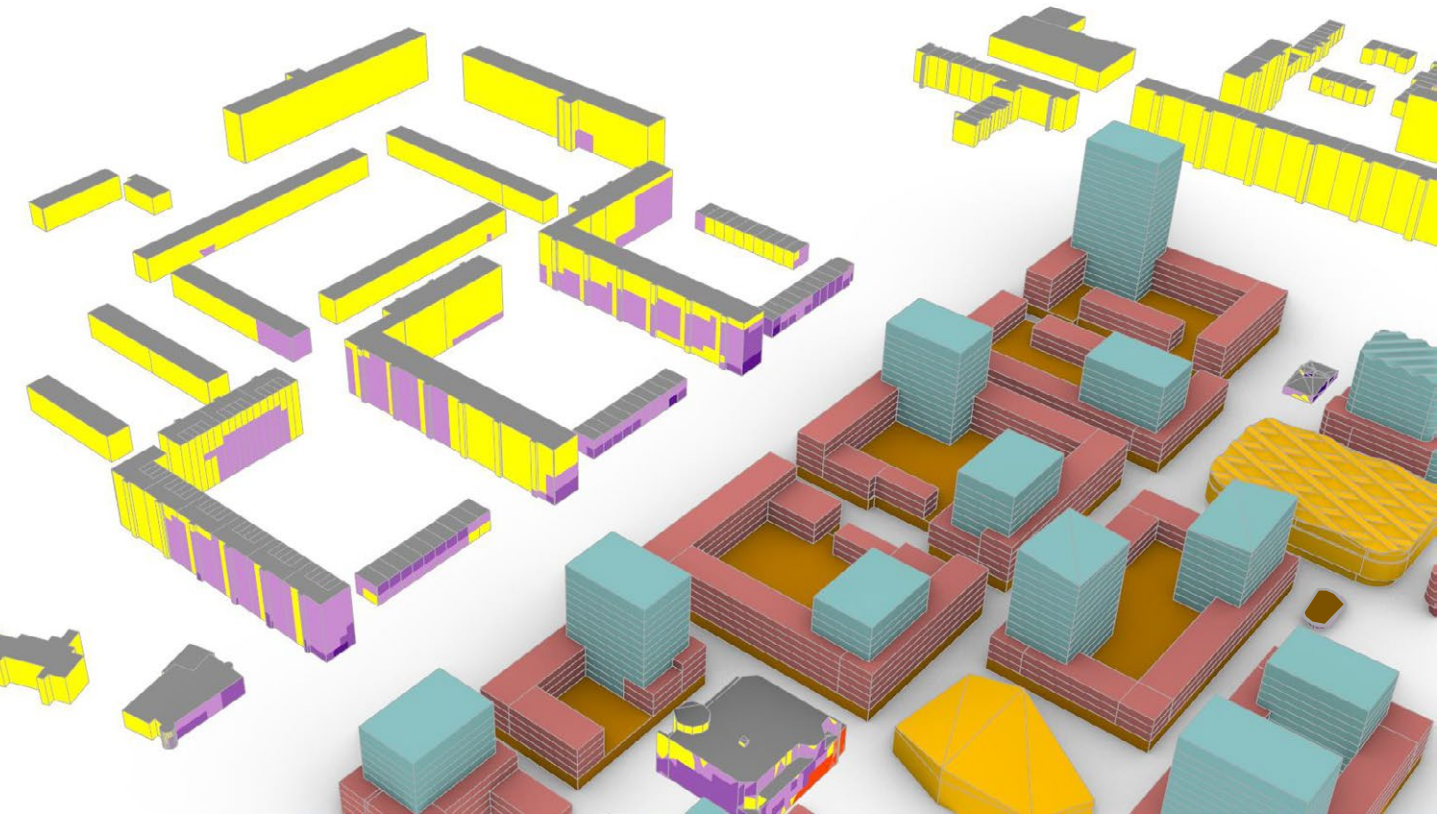




figuur 20: versch

uwe situatie





hil in zonuren (westaanzicht)

Nieuwe situatie

Figuren 21, 23 en 24 tonen het aantal zonuren op het ontwerp. Er zijn woningen met minder dan 2 uur bezonning.

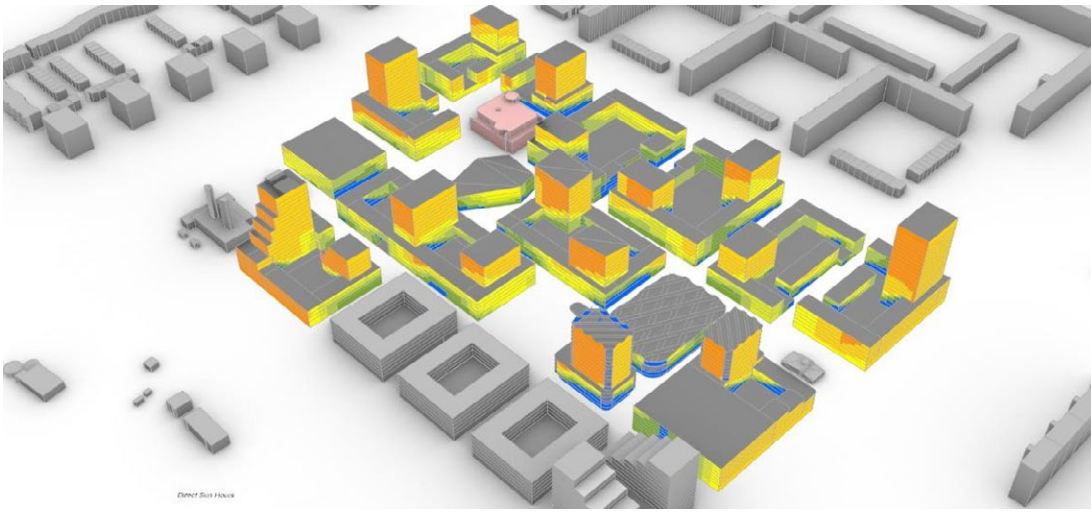
De woningen, met de gevel georiënteerd naar het noordoosten, ontvangen per definitie minder dan 2 uur zon, onafhankelijk van omringende bebouwing.

Op de gevels die niet op het noordoosten georiënteerd zijn, is de oorzaak een combinatie van de oriëntatie van de gevel en de omringende nieuwbouw.

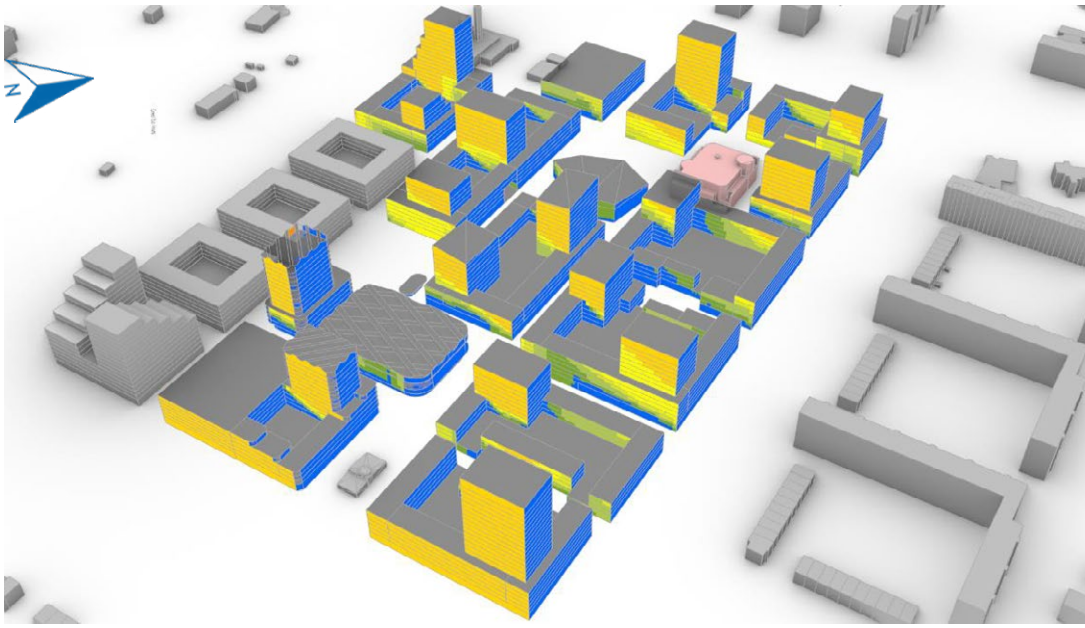
De resultanten voor 21 juni (zomertijd) zijn weergegeven in bijlage 7.

Figuur 22 toont In blauw de locaties voor woningen op maaiveld, die mogelijk eenzijdig georiënteerd zijn (figuur 22). Het betreft alleen de woningen op straatniveau. De hoger gelegen woningen zijn wel tweezijdig georiënteerd.

Voor de beoordeling van de eenzijdig georiënteerde woningen op straatniveau hebben we onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw woningen en bestaande woningen in het gebied.



figuur 21: uren zon op ontwerp (zuidaanzicht)



figuur 23: uren zon op ontwerp (westaanzicht)

ouw in gebied (19 februari)

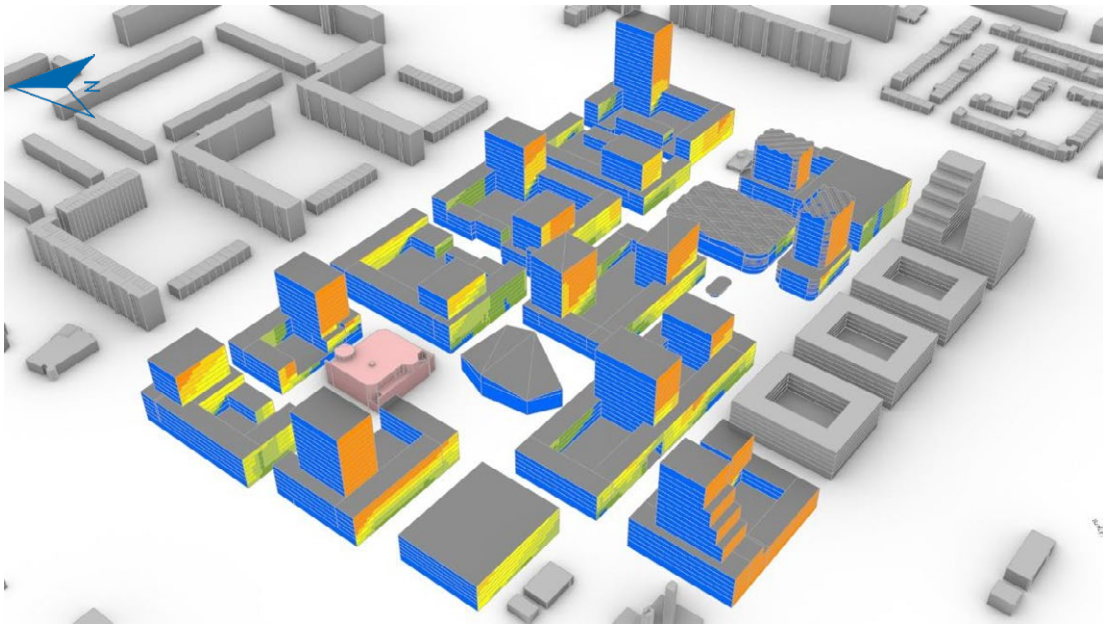
Rode arcering (nieuwbouw), figuur 22
Met een rode arcering hebben wij de nieuwbouwwoningen op straatniveau weergegeven die mogelijk eenzijdig georiënteerd zijn en minder dan 2 zonuren ontvangen.

Gele arcering (bestaande bouw), figuur 22
Met een gele arcering hebben wij de bestaande woningen op straatniveau weergegeven, die eenzijdig georiënteerd zijn en minder dan 2 zonuren ontvangen.

Deze woningen ontvangen in de bestaande situatie al minder dan 2 zonuren.
De omringende nieuwbouw heeft hier geen invloed op.



figuur 22: eenzijdig georiënteerde woningen op maaiveld



figuur 24: uren zon op ontwerp (oostaanzicht)

2 Conclusie

Bezonningsonderzoek

Met dit bezonningsonderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van het nieuwe Overvecht centrum voor het aantal zonuren op de gevels van de omliggende bebouwing.

Hierbij is de bestaande situatie vergeleken met de ontwerpsituatie.

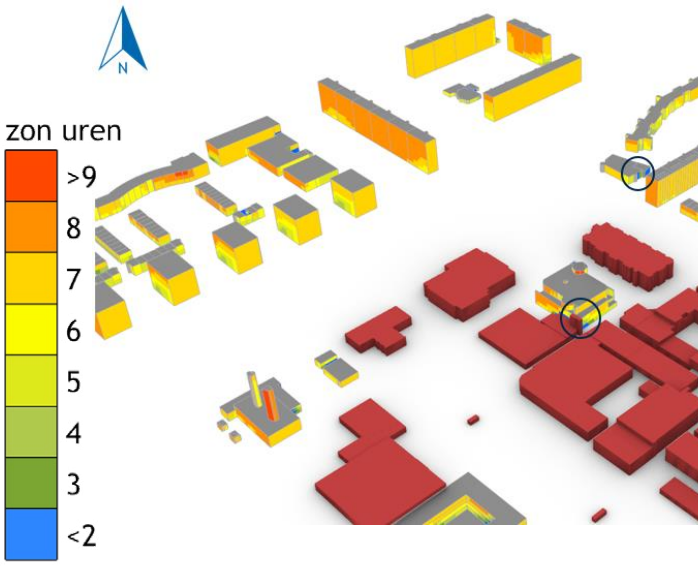
Conclusie
De conclusie van het bezonningsonderzoek is als volgt:

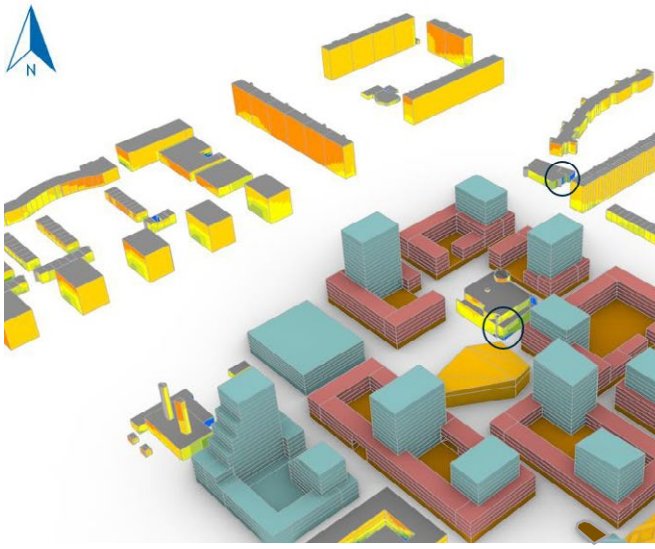
1. In bestaande situatie ontvangen bijna alle zuidoost- en zuidwestgevels van de bebouwing in de omgeving 7-9 uur zonlicht. In vergelijking met de bestaande situatie krijgen veel zuidoostgevels in de nieuwe situatie 1-4 uur minder zonlicht. Deze gevels krijgen in de nieuwe situatie echter nog steeds meer dan 2 uur zonlicht en voldoen daarom aan de TNO-norm.

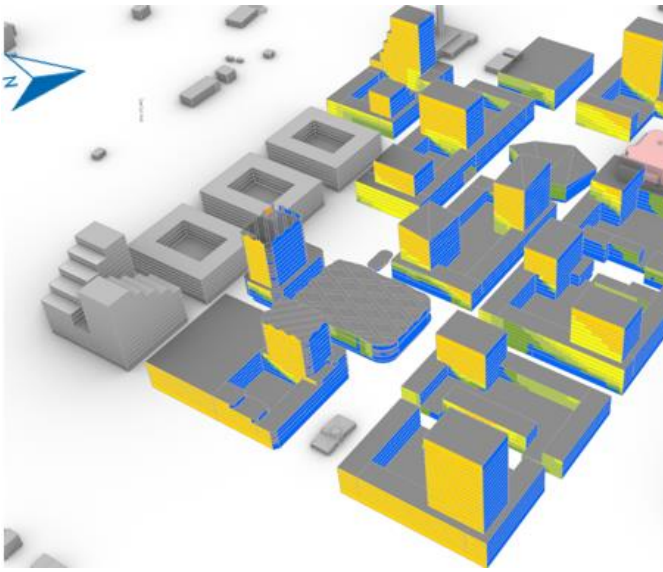
2. In de bestaande situatie (figuur 25) zijn er weinig gevels (zwarte cirkel) die minder dan 2 uur zonlicht ontvangen. Met het nieuwe ontwerp worden de zonuren voor deze gevel (cirkel in zwart) slechter. Maar dit zijn niet-residentiële gebouwen, daarom is de TNO-norm hier niet van toepassing.

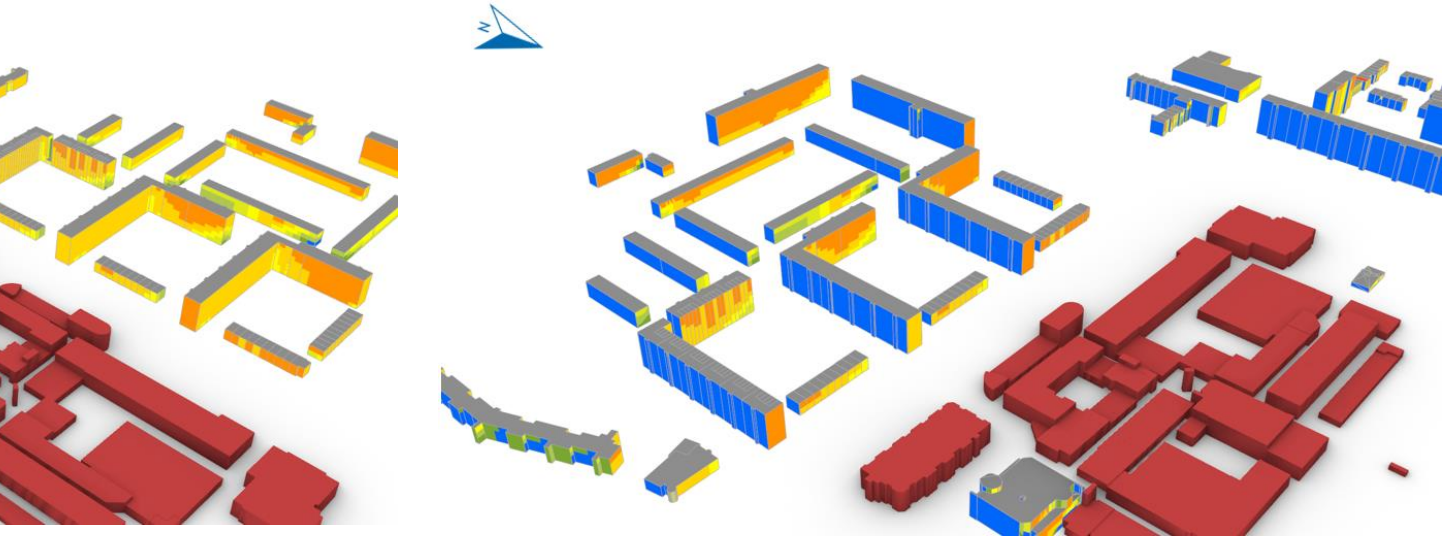
3. Door oriëntatie en schaduw die door het eigen gebouw worden gegenereerd, ontvangt de noordwestgevel in beide situaties minder dan 2 uur zonlicht.

4. Er zijn een aantal woningen met minder dan 2 uur bezonning. Een groot gedeelte van de mogelijk eenzijdig georiënteerde woningen heeft de gevel op de noordkant. Dit geeft per definitie minder dan 2 uur zon, onafhankelijk van omringende bebouwing. In de zomer ontvangen deze woningen meer dan 2 uur zonlicht (bijlage 5).

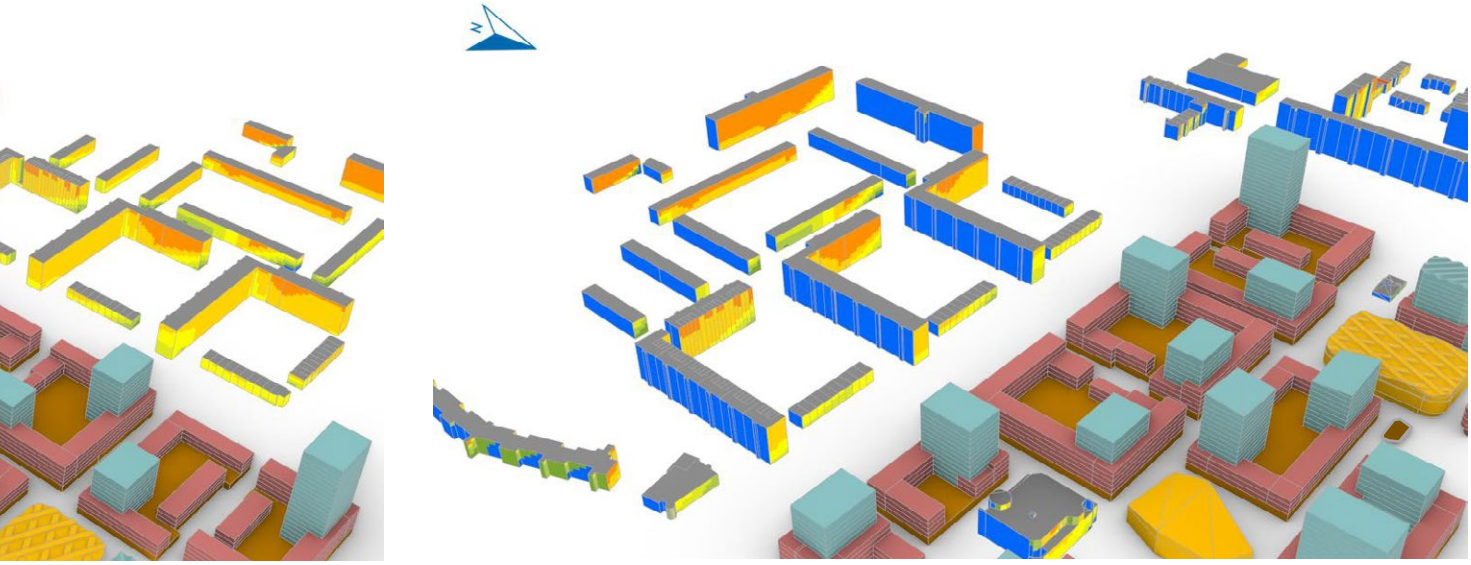




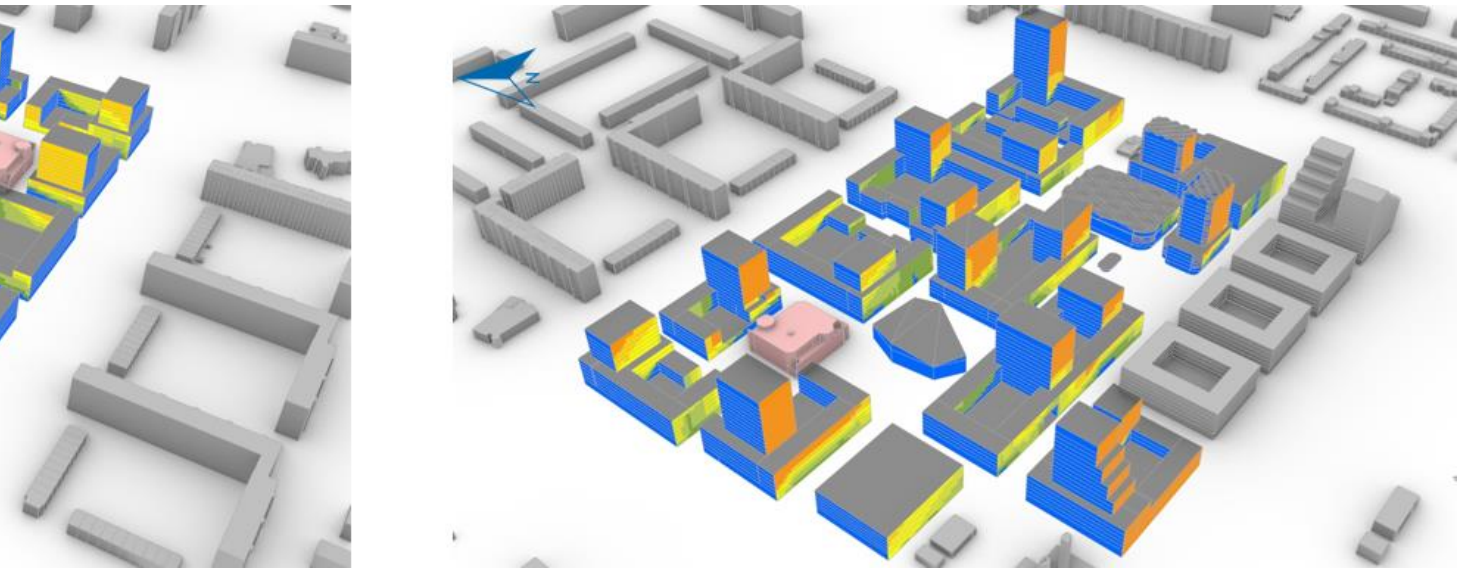




figuur 25: uren zon in bestaande situatie



figuur 26: uren zon in Overvecht centrum (nieuwe) situatie

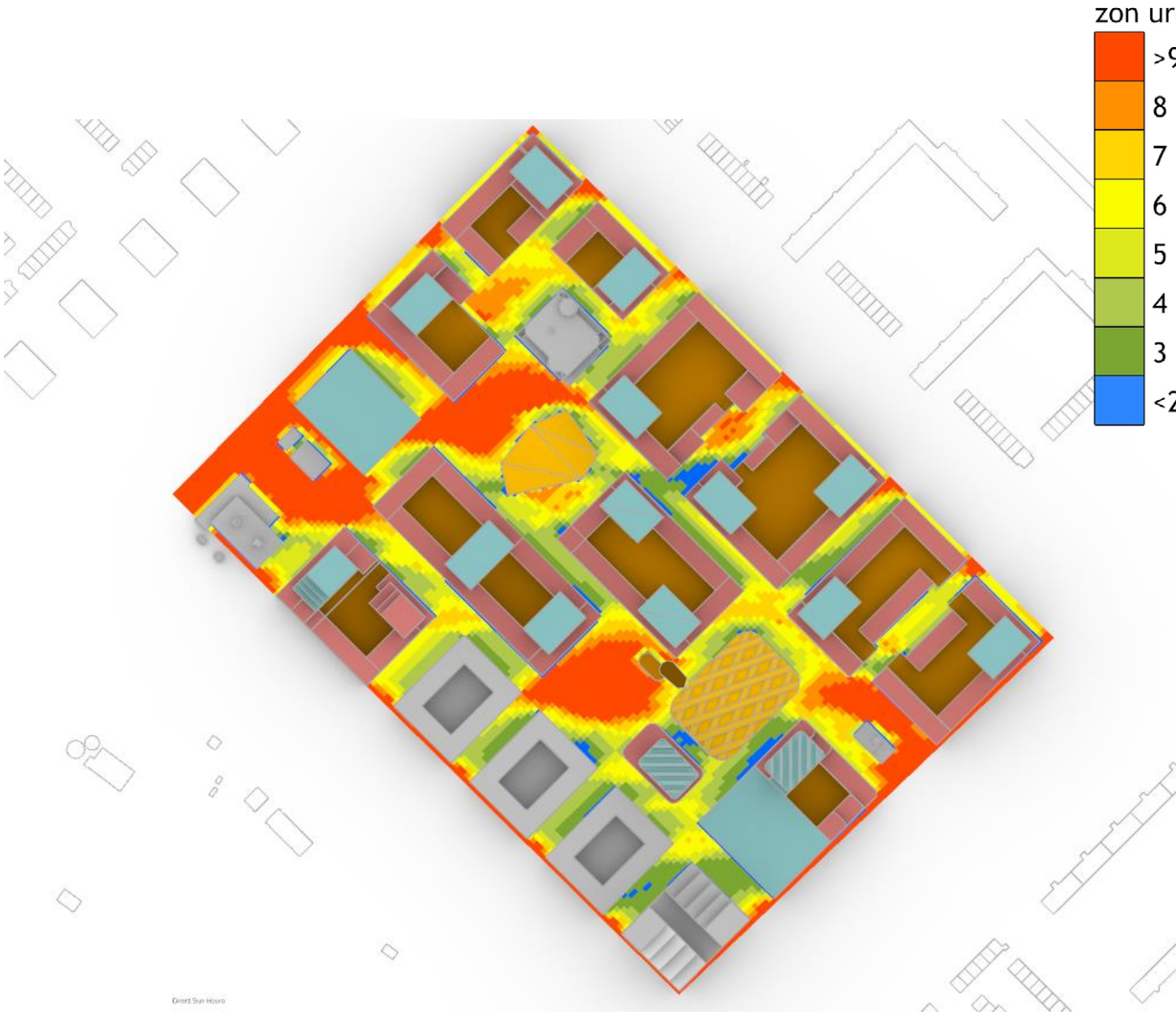


figuur 27: uren zon op nieuwbouw

Nieuwe situatie

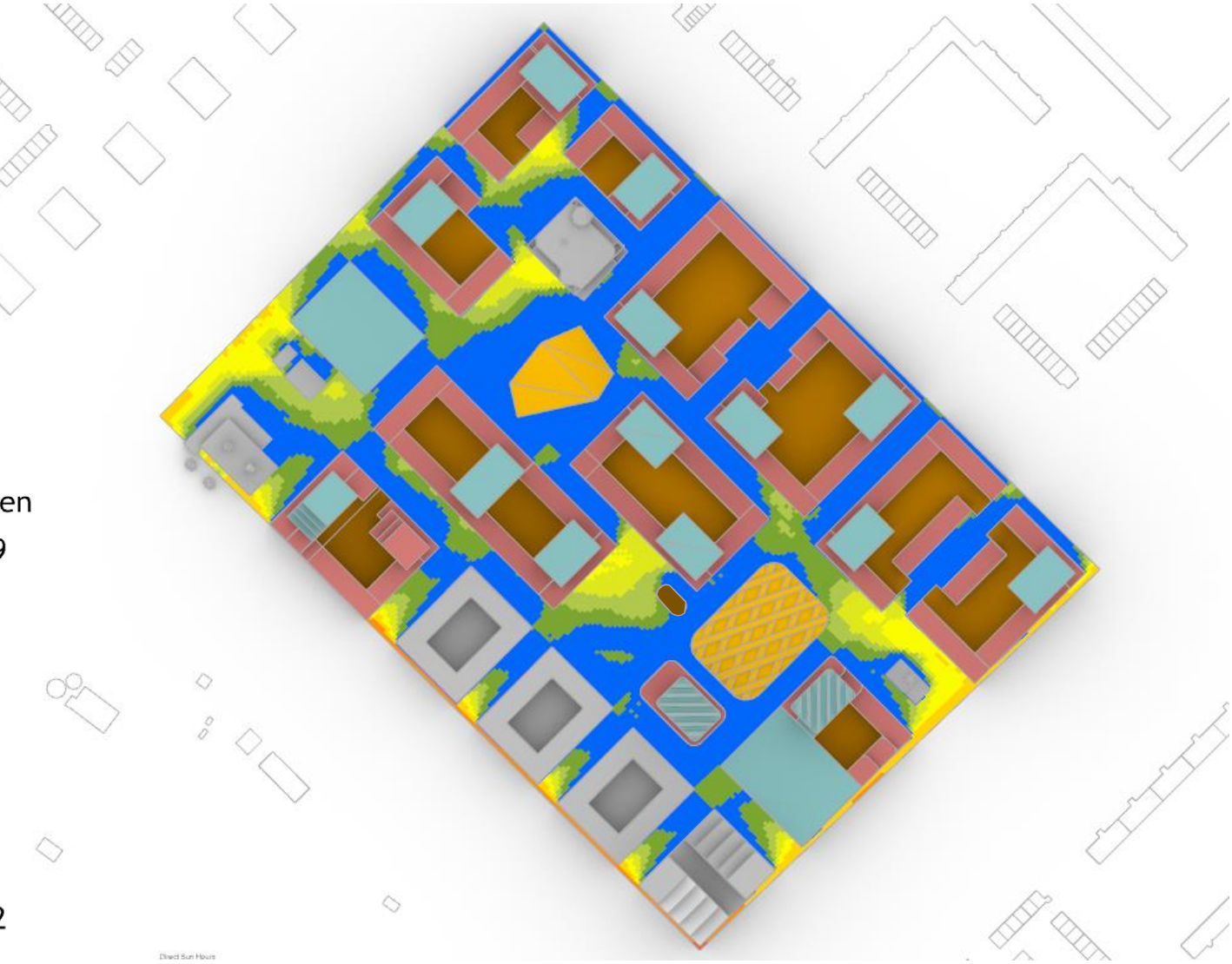
In de openbare ruimte is op 19 februari (figuur 28) op meerdere plekken minder dan twee uur zon.

Op 21 juni (figuur 29) is het gebied met minder dan 2 uur zon, beperkt tot een aantal kleine gebieden.



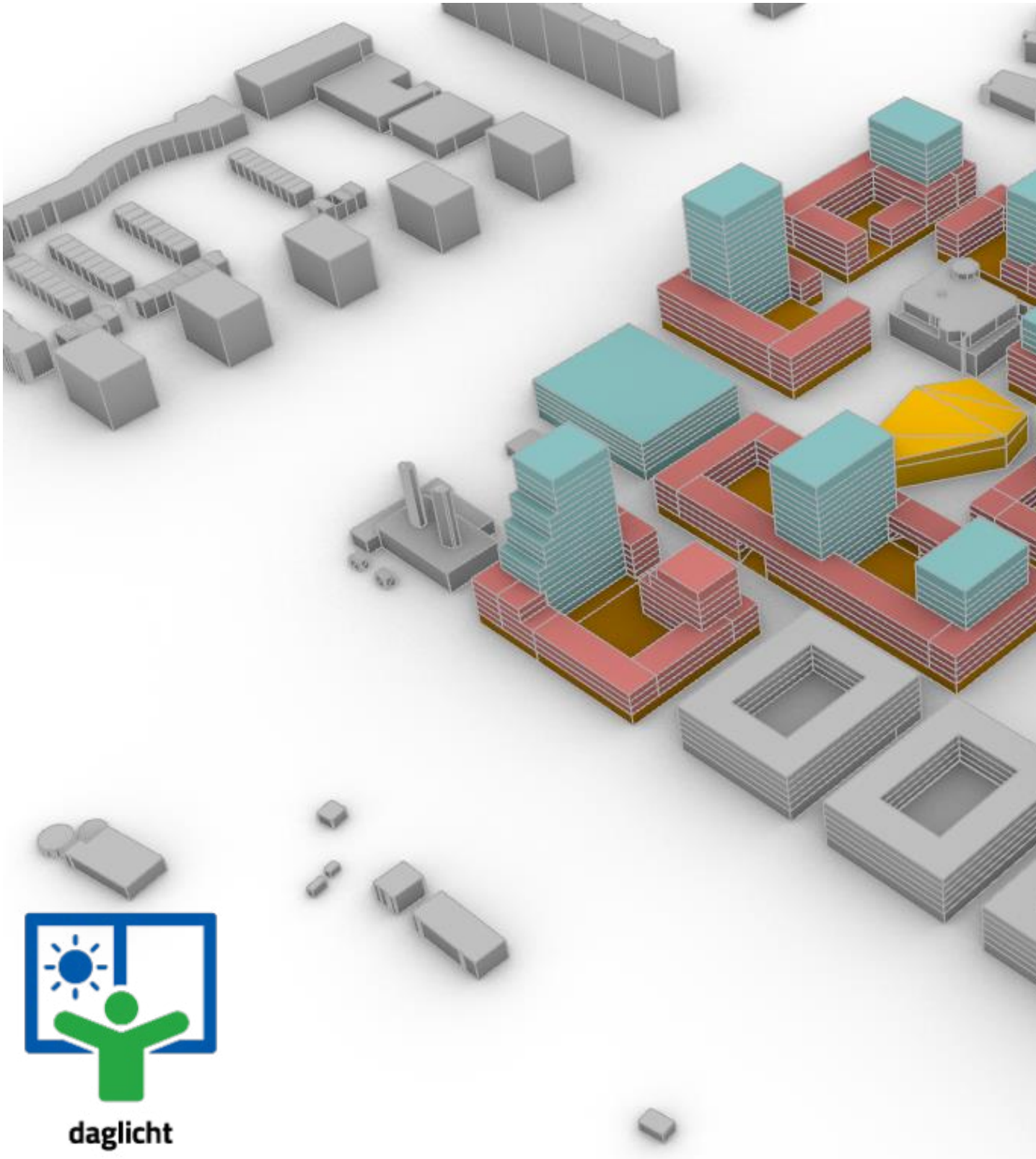
figuur 29: uren zon op openbare ruimte (21 juni)

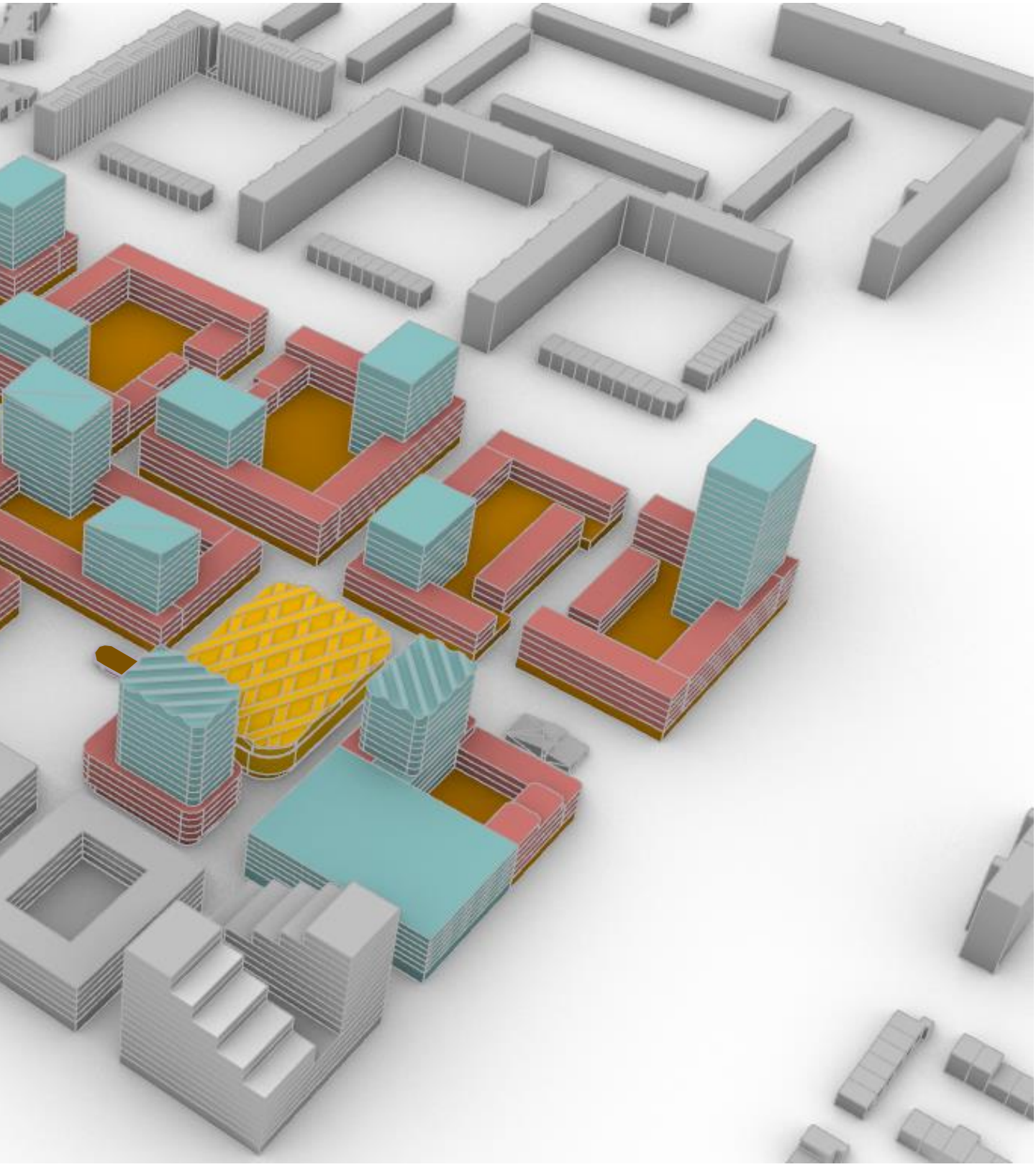
bare ruimte



figuur 28: uren zon op openbare ruimte (19 februari)

3 Daglicht





dGmR

3 Eisen

Introductie

Het onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van daglicht.



Eisen Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Paragraaf 4.3.10 van het Bbl stelt eisen aan daglichttoetreding in gebouwen.
In artikel 4.147 is opgenomen in de minimaal vereiste equivalente daglichtoppervlakten (A_{eq}).

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de eisen die aan de verschillende gebruikersfuncties worden gesteld.

Functie	a_{eq} [m^2]
Woonfunctie	≥ 10% van het vloeroppervlak
Kantoorfunctie	≥ 2,5% van het vloeroppervlak
Educatieve functie	≥ 5% van het vloeroppervlak

Het equivalente daglichtoppervlak (A_{eq}) moet worden bepaald volgens NEN 2057:2011.

Daarbij geldt dat de belemmeringen buiten het eigen perceel niet meegenomen hoeven te worden.

Daglicht berekening

Formeel zou daarmee een bebouwing op het naastgelegen perceel geen effect hebben op de daglichttoetreding, maar in werkelijkheid zal er wel degelijk sprake zijn van een verschil in daglichtkwaliteit.

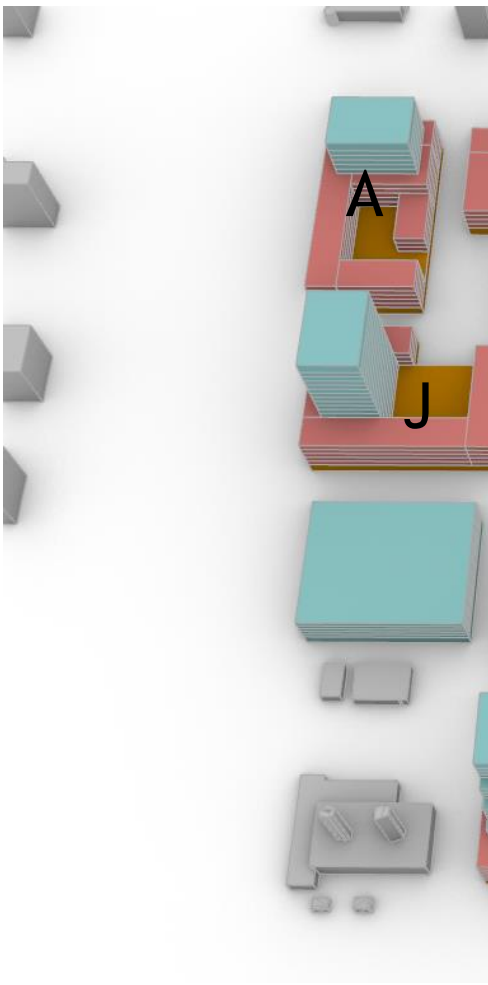
De factor C_b hebben we bepaald met omgeving. Merk op dat overstekken, (inwendige) balkons de factor C_b beïnvloeden en dat deze niet zijn meegenomen in de berekeningen.

Op de volgende figuren is ook aangegeven:

een eenzijdig georiënteerde gevel

een gevel aan met een C_b factor die kleiner is dan 0.2

De gebouwen zijn genummerd A t/m K.



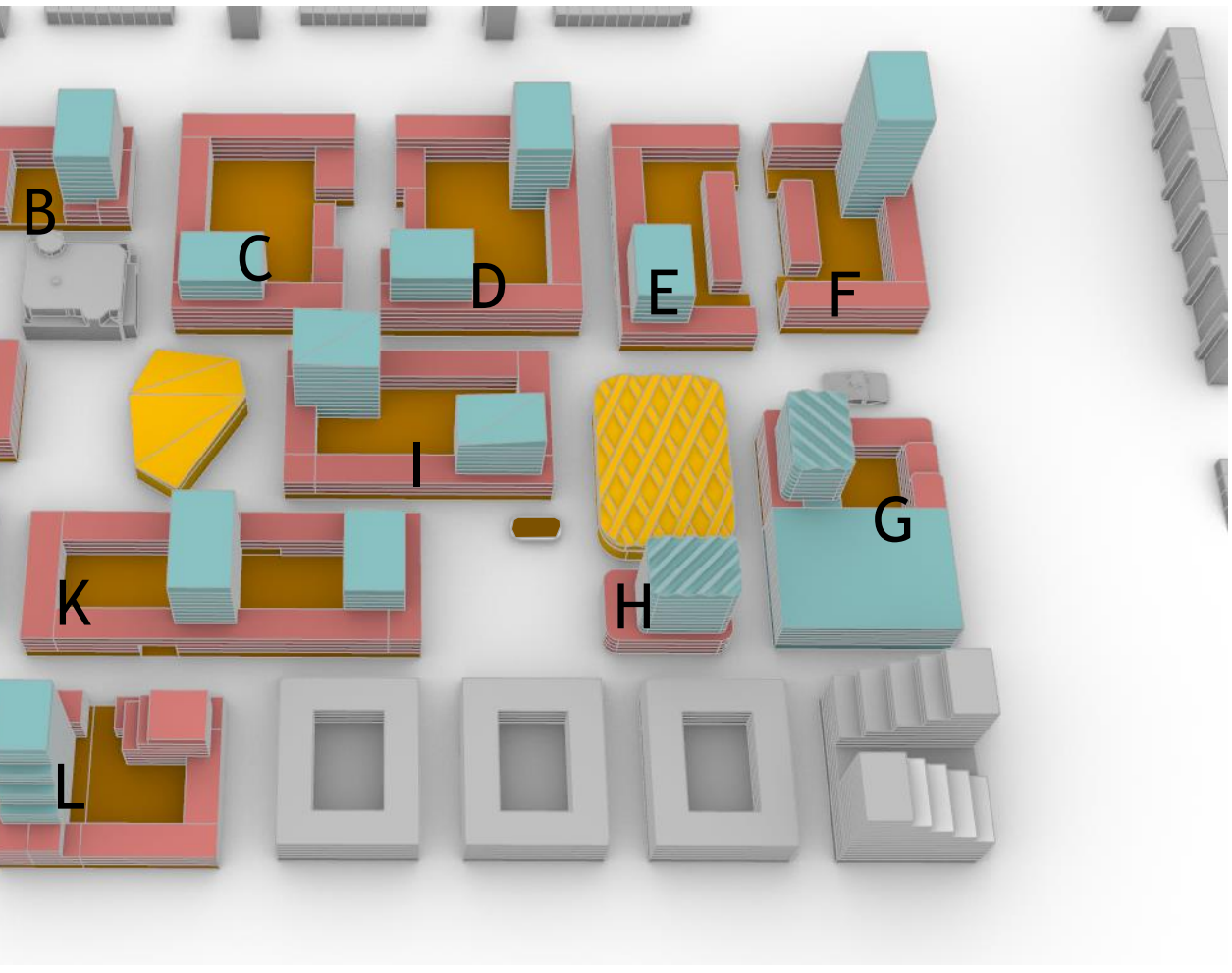
NEN 2057: Equivalente daglichtfactor A_{eq} :

$$A_{eq} = A_{gevel} \cdot C_{b(elemmering)} \cdot C_{reductie}$$

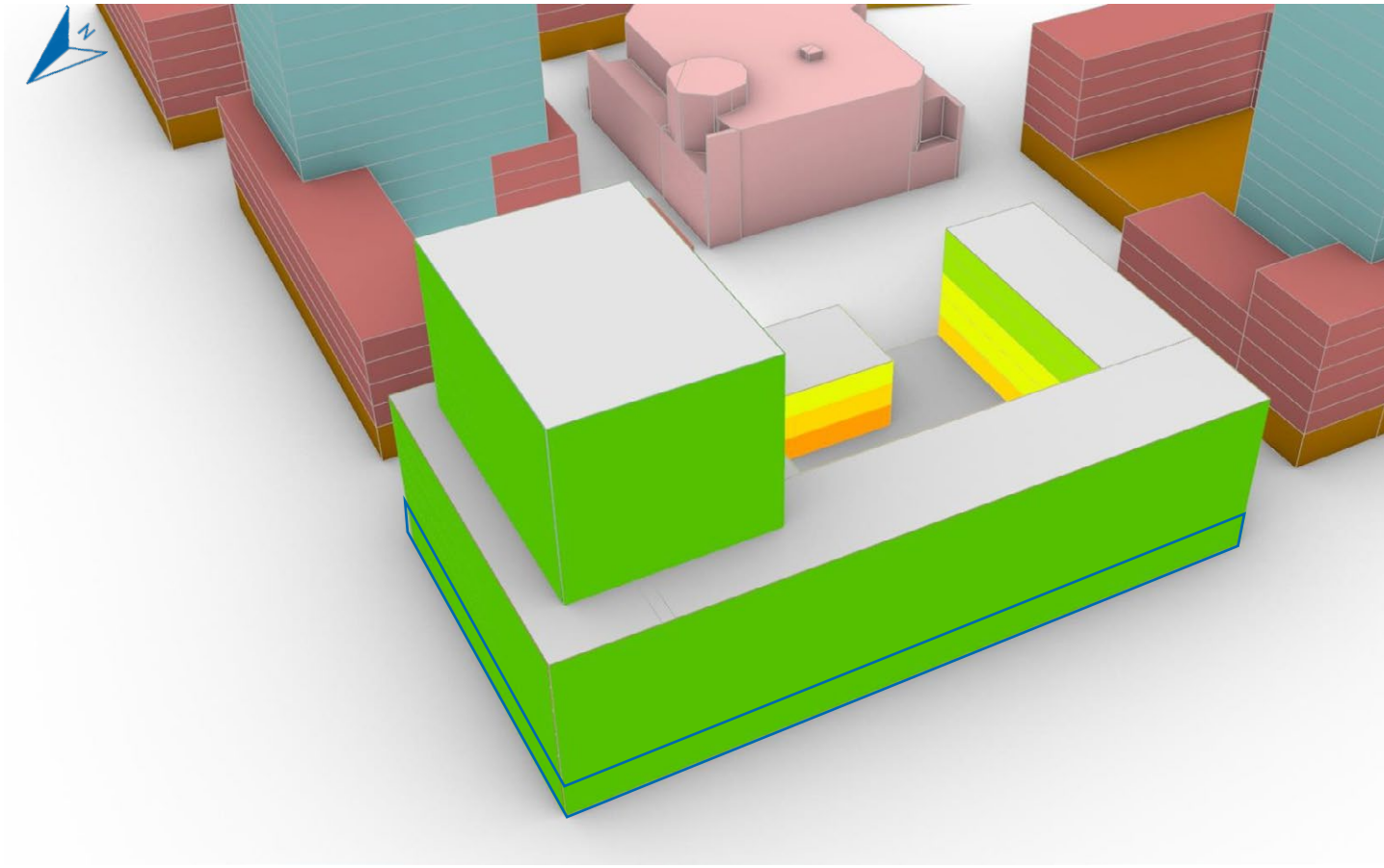
reductiefactor, zoals afgesloten erker, zonwering/LTA, afhankelijk van indeling plattegrond woning

belemmeringen onder te verdelen in:
- Geometrie eigen kavel (inclusief overstek, balkon, loggia etc)
- Omliggende (toekomstige) bebouwing

plaats en grootte van glas in gevel,
afhankelijk van het ontwerp van de gevel



3 Daglicht: Gebouw A

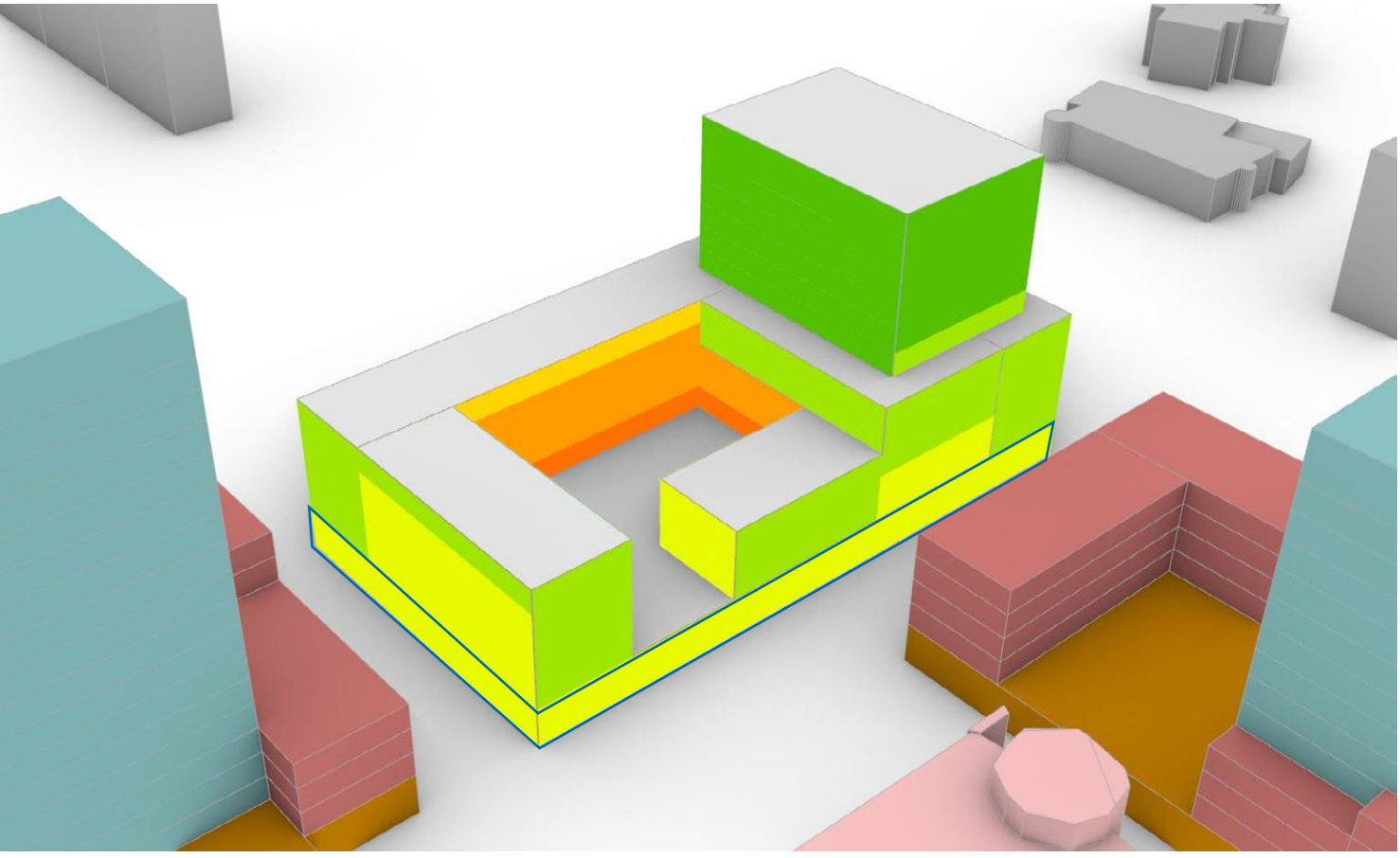




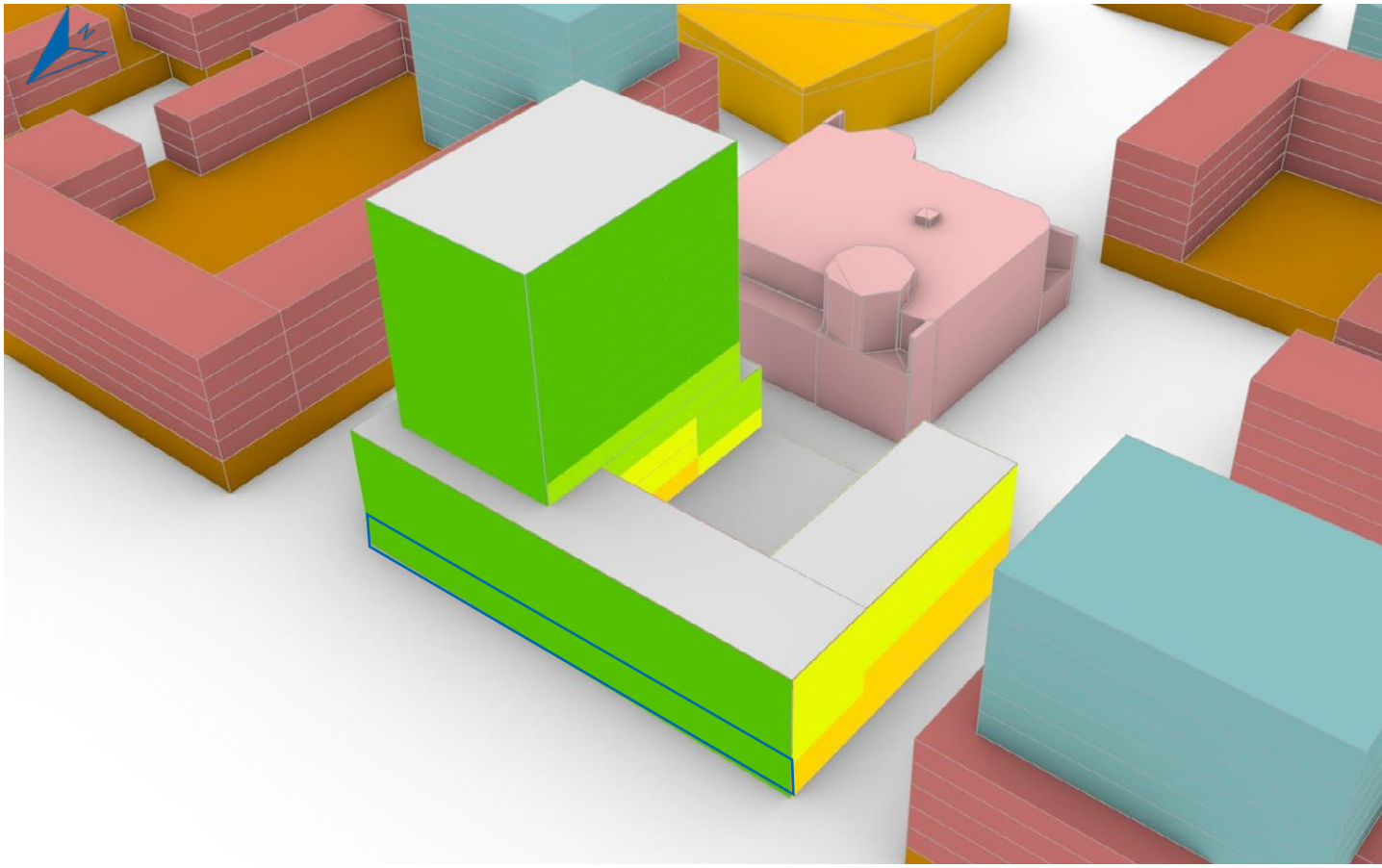


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw B

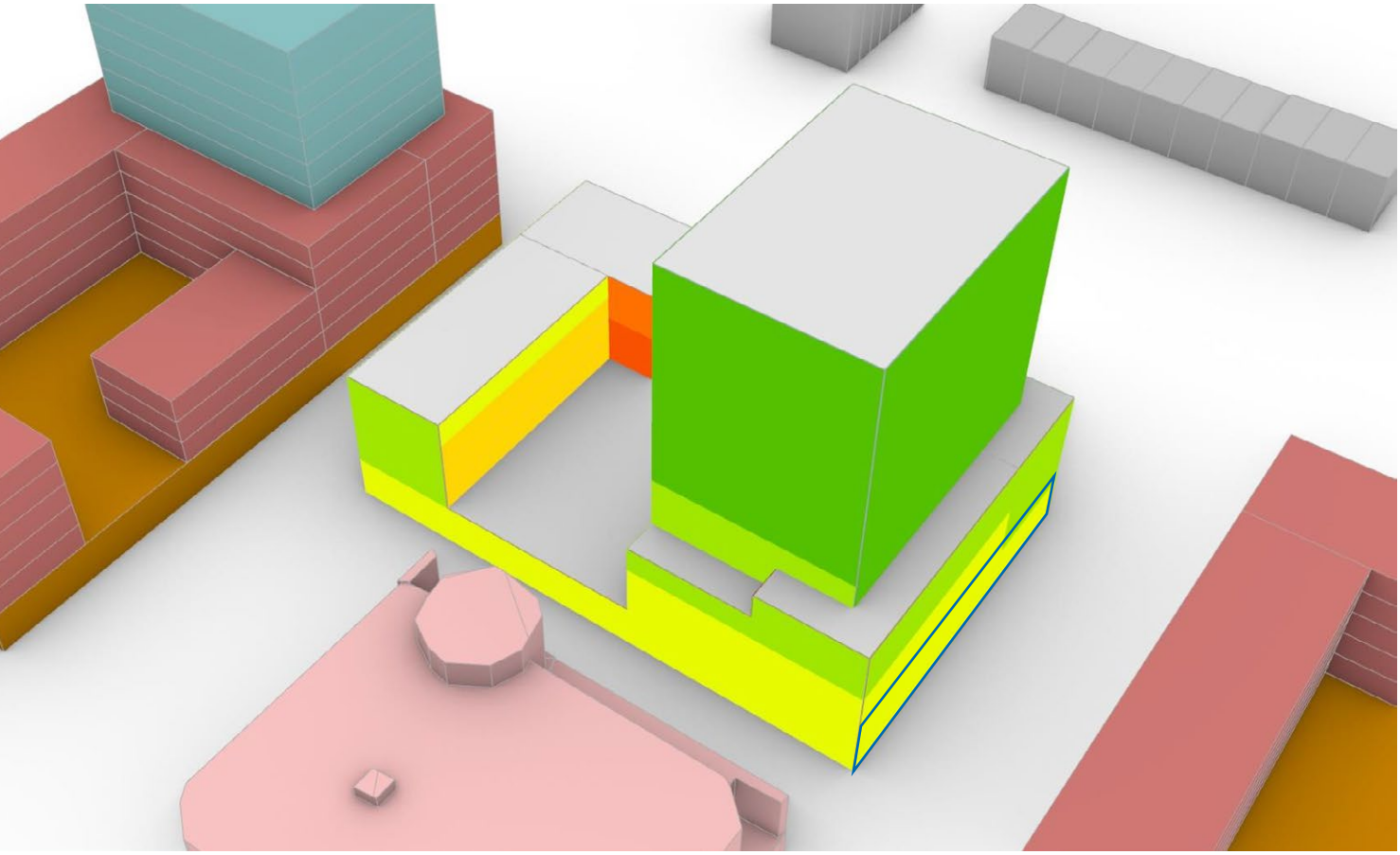




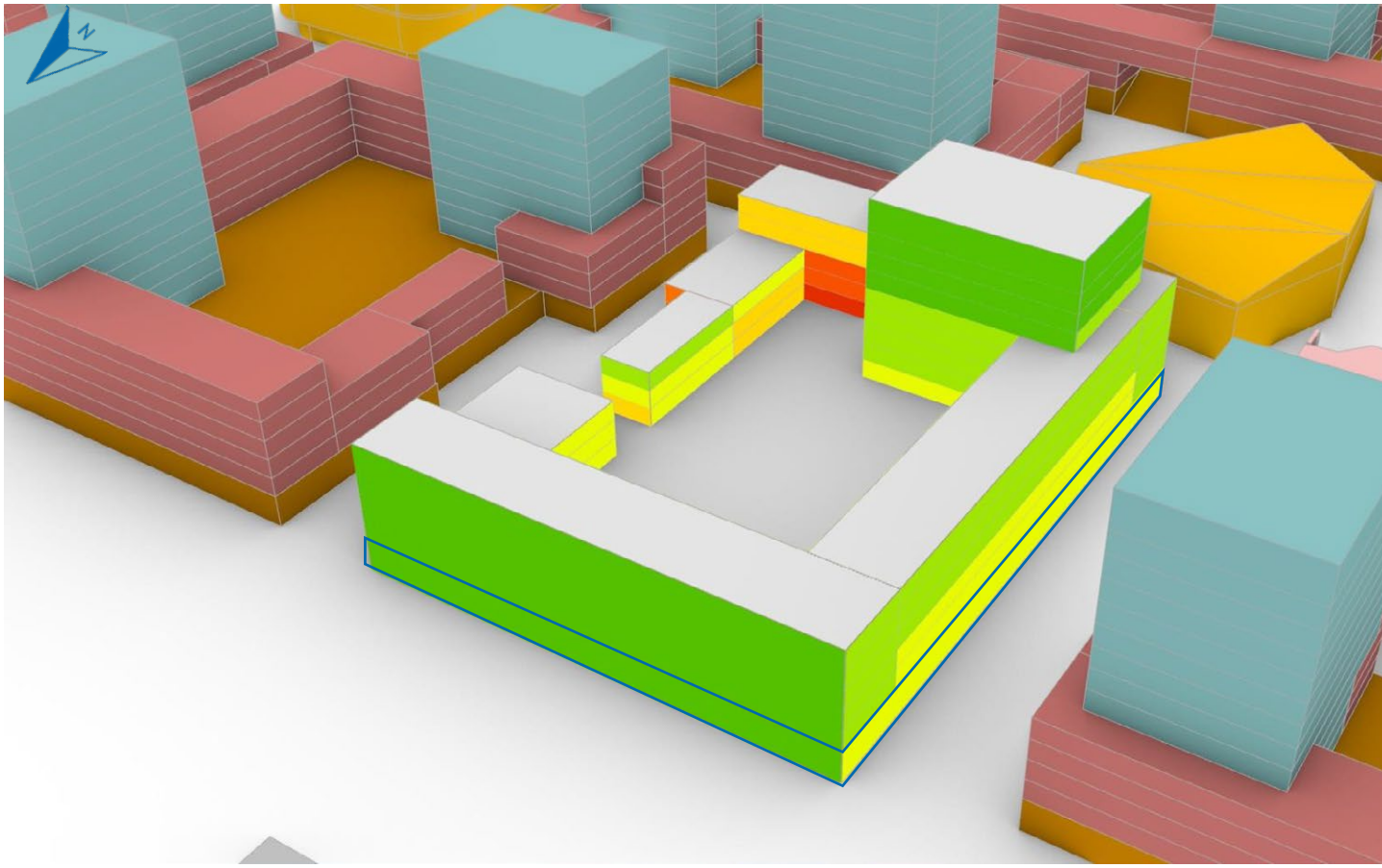


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw C

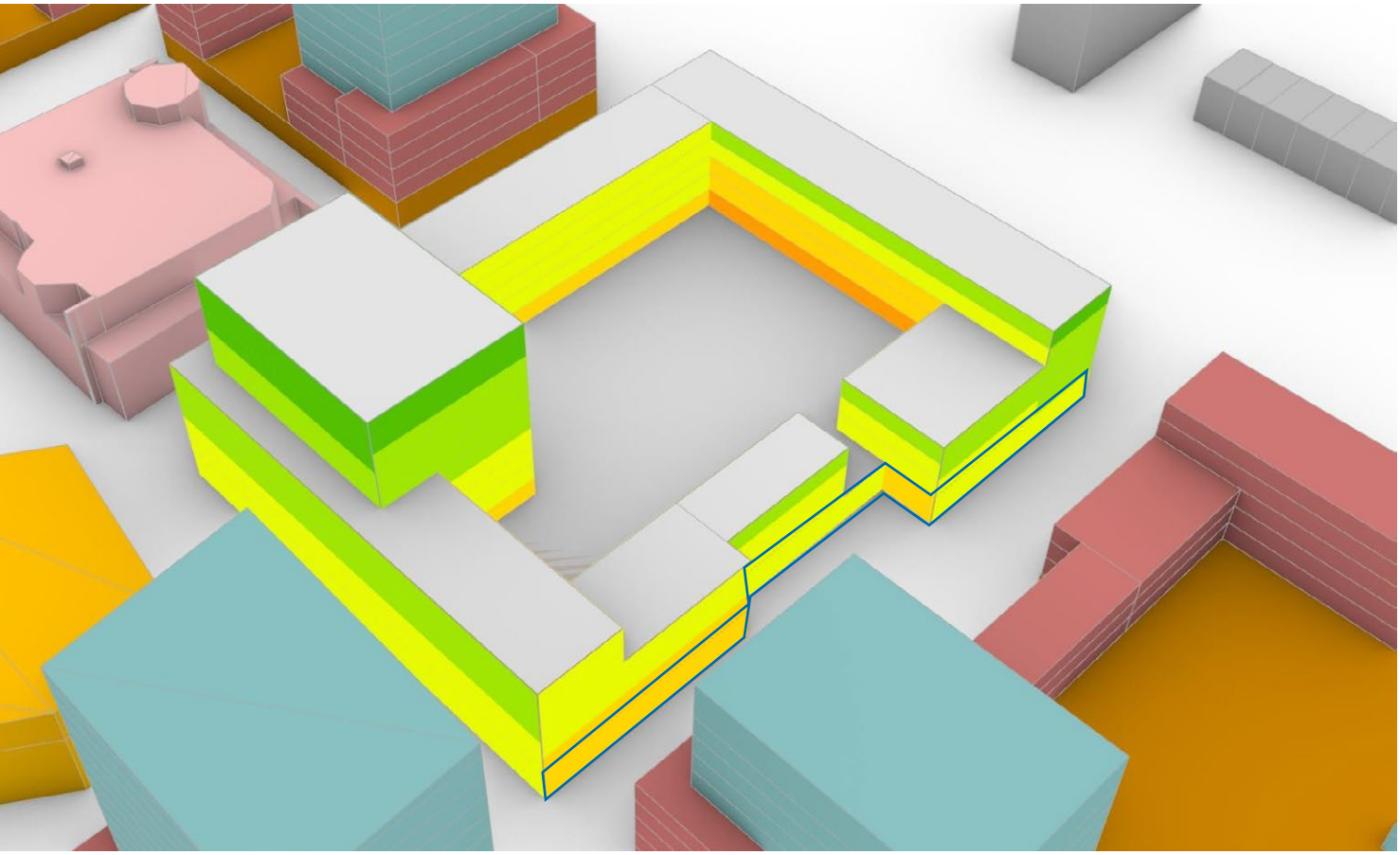




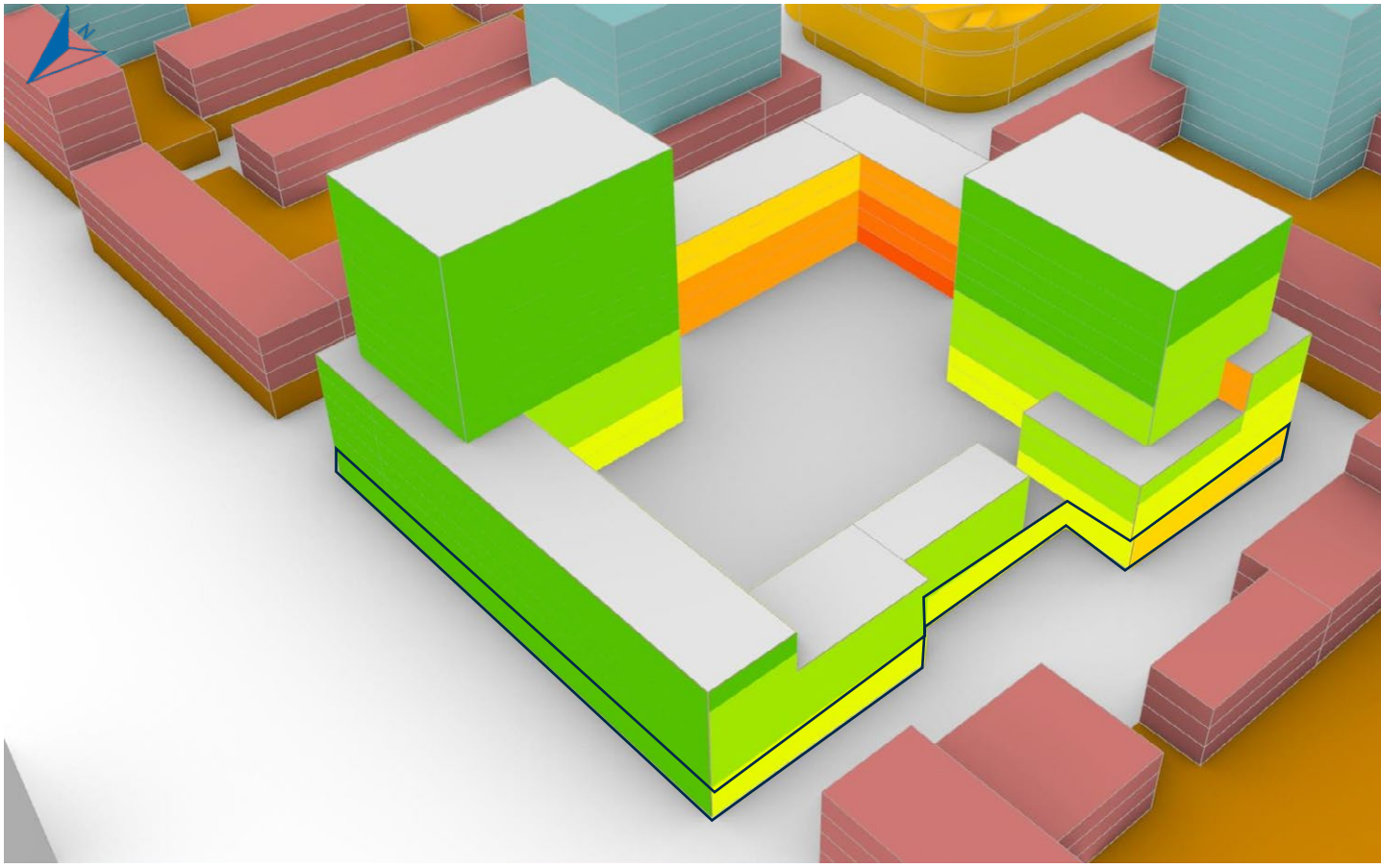


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw D

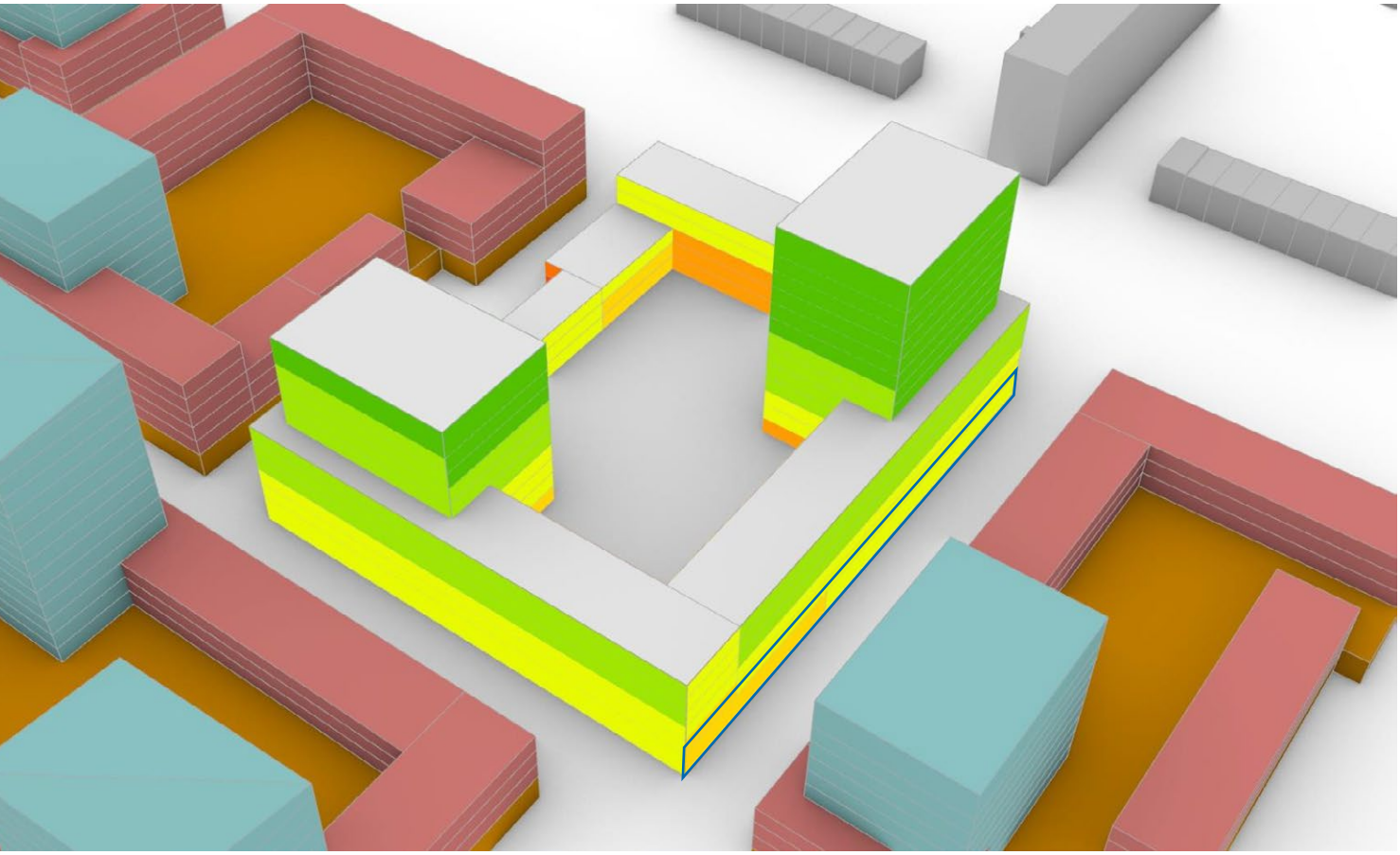




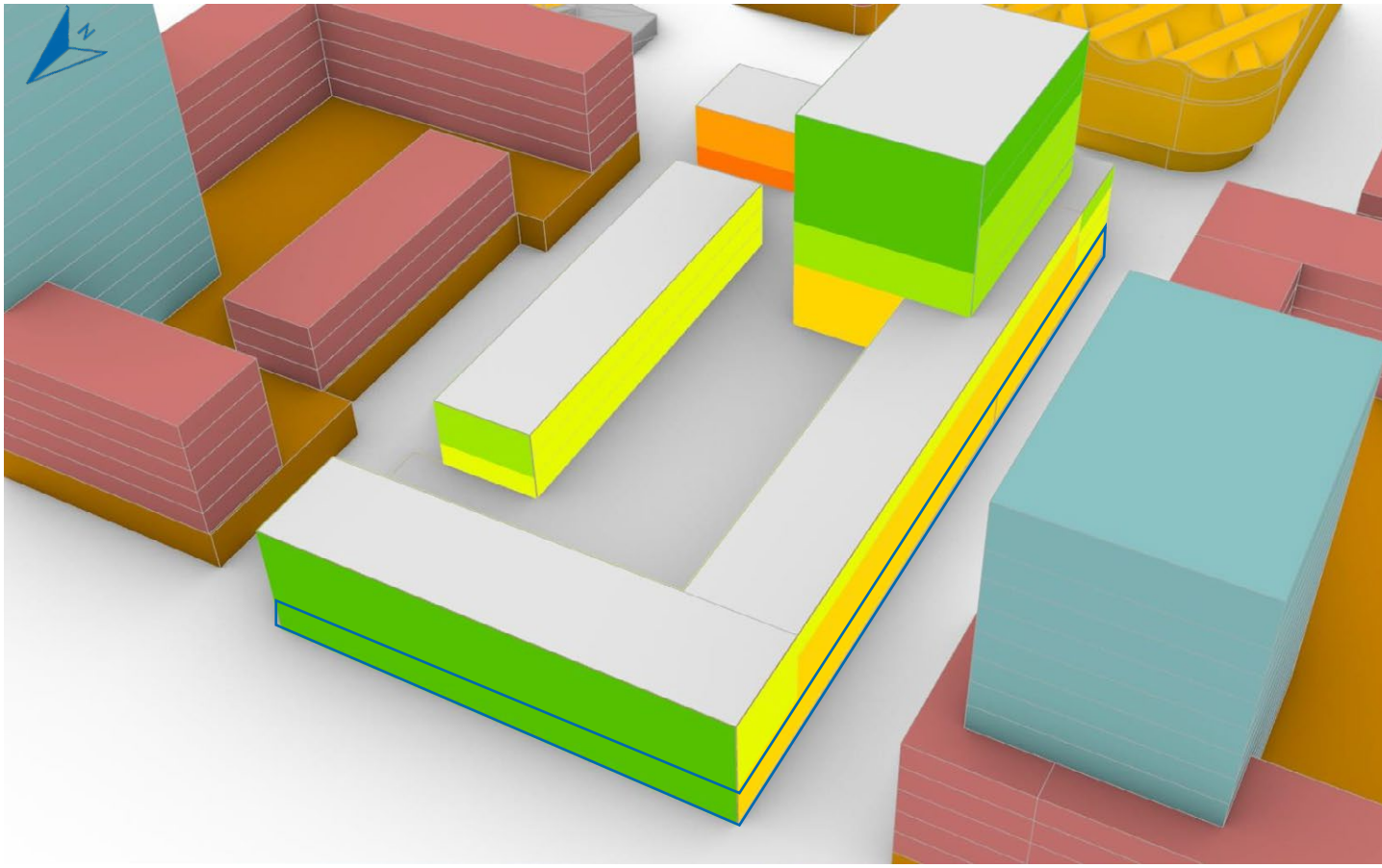


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw D

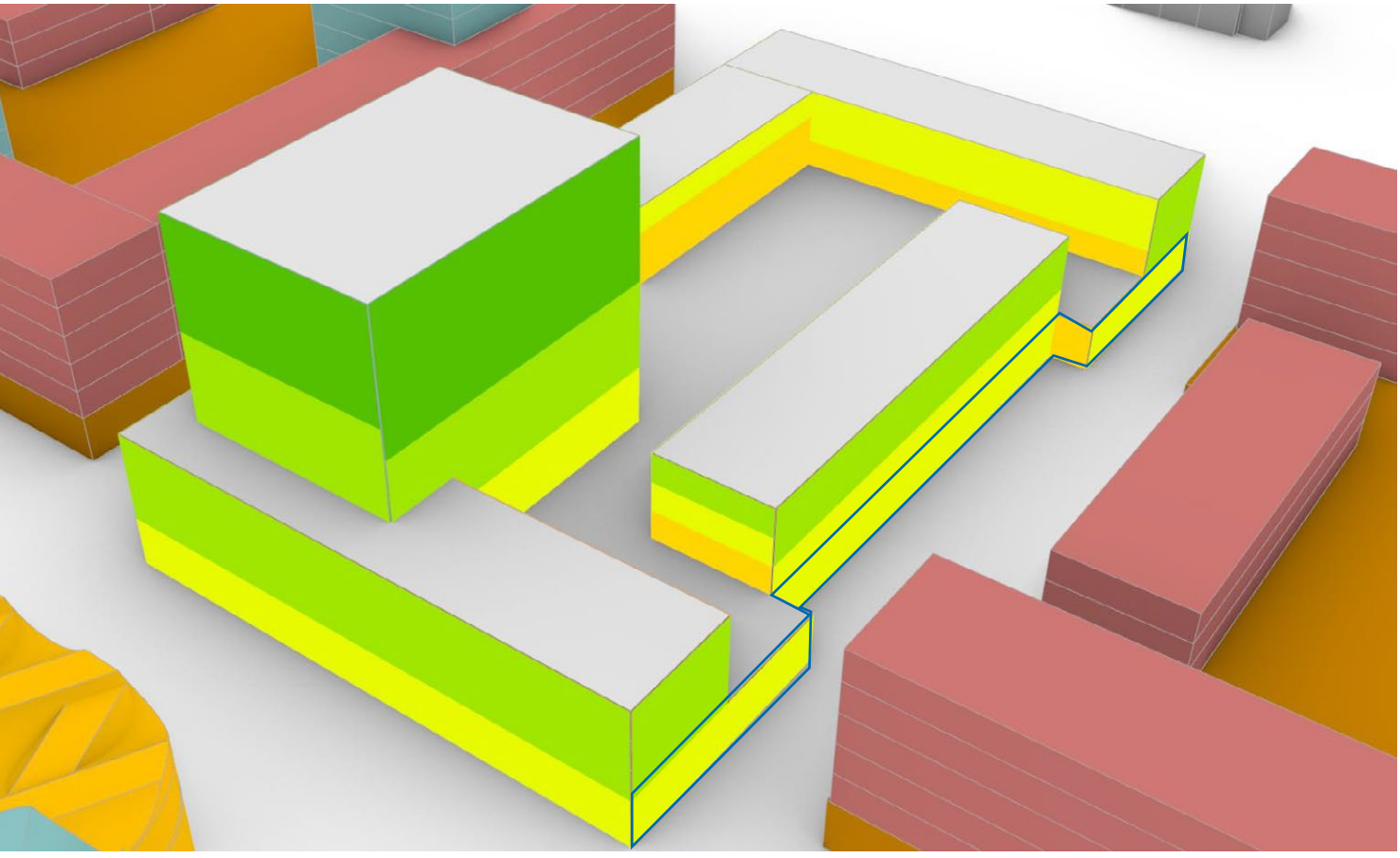




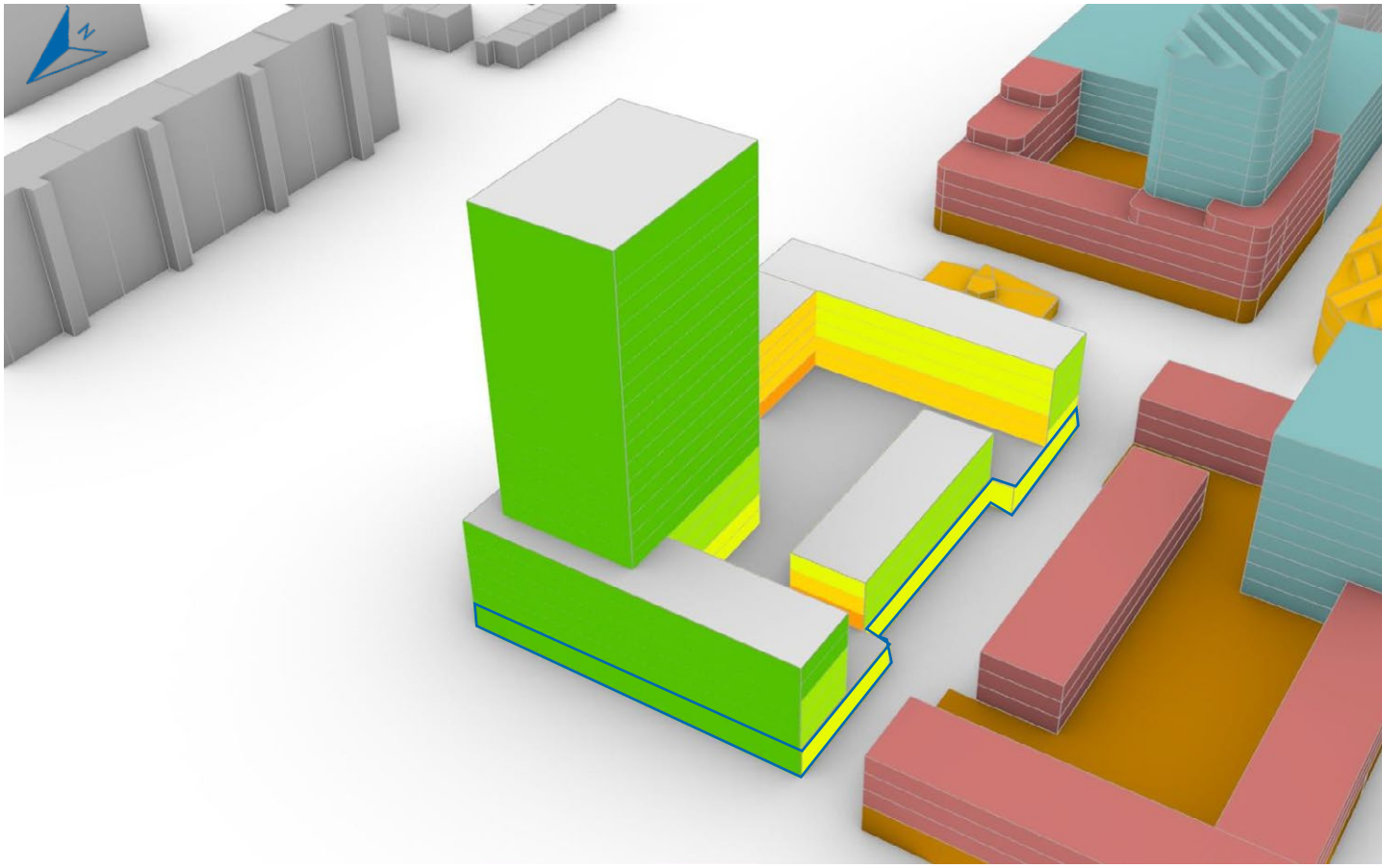


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw F

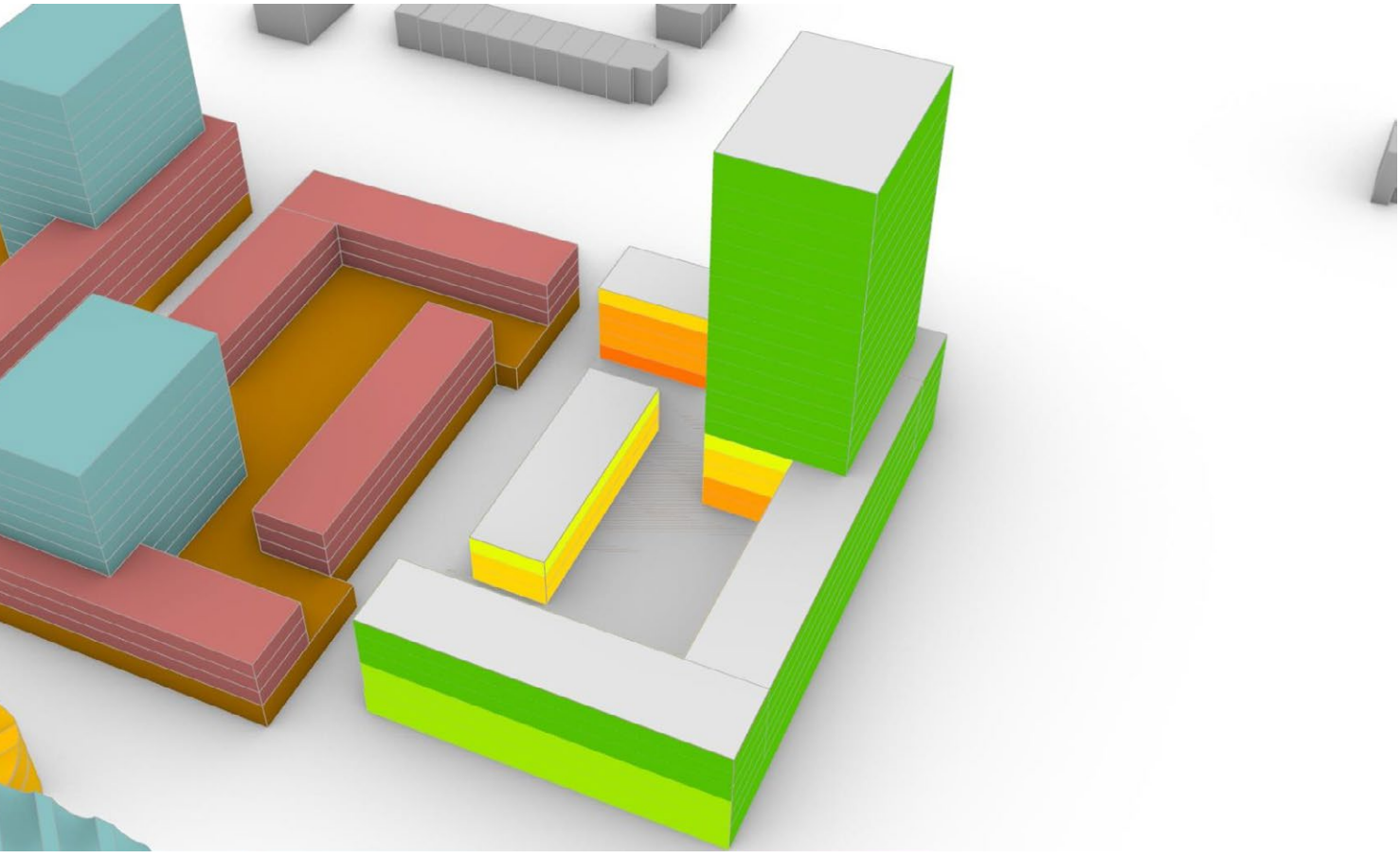




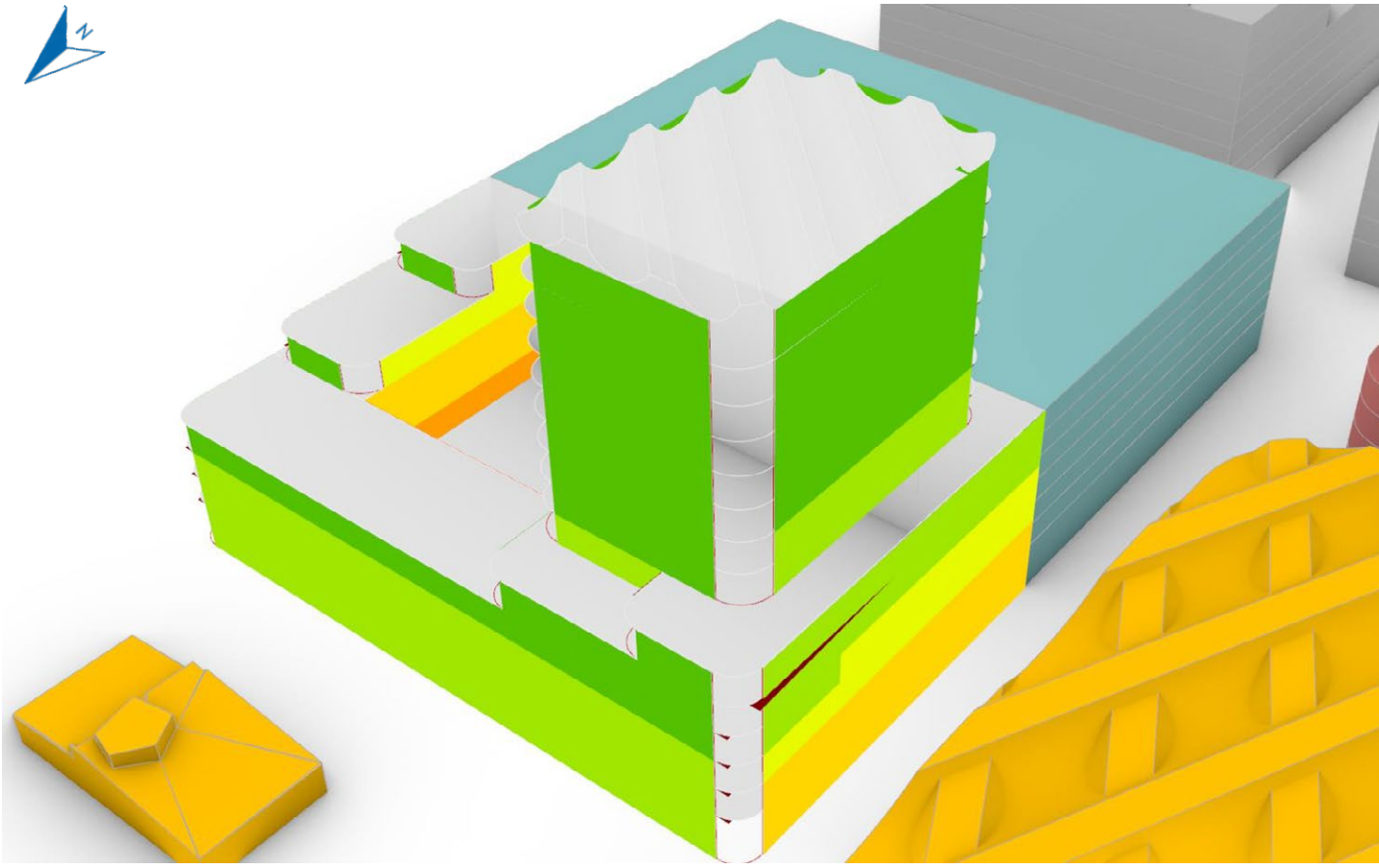


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw G

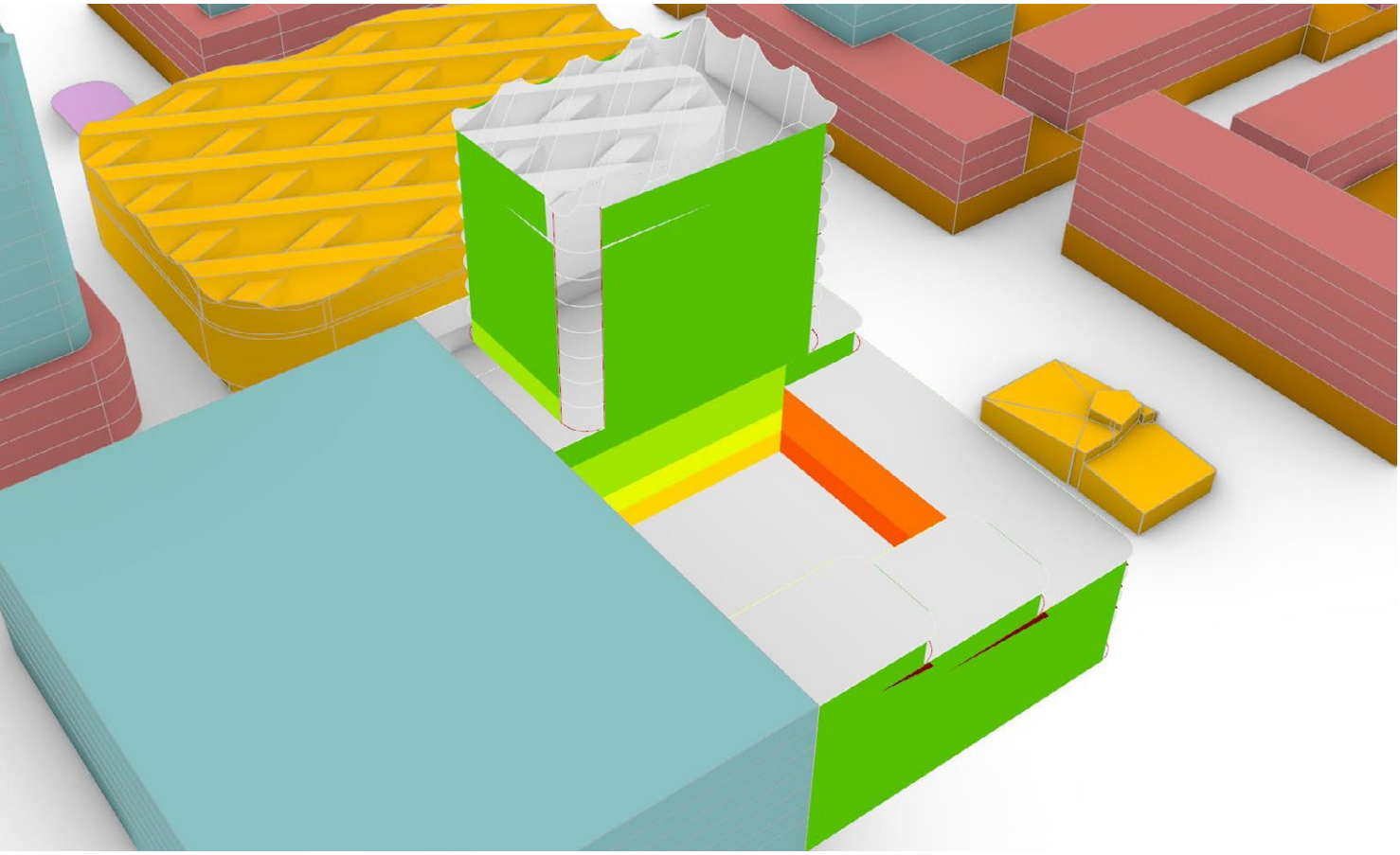




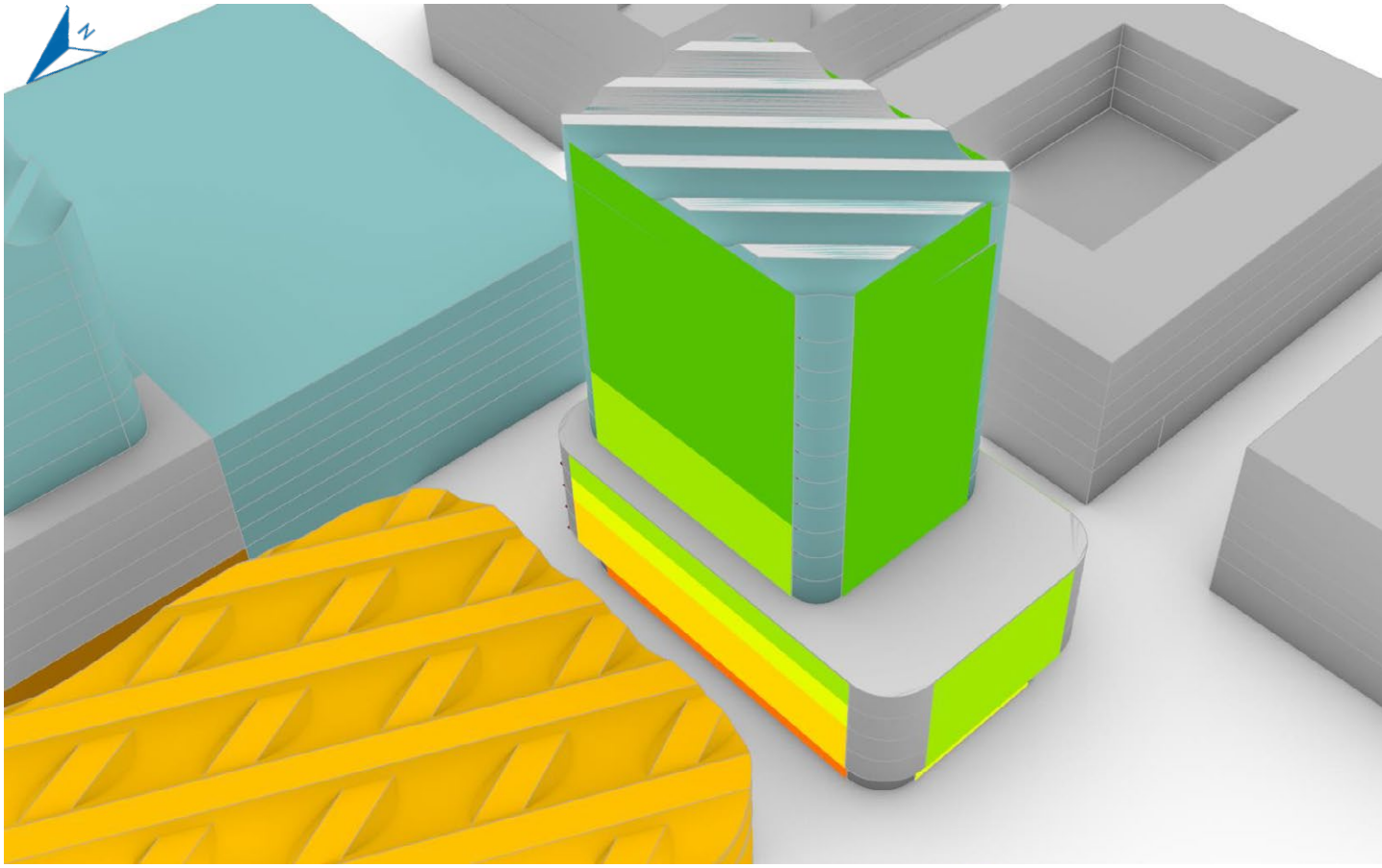


Legenda:

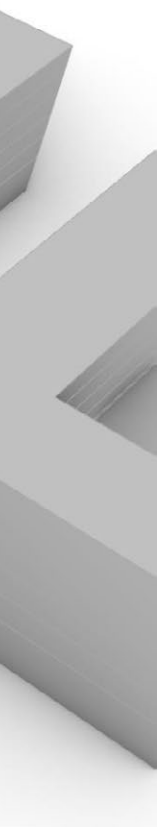
- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw H

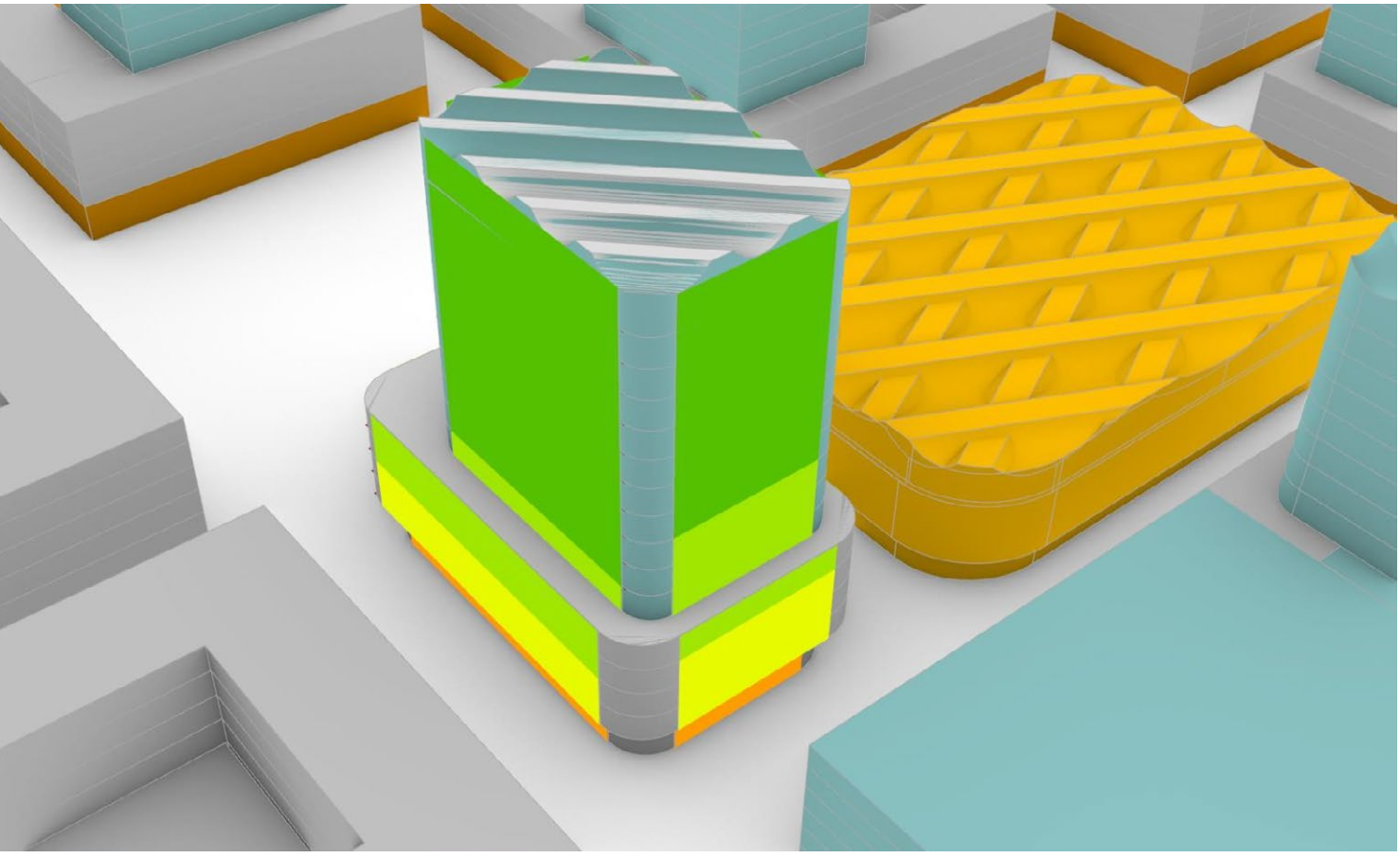




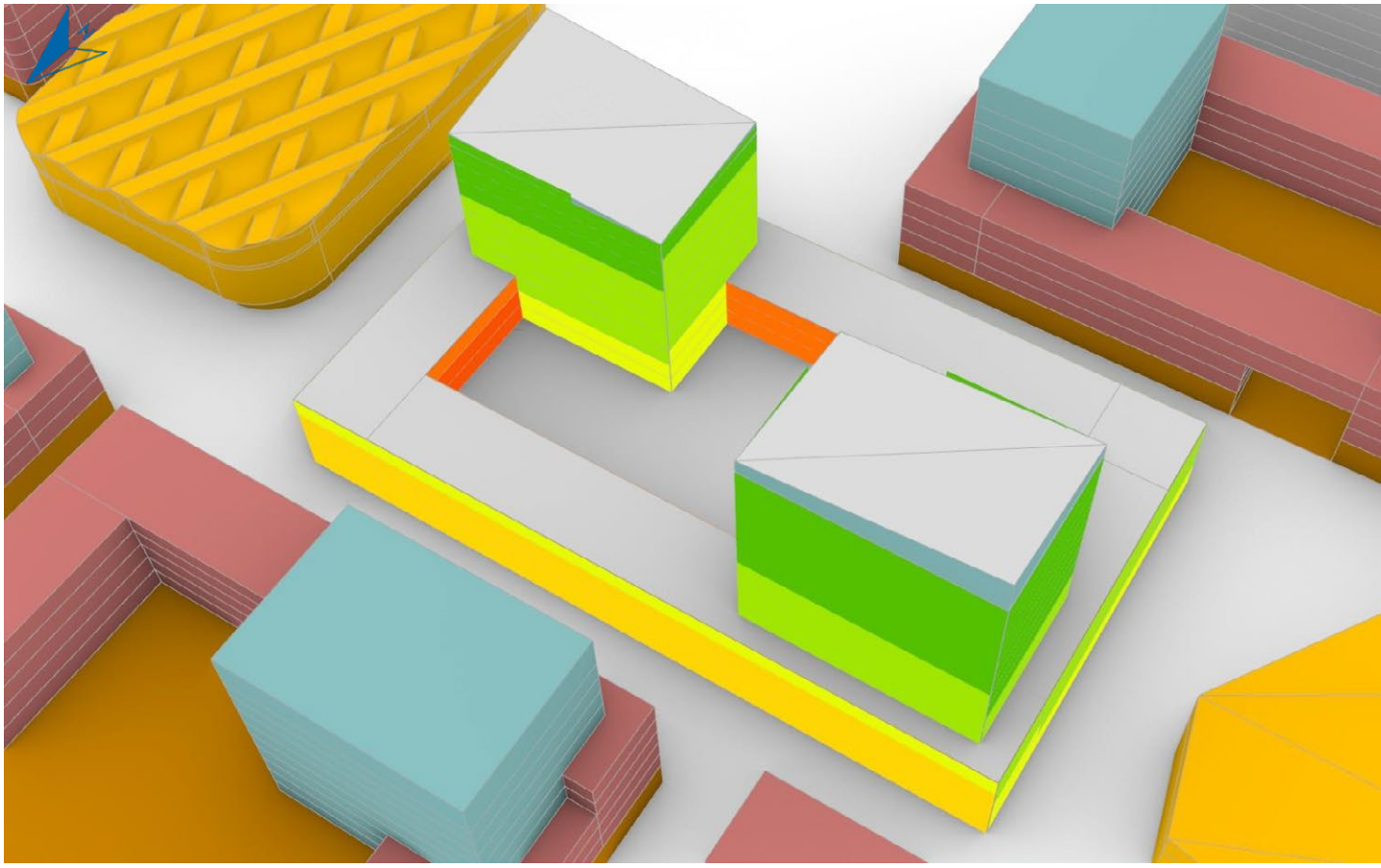


Legenda:

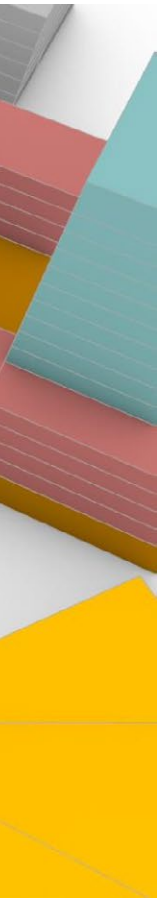
- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw I

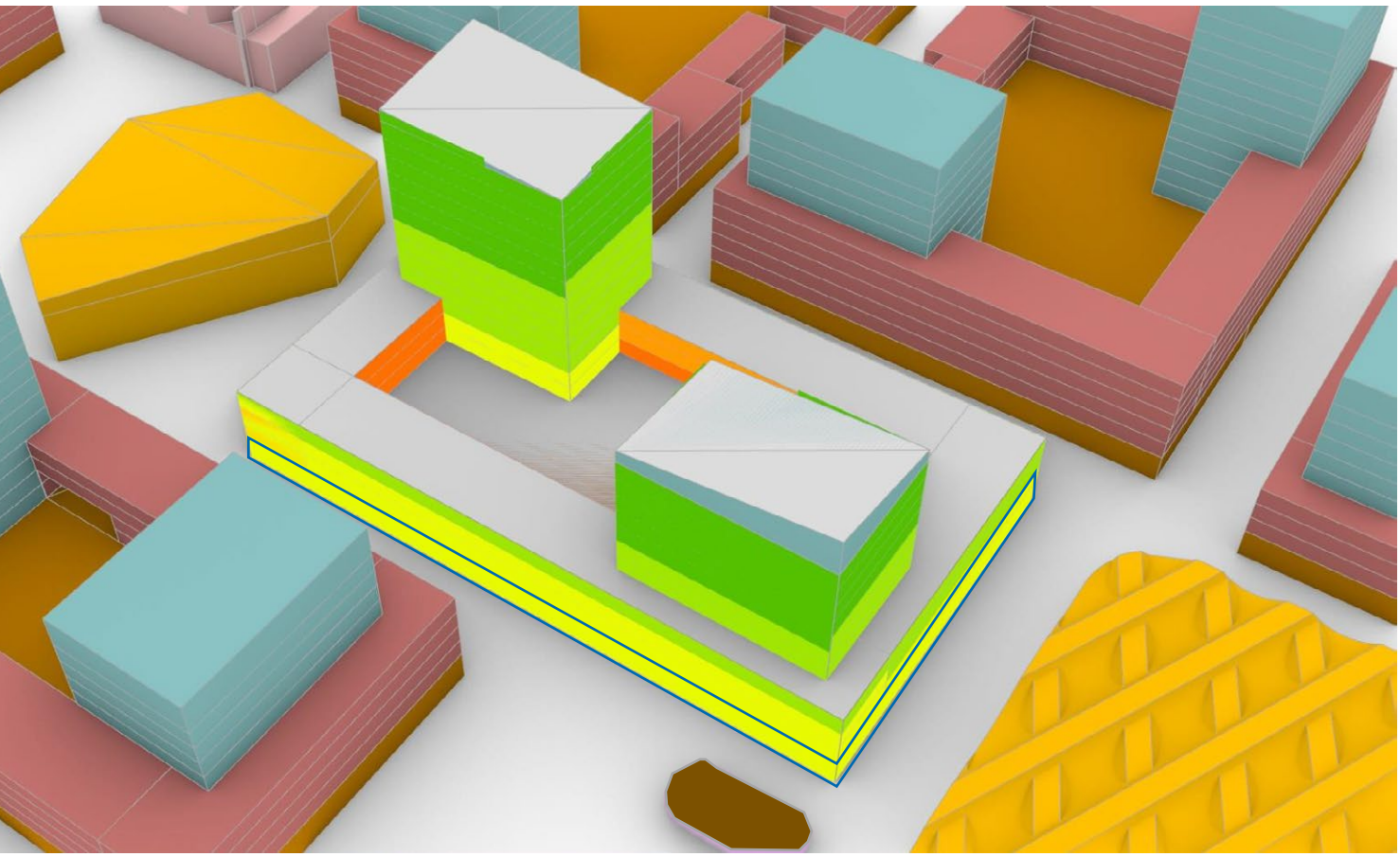




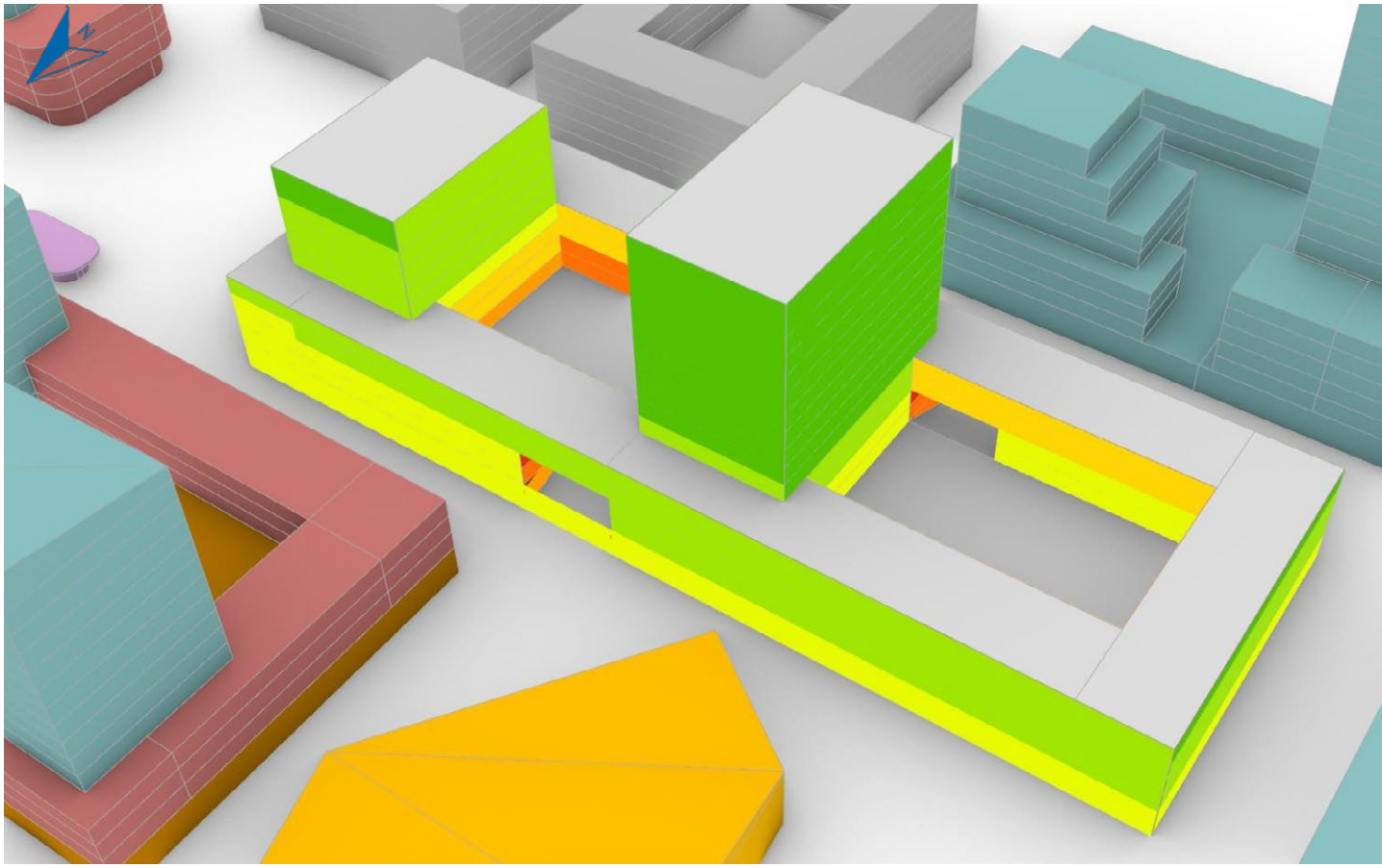


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht: Gebouw J

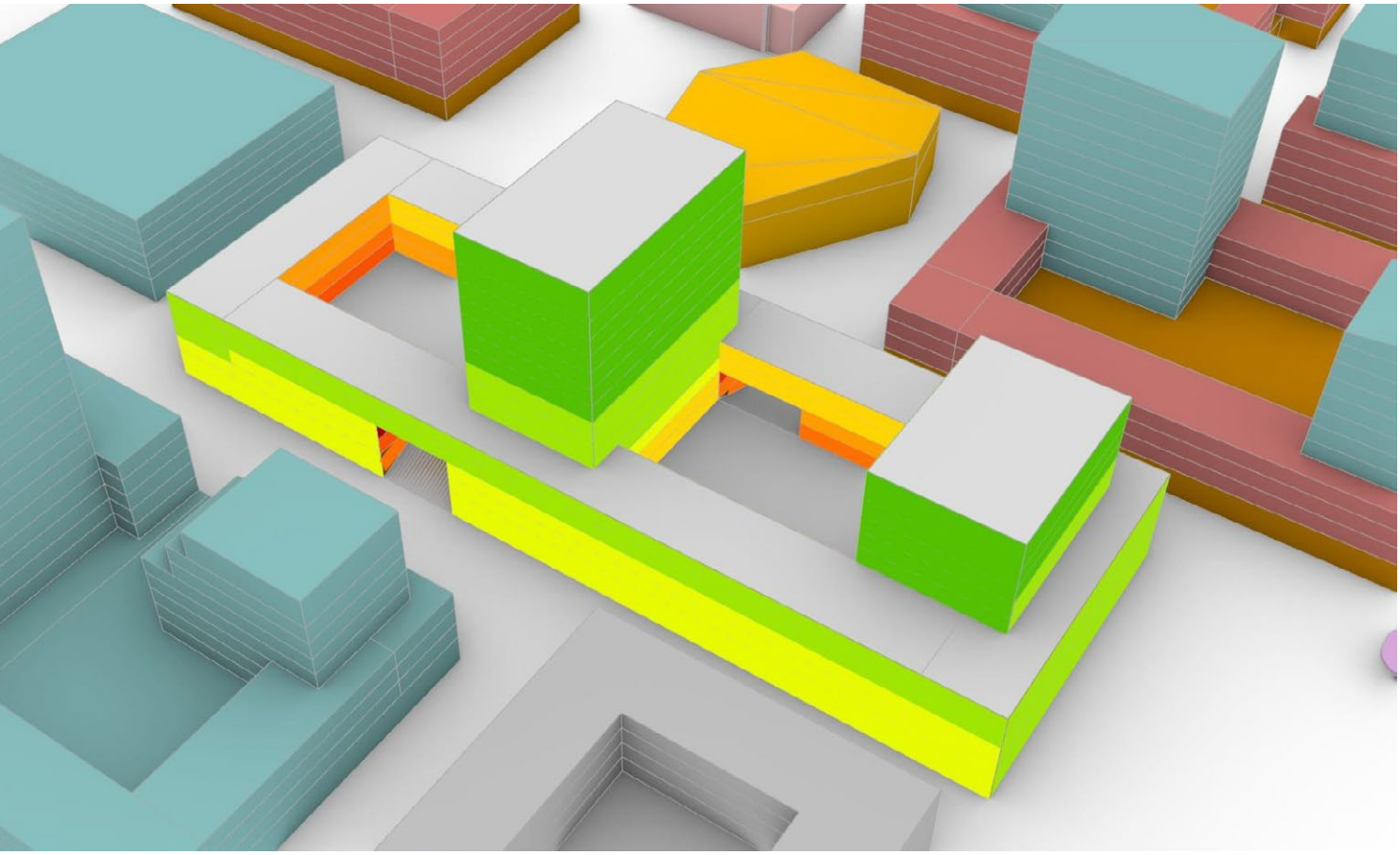




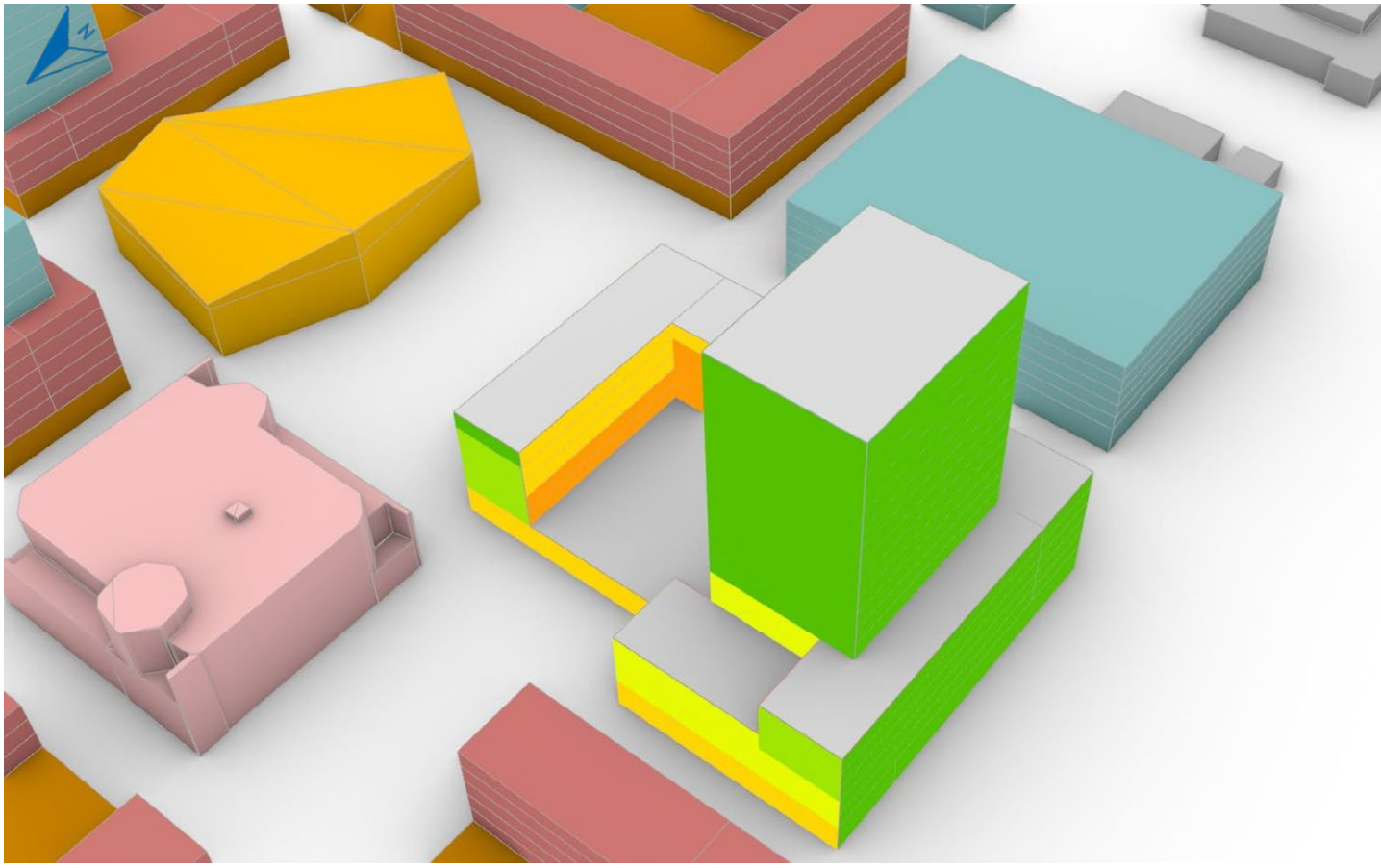


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



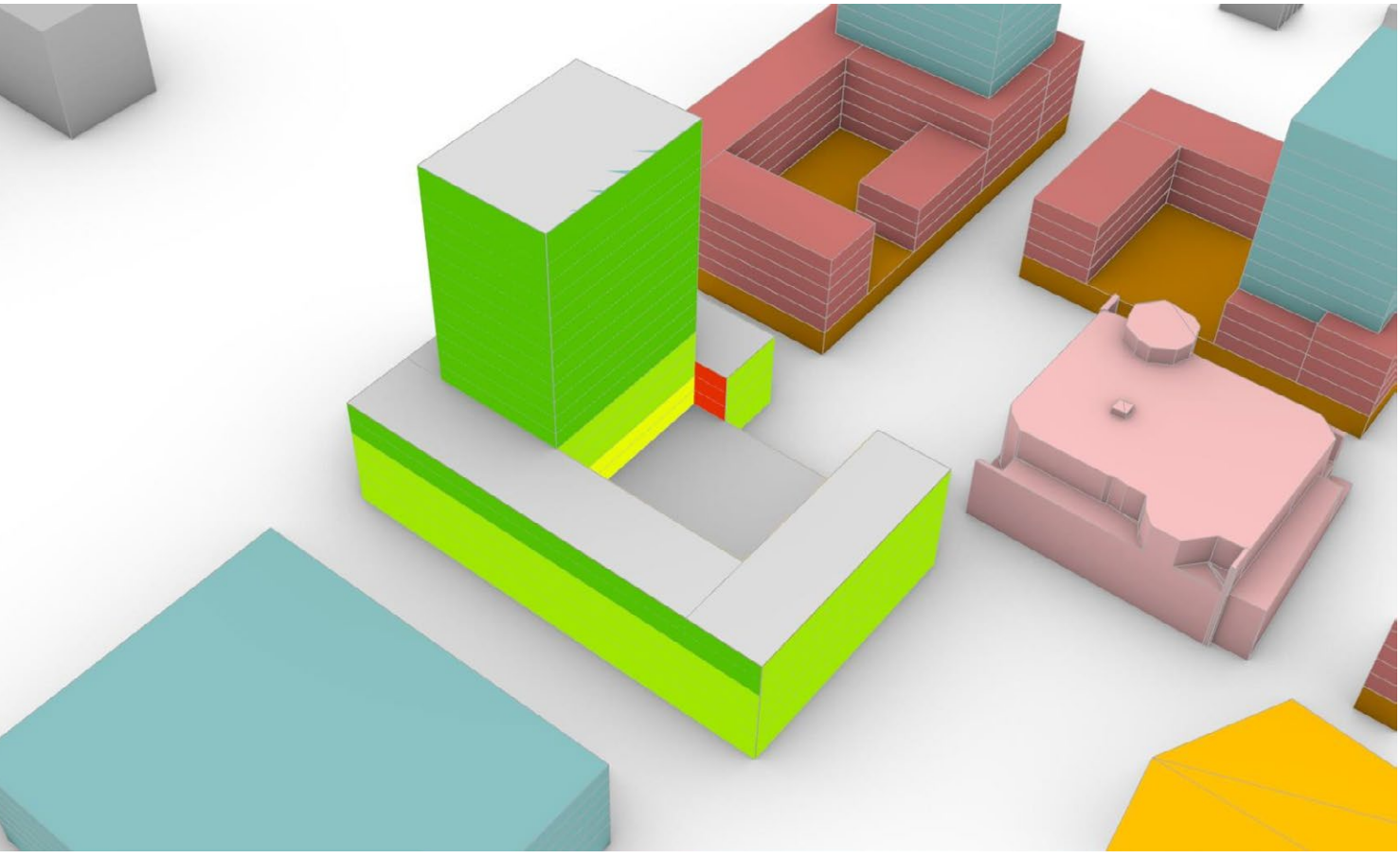
3 Daglicht: Gebouw K



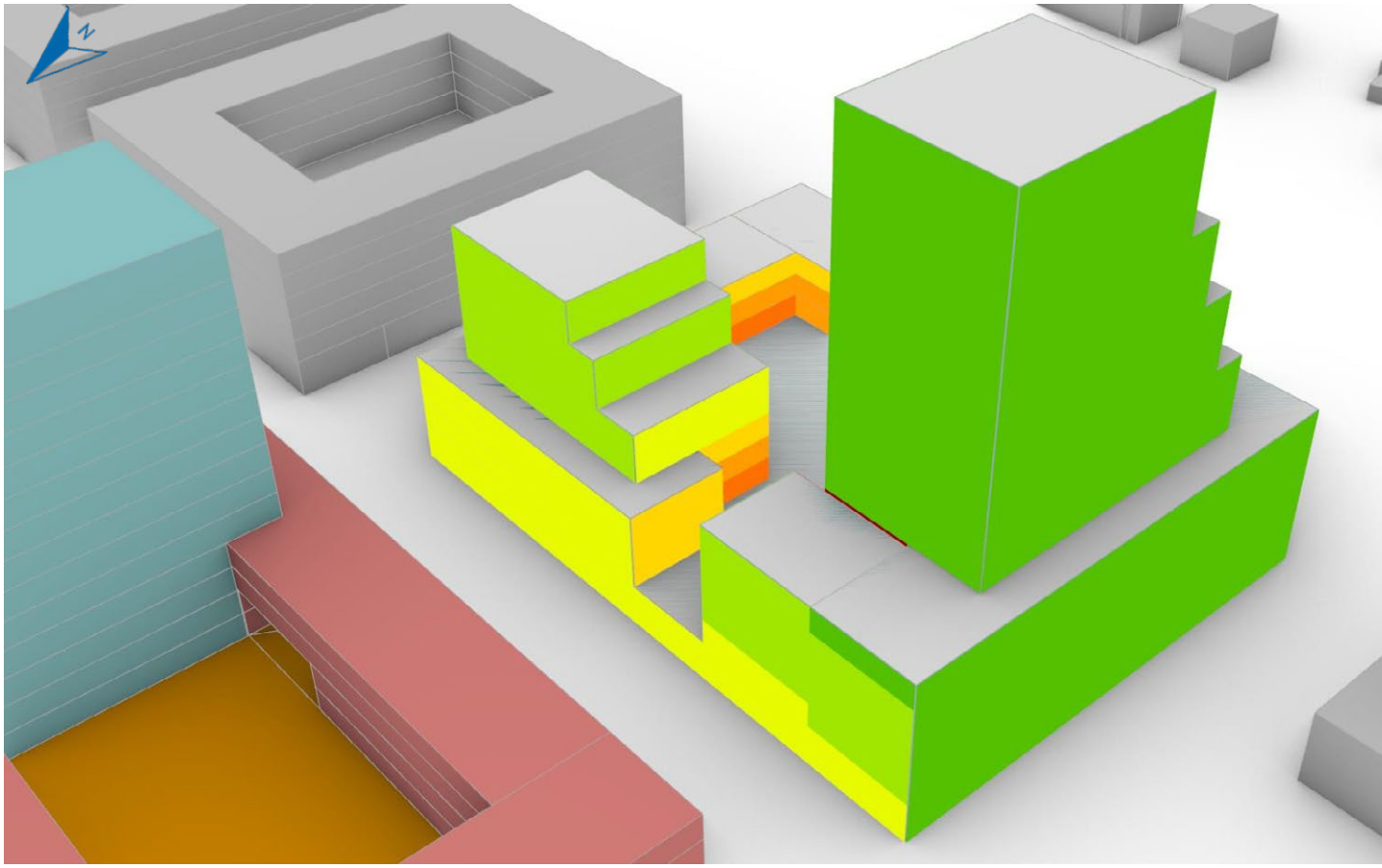


Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



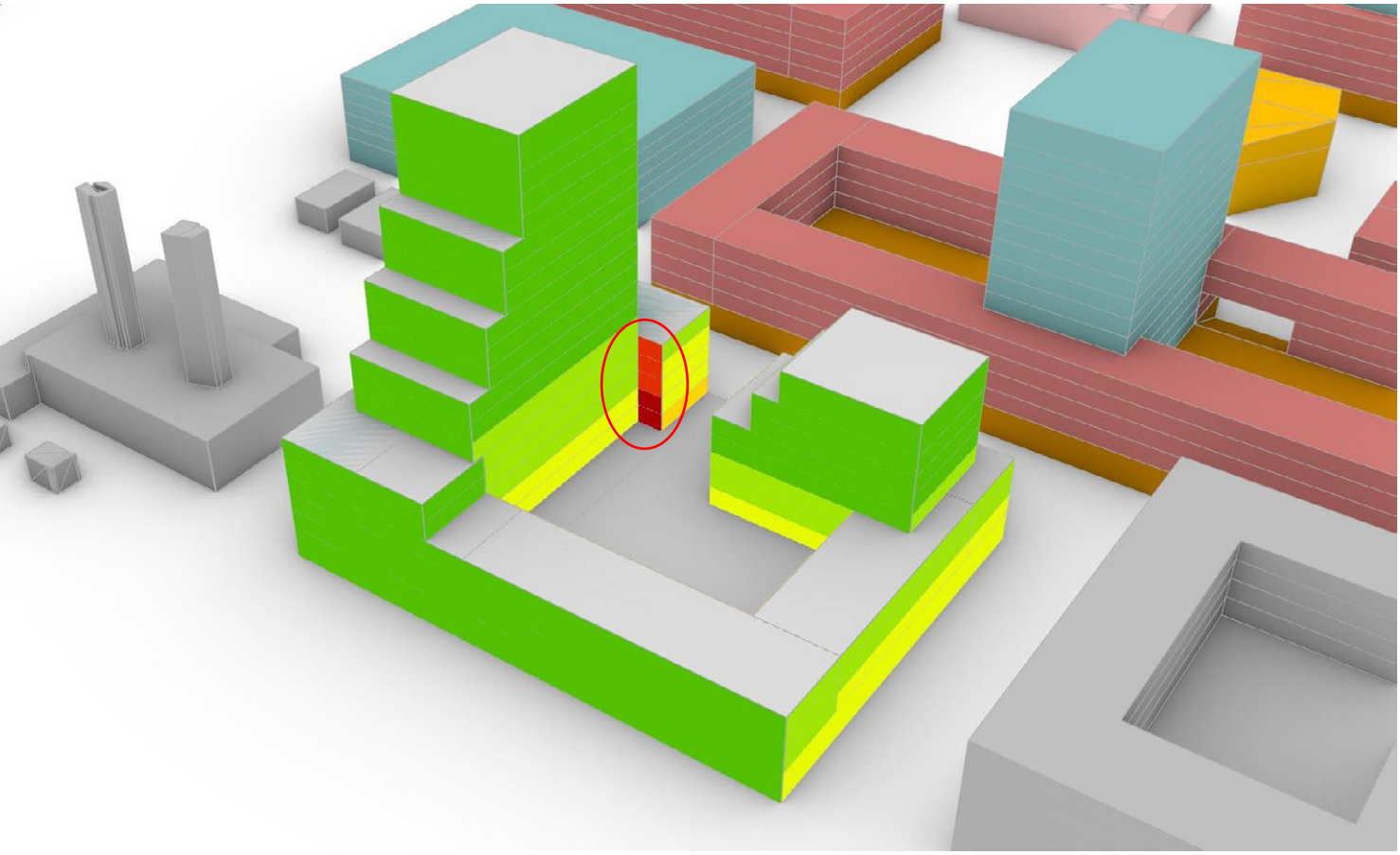
3 Daglicht: Gebouw L





Legenda:

- 1,0 > Cb ≥ 0,9
- 0,9 > Cb ≥ 0,8
- 0,8 > Cb ≥ 0,7
- 0,7 > Cb ≥ 0,6
- 0,6 > Cb ≥ 0,5
- 0,5 > Cb ≥ 0,4
- 0,4 > Cb ≥ 0,3
- 0,3 > Cb ≥ 0,2
- 0,2 > Cb ≥ 0,1
- 0,1 > Cb ≥ 0,0



3 Daglicht conclusie

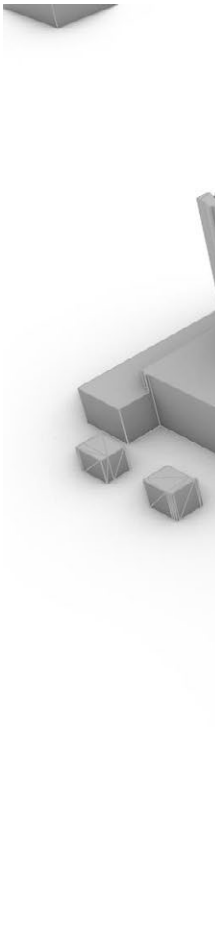
Conclusie

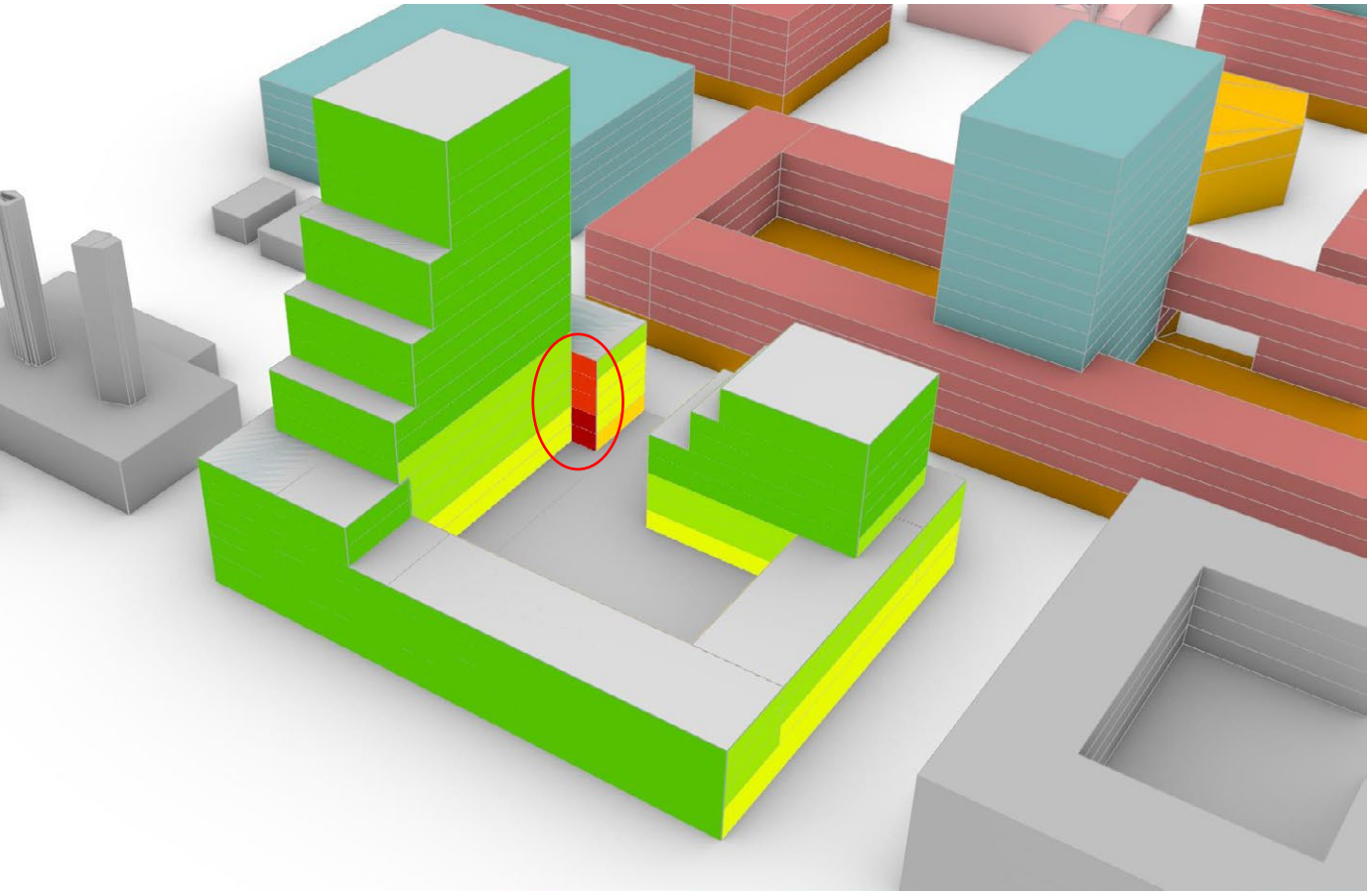
Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van daglicht, dit gebeurt door de Cb-factor op de gevel in kaart te brengen. In de berekening wordt ook rekening gehouden met omliggende bebouwing.

De algehele kwaliteit van het daglicht is goed. De buitengevels krijgen Cb-factor meer dan 0,6.

De binnengevels (naar het eigen binnengebied georiënteerde gevels) krijgen minder daglicht dan de buitengevel met Cb 0,3-0,6.

Er is slechts één kritische gevel (gebouw L) waar de Cb-factor kleiner is dan 0,2. Dit is echter een zeer kleine oppervlakte en de aangrenzende gevel krijgt voldoende daglicht.





Bijlage 1: Toelichting beoordeling windklima

Toelichting beoordeling windklimaat

In de beoordeling van het windklimaat wordt rekening gehouden met deze tabel.

Windsnelheid [m/s]	Effect
< 5	geen effecten waarneembaar
5 - 10	enige effecten op het lopen waarneembaar
10 - 15	duidelijke effecten op het lopen waarneembaar
> 15	zeer duidelijke effecten op het lopen waarneembaar

Vanaf een lokale windsnelheid van 5 m/s (vergelijkbaar met een "matige wind") zijn effecten merkbaar, zoals haar dat in de war raakt.

Vanaf een lokale windsnelheid van 15 m/s (vergelijkbaar met harde tot stormachtige wind) ontstaat moeite met lopen. Opgemerkt wordt dat hier gesproken wordt over windsnelheden op ooghoogte.

Activiteiten

Bij de beoordeling van het windklimaat wordt niet alleen rekening gehouden met de windsnelheid, maar wordt ook rekening gehouden met de activiteit die men onderneemt. Bij lopen of wandelen heeft men minder snel last van de wind, dan bij het slenteren op de markt langs de marktkraampjes of bij afscheid nemen bij de voordeur. Zittend op het terras is men daarentegen weer gevoeliger voor het windklimaat. Bij de beoordeling wordt daarom rekening gehouden met drie activiteiten, te weten:

- Doorloopgebieden: voor alle gebieden waar mensen lopen om zich van A naar B te verplaatsen.
- Slentergebieden: hierbij kan met denken aan slenteren op de markt of afscheid nemen bij de voordeur.
- Plaats voor langdurig zitten. Hierbij kan men denken aan een bankje in het park.

Opgemerkt wordt dat de activiteiten dus plaatsgebonden zijn.

Het windklimaat wordt in een onderzoek voor twee verschillende aspecten beoordeeld:

- windgevaar
- windhinder

Windgevaar

Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 15 m/s. In de norm wordt het acceptabel geacht dat deze windsnelheid maximaal 0.05% (ongeveer 4 uur per jaar) voorkomt. Komt deze windsnelheid meer dan 0.3% per jaar voor, dan spreekt met van ‘windgevaar’. In het tussenliggende gebied (tussen de 0.05% en de 0.3%) is er sprake van een ‘beperkt risico’.

Beperkt risico wordt aanvaardbaar geacht voor doorloopgebieden, maar niet voor slenter-gebieden. Als beperkt risico optreedt in slentergebieden, dan moeten ook hier maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen.

Wanneer er sprake is van windgevaar moeten maatregelen worden getroffen door de gebouwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied. Windgevaar op plaatsen waar mensen zich kunnen bevinden, moet voorkomen worden. Windgevaar kun je daarom een ‘veiligheidseis’ noemen.

Windhinder

Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 5 m/s. De beoordeling van windhinder is afhankelijk van hoe vaak deze windsnelheid per jaar optreedt. De tijdsduur dat dit optreedt, is verdeeld in vijf klassen van minder dan 2.5% (klasse A) t/m meer dan 20% (klasse E). Hoe deze klasse beoordeeld wordt, is afhankelijk van de activiteit. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

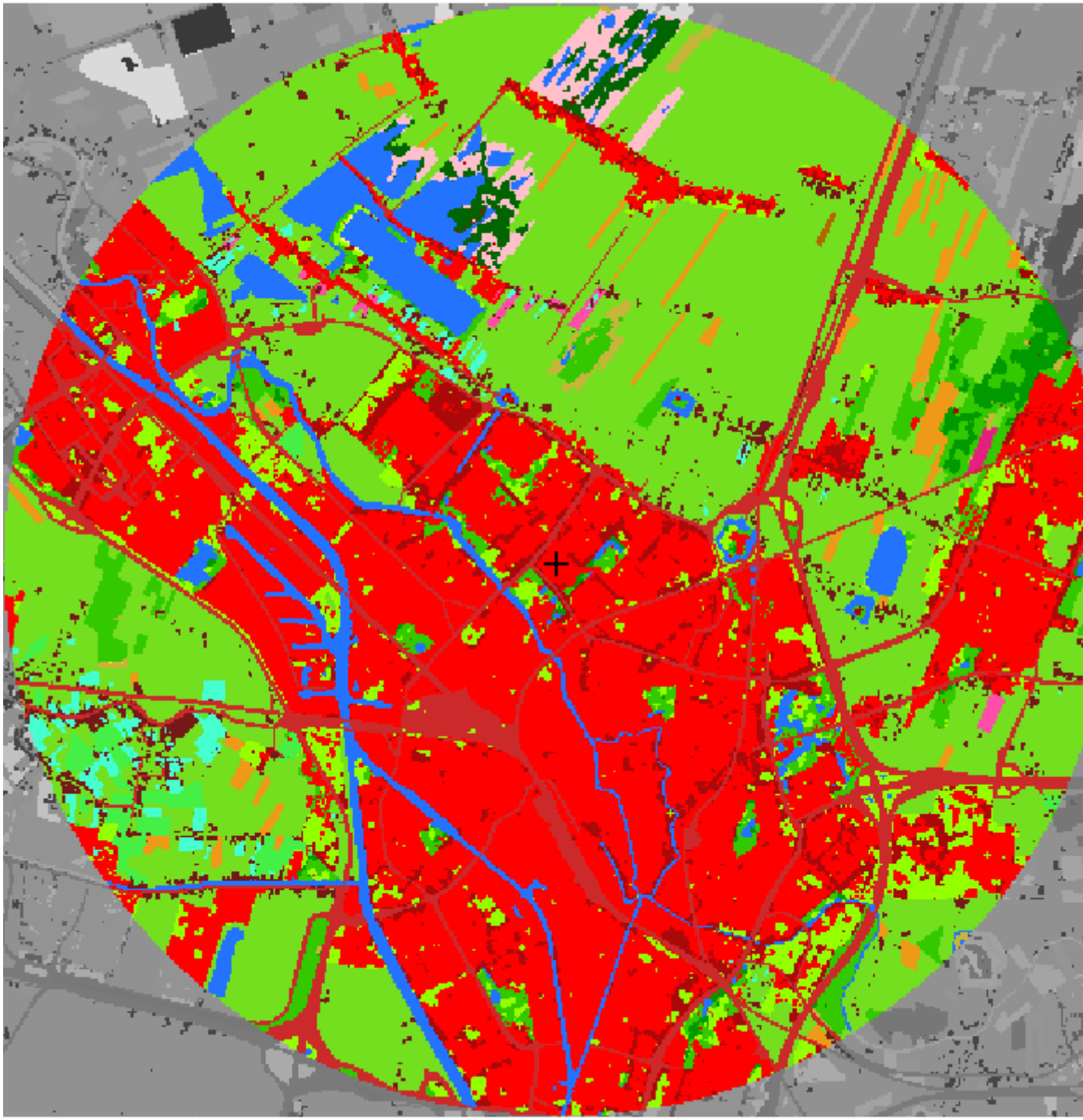
Er is geen wettelijke verplichting om windhinder te voorkomen of te beperken. Het is aan de gebouwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied welke maatregelen hij wil treffen om het comfort te verhogen. Windhinder kun je daarom een 'comforteis' noemen.

Bij doorloopgebieden (bijvoorbeeld op het trottoir of op straat) is er sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 1,5 dag per week (> 20% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je haar in de war kan raken (snelheid meer dan 5 m/s). Bij een matig windklimaat is dit ¾ à 1.5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan ¾ dag per week.

Op een terras is er sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 0,5 dag per week (> 5% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je papieren van je tafeltje wegwaaien. Bij een matig windklimaat is dit ¼ a 0,5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan ¼ dag per week.

Overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Bijlage 2: Windstatistiek en terreinruwheid



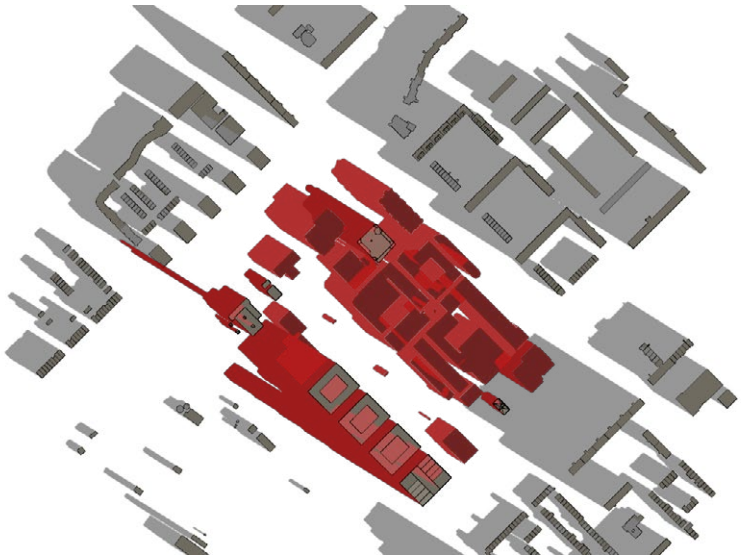
bij project



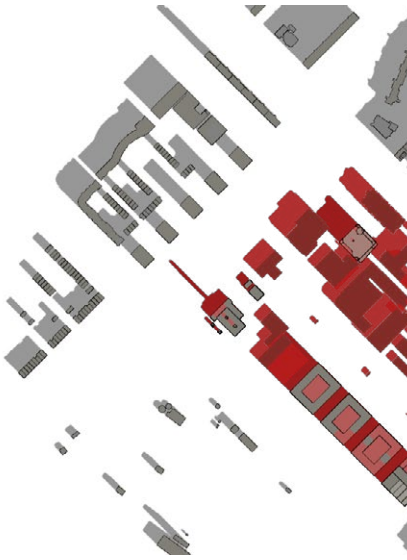
ID	z_0 (m)	Rood	Groen	Blauw	Kleur	Klasse
0	0,03	0	0	0		Geen gegevens
1	0,03	115	223	31		Gras
2	0,17	239	153	25		Maïs
3	0,07	178	102	0		Aardappelen
4	0,7	229	31	127		Bieten
5	0,16	255	255	0		Granen
6	0,07	255	78	168		Overige landbouwgewassen
7	0,15	4	222	30		Buitenland
8	0,1	70	255	207		Glastuinbouw
9	0,39	69	239	69		Boomgaard
10	0,07	172	129	168		Bollen
11	0,75	51	200	0		Loofbos
12	0,75	0	153	0		Naaldbos
16	0,001	36	115	255		Zoet water
17	0,001	0	0	153		Zout water
18	1,6	255	0	0		Stedelijk bebouwd gebied
19	0,5	172	0	0		Bebouwing in buitengebied
20	1,1	51	200	0		Loofbos in bebouwd gebied
21	1,1	0	153	0		Naaldbos in bebouwd gebied
22	2	171	9	9		Bos met dichte bebouwing
23	0,03	148	255	0		Gras in bebouwd gebied
24	0,001	255	255	102		Kale grond in bebouwd buitengebied
25	0,1	204	42	42		Hoofdwegen en spoorwegen
26	0,5	118	24	24		Bebouwing in agrarisch gebied
27	0,0003	0	0	0		Start- en landingsbanen
28	0,1	204	42	42		Parkeerplaats
30	0,0002	176	48	96		Kwelders
31	0,0003	230	251	4		Open zand in kustgebied
32	0,02	137	212	43		Open duinvegetatie
33	0,06	90	186	64		Gesloten duinvegetatie
34	0,04	117	0	117		Duinheide
35	0,0003	255	255	102		Open stuifzand
36	0,03	117	0	117		Heide
37	0,04	164	35	83		Matig vergraste heide
38	0,06	173	139	6		Sterk vergraste heide
39	0,06	36	153	150		Hoogveen
40	0,75	6	90	76		Bos in hoogveengebied
41	0,03	255	192	203		Overige moerasvegetatie
42	0,1	255	165	0		Rietvegetatie
43	0,75	0	100	0		Bos in moerasgebied
44	0,07	56	198	97		Veenweidegebied
45	0,03	197	182	57		Overig open begroeid natuurgebied
46	0,001	255	255	0		Kale grond in natuurgebied

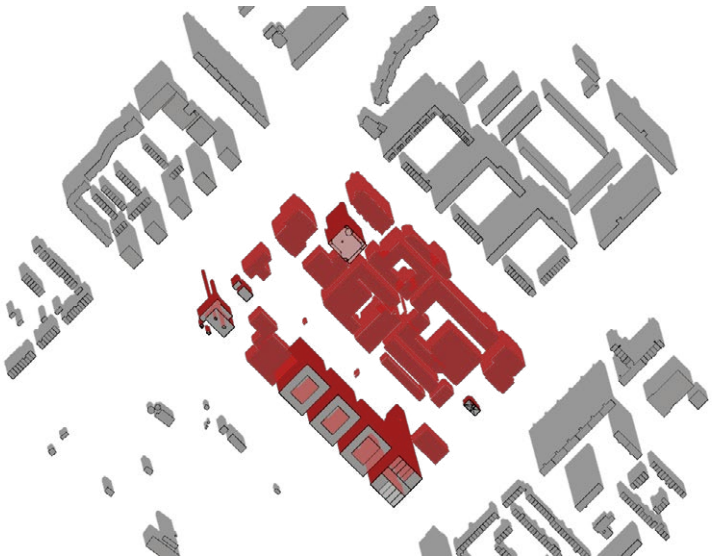
Windsnelheid in m/s		Distributief in percentages per windrichting op 60 meter hoogte												
		0°	30°	60°	90°	120°	150°	180°	210°	240°	270°	300°	330°	totaal
0	0.9	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	2.3%
1	1.9	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.5%	7.7%
2	2.9	0.7%	0.7%	0.9%	0.9%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.0%	1.0%	0.9%	0.7%	11.2%
3	3.9	0.8%	0.9%	1.1%	1.1%	0.9%	1.2%	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%	1.0%	0.8%	13.2%
4	4.9	0.7%	1.0%	1.2%	1.1%	0.9%	1.1%	1.5%	1.8%	1.6%	1.3%	1.0%	0.7%	13.9%
5	5.9	0.7%	0.9%	1.2%	1.0%	0.7%	0.8%	1.3%	1.7%	1.8%	1.1%	0.8%	0.6%	12.7%
6	6.9	0.6%	0.8%	1.0%	0.7%	0.5%	0.5%	1.1%	1.6%	1.7%	1.0%	0.7%	0.5%	10.7%
7	7.9	0.4%	0.6%	0.7%	0.5%	0.3%	0.3%	0.9%	1.5%	1.5%	0.9%	0.6%	0.4%	8.6%
8	8.9	0.3%	0.4%	0.5%	0.4%	0.1%	0.2%	0.6%	1.2%	1.4%	0.7%	0.4%	0.3%	6.5%
9	9.9	0.1%	0.3%	0.4%	0.2%	0.1%	0.1%	0.4%	1.0%	1.1%	0.5%	0.3%	0.2%	4.7%
10	10.9	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.3%	0.7%	0.8%	0.4%	0.2%	0.1%	3.1%
11	11.9	0.0%	0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%	0.5%	0.6%	0.2%	0.1%	0.1%	2.1%
12	12.9	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.5%	0.2%	0.1%	0.0%	1.4%
13	13.9	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.8%
14	14.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.5%
15	15.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
16	16.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
17	17.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
18	18.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
19	19.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
20	20.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
21	21.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
22	22.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

Bijlage 3 | Schaduw 19 februari - Bestaande

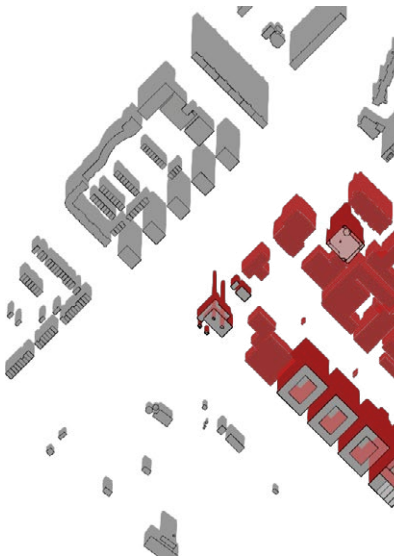


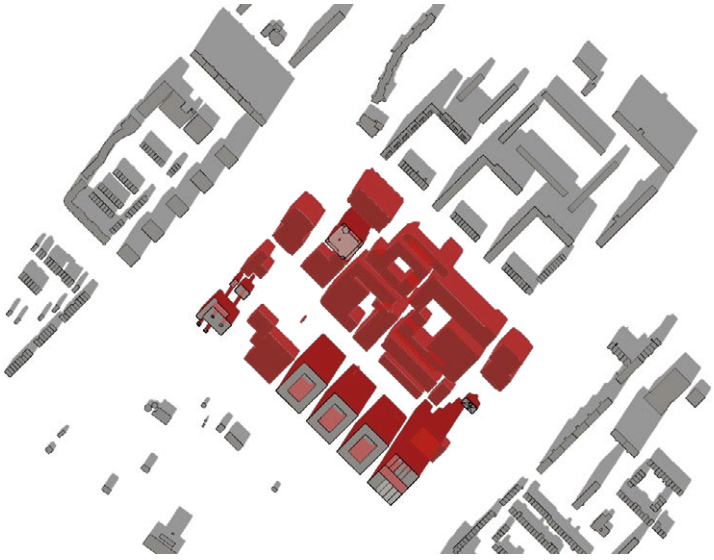
19 Feb 09:00



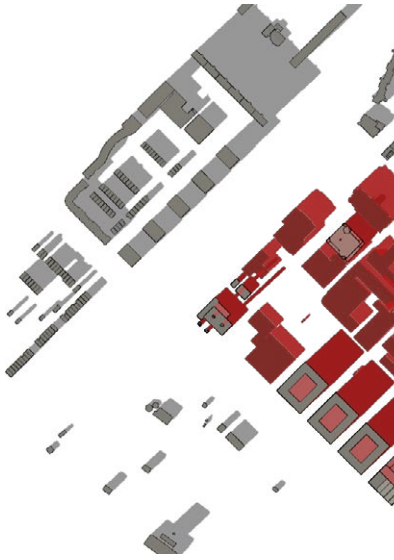


19 Feb 12:00

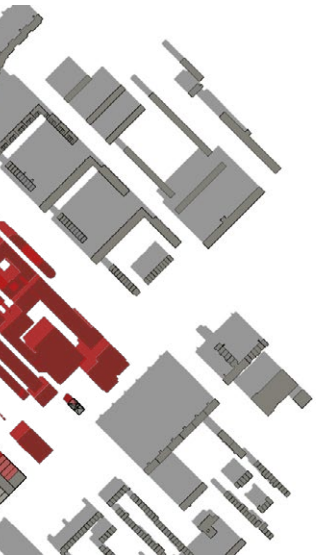




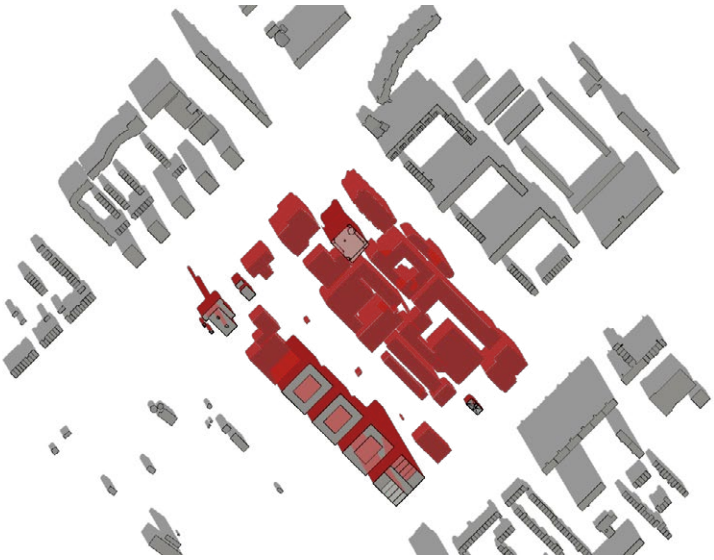
19 Feb 15:00



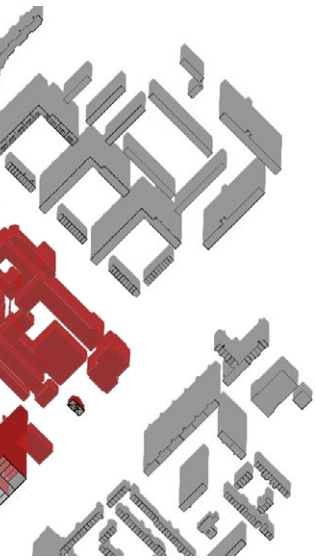
situatie



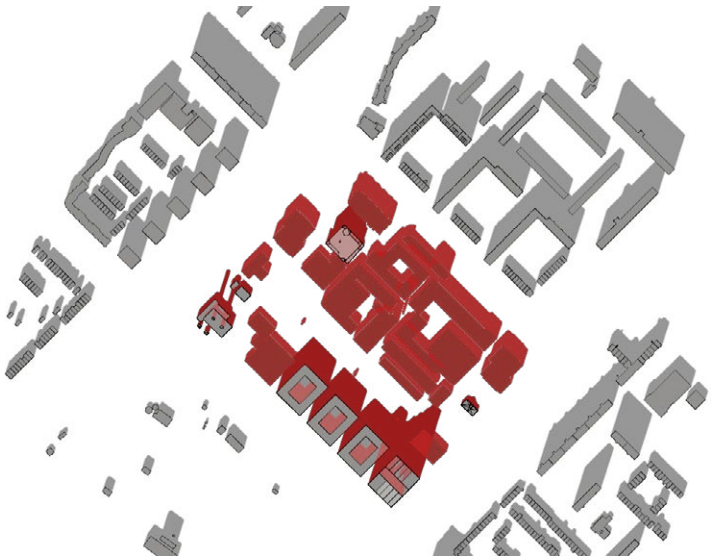
19 Feb 10:00



19 Feb 11:00



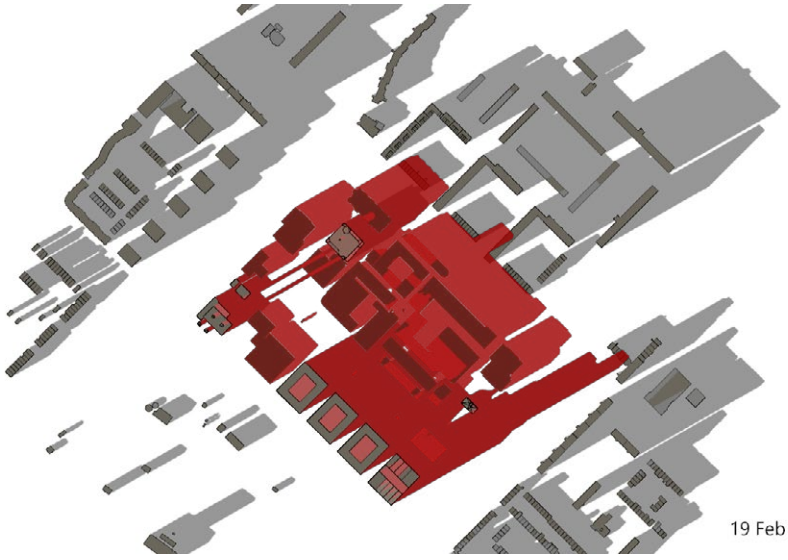
19 Feb 13:00



19 Feb 14:00

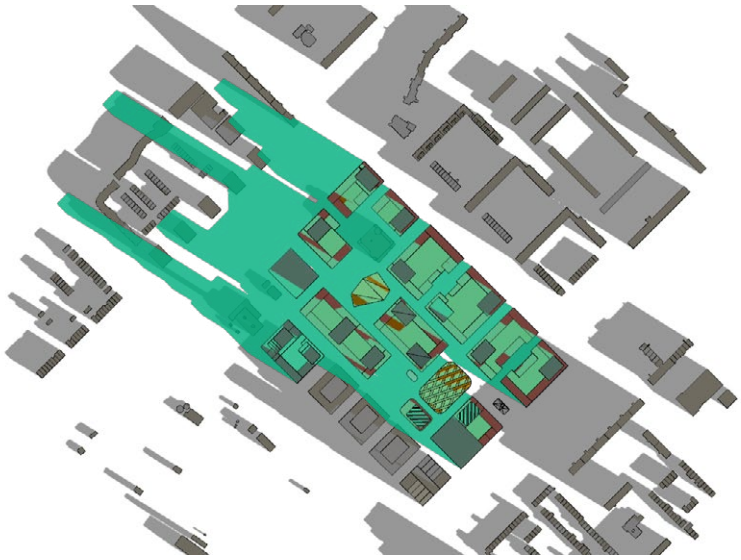


19 Feb 16:00

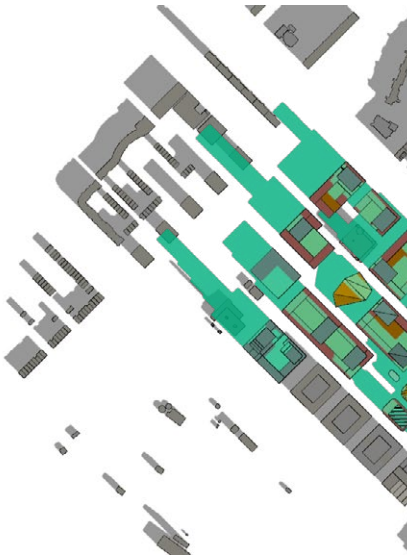


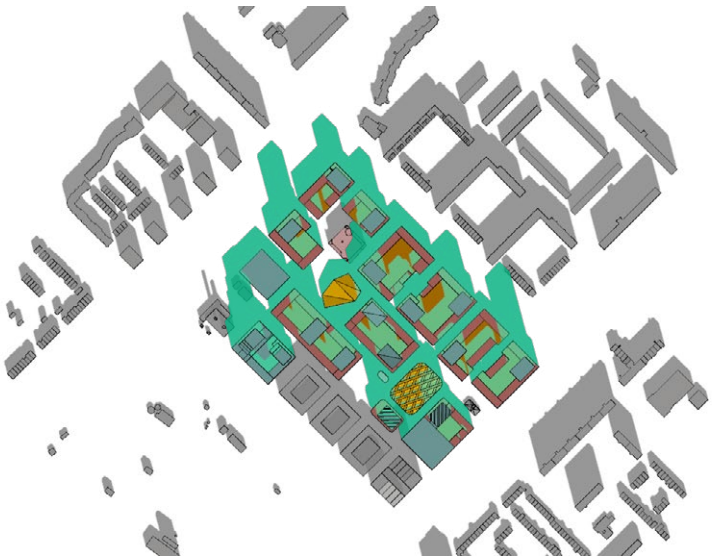
19 Feb 17:00

Bijlage 4 | Schaduw 19 februari - Nieuwbouw

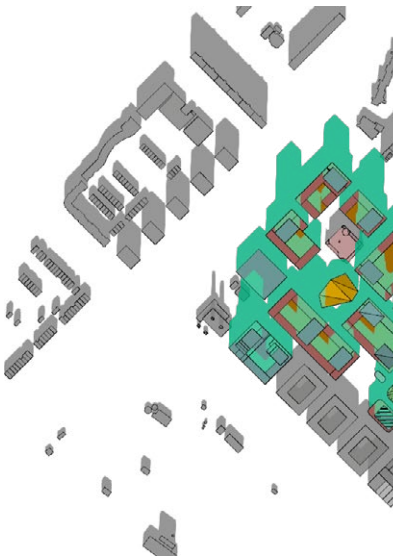


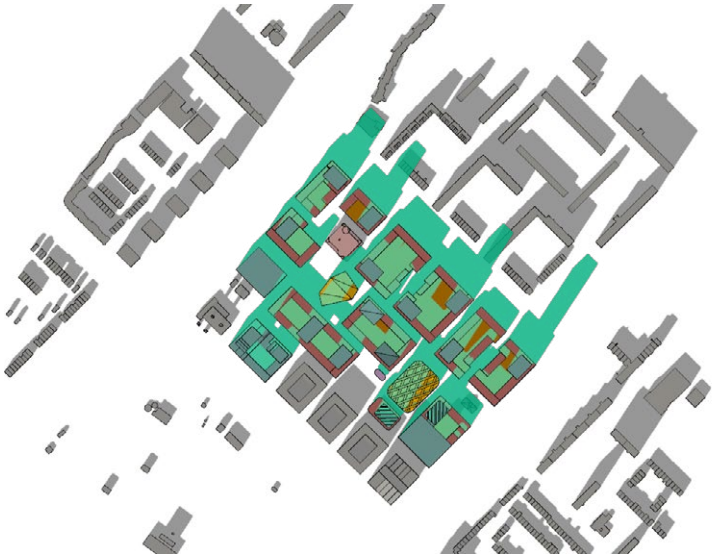
19 Feb 09:00



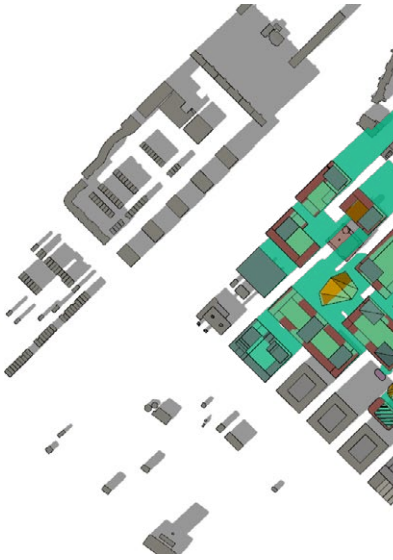


19 Feb 12:00

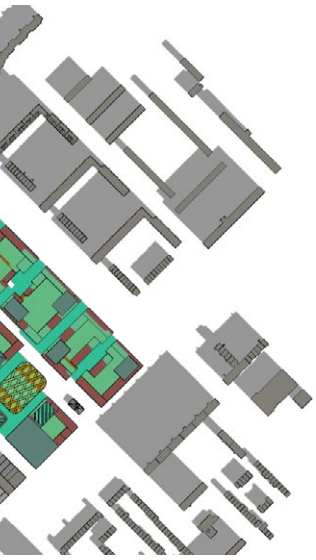




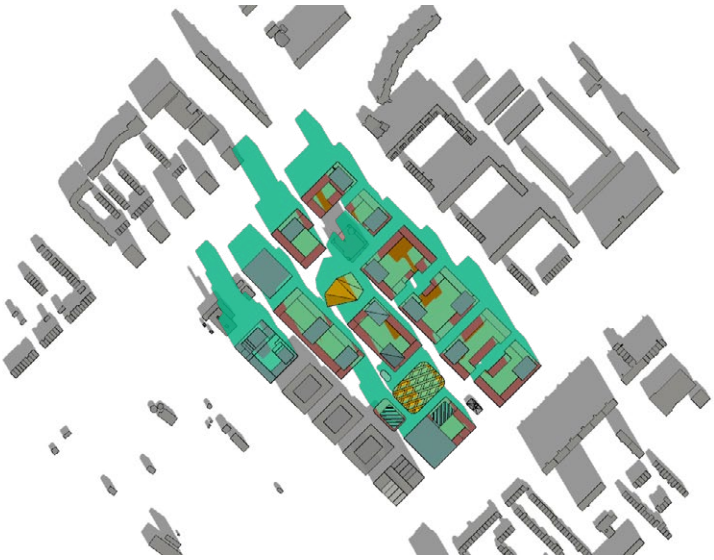
19 Feb 15:00



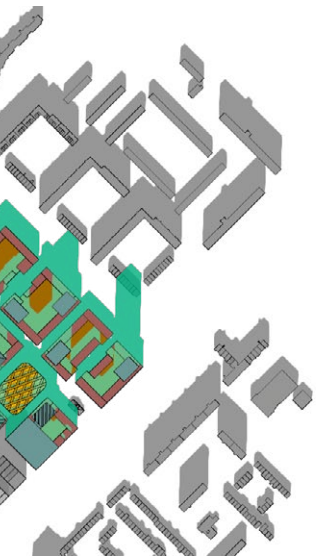
w situatie



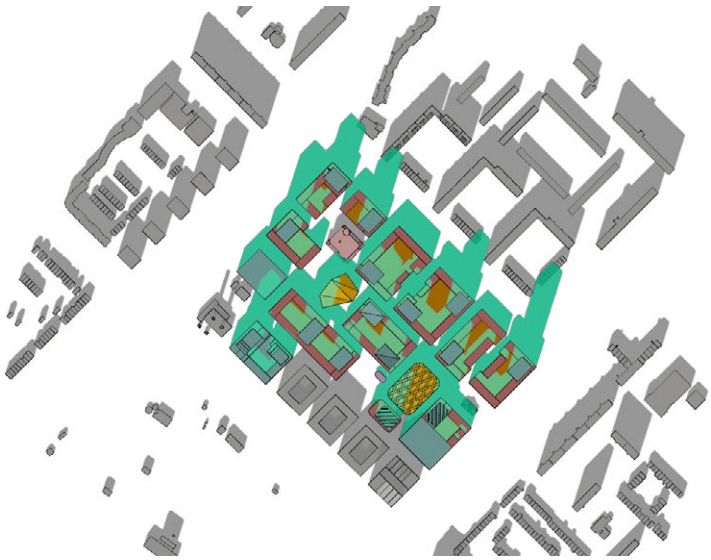
19 Feb 10:00



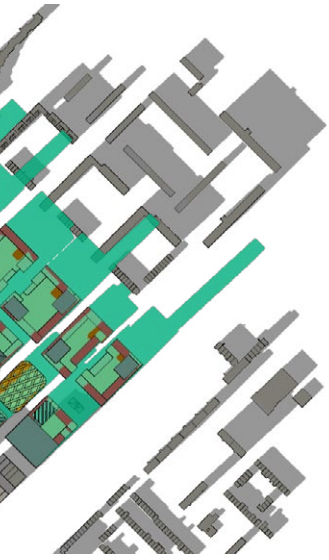
19 Feb 11:00



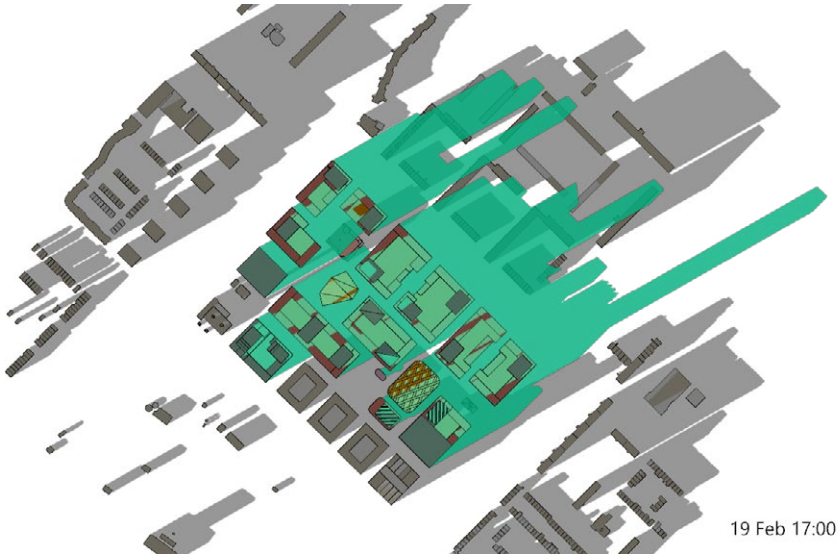
19 Feb 13:00



19 Feb 14:00

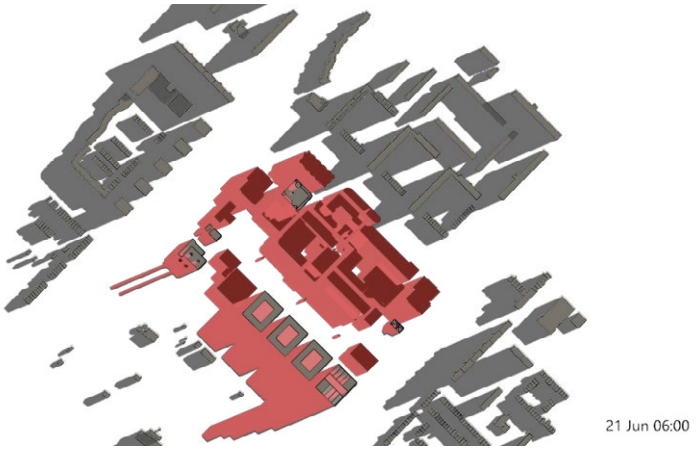


19 Feb 16:00

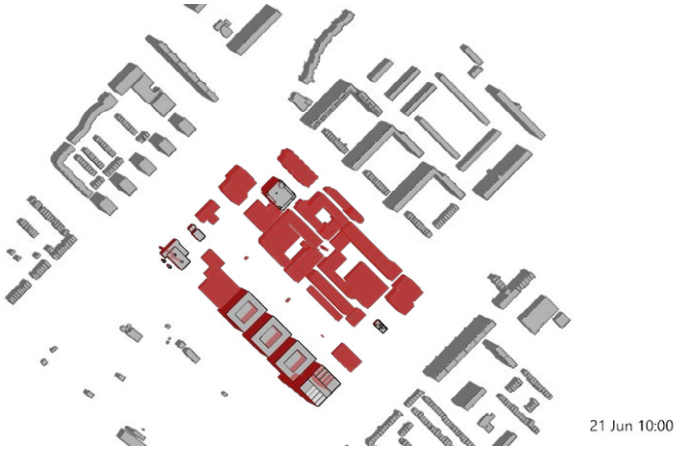


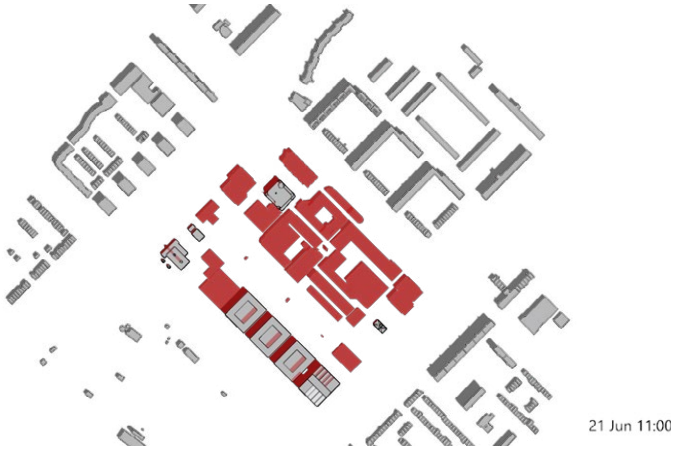
19 Feb 17:00

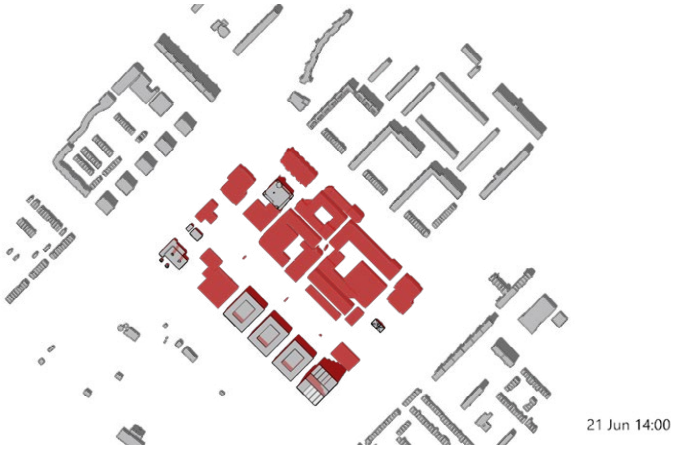
Bijlage 5 | Schaduw 21 juni - Bestaande situ

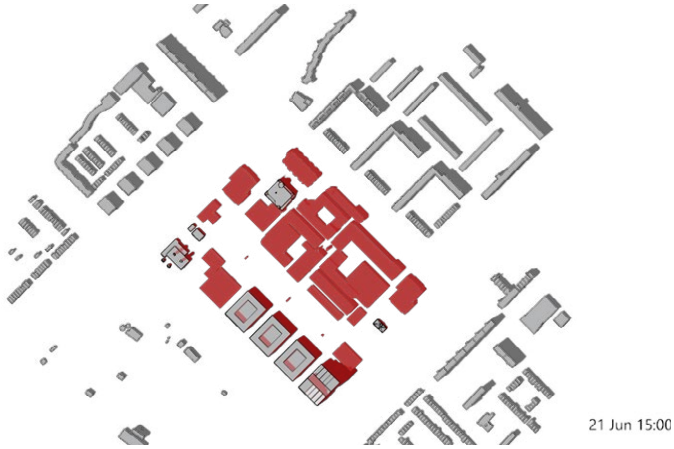


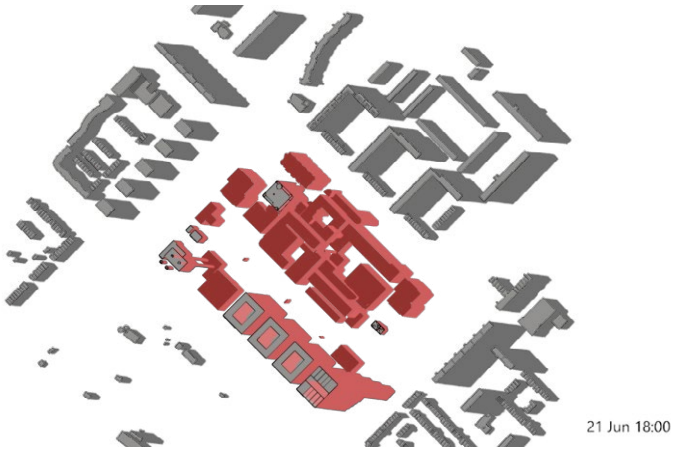


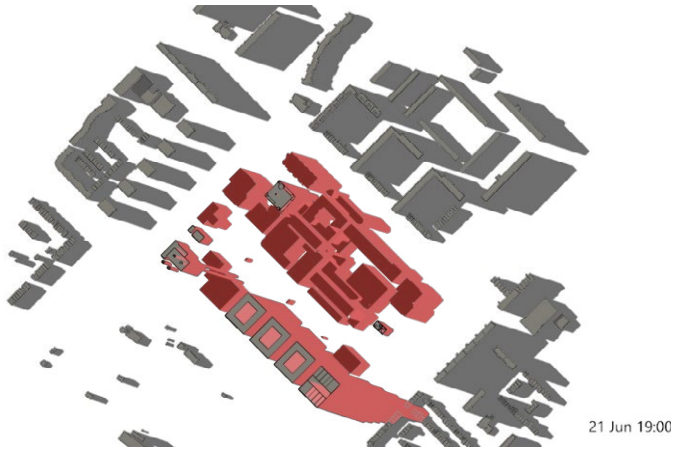




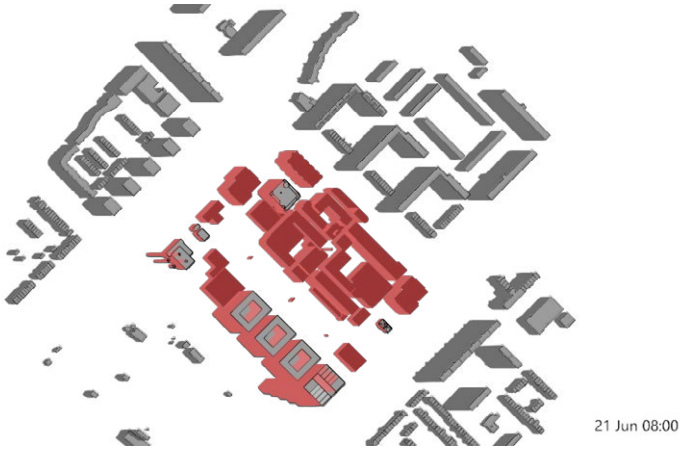


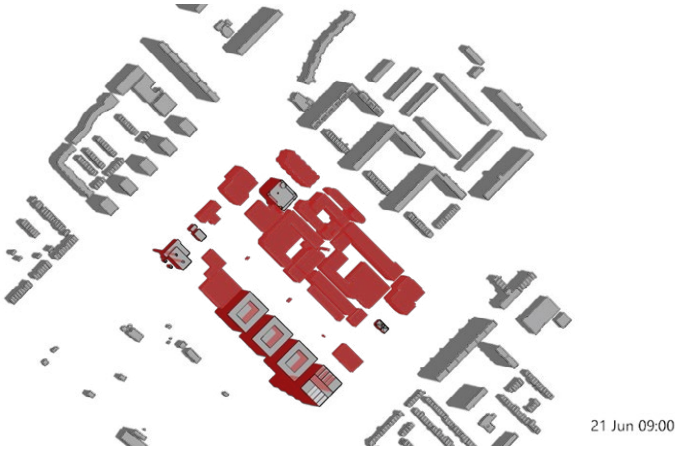


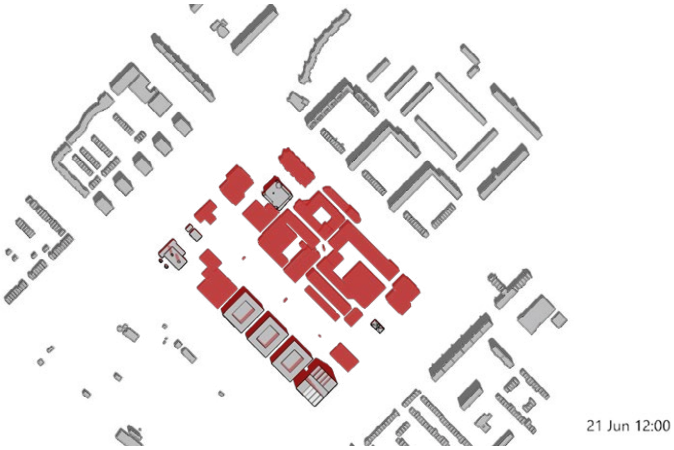


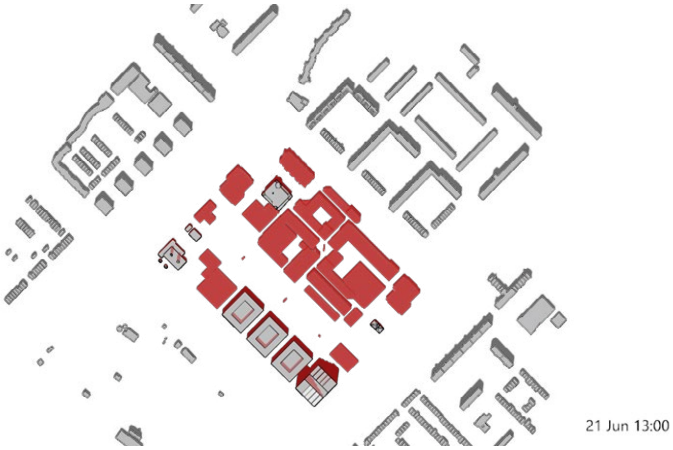


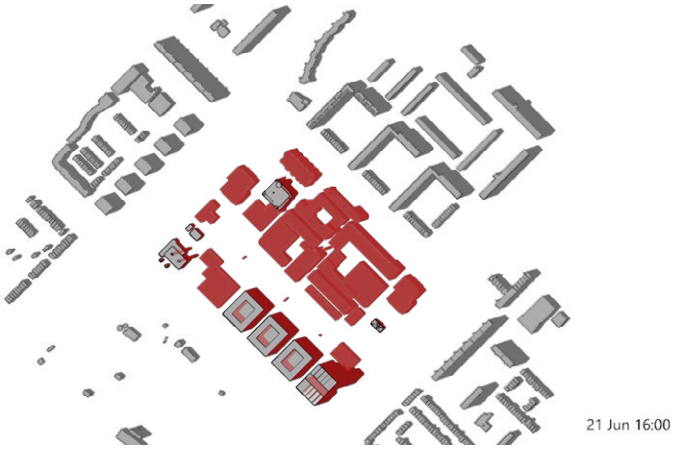
atie


21 Jun 08:00

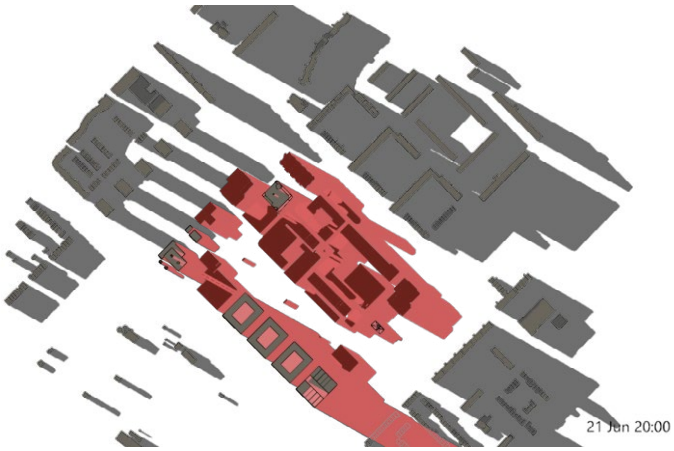

21 Jun 09:00


21 Jun 12:00

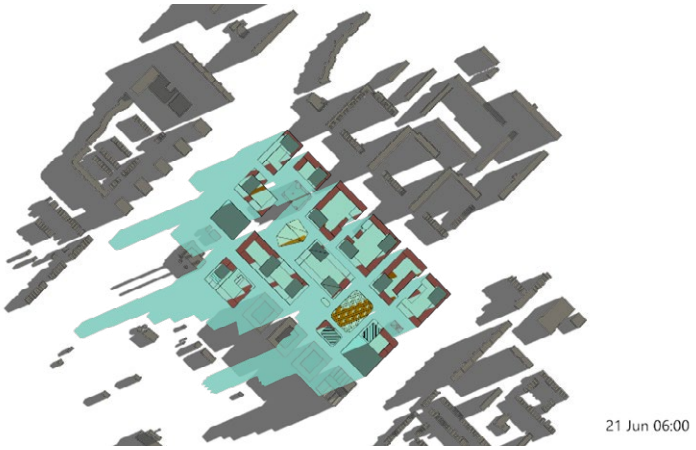

21 Jun 13:00

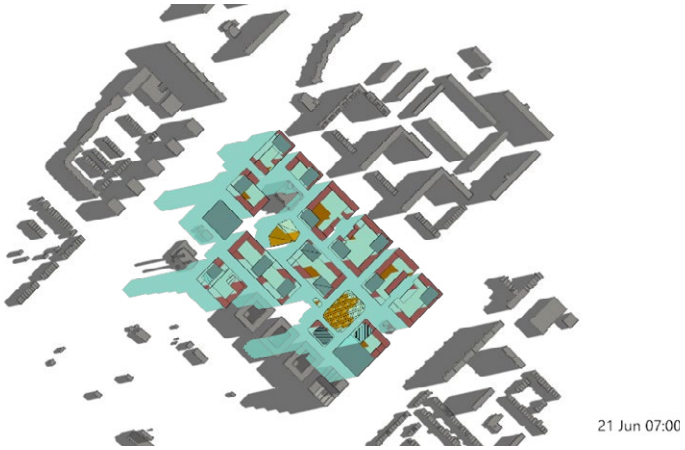

21 Jun 16:00

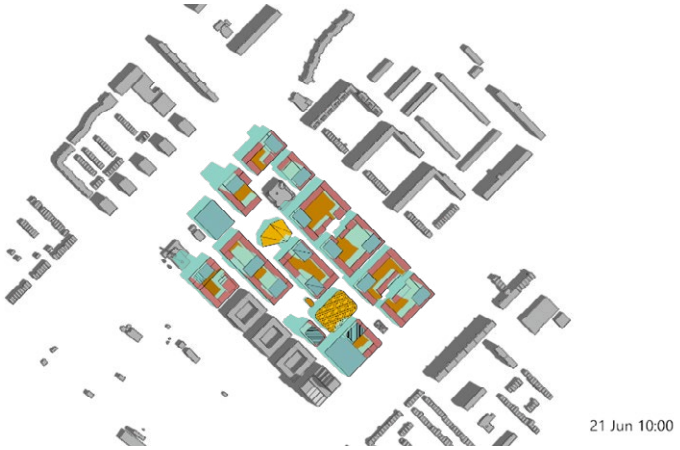

21 Jun 17:00

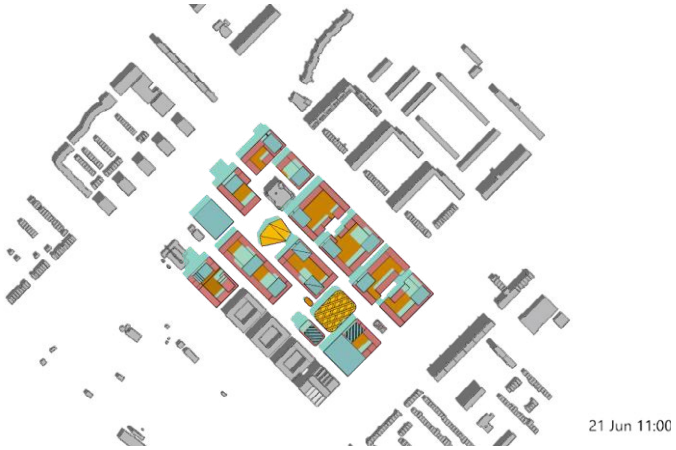

21 Jun 20:00

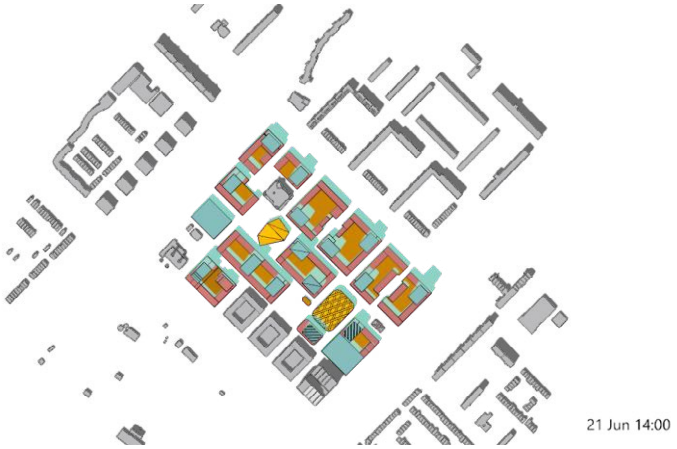
Bijlage 6 | Schaduw 21 juni - Nieuwbouw sit

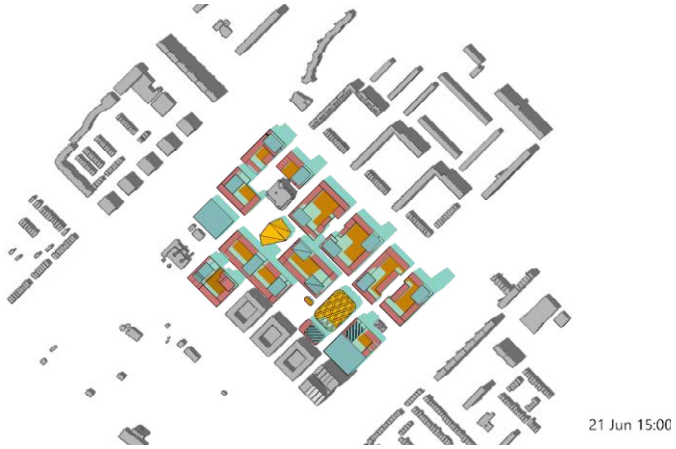


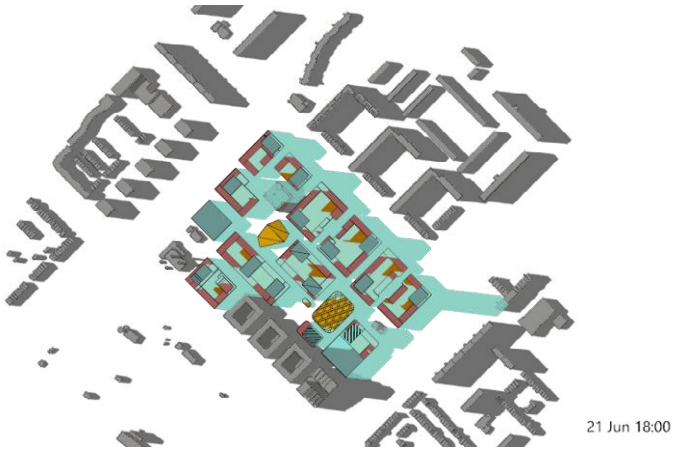


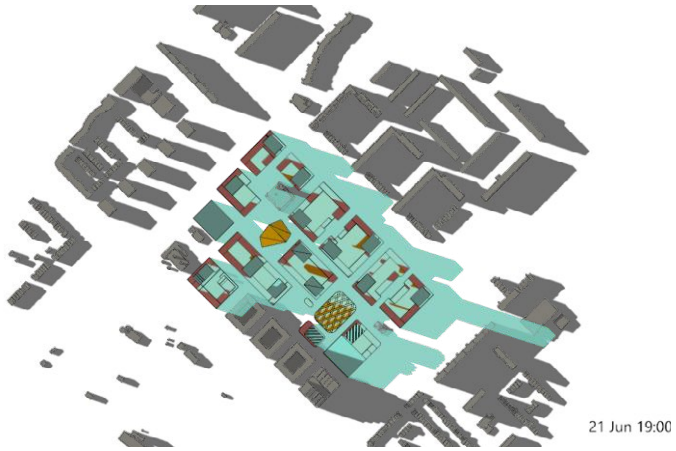




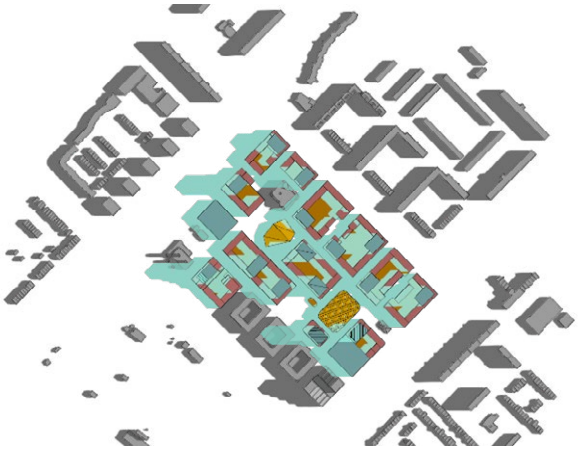


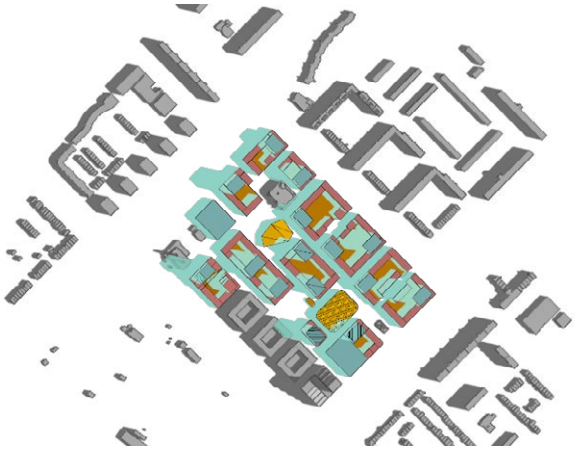


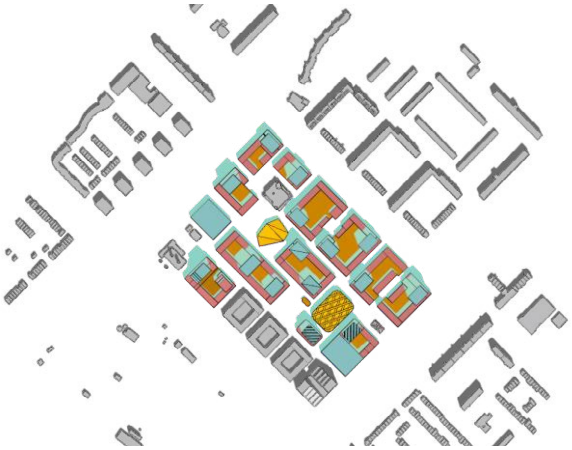


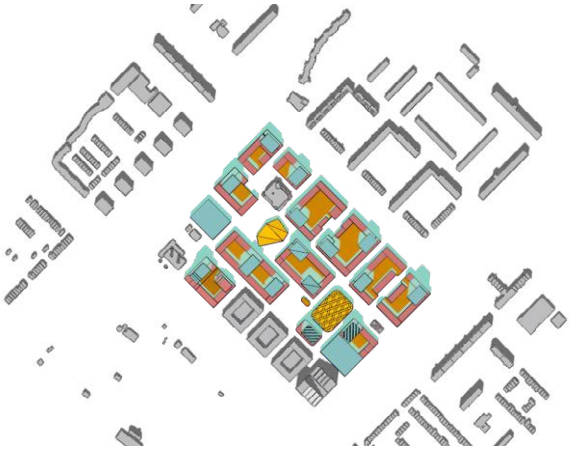


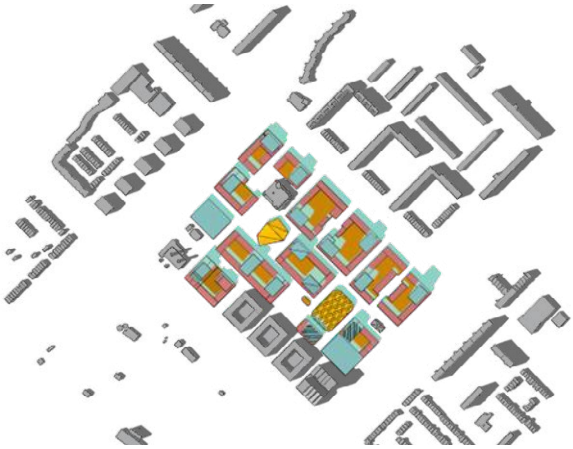
tuatie

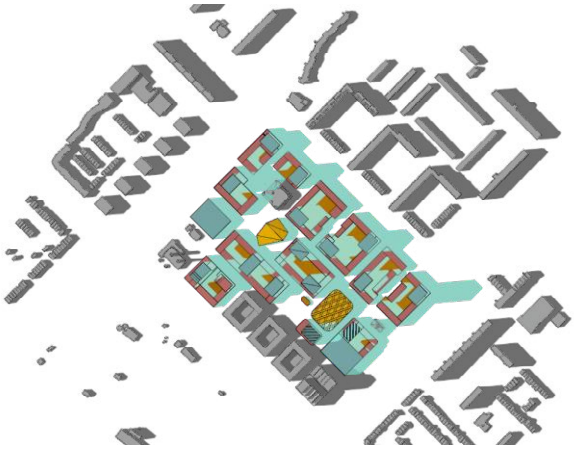

21 Jun 08:00

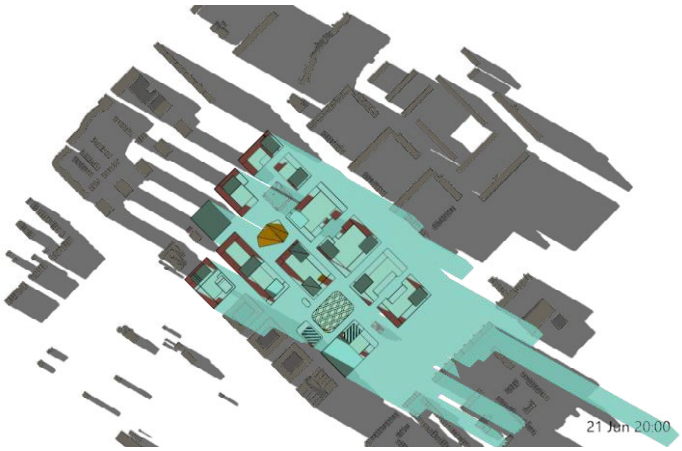

21 Jun 09:00


21 Jun 12:00

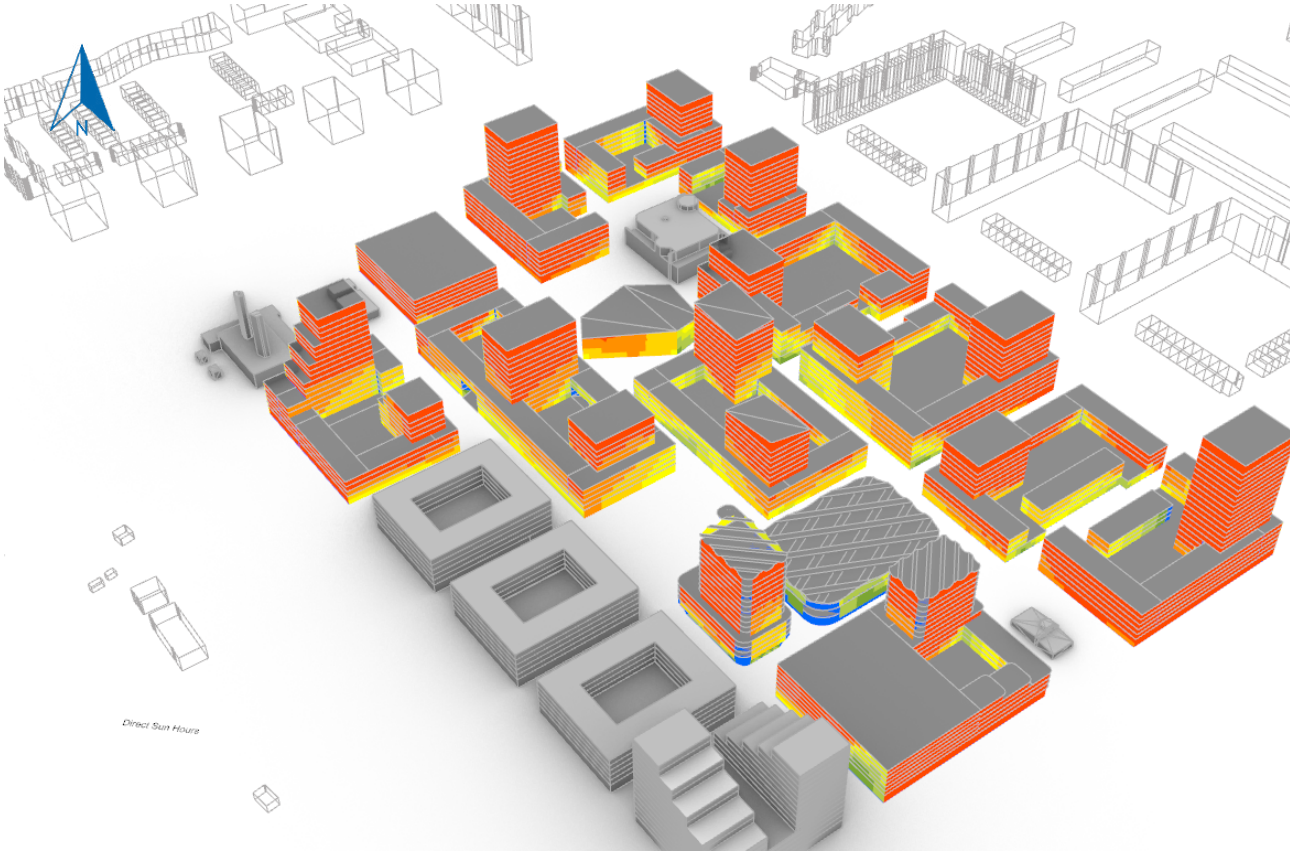

21 Jun 13:00

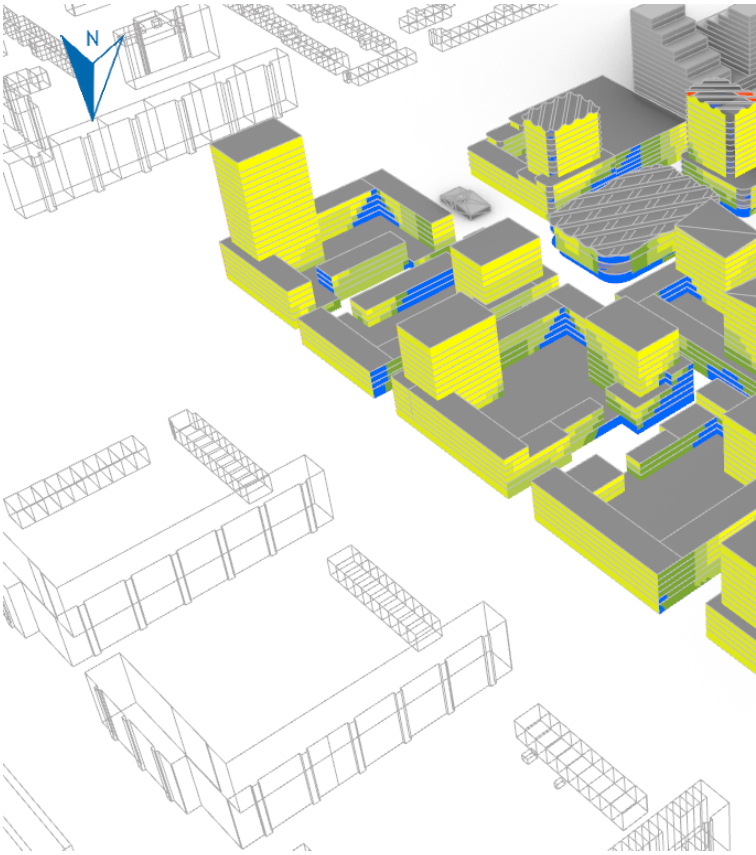

21 Jun 16:00


21 Jun 17:00

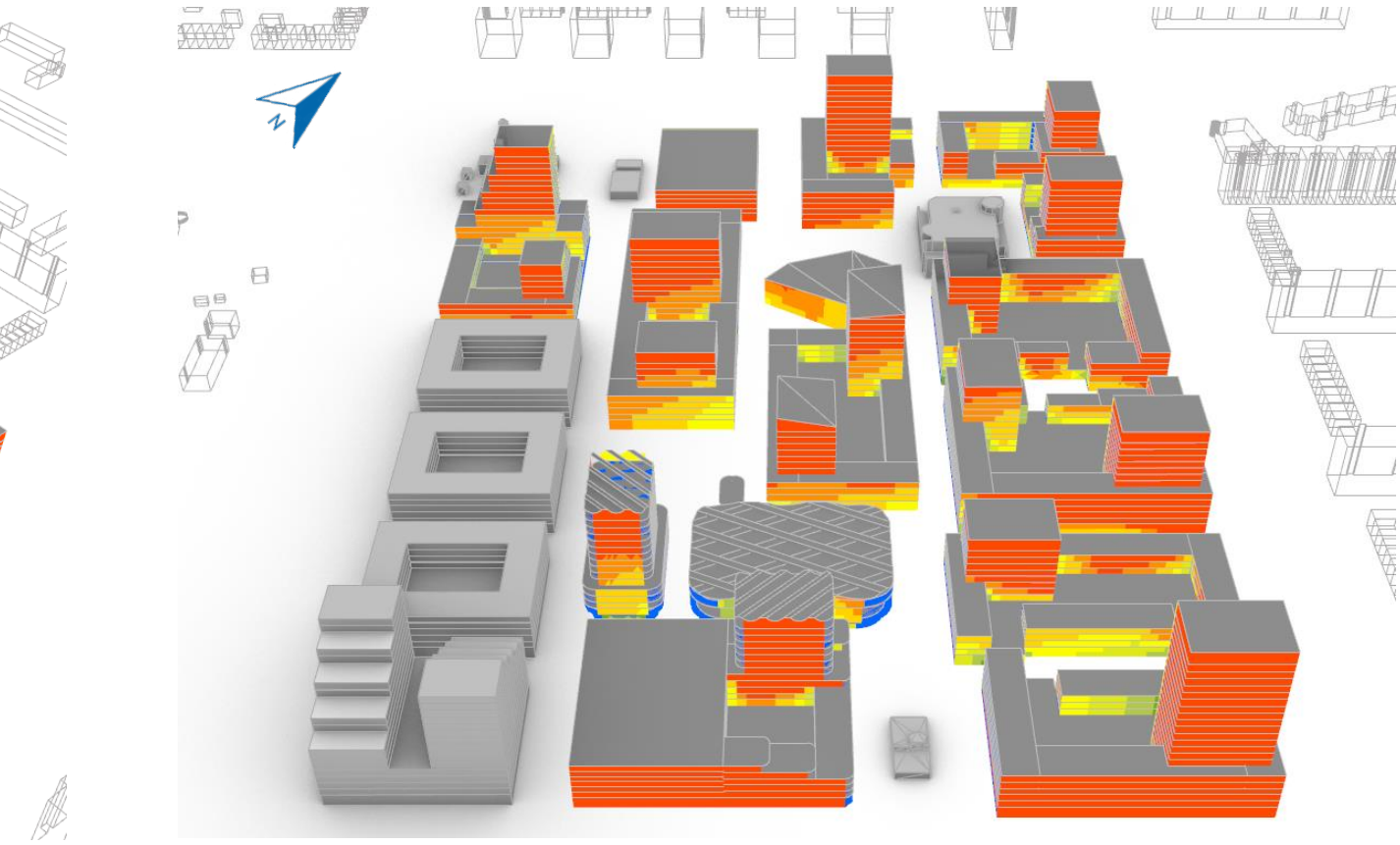

21 Jun 20:00

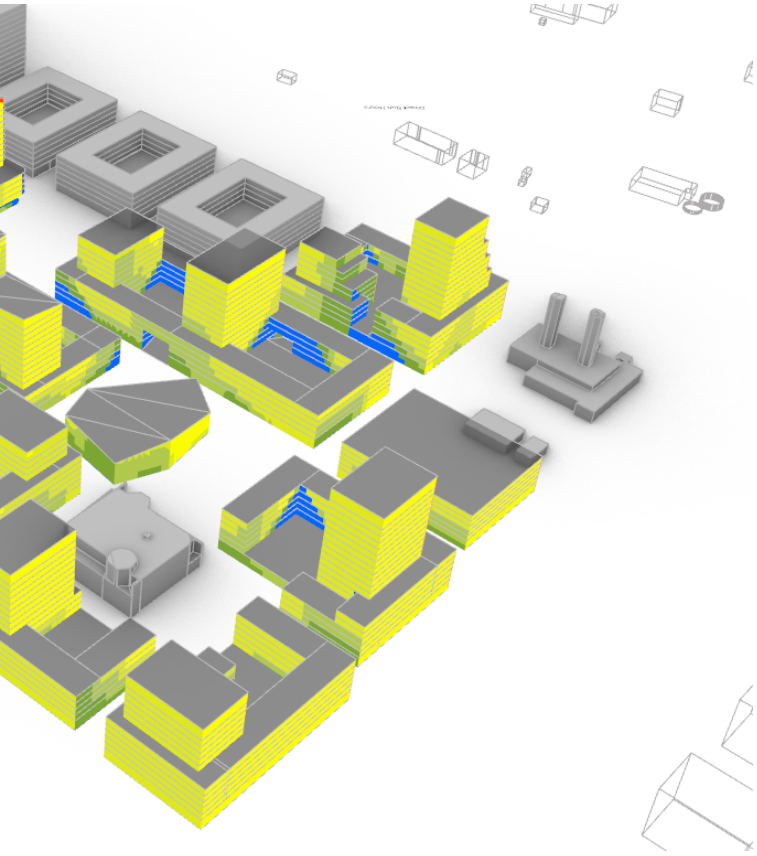
Bijlage 7 | bezonning - Invloed nieuwbouw (2





1 juni)





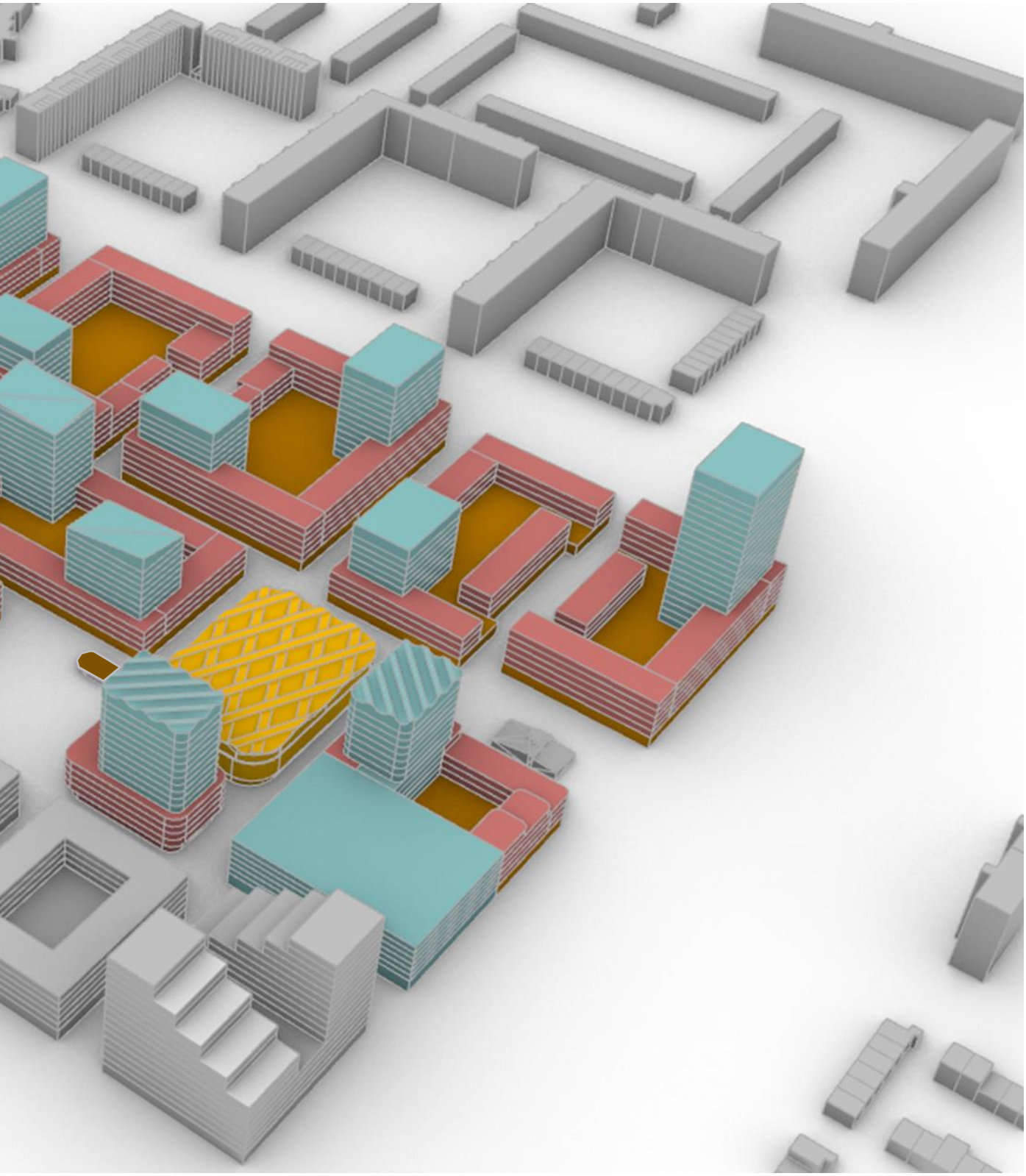
Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht C

Windhinder, bezonning en daglicht



Documentnummer: B.2023.1549.00.R001 (TO/LA|PZW)
Datum: 9 oktober 2024
Contactpersoon: ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar | TO@dgmr.nl | t 088-34

Centrum Utrecht





Verslag van 2 jaar samenwerken



Open Planproces Masterp

Een verslag van twee jaar samenwerken tussen inwoners, onde

Gemeente Utrecht



olan Overvecht Centrum

ernemers, pand- en grondeigenaren en de gemeente Utrecht.

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Opzet en inrichting open planproces	4
3	Terugblik per fase	7
4	Overzicht belangrijkste thema’s	12
5	Conclusies en vervolg open planproces	27

1 Inleiding

Het ontwerp Masterplan Overvecht Centrum is de basis voor een nieuwe toekomst voor Overvecht Centrum als het kloppende hart van Overvecht.

Het Masterplan Overvecht Centrum is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk op een gelijkwaardige manier konden meewerken. Deze werkwijze is eerder, op kleinere schaal, succesvol geweest in het Stationsgebied (Smakkelaarsveld). In Overvecht Centrum hebben we geprobeerd deze beproefde manier van werken, in een betere vorm en op maat gemaakt met meer verschillende stakeholders, opnieuw in te zetten.

In dit verslag blikken we terug op het open planproces. Dit verslag dient hiermee ook als participatieverslag. Het beschrijft de onderbouwing waarom is gekozen voor deze aanpak, de middelen die zijn ingezet en doelgroepen (Utrechters, ondernemers, organisaties, verenigingen) waarmee we hebben samengewerkt of die zijn betrokken. We beschrijven ook de onderwerpen die zijn besproken en de manier waarop hierover is teruggekoppeld. We beschrijven ook de digitale en fysieke participatievormen waarmee we hebben gewerkt.

Allereerst beschrijven we de opzet en organisatie van het open planproces (hoofdstuk 2). Daarna blikken we terug op de verschillende fases en de uitkomsten/resultaten per fase (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 beschrijven we de belangrijkste thema's die aan de orde zijn geweest tijdens het open planproces en hoe deze in het masterplan zijn verwerkt. In het slothoofdstuk wordt afgesloten met een vooruitblik naar een evaluatie van het open planproces.



afbeelding: startbijeenkomst 19 mei 2022 in buurtcentrum De Dreef.

2 Opzet en inrichting open planpro

Het plangebied Overvecht Centrum kent een grote diversiteit aan eigenaren, ondernemers, bewoners en gebruikers en andere belanghebbenden. Het is een gebied met zowel een stedelijke als wijkfunctie en de herontwikkeling kent een lange en complexe voorgeschiedenis. Omdat eerdere pogingen zijn mislukt en vanwege de complexiteit van belangen, standpunten en het lage vertrouwen, is besloten dit plan gezamenlijk op te stellen via een open planproces. Zo kon iedereen in een vroeg stadium invloed uitoefenen en hun doelen en belangen verwezenlijken.

Bij de vormgeving van het open planproces zijn drie basisregels vastgelegd die als doel hadden te zorgen voor houvast en duidelijkheid over de samenwerking en het proces. Daarnaast moesten deze basisregels zorgen voor een basis van vertrouwen in elkaar. Hieronder worden de basisregels beschreven en hoe hier invulling aan is gegeven in het open planproces.

Basisregel 1: we doen het samen

Met deze regel legden we vast dat elke stap en fase van het planproces samen wordt doorlopen, met gelijke informatie en inbreng voor alle partijen. Deze regel is niet voor niks de eerste van de drie basisregels. Eerdere pogingen tot herontwikkeling van het gebied Overvecht Centrum waren niet gelukt, juist ook vanwege het ontbreken van deze gezamenlijkheid.

oces

Voor de invulling van deze basisregel zijn drie teams gevormd:

- Team Overvecht Centrum: betrokken bewoners en ondernemers uit de wijk Overvecht.
- Team Eigenaren, bestaande uit de verschillende pand- en grondeigenaren in het gebied.
- Team Gemeente, bestaande uit de experts van de verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht.

We organiseerden het planproces in vier fases: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen. Iedere fase bestond uit gezamenlijke en aparte bijeenkomsten van de verschillende teams. Elke fase sloten we af met een gezamenlijke slotbijeenkomst. De Stad werd op drie manieren betrokken: intensief, af en toe, en door continue aanwezigheid en aansluiting bij bestaande activiteiten in de wijk.

Intensieve betrokkenheid organiseerden we door Team Overvecht Centrum samen te stellen, bestaande uit ongeveer 30 betrokken bewoners en ondernemers die samen met Team Gemeente en Team Eigenaren intensief hebben gewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan.



Afbeelding: werksessie Team Overvecht Centrum, Team Gemeente en Team Eigenaren (Café Oproer)

Af en toe betrokkenheid: mensen worden uitgenodigd voor jaarlijkse bijeenkomsten. Hiervoor organiseerden we twee keer een brede check in de wijk waarbij we breed communiceerden, terugkoppelden en in gesprek gingen met wijkbewoners en ondernemers over het Masterplan. We verstuurden drie keer een wijkbericht en informeren periodiek een grote groep van honderden geïnteresseerde buurtbewoners en ondernemers. We organiseerden extra activiteiten en bijeenkomsten voor jongeren en mensen met een migratieachtergrond. Ook betrokken we hierbij de eigenaren in het gebied die volgens het masterplan niet gaan transformeren, zoals bijvoorbeeld de NPD strook.

Continu aanwezige groepen worden benaderd via buurtbijeenkomsten en evenementen. We sloten bijvoorbeeld aan bij bijeenkomsten van de wijkambassadeurs, de sirenelunch in Overvecht en waren aanwezig bij evenementen in Overvecht Centrum (Mercado 2023) om in gesprek te gaan.

Met deze aanpak probeerden we maximale betrokkenheid te organiseren vanuit de stad bij het Masterplan Overvecht Centrum.



Afbeelding: brede check in de wijk over Masterplan 1.0, maart 2024 in Shoppingcenter Overvecht

Basisregel 2: we werken vanuit doelen

Met deze basisregel legden we vast om het eerst te hebben over het ‘waarom’, dan het ‘wat’. In het open planproces bespraken we eerst de gemeenschappelijke doelen voor Overvecht Centrum voordat we oplossingen gingen zoeken. Deze aanpak bevordert overeenstemming over de intenties en zorgt ervoor dat meerdere oplossingen worden verkend. Dit vergt een open houding en vertrouwen in elkaars inzichten, waardoor het beste plan kan ontstaan.

Voor de invulling van deze basisregel is in de eerste fase van het open planproces eerst gewerkt aan de Gebiedsopgave Overvecht Centrum. De Gebiedsopgave Overvecht Centrum vormt het startpunt voor het Masterplan

waarbij doelen van alle partijen (wijk/stad, eigenaren, gemeente) zijn geïntegreerd. Met de Gebiedsopgave werd gestreefd naar het optimale plan. We maakten hierbij gebruik van het doelbewust werken om te integraal afwegingen en keuzes te maken.

Basisregel 3: we werken in een transparant herleidbaar proces en zorgen voor herkenbaarheid

De derde basisregel was dat we wilden werken in een transparant en herleidbaar proces om gelijkwaardigheid tussen de verschillende partijen te waarborgen. Dit betekent gelijke toegang tot informatie, volledige openheid over het proces, en herkenbaarheid van alle inbreng.

Tijdens het planproces hebben we hier op verschillende manieren invulling aan gegeven:

- Via de Denk Mee pagina van het project deelden we vanuit het kernteam alle relevante projectinformatie. Via deze pagina deelden we nieuwsupdates, fasedocumenten, verslagen en presentaties van bijeenkomsten, projectinformatie zoals video's en ontwerpdocumenten. Deze informatie werd gedeeld en was beschikbaar voor iedereen.
- Periodieke updates via de mail naar geïnteresseerde wijkbewoners en ondernemers om mensen op de hoogte te houden over de voortgang en ontwikkelingen.
- Na elke fase informeerde het college de gemeenteraad over de inhoudelijke voortgang en de opbrengst van de bijeenkomsten.
- Tijdens bijeenkomsten zorgden we in toelichting voor procesduidelijkheid, ook over de relatie met andere relevante processen zoals de Omgevingsvisie Overvecht.

Versterken en veranderen

Bij de start van het planproces werd duidelijk dat, om tot een goede gelijkwaardige samenwerking te komen, er ook gewerkt moest worden aan een aantal urgente problemen in het gebied. Daarom is gekozen voor een werkwijze langs twee sporen om Overvecht Centrum te *versterken* en *veranderen*. Het eerste spoor (versterken) richtte zich op het direct versterken van de gemeenschap en aanpakken van huidige problemen, zoals bijvoorbeeld achterstallig onderhoud in de openbare ruimte. Het tweede spoor (veranderen) betreft de gewenste herontwikkeling van Overvecht Centrum via een langjarig proces, startend met het Masterplan. Beide sporen zijn in de praktijk zoveel mogelijk verweven met elkaar om gelijk al te beginnen met werken aan de ambitie om van Overvecht Centrum het kloppend hart van Overvecht te maken.



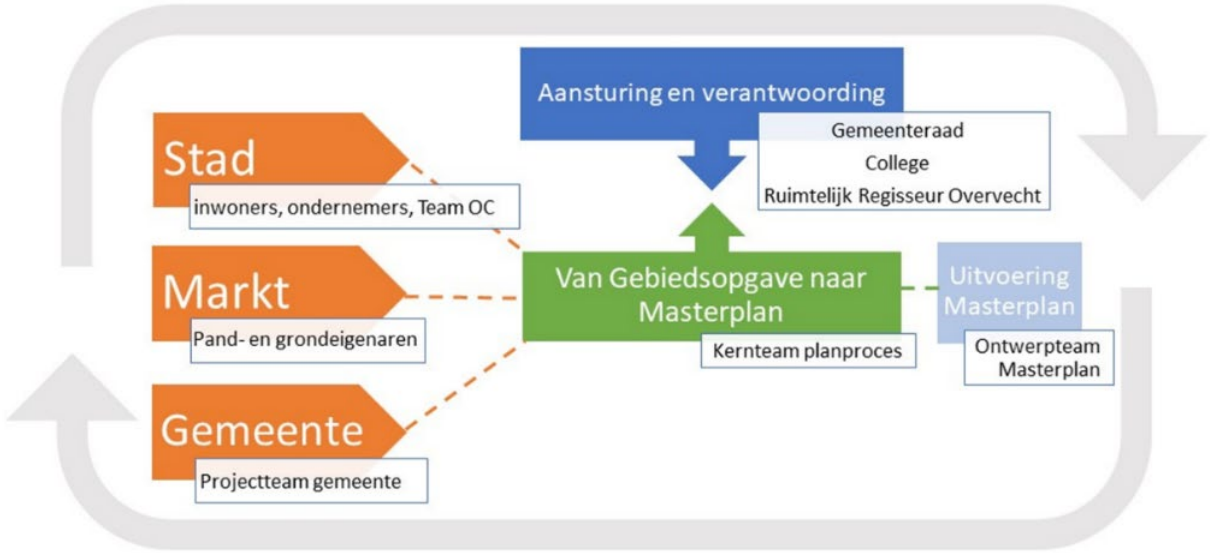
Afbeelding: infographic Versterken en Veranderen Overvecht Centrum

3 Terugblik per fase

In dit hoofdstuk blikken we terug op de verschillende fases waarin het Masterplan Overvecht Centrum tot stand is gekomen. Per fase beschrijven we kort welke bijeenkomsten zijn georganiseerd en wat de belangrijkste uitkomsten/conclusies waren. Voor uitgebreide terugblik verwijzen we naar de fasedocumenten die per fase zijn vastgesteld en waarover het college de gemeenteraad heeft geïnformeerd.

Fase 0 – verkenning en voorbereiding – september 2020 tot mei 2022

Een verkenning met pand- en grondeigenaren in 2020-2021 toonde aan dat losse plotontwikkeling de problemen niet oplost, met parkeren als grootste struikelblok. We onderzochten de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak en ontwikkelden basisprincipes en onderzoeksvragen, wat leidde tot voorzichtig vertrouwen onder eigenaren. Eind 2021 nam de gemeenteraad het besluit (agendapunt 10) om een toekomstplan (Masterplan) te gaan maken voor het gebied Overvecht Centrum. De opdracht van de gemeenteraad was om dit te doen op een manier dat bewoners in Overvecht, ondernemers, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente vanaf het begin gaan samenwerken. Ook stelden zij de basisprincipes en onderzoeksvragen vast.



Afbeelding: organisatiestructuur Masterplan Overvecht Centrum

In deze fase werden het kern- en ontwerpteam samengesteld, werden Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente samengesteld, werd een Plan van Aanpak opgesteld en startte de voorbereidingen van de Gebiedsopgave Overvecht Centrum. Aan het eind van deze fase, op donderdag 19 mei 2022, organiseerde de gemeente een startbijeenkomst. Deze bijeenkomst betekende de officiële start van de Masterplanfase. Voor deze bijeenkomsten werden alle inwoners van Overvecht uitgenodigd, evenals alle pand- en grondeigenaren en het gemeentelijke projectteam.

Resultaten van deze fase:

- Plan van Aanpak: Het kloppende hart van en voor Overvecht Centrum
- Aanpak Versterken (communicatie- en participatieplan)

Fase 1 – inventariseren – mei 2022 tot juli 2022

In deze fase hebben we een zorgvuldige inventarisatie van het projectgebied uitgevoerd. Tijdens deze fase hebben we verschillende bijeenkomsten en werksessies met Team Eigenaren, Team Gemeente en Team Overvecht Centrum georganiseerd, te weten:

- 19 mei: startbijeenkomst
- 30 mei: expeditie "Overvecht Centrum door de ogen van de ander"
- 7 juni: startbijeenkomst Team Overvecht Centrum
- 14 juni: gezamenlijke werksessie
- juli: afronding fase inventariseren

Resultaat van deze fase:

- Gebiedsopgave Overvecht Centrum
- Fasedocument Inventariseren
- Brief aan de gemeenteraad met een samenvatting van de Gebiedsopgave Overvecht Centrum



Afbeelding: Expeditie Team Overvecht Centrum, Team Gemeente en Team Eigenaren "Overvecht Centrum door de ogen van de ander", 30 mei 2022.

Fase 2 – schetsen– juli 2022 tot januari 2023

De drie teams werkten in deze fase intensief met elkaar samen in gezamenlijke schetssessies aan eerste ontwerpen. Als resultaat van de fase hebben we met elkaar de ruimtelijke basisstructuur voor Overvecht Centrum bepaald.

Tijdens deze fase werden verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd, te weten:

- 13 september 2022: schetssessie Team Overvecht Centrum
- September 2022: schetssessie Team Gemeente
- Oktober 2022: schetssessie Team eigenaren
- 10 oktober 2022: gezamenlijke sessie schetsen 1
- 1 november 2022: gezamenlijke sessie schetsen 2
- 28 november 2022: gezamenlijke sessie schetsen 3
- 17 januari 2023: slotbijeenkomst fase schetsen

Het resultaat van deze eerste fase was de zogenoemde ruimtelijke basisstructuur, een soort eerste plattegrond van het gebied. Hierin zie je waar straten, pleinen en routes kunnen komen. Ook zie je dat de auto het centrumgebied bereikt via ‘inprikkers’ vanaf de Einsteindreef, Brailledreef en het zuidelijke deel van de Zamenhofdreef. De auto blijft in de randen. De fiets kan verder het gebied in komen dan de auto en het midden van het gebied is voetgangersgebied.

De drie teams checkten individueel de ruimtelijke basisstructuur. Hiermee wisten we in een vroeg stadium of we op de goede weg zaten en welke kansen en zorgen leefden. Hieruit zijn zorgen en aandachtspunten gekomen die in de volgende fase aangepakt moesten worden.

Resultaat van deze fase:

- Fasedocument fase Schetsen (Document met toelichting over de ruimtelijke basisstructuur en eerste informatie over de (financiële) haalbaarheid van het plan.
- Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Schetsen

De ruimtelijke basisstructuur is in de periode 13 tot 19 maart 2023 breed gecheckt in de wijk tijdens de eerste Week van Overvecht Centrum. We maakten een animatie. Tijdens deze week organiseerden we fysieke en digitale mogelijkheden om te reageren op de ruimtelijke basisstructuur en organiseerden we speciale bijeenkomsten voor jongeren en inwoners met een migratieachtergrond.

Het college informeerde de gemeenteraad op 12 juni 2023 over het verslag van deze brede check en het vervolg van het planproces met een aanvullend budget, zie deze link.

Fase 3 – Ontwerpen – september 2023 tot mei 2024

De ontwerpfase is opgeknipt in twee delen: eerste iteratie met tussenproduct Masterplan 1.0 en de tweede iteratie met tussenproduct Masterplan 1.5.

Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente werkten aan een eerste conceptversie van het Masterplan. Die noemen we Masterplan 1.0. Deze versie geeft een eerste beeld van de toekomst van Overvecht Centrum. Ten opzichte van de Ruimtelijke Basisstructuur is het plan nu verder uitgewerkt. Het Masterplan 1.0 bevat onder andere voorstellen voor waar nieuwe gebouwen kunnen komen (de verdichting), hoe hoog de gebouwen kunnen worden, over het parkeren, het soort woningen en waar in het gebied rust en waar reuring is. Tijdens deze fase

hebben we verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd. Er werd 1 bijeenkomst georganiseerd waar alle drie de teams samen kwamen. De overige bijeenkomsten werden per team georganiseerd. Hier vind je de presentaties en het verslag van de bijeenkomsten:

- Bijeenkomsten augustus 2023: Speelvelddocument
- Bijeenkomsten september 2023: Ontwerpstudies
- Gezamenlijke bijeenkomst 31 oktober 2023: Masterplan 1.0

De deelnemers aan het planproces hebben Masterplan 1.0 individueel gecheckt. Uit deze check is gebleken dat er onder een grote meerderheid van de drie groepen voldoende vertrouwen is in het Masterplan 1.0 om deze verder uit te werken. Vanuit de verschillende groepen werden waardevolle kanttekeningen en aandachtspunten genoemd voor het volgende deel van de ontwerpfase.

Resultaat van het eerste deel van deze fase:

- Fasedocument fase Ontwerpen, deel 1.
- Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Ontwerpen, deel 1.

In het voorjaar van 2024 is breed in de wijk gecommuniceerd over het Masterplan 1.0. We maakten opnieuw een animatie en iedereen kon reageren (fysiek en digitaal) tijdens de tweede brede check in de wijk. Ook vroegen we inwoners en ondernemers mee te denken over de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Lees hier het verslag van deze tweede brede check in de wijk.

Met de input van de verschillende teams, de uitkomst van de brede check van Masterplan 1.0 en gesprekken met de verschillende eigenaren werkten we het plan vervolgens verder uit naar een nieuwe versie. Deze versie noemen we Masterplan 1.5. Tijdens deze fase werden verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd, te weten:

- November 2023: één op één gesprekken eigenaren

- Februari 2024: één op één gesprekken eigenaren
- Februari 2024: werksessie identiteit Team Overvecht Centrum met gasten
- Januari - Mei 2024: expertsessies beleidsthema's met Team Gemeente
- Bijeenkomst 21 mei 2024: Masterplan 1.5

Resultaat van het tweede deel van deze fase

- Fasedocument fase Ontwerpen, deel 2
- Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Ontwerpen, deel 2.

Met de uitkomsten van de sessie op 21 mei 2024 stelt het ontwerpteam versie 2.0 van het toekomstplan op (in de fase Aanpassen). Deze versie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college voor een formele inspraakperiode. Iedereen kan dan nog een zienswijze indienen.



Afbeelding: brede check in de wijk over Masterplan 1.0, maart 2024 in Shoppingcenter Overvecht

Terugblik Versterken

Voor het spoor Versterken zijn op 4 thema's activiteiten uitgevoerd. Deze activiteiten zijn doorlopend gedurende de looptijd van totstandkoming Masterplan uitgevoerd.

Openbare ruimte

- Mobiliteit
- Economisch
- Sociaal

De belangrijkste resultaten van het spoor zijn als volgt:

- Bijdrage aan organisatie Mercado Vuelta 2022
- Inpassing van verkeersveiligheidsmaatregelen parkeerplaats waaronder zebrapaden en drempels
- Schoon, heel en veilig maken van de openbare ruimte waaronder vervanging verharding parkeerterrein en afsluiten vetput
- Plaatsing fietsenrekken rondom gebouwen
- Plaatsing laadpalen
- Faciliteren initiatiefnemers met vragen over gebruik ruimte, vergunningen

4 Overzicht belangrijkste thema's

In onderstaande tabel geven we een verantwoording van de besproken thema's, zorgen en aandachtspunten en onderwerpen die tijdens het planproces zijn genoemd. Dit zijn thema's die in verschillende fases van het Masterplanproces aan de orde kwamen. Het ontwerpteam heeft steeds voorstellen uitgewerkt en met reacties van deelnemers verdiepende ontwerpoplossingen uitgewerkt. Hiermee is stap voor stap toegewerkt naar het meest optimale plan voor Overvecht Centrum.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
1	**Er zijn zorgen over de omvang van de verdichting in Overvecht Centrum**. Mensen vinden dat deze te hoog is voor de wijk Overvecht. Zij geven aan: zoveel woningen met zoveel nieuwe bewoners kan de wijk Overvecht niet aan en heeft teveel impact op de leefbaarheid voor bestaande bewoners in de wijk (onder andere door de verkeersdruk die toeneemt en de kwetsbaarheid van de wijk)	De verdichting is een opdracht vanuit Strategie 2040. Ook in de concept O Overvecht Centrum opgenomen als Bij de verdichting speelt het dilemma belangen tussen de bewoners in en en de eigenaren in het gebied. Enerz verdichting vanuit de bewoners in en hoog gezien. Anderzijds spelen de be eigenaren met betrekking tot de haal van de gebiedsontwikkeling. Voordat Masterplan versie 1.0 (oktob is onderzocht wat de ruimtelijke en fi van meer en minder verdichting. Min beperkt bij te dragen aan ruimtelijke k groot negatief effect op de haalbaarh

We beschrijven het thema, de manier waarop het nu in het masterplan is verwerkt. Daarnaast benoemen we belangrijkste stappen die nodig zijn in het vervolgproces na het Masterplan en aandachtspunten/risico's die spelen bij dit thema.

	Vervolgproces na Masterplan
t de Ruimtelijke mgevingsvisie is verdichtingslocatie. over tegengestelde om Overvecht Centrum zijds wordt de mate van om het gebied als te elangen vanuit de baarheid/betaalbaarheid ber 2023) werd gemaakt, nanciële gevolgen zijn der verdichting bleek kwaliteit en had een heid.	Als het Masterplan Overvecht Centrum is vastgesteld kunnen eigenaren bouwplannen gaan ontwikkelen binnen de mogelijkheden van het Masterplan. De gemeente gaat de openbare ruimte ontwerpen. We zetten het open planproces voort (wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan). De basisregels voor het open planproces blijven overeind en we werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit het programma Samen Stad Maken.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		Om verdichting goed in te passen, is g verschillende groene pleinen, brede st ondergrondse parkeergarage, goed ve gebouwen, teruggeplaatste en minder de Zamenhofdreef, variabele bouwhoo bezonning, en openingen in de blokke de hoven.
2	**Er zijn zorgen dat het winkelcentrum niet overdekt blijft**. Hoe kan in het Masterplan gezorgd worden dat de winkels in Overvecht Centrum altijd aantrekkelijk zijn om te bezoeken, ook bij slecht weer?	Het Shoppingcenter Overvecht transfo overdekt monofunctioneel winkelcentru stadscentrum. In deze nieuwe gemeng kunnen mensen fijn wonen, prettig win werken, lekker ontspannen, goed verb ontmoeten. Met een overdekt en 's avonds afgesl Overvecht Centrum geen stadscentrum én in de avond een aantrekkelijk gebie Ondanks bovenstaande moet er ook b prettig gewinkeld kunnen worden. Dit i beeldkwaliteitsplan opgenomen.

	Vervolgproces na Masterplan
ekozen voor raten, een erdeelde hoge hoge gebouwen aan ogtes voor optimale n voor licht en lucht in	
rmeert van een um naar een nieuw gde stedelijke buurt kelen, comfortabel lijven en elkaar oten winkelcentrum kan m worden dat overdag ed is. ij slecht weer moet s in het	Hoe wordt vormgegeven dat je ook bij slecht weer prettig kunt winkelen, is een ontwerpopgave na vaststelling van het Masterplan. De gemeente, de CVvE Shoppingcenter Overvecht en Blauwhoed (namens de eigenaren van het winkelcentrum) werken hier actief in samen. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
3	**Er zijn zorgen over de effecten van het Masterplan voor mensen die in de directe omgeving wonen**. Hoe wordt in het Masterplan rekening gehouden met de gevolgen voor wijkbewoners die rondom het gebied wonen op het gebied van uitzicht, zonlicht/schaduw en windhinder?	Mensen die dichtbij wonen, gaan de v Centrum natuurlijk merken. Het uitzicht gaat veranderen. Mensen Centrum wonen, zullen de nieuwe geb Het Masterplan laat zien waar en hoe worden. Zowel ten aanzien van zonlicht/schadu tijdens het ontwerpproces onderzoek g ontwerpen aan de hand van de uitkom Uit het onderzoek blijkt dat er wat betre effect is, met name bij woningen langs Maar alle woningen behouden ruime h de gevel. Wat betreft het windklimaat b tot geen effect is voor woningen rondo Er is zelfs een lichte verbetering te zie
4	**Er zijn zorgen of het niet te vol wordt gebouwd in Overvecht Centrum**. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum, ondanks de grote verdichting, een aantrekkelijke plek wordt om te verblijven, met voldoende zonlicht in de openbare ruimte en de binnenhoven?	In het Masterplan leggen we de belang randvoorwaarden vast waarmee er een verblijfskwaliteit zal ontstaan. De belan • Brede straten en verschillende gro • Gebouwen aan de straat (de stede strategische plekken vier verdiepin goede bezonning in de blokken en plekken zijn openingen in de blokk binnentuinen voor licht en lucht in • Parkeren vindt voor een groot deel plaats, waardoor de ruimtelijke imp

	Vervolgproces na Masterplan
erdichting in Overvecht die dichtbij Overvecht ouwen kunnen zien. hoog gebouwd kan uw als windklimaat is gedaan en zijn sten verbeterd. eft de bezonning enig de Zamenhofdreef. oeveelheid zonlicht op olijkt dat er nauwelijks m Overvecht Centrum. n.	Hoe de gebouwen precies eruit gaan zien (architectuur) wordt niet besloten in het Masterplan. Dat volgt als er een concreet bouwplan wordt gemaakt door één van de eigenaren in het gebied. De resultaten van de zon- en windstudie vormen de minimale eisen voor het microklimaat in het gebied bij de uitwerking van de nieuwe gebouwen.
grijkste ruimtelijke n aantrekkelijke ngrijkste zijn: ene pleinen. elijke laag) zijn op ngen hoog voor een op straat. Op andere ken naar de het plan. l onder de grond pact minimaal is.	We maken in het Masterplan geen ontwerp van de openbare ruimte. Wel zijn er studies gedaan om te kijken of alles past. Hieruit zijn basisprofielen en ontwerpprincipes gemaakt. Het ontwerp wordt later gemaakt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling als deelproject. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		• De hoge gebouwen zijn strategisch verspreid, en liggen terug ten opzi zodat je deze minder ervaart als je • De zonstudie en het onderzoek na aan en gaan borgen dat de leefom prettig en comfortabel is op alle ple Er is gekozen voor verdeling in levendi het centrumgebied. Er is een levendig midden. Vanuit de entreegebieden kor overzichtelijke routes (de aanloopstrate omliggende buurten en randen van het geprogrammeerde en dynamische plei De overige delen zijn meer gericht op v woonstraten en hofjes, afgewisseld me plinten voor de buurtfuncties. De binne domein van de bewoners, dat is hun g groene, luwe en rustige verblijfsruimte.
5	**Er zijn zorgen over dichte plinten (dat deel van een gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is).** Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat de straten in Overvecht Centrum aantrekkelijke en levendige plinten krijgen en hoe kan voorkomen worden dat er dichtgeplakte plinten komen in Overvecht Centrum?	In het Masterplan zorgen we voor de b voorwaarden om te kunnen komen tot zijn: • Veel verschillende functies en activ winkels, voorzieningen, cultuur etc de openbare ruimte rondom de plin • In het beeldkwaliteitsplan staat dat bijdraagt aan de interactie tussen a buiten en dat dit een open, uitnodig Ook is er aandacht voor uitwerking overgang tussen gebouw en openl interactie plaatsvindt. We moeten z goede balans, zodat het afplakken

	Vervolgproces na Masterplan
n over het gebied chte van de straat, e door het gebied loopt. ar windklimaat tonen geving in het gebied ekken. igheid en dynamiek in winkelhart in het mt men met prettige en en) vanuit de t gebied bij twee actief nen en het winkelhart. wonen met rustige et straten met actievere enhoven zijn het emeenschappelijke .	
belangrijkste levendige plinten. Dit viteiten, (wonen, .) en hoge kwaliteit van nten. t transparantie activiteiten binnen en gende sfeer bevordert. g en ontwerp van de bare ruimte, waar de zoeken naar een en dichtzetten van	Na vaststelling van het Masterplan wordt een plintenboek en puienreglement gemaakt. Hierin staan gedetailleerde regels voor de invulling en het gebruik van de plint en de aangrenzende openbare ruimte. Dit beschrijft wat (ver)huurders wel en niet mogen doen op het gebied van gevels, reclame, zonwering, rolluiken, (nacht)verlichting, uitstallingen en terrassen, in lijn met gemeentelijke richtlijnen. Zo sturen we op een sociaal veilige en aantrekkelijke invulling van de plint en zorgen we dat het ontwerp optimaal aansluit op het beoogde gebruik en dat dichtplakken o.i.d. niet nodig is.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		transparante gevels (met plakfolie, etc.) voorkomen wordt. • Verlichting van het interieur van de avonduren bij aan de sfeer en de v straat.
6	**Er zijn zorgen over (sociale) veiligheid.** Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum een sociaal veilig gebied wordt, zowel in de openbare ruimte (winkelstraten 's avonds) en in de nieuwe parkeergarages?	De variatie in gebouwen, ruimtes en gr levendig en divers gebied. Door nieuw straten en pleinen zijn er meer ogen op positief effect op de sociale veiligheid. overdag en 's avonds levendig door ee functies die ook in de avond open zijn. (sociale) veiligheid in het gebied.
7	**Er zijn zorgen over de kansen voor lokale ondernemers om in Overvecht Centrum te ondernemen.** Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum kansen gaat bieden voor ondernemers uit de wijk Overvecht?	De komst van meer bedrijven – in een voorzieningen, horeca en bedrijfsruimt toevoeging van veel woningen – zorgt jong en oud. Plaatselijke ondernemers kunnen groe ondersteunende omgeving, terwijl bew een breder aanbod aan diensten en pr Specifiek voor jongeren en starters is e ondernemerschap. Bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw of in de Merca kunnen opdoen of een bedrijfje kunnen stimuleren.

	Vervolgproces na Masterplan
, wanden, gordijnen e plint draagt in de veiligheidsbeleving op	De daadwerkelijke invulling van plinten is een vraagstuk van branchering en een afweging van verschillende eigenaren en is beperkt mogelijk om op te sturen. Het is dus belangrijk dat hier een goede samenwerking op gebiedsniveau op komt. Dit willen we organiseren met een nog op te richten gebieds- en beheerorganisatie.
roen zorgt voor een e woningen aan p straat. Dit heeft een Het gebied wordt en verbreding in Dit bevordert de	Sociale veiligheid blijft een aandachtspunt bij de uitwerking van het Masterplan. De basis is op orde in het ontwerp, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages moet hier veel aandacht voor blijven, zodat de bewoners en bezoekers het gebied straks als veilig en prettig ervaren. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.
mix van winkels, en, gecombineerd met voor extra banen, voor ien in een oners profiteren van oducten. er aandacht voor lokaal n ado, waar ze ervaring n starten, kan dit	Een belangrijk aandachtspunt is de betaalbaarheid van werkruimten, zodat ook startende en kleine ondernemers een kans krijgen. Hier hebben de eigenenaren in het gebied ook een belangrijke rol in. Het Masterplan legt geen huurprijzen vast. Een risico is dat de huurprijzen te hoog liggen voor lokale ondernemers. Hier is verder onderzoek voor nodig. Na vaststelling van het Masterplan werken we scenario's uit hoe we deze betaalbare werklocaties kunnen realiseren.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
8	**Er zijn zorgen over de woonkwaliteit in Overvecht Centrum en snelle doorstroming**. Hoe wordt gezorgd dat mensen goed en prettig kunnen wonen in Overvecht Centrum, zodat mensen niet te snel weer verhuizen en er een gemeenschap kan ontstaan?	Aan de hand van de gebiedswaarden *A* *Aantrekkelijk* sturen we op de toekoms Overvecht Centrum. Ontmoeting heeft Zo zorgen we er voor dat bewoners zic zich thuis en veilig voelen, niet vereenz samenhang en verbondenheid ervaren verschillende elementen in om ontmoe gemeenschapsvorming te stimuleren: - We creëren mogelijkheden voor w de buurt én het complex. - We maken ruimte voor bijzondere wooncoöperaties. Daarnaast richte woonconcepten gericht op ouderen op ouderen met een migratie achte woonconcepten waar bijvoorbeeld samenwonen. - Het diverse programma, de openb aantrekkelijke gebouwen bieden ru gemeenschappen om samen te ko ontwikkelen, zowel binnen de gem in ontmoetingen met andere geme De Mercado (vershal) als stadsbre voor de wijkeconomie en voor ontr
9	**Er zijn zorgen over de bereikbaarheid.** Hoe wordt gezorgd dat Overvecht Centrum aantrekkelijk blijft voor mensen om naar Overvecht Centrum te komen (met de auto, fiets, ov of te voet) om te	**Auto**: Als bezoeker ga je aan de rand ondergrondse parkeergarage met direc winkelgebied. Als bewoner zet je je auto in één van d parkeergarages in de rand van het geb Er is hier een relatie met de omgevings Doordat de Marnedreef, Zamenhofdree

	Vervolgproces na Masterplan
Divers, *Verbonden* en stige identiteit van hierin een sleutelrol. chzelf kunnen zijn en zamen en sociale n. We zetten eting, ooncarrière in de wijk, woonvormen zoals en we ons op n, maar ook specifiek ergrond of studenten en ouderen are ruimte en uimte voor omen en zich te eenschap (casa), als enschappen (plaza). ede plek biedt kansen moeting.	Gebouwontwerp en precieze invulling van woonconcepten maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Dit volgt later bij de uitwerking van bouwplannen. Door het instellen van een breed kwaliteitsteam zal bij uitwerking ook getoetst worden op de uitgangspunten uit het Masterplan en bijdragen aan gemeenschappen en ontmoeting. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.
van het gebied naar de cte toegang tot het de twee bovengrondse bied. svisie Overvecht. ef en Carnegiedreef de	Het ontwerp van de openbare ruimte en de parkeergarages maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Dit volgt later. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	winkelen en boodschappen te doen?	Centrale as worden voor het OV, zulle de wijk met de auto in de toekomst an winkelcentrum moeten rijden dan nu h **Fiets**: Als bezoeker kom je via aantrek gebied in en stal je je fiets in een fietse routes. Er is beperkt ruimte voor het k in de openbare ruimte bij supermarkte Als bewoner zet je je fiets in de stallin **Voetganger en OV**: Als voetganger lo routes vanuit omliggende wijken naar voor het OV liggen aan de rand en va centrum in.
10	**Er zijn zorgen over betaald parkeren.** Hoe wordt in het Masterplan het parkeren van bewoners en bezoekers (auto en fiets) financieel georganiseerd? Hoeveel moeten mensen gaan betalen voor het parkeren? En wat zijn de kosten voor de eigenaren in het gebied?	**Autoparkeren bewoners**. Er komen a parkeergebouwen voor bewoners. Bew een abonnement nemen. **Fietsparkeren bewoners.** Er komen fi woongebouwen. **Autoparkeren bezoekers.** Er komt ee parkeergarage. **Fietsparkeren bezoekers** Er komen o fietsenstallingen en fietsparkeerplekke ruimte. **Wat betekent dit financieel?**

	Vervolgproces na Masterplan
n sommige delen van ders naar het et geval is. kelijke fietsroutes het enstalling op deze ort stallen van de fiets n. g in het woongebouw. op je via aantrekkelijke net gebied. De haltes ndaar loop je direct het	
aparte woners kunnen hier ietsenstallingen in de en grote ondergrondse openbare n in de openbare	Wat de kosten voor auto- en fietsparkeren voor bewoners en bezoekers precies gaan worden, wordt nu onderzocht. Bijvoorbeeld of het mogelijk wordt om het eerste uur/ uren gratis te parkeren in de parkeergarages. Als het plan aan de gemeenteraad wordt aangeboden ligt er een voorkeursscenario voor het parkeerregime. Hierin worden ook eventuele zienswijzen verwerkt. Aandachtspunten hierbij zijn o.a.: - Als parkeertarieven te hoog worden, is dit een bedreiging voor het gebied. - Bij gratis parkeren of alleen tijdens de vastgestelde venstertijden (maandag tot en met vrijdag van 6.00 – 11.00 uur) is er geen rendabele exploitatie mogelijk.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		Om Overvecht Centrum te kunnen mak de venstertijden voor het parkeren op s Centrum en omgeving verruimd worde openingstijden van de winkels (dagelijk 22.00). Ook moet er in de toekomst be parkeren in de garages. Wat de koster voor bewoners en bezoekers precies g onderzocht. Bijvoorbeeld of het mogeli uur gratis te parkeren in de parkeergar
11	**Er zijn zorgen over het huidige winkelaanbod**. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor een aantrekkelijk en divers winkelaanbod in Overvecht Centrum?	Om Overvecht Centrum te ontwikkelen de wijk en als één van de drie stadscen Utrecht, verrijken en versterken we het Het is niet alleen meer een plek voor b maar ook voor ontspannen, cultuur, lei wonen. Ook komt er meer ruimte voor ontmoeten in een groene en prettige o Meer woningen, meer publiek, verschil woningen met verschillend draagkrach vestigingsklimaat voor winkels. We geven met zones aan waar in het g waar horeca, cultuur, voorzieningen en mogen komen.
12	**Er zijn vragen gesteld over wat de Mercado en de culturele trekker precies gaan worden.** Hoe wordt	Zowel de Mercado als de culturele trek functies in de toekomst van Overvecht wordt een plek van kopen en verkopen samenkomen en sociale contacten onc

	Vervolgproces na Masterplan
ken, moeten op termijn straat in Overvecht n, gelijk aan de ks tussen 8.00 en etaald worden voor het n voor het parkeren gaan worden, wordt nu jk wordt om het eerste rages.	- Als in de omgeving van Overvecht Centrum de venstertijden niet worden uitgebreid, verwachten we daar parkeeroverlast en is er geen rendabele exploitatie van de parkeervoorzieningen mogelijk. We kunnen nu nog geen duidelijkheid bieden voor huidige bewoners in het gebied (VvE Seinedreef/ Roelantdreef, corporatiewoningen en NPD strook) hoe zij in de toekomst kunnen parkeren in Overvecht Centrum.
n tot een echt hart van ntra van de stad t met andere functies. oodschappen doen, sure, werken en verblijven en mgeving. lende soorten t zorgt voor een beter gebied winkels komen, n waar bedrijven	De (toekomstige) branchering ligt buiten de scope van het Masterplan. Welke winkels zich uiteindelijk gaan vestigen wordt niet bepaald in het Masterplan. Wel zijn we van plan om een gebieds- en beheerorganisatie op te richten, waarin meerdere partijen verantwoordelijk worden voor onder andere de branchering.
kker zijn belangrijke Centrum. De Mercado n, maar ook derhouden. Eten is	Samen met de betrokken partijen, gezelschappen en mensen uit de wijk gaan we aan de slag met de vraag: hoe kunnen we de culturele trekker het beste vormgeven? Hetzelfde geldt voor de Mercado.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gezorgd dat de Mercado en de culturele trekker een invulling krijgen die past bij de wijk en een echte aanvulling wordt voor Overvecht Centrum?	hierbij de verbindende factor. De Merc bijdragen dat Overvecht Centrum echt is. De Mercado ademt de sfeer van Ov buurt, met eten uit allerhande culturen. De culturele trekker is een gastvrije en passend bij Overvecht. Dat betekent d voelen en samenkomen, en dat het pro de behoeften en belevingswereld van de mensen met een lager inkomen, ee achtergrond en ouderen[1]. Tegelijkertijd dankzij de schaalgrootte en de kwalitei programmering een aantrekkingskrach ver daarbuiten.
13	**Er zijn zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen**. Hoe wordt gezorgd voor betaalbaarheid van het wonen in Overvecht Centrum?	In het Masterplan is opgenomen dat or de nieuwe woningen in het betaalbare
14	**Er zijn zorgen over de gevolgen van het Masterplan op bestaande woningen in Overvecht Centrum**. Hoe wordt in het Masterplan omgegaan met bestaande woningen die mogelijk in de	In het masterplan gaan we er nu vanui eigenaren mee doen. **Huiseigenaren VvE Seinedreef/Roel** Op basis van de huidige fasering spee sloop van de bestaande woningen bov

[1] kadernota Cultuurparticipatie (2022)

	Vervolgproces na Masterplan
ado moet eraan een plek voor de wijk ervecht als kleurrijke toegankelijke plek, at mensen zich er thuis ogramma aansluit bij Overvechters, ook van n niet-westerse d heeft de trekker it van de t op heel Utrecht en	Voor zowel de Mercado als de culturele trekker geldt dat de komst nog niet zeker is. Het vraagt verdere uitwerking en onderzoek. Voor de culturele trekker moet nog gemeentelijk investeringsbudget beschikbaar komen. Voor de Mercado is een belangrijk aandachtspunt voor de uitwerking hoe de huren betaalbaar kunnen blijven voor ondernemers uit de wijk.
ngeveer tweederde van segment komen.	Na vaststelling van het Masterplan wordt per deelontwikkeling het bouwprogramma bepaald, op basis van het woonprogramma zoals opgenomen in dit Masterplan. Het risico bestaat dat de in het Masterplan vastgelegde betaalbaarheidsgrenzen (huur en koop, gebaseerd op landelijke regelgeving), mogelijk niet bereikbaar zijn voor alle Overvechters.
t dat op termijn alle **antdreef:** lt het vraagstuk van ven winkelcentrum in	**Huiseigenaren VvE Seinedreef/Roelantdreef:** Indien de gemeenteraad bij vaststelling besluit dat deze woningen behouden moeten blijven, dan moet het Masterplan voor fase 3, 4 en 5 grotendeels opnieuw ontworpen worden. Indien de gemeenteraad besluit dat deze woningen conform het Masterplan niet behouden blijven, dan is

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	toekomst gesloopt gaan worden? Wat is het perspectief voor huiseigenaren en huurders van een woning in Overvecht Centrum?	het plangebied over 10 - 15 jaar, in fas gebiedsontwikkeling. **Huurders corporatiewoningen:** Als eigenaar van woningen in het gebi woningcorporaties Woonin, Portaal en het maken van dit toekomstplan. Zij ge complexen in het gebied op dit momer Op verzoek van de corporaties zitten h in de laatste fase van het masterplan. beslissingen over grote investeringen (sloop/nieuwbouw). De complexen van opgenomen in fase 5. Dit speelt over 2 **Huurders studentenwoningen bover** Op basis van de huidige fasering spee sloop van de bestaande studentenwon winkelcentrum in het plangebied over fase 4 en 5 van de gebiedsontwikkelin
15	**Er zijn zorgen over de toekomstige identiteit (sfeer) van het gebied.** Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor een herkenbare Overvechtse identiteit van Overvecht	In het Masterplan zijn, na verschillende diverse richtinggevende keuzes gemaa toekomstige identiteit. Hiervan is een m Dit moodboard geeft een sfeerimpress leggen hoe het precies moet worden. I

	Vervolgproces na Masterplan
se 3 van de ed doen de Bo-Ex ook mee aan even aan dat de nt nog prima voldoen. nun complexen daarom Dat is het moment van (verduurzaming of de corporaties zijn nu 20 jaar. **n het winkelcentrum:** lt het vraagstuk van ningen boven 15 jaar en verder, in g.	de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden. **Huurders sociale huur** Mochten de corporaties uiteindelijk woningen willen weghalen om hier iets nieuws voor in de plaats te bouwen, dan doen de corporaties dit niet zonder vooraf met bewoners hierover in gesprek te gaan. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn. **Huurders studentenwoningen** De huurders hebben huurbescherming op grond van het huurrecht.
e gesprekken hierover, akt over de moodboard gemaakt. ie, zonder vast te n hoofdstuk 3 kun je	Bij de uitwerking van de verschillende gebouwen en ontwerpen van de openbare ruimte vraagt het uitwerking en aandacht hoe deze ontwerpen bijdragen aan de toekomstige identiteit van het gebied. Enerzijds is er een kwaliteitsteam dat deze opdracht meekrijgt bij toetsing van plannen. Anderzijds zetten

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	Centrum, zowel qua architectuur als beleving van het gebied?	dit terug vinden. Daarnaast willen we o sluiten bij de wijk. Hoe de aansluiting bij de wijk en de uit moodboard in architectuur en in de inri gaat werken, is opgenomen in het bee
16	**Er zijn zorgen over zwerfafval en slecht onderhoud van de openbare ruimte**. Hoe kan worden gezorgd voor een hoog niveau van beheer en onderhoud (schoon, heel en veilig) zodat Overvecht Centrum een aantrekkelijk en schoon gebied wordt?	Er komen veel bezoekers naar het win straks veel (nieuwe) mensen. Ze wone relatief klein oppervlak. Het beheer en openbaar gebied in Overvecht Centrur kwaliteit moeten zijn omdat hier veel fu samenkomen. Overlast moet worden v
17	**Er zijn vragen over toegankelijkheid.** Hoe wordt gezorgd dat Overvecht Centrum in de toekomst aantrekkelijk en goed	In het Masterplan is toegankelijkheid e uitgangspunt geweest, bijvoorbeeld: - De route van de bus van bijvoo Mobiel door het gebied, zodat

	Vervolgproces na Masterplan
dat het gebied aan blijft werking van het chting van pleinen ldkwaliteitsplan.	we het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers. Aandachtspunt hierbij is dat een identiteit van een gebied is maar voor een deel te sturen met plannen. Voor het grootste deel zal de identiteit van Overvecht Centrum worden bepaald door hoe het gebied gaat worden gebruikt door de bestaande en nieuwe bewoners en bezoekers.
kelhart én er wonen en en werken op een onderhoud van het m zal van hoge uncties en mensen voorkomen.	In de toekomst kan gebruik worden gemaakt van een gebieds- en beheerorganisatie voor de zaken die van groot belang zijn en die niet op een andere manier worden geregeld. Hierdoor zijn één of meerdere beheerpartij(en) verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, de leefbaarheid, placemaking/ placetesting, branchering, plintorganisatie, de parkeerexploitatie en de energievoorziening. Deze organisatie kan ook (op onderdelen) veiligheid en handhaving en andere onderwerpen ter hand nemen. Bijvoorbeeld de gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten, serviceverkeer). Als het nodig en wenselijk is, kan ze ook een rol spelen bij de inzameling van afval en het beheer van de openbare ruimte.
en belangrijk orbeeld Stichting Buurt mindervaliden op	Toegankelijkheid vraagt ook aandacht bij uitwerking van ontwerpen van gebouwen, parkeergarages en de openbare ruimte.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	toegankelijk is voor ouderen en mindervaliden?	verschillende manieren dichtbi kunnen komen. - Ruimte voor parkeren voor me beperking dichtbij de winkels, voorzieningen. - Korte afstanden van parkeerpl voorzieningen (zoals huisarts e
18	**Er zijn vragen gesteld over maatschappelijke voorzieningen**. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Overvecht Centrum en hoe wordt ervoor gezorgd dat deze ook een goede plek krijgen in het gebied?	In het Masterplan is ruimte opgenomen 13.500 m2 maatschappelijke voorzieni de culturele trekker, de bibliotheek, het gezondheidscentrum en ruimte voor or programma is essentieel voor de leefb en de wijk, voor het mogelijk maken va ontwikkeling en voor aanbod van zorg De voorzieningen zijn gevestigd op ge zichtbare plekken, dichtbij een bushalte en uitgang van de ondergrondse parke openbare fietsenstalling. Ze kunnen ov worden gebouwd, maar zijn toegankeli grond. Uitgangspunt is slim combinere en functies in multifunctionele gebouw stimuleren we namelijk ontplooiing, ont kruisbestuiving.
19	**Er zijn zorgen over de lange periode dat er werkzaamheden zullen zijn in het gebied.** De herontwikkeling van Overvecht Centrum gaat lang duren. Hoe kan er in het Masterplan voor worden	Het Masterplan heeft een lange doorlo robuust, in die zin dat het fasegewijs to worden gebracht. De fasering is geen l inzicht en gevoel bij de haalbaarheid v Een logische volgordelijkheid zorgt voo bouwstroom. Volgordelijkheid zorgt er

	Vervolgproces na Masterplan
j voorzieningen ensen met een woningen en ekken naar en apotheek).	
n voor 12.000 tot ngen. Het gaat hier om t wijkbureau, ntmoeting. Dit aarheid van de buurt an ontmoeting en en ondersteuning. makkelijk vindbare, e, een voetgangers in- eergarage en een ver meerdere lagen jk vanaf de begane n van voorzieningen en. Daarmee tmoeting en	Na vaststelling van het Masterplan kunnen bouwplannen worden uitgewerkt, ook voor de invulling van de maatschappelijke voorzieningen. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers. Aandachtspunt hierbij is dat er nog budget moet worden vrijgemaakt voor de maatschappelijke voorzieningen. Omdat deze voorzieningen over 10-15 jaar gerealiseerd worden, is er nog voldoende tijd om hier budget voor vrij te maken en daar zetten we volop op in. Maar de komst van nieuwe maatschappelijke voorzieningen naar Overvecht Centrum is hiermee nog niet zeker.
optijd. Het plan is ot uitvoering kan blauwdruk, maar geeft an de uitvoering. or een duidelijke ook voor dat het	Na vaststelling van het Masterplan zal dit verder moeten worden uitgewerkt, zowel wat betreft de bouwlogistiek en bijbehorende hinder, als wat betreft placemaking en levendigheid tijdens de uitvoering.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gezorgd dat het gebied aantrekkelijk blijft om te bezoeken tijdens de werkzaamheden?	gebied tijdig wordt ontsloten en dat het blijft functioneren tijdens de verbouwin
20	**Er zijn zorgen over de hoeveelheid eigenaren in het gebied.** Het Masterplan gaat ervan uit dat alle eigenaren mee gaan doen met de herontwikkeling. Hoe wordt omgegaan met eigenaren die (nog) niet willen herontwikkelen?	In de fasering is er zoveel mogelijk rek de wensen van de eigenaren. De partij aangegeven dat zij snel willen herontw opgenomen in de eerste fase. Dit zijn o locaties van de Karwei, Kwikfit en Carw Opelgarage en het parkeerterrein (gem Het winkelcentrum wil ook graag snel h geval een deel van de eigenaren van d boven het winkelcentrum hebben aang blijven wonen. De locatie van de benzi aangegeven dat zij voorlopig nog niet w De corporaties hebben aangegeven da goed is en zij voorlopig niet gaan heron zij helemaal aan het einde van de fase
21	**Er zijn zorgen over de financiële haalbaarheid.** Hoe wordt de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar voor de	In de onderliggende berekeningen van grondopbrengsten afgezet tegen alle n investeringen. Dit is gedaan vanuit de t alles verwerft en weer uitgeeft. Denk b

	Vervolgproces na Masterplan
t (winkel)gebied goed g.	
ening gehouden met jen die hebben ikkelen zijn onder andere de wash, de oude meentelijk eigendom). herontwikkelen. In elk de koopwoningen gegeven dat zij willen nepomp heeft willen herontwikkelen. at hun huidig bezit nog ntwikkelen, daarom zijn ering gepland.	De gemeente heeft er – net als waarschijnlijk alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren – een groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Daarnaast is er een rijkssubsidie is toegekend onder bepaalde voorwaarden, zoals een tijdige realisatie. De partijen in het gebied en de gemeente gaan uit van zelfrealisatie, waarbij het ruilen van gronden ook aan bod komt. De komende periode gaan verschillende pand- en grondeigenaren aan de slag met de uitwerking van het ontwerp van vastgoed (her)ontwikkelingen. Hiervoor moeten overeenkomsten worden gesloten. Indien nodig kan de gemeente overgaan tot actieve verwerving. Als het daarbij niet lukt om er minnelijk uit te komen, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Dit middel kan de gebiedsontwikkeling op gang helpen of een impasse doorbreken.
het Masterplan zijn de noodzakelijke fictie dat één partij ij investeringen aan de	De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. De concept grondexploitatie en concept parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gemeente Utrecht en voor de eigenaren?	inbrengwaarde van bestaand vastgoed sloop en inrichting van het openbaar g in gebouwd parkeren en plankosten. B om de grondwaarde van de nieuwe wo voorzieningen. Daarnaast hebben het een subsidie verstrekt. Ook dit is meeg opbrengsten. De gemeente werkt allee voldoende zicht is op een sluitende bu en/of het totaal. De realisatie van het totale Masterplan financieel uitdagend en laat nu nog een dat we de komende jaren de kansen g om te zorgen dat het financieel haalba verwachting is dat de totale ontwikkelin periode van circa 20 jaar in beslag nee een ontwikkeling in fases (modulair).
22	**Er zijn zorgen of Overvecht Centrum wel groen kan worden**. Hoe kan, ondanks de grote verdichting, Overvecht Centrum zo groen mogelijk worden?	Overvecht Centrum is een aantrekkelij gevarieerd groen in de openbare ruimt hoogstedelijk centrumgebied met een gebouwen. Tegelijkertijd gaan we het g vergroenen. We maken een netwerk va pleinen en parkjes, gevels, dak- en bin opzet van de gebouwen en met brede

	Vervolgproces na Masterplan
d, civiele kosten (zoals ebied), investeringen ij opbrengsten gaat het oningen en Rijk en de gemeente genomen bij de en mee als er sinesscase per fase Overvecht Centrum is n tekort zien. Dit maakt oed moeten benutten ar wordt. Omdat de ng minimaal een emt, zetten we in op	resultaat zien met als randvoorwaarde het op termijn verruimen van de venstertijden gelijk aan de openingstijden van de winkels in Overvecht Centrum en de omgeving. Parallel aan de inspraakperiode wordt hier verder onderzoek naar gedaan. Zie ook thema nummer 10. Voor fase 3, 4 en 5 zien we, naast het op termijn verruimen van de venstertijden, een aantal belangrijke ontwikkelingen en optimalisaties die een positief financieel effect kunnen geven en het plan (op termijn) haalbaar kunnen maken. Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds enthousiast en betrokken. De komende tijd moet blijken of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over kunnen gaan. Het deelnameperspectief van het winkelcentrum aan het Masterplan is momenteel nog onduidelijk. De CVvE geeft aan dat op dit moment het herontwikkelplan nog niet haalbaar is. Dit vraagt nog extra onderzoek en afstemming, onderling en met de gemeente. Uiterlijk in 2025 moeten zij een besluit nemen over de haalbaarheid van hun plan binnen het Masterplan.
k gebied met e. We creëren een hoge dichtheid aan gebied flink an groene straten, nenhoven. Door de straten zorgen we voor	De daadwerkelijke ontwerpen van de nieuwe openbare ruimte en gebouwen volgt later in het proces na vaststelling van het Masterplan. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		licht en zon op plekken waar planten g Groen is integraal onderdeel van het o vergroening in het gebied mogelijk te r hoofdprincipe opgesteld voor vergroen Ondanks de verdichting realiseren we huidige situatie

	Vervolgproces na Masterplan
roeien en bloeien. ntwerp. Om maximale maken, is een ing. meer groen dan in de	Aandachtspunt hierbij is dat er bij een hoogstedelijke gebiedsontwikkeling altijd veel ruimteclaims zijn voor de openbare ruimte die concurreren met vergroening (bijvoorbeeld verharding, ontsluitingen, traforuimtes, ruimte voor standplaatsen etc.). Het vraagt voortdurend sturing om de groene ambities in de praktijk te kunnen realiseren.

5 Conclusies en vervolg open plan

Het gelijkwaardig samenwerken tussen de Stad, Markt en de Gemeente bij het maken van het Masterplan Overvecht Centrum was voor iedereen anders. Deze andere manier van werken vroeg dat we met elkaar gingen uitproberen en leren. Dat ging vaak goed en soms ook niet. We moesten bestaande patronen doorbreken. Luisteren was niet altijd makkelijk. Samen leren was soms ongemakkelijk en zorgde er ook voor dat het af en toe wat chaotisch kon zijn. We maakten fouten, herstelden deze, raakten elkaar soms kwijt en vonden elkaar meestal ook wel weer terug.

Het open planproces zorgde er voor dat alle partijen vanaf het begin én in gezamenlijkheid betrokken werden bij de totstandkoming van het Masterplan. Iedereen kon vanaf het begin van het project invloed uitoefenen. In de eerste fase leerden we elkaar en het gebied kennen, wat zorgde voor een sterke basis voor het vervolg. We bleven in moeilijkere tijden in gesprek met elkaar. Er zijn vanuit de doelen en belangen oplossingen bedacht die we van tevoren niet konden bedenken.

We denken dat er nu een toekomstplan ligt dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen en daarmee ook de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen.

Dit verslag is een feitelijk verslag van de samenwerking en het planproces. We hopen dat deze manier van samenwerken een vervolg krijgt en verbetert kan worden. In ieder geval bij de herontwikkeling van Overvecht

nproces

Centrum. Maar misschien is het een werkwijze die ook geschikt is voor andere projecten en uitdagingen binnen en buiten Utrecht. Vanuit het kernteam adviseren we ook om het open planproces zorgvuldig te evalueren. Om te leren.

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet en artikel 4.11 van het omgevingsplan van Utrecht;

Overwegende dat de gemeenteraad op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet bevoegd is tot het vaststellen van regels over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

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

Artikel 2 Doel

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

Hoofdstuk 2 Welstandsregels Overvecht Centrum

Artikel 3 Welstandstoets in het plangebied

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

1. In het plangebied gelden de eisen van deze Beleidsregel beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de welstandsnota.
2. De welstandsnota blijft buiten beschouwing bij aspecten waarover het beeldkwaliteitsplan eisen stelt.

3. Voor het plangebied geldt het beleidsniveau Stimulans' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota
4. Voor het plangebied geldt de aanduiding 'ontwikkelingsgebied' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota.

3.2 Tijdelijke toepassing van het beeldkwaliteitsplan

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

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

Artikel 4 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op de openbare ruimte en de bouwontwikkelingen, met inbegrip van de binnenhoven, buitenruimten, 'groene' gevels en 'groene' daken, binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum, gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht in hun vergadering van <datum>

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,

Miguel Israel

Toelichting bij Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum

Algemeen

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

Het beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum geeft nadere uitgangspunten voor de stedenbouw en architectuur van Overvecht Centrum. Het is het officiële toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit ten behoeve van het toetsen van bouwplannen als aanvulling op, en deels ter vervanging van, de vigerende Welstandsnota.

Deze beleidsregel (het Beeldkwaliteitsplan) is een aanvulling op de ‘Welstandsnota’. De veranderingen in de ‘analysekaart’ en de ‘beleidskaart’ in deze beleidsregel zijn een wijziging op de Welstandsnota.

Artikelsgewijs

Artikel 2

Het Beeldkwaliteitsplan bevat welstandscriteria voor bouwinitiatieven in het plangebied. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota ‘De Schoonheid van Utrecht’.
Waar het gaat om de ‘analysekaart’ en de ‘beleidskaart’ uit de Welstandsnota is het Beeldkwaliteitsplan een wijziging ten opzichte van de Welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘stimulans’ en van bebouwingstypologie ‘compacte stedenbouw’ naar aanduiding ontwikkelingsgebied’. De wijziging geldt enkel voor het plangebied van Overvecht Centrum.

Artikel 3

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

Deze beleidsregel is zowel een aanvulling op de Welstandsnota, als ook een wijziging. In artikel 3 wordt dit onderscheid ook gemaakt. De meeste eisen voor bebouwing in het Beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend op de Welstandsnota. In de Welstandsnota staan echter ook specifieke eisen voor bijvoorbeeld klimaatinstallaties die niet in het beeldkwaliteitsplan terug komen. Als er geen specifiek beleid is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, blijft de Welstandsnota in dit soort specifieke situaties nog van toepassing.
Op het gebied van de “beleidskaart” en “analysekaart”, is er voor gekozen om een wijziging aan te brengen op de welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘stimulans’ ‘’ en van bebouwingstypologie ‘compacte stedenbouw’ naar aanduiding. ‘ontwikkelingsgebied’.

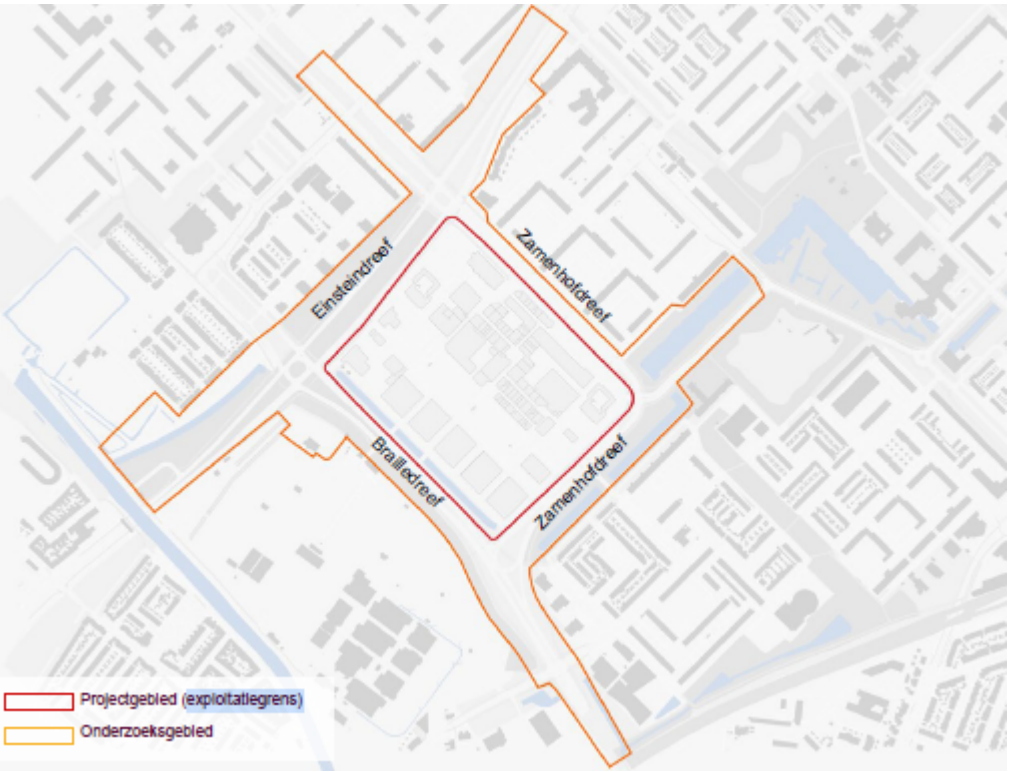
3.2 Tijdelijke toepassing

Het Beeldkwaliteitsplan blijft ten minste de komende 15 jaar van kracht. Het is wenselijk dat er een vastgestelde einddatum is voor het Beeldkwaliteitsplan, zodat er in de toekomst geen extra raadsbesluit voor nodig is. Het is op dit moment echter moeilijk in te schatten wanneer de ontwikkeling van Overvecht Centrum gereed is. Het beeldkwaliteitsplan loopt zolang de grondexploitatie (GREX) geopend is.

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

Artikel 4

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



Masterplan Overvecht Centrum

Beeldkwaliteitsplan

Juni 2025



Inhoudsopgave

Inleiding 4

1 Masterplan en beeldkwaliteit 6

1.1 Opgave en integraal afwegingskader 6
1.2 Zes punten uit het Masterplan 7
1.3 Processturing en kwaliteitsteam 8
1.4 Masterplan volumeopbouw 11
1.5 Wijkkarakteristiek 16
1.6 Identiteit 18

2 Richtlijnen 22

2.1 Gebied 23
2.2 Blokken 24
2.3 Bijzondere gebouwen in gebied 38
2.4 Elementenniveau 42
2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar 46
2.6 Openbare ruimte 48

Inleiding

Het Masterplan Overvecht Centrum toont een ruimtelijk en functioneel eindbeeld en strategie om het gebied te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk én als een van de drie centra van de stad Utrecht. Er komen circa 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m^2 aan ander type programma, in een aantrekkelijke mix. Het gebied is onderscheidend en sluit aan bij de identiteit van de wijk Overvecht. Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt. De maatschappelijke opgave is om een plek te maken waar de bewoners en omwonenden beter van worden. We maken een aantrekkelijke, groene en diverse leefomgeving. Verrijken en versterken het gebied met andere functies. Er komt meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengde hoogstedelijke buurt kunnen mensen plezierig wonen, prettig winkelen, fijn werken, zich lekker ontspannen en gezellig samenkomen.

Doel van het Beeldkwaliteitsplan

Als onderdeel van het Masterplan Overvecht Centrum is dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Overvecht Centrum. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in Overvecht Centrum. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten.

Het moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen het gebied behouden, ook bij gefaseerde realisatie over langere tijd. Het is het toetsingskader. Aan de hand van dit plan worden toekomstige bouwplannen en inrichtingsplannen getoetst

Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit een inleiding en twee inhoudelijke hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk gaat het om de opgave en het integraal afwegingskader. Verder is er ruimte voor enkele onderdelen uit het Masterplan zoals de identiteit, wijkkarakteristiek en de volumeopbouw. Verder wordt de basis gelegd voor het proces van sturing en toetsing.

In hoofdstuk twee worden op verschillende schaalniveaus én voor verschillende aspecten uitspraken gedaan en richtlijnen gegeven, achtereenvolgens:

- voor het gebied als geheel
- op blokniveau
- voor bijzondere gebouwen
- op elementniveau
- voor de overgangszone openbaar en privé
- en voor de openbare ruimte.

Per onderdeel is getracht eerst de intentie krachtig te formuleren en deze vervolgens te voorzien van richtlijnen. Referentiebeelden geven inspiratie en laten het besproken onderdeel zien, zoals aangegeven in het onderschrift. Ze kunnen soms afwijken van andere richtlijnen, omdat ze alleen een specifiek deelaspect of richtlijn uitleggen.

1
Masterplan en beeldkwaliteit

1.1 Opgave en integraal afwegingskader

Het Masterplan heeft met de **opgave** als fundament (hoofdstuk 3) en het **doelenkader als afwegingskader** (onderdeel A van de Verdieping en achtergrond) in een open planproces een optimaal ruimtelijk functioneel eindbeeld, opgeleverd, waarvoor voldoende vertrouwen is onder deelnemers van het proces. Met de werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar voor alle betrokkenen. Het doelenkader Overvecht Centrum omvat alle projectdoelen, geordend en vertaald vanuit bestaand gemeentelijk beleid, aangescherpt met de input van pand- en grondeigenaren en Team Overvecht Centrum. Het doelenkader maakt doelbewust en integraal werken mogelijk. Daardoor kunnen we integrale afwegingen en keuzes maken tijdens het ontwerpproces. Dit zien we ook voor het vervolgproces als de juiste wijze van werken.

Een hoogstedelijke buurt met belangrijke centrumfunctie vraagt om een hoogwaardige en gebalanceerde uitwerking van zowel de gebouwen (volume) als de openbare ruimte. Dit betreft de volumeopbouw, als ook de beeldkwaliteit. In het Masterplan (hoofdstuk 6) zijn de **ruimtelijke opbouw van de bebouwing** (samenstelling bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, maximale hoogtes, etc) en **maatvoering van de openbare ruimte** opgenomen. Ook is met **het vaststellen van het microklimaat** (bezonning, wind, geluid, etc) een comfortabel leefklimaat van openbare ruimte en binnenhoven geborgd. De beeldkwaliteit van het gebied is in hoofdstuk 6 van het Masterplan op hoofdlijnen besproken en wordt hier apart en gedetailleerd uitgewerkt.

De bovenstaande onderdelen uit het Masterplan blijven gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling houvast en sturing geven aan het proces, als ook aan de beeldkwaliteit.

1.2 Zes punten uit het Masterplan

Het BKP waarborgt cruciale en richtinggevende elementen met betrekking tot de uitwerking van de beeldkwaliteit van Overvecht Centrum. Vanuit de opgave en het doelenkader zijn er zes punten cruciaal voor de beeldkwaliteit die voor het gehele gebied, op alle schaalniveaus en de gehele ontwikkelingsperiode te allen tijde overeind blijven:

1. Menselijke maat. De menselijke maat en schaal vormt de basis voor een aangename en comfortabele leefomgeving. Gebouwen, binnentuinen en openbare ruimte richten zich op de beleving van de mens. De stad op ooghoogte is uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven. Er is een aangenaam microklimaat op alle niveaus.

2. Identiteit. De plek weerspiegelt de identiteit van Overvecht Centrum, divers, verbonden én aantrekkelijk. Cruciaal hierbij is inbreng van en betekenis voor bewoners en gebruikers. Zo wordt het centrumgebied nog meer hun hart van de wijk.

3. Passend bij Overvecht. Het centrumgebied heeft aansluiting bij de wijk Overvecht. Het gebied is een moderne vertaling van de wijkkarakteristiek, passend bij de opgave.

4. Eenheid in verscheidenheid. Een aantrekkelijk eindbeeld biedt ruimte voor zowel diversiteit als samenhang, en voor rust naast levendigheid. Het gaat om een gebalanceerde uitwerking van contrasten. Samenhang op het niveau van het gebied levert geen monotoon beeld op. Diversiteit op blokniveau slaat niet door in chaos. Naast visuele kwaliteit spelen ook het gebruik van gebouwen en de openbare ruimte een rol. Er is niet alleen plaats voor dynamiek en activiteit, maar ook voor rust en luwte.

5. Ontmoeting en interactie. Betekenisvol ruimte maken voor ontmoeting en interactie, gericht op zowel gemeenschappen als individuen. Ruimte voor samenkomen binnen je eigen gemeenschap (casa) en plekken waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten (plaza). Denk aan functies in en op gebouwen, openbare ruimten of binnentuinen. Belangrijk is het onderscheid tussen openbaar en privé, met aandacht voor de overgangen. Een balans tussen ontmoeting, interactie, geborgenheid en privacy.

6. Hoogwaardige kwaliteit. Een hoogstedelijk centrumgebied vraagt om een hoogwaardige en zorgvuldige uitwerking van architectuur en openbare ruimte. Toekomstbestendigheid, groen en ecosystemen worden integraal meegenomen. De integrale kwaliteit (doelenkader) geldt als afwegingskader.



Figuur 01.Visual Mercado-plein.

1.3 Processturing en kwaliteitsteam

In de tijd **sturen op de opgave en de bewaking van integrale kwaliteit** alsmede de uitvoerbaarheid vraagt om een helder proces met een Kwaliteitsteam. De uitgangspunten in het Masterplan zijn niet allemaal hard. Wel willen we duidelijkheid creëren. Met een lange looptijd zijn sommige aspecten in de beginfase cruciaal en andere aspecten juist later. De 6 punten op de vorige pagina zijn een vaste leidraad voor beeldkwaliteit gedurende de gehele looptijd voor de gebiedsontwikkeling.

Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat **doelbewust werken en integraal afwegen** worden voortgezet en zijn geborgd (zie onderdeel A Verdieping en achtergrond: integraal afwegen en het Doelenkader). Voor een **goede borging van bredere omgevingskwaliteit** in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het Kwaliteitsteam. Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam. De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur (doelen leefomgeving en aanvullend BKP) ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit (doelen economie, wonen) en maatschappelijke impact (doelen sociaal en identiteit).

Het kwaliteitsteam beoordeelt plannen voor gebouwen en openbare ruimte **in alle vervolgfases**. Het Masterplan probeert vast te leggen wat moet en los te laten wat kan, resulterend in een optimale kwaliteit. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke **rol in de dialoog** tussen verschillende partijen in de planfase tot en met het definitief ontwerp. Het blijft mogelijk om overtuigend aan te tonen dat een vergelijkbare bijdrage aan de doelen bereikt wordt op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers. Ontwerpteams kunnen zo vroegtijdig in gesprek met het kwaliteitsteam. Dit zorgt voor goede afwegingen op gebieds-, ensemble- en blokniveau. Zo kan **het kwaliteitsteam continue richting en sturing bieden aan de opzet en invulling van naast elkaar gelegen plots en verschillende fases.**

Het kwaliteitsteam heeft voldoende **mandaat**. Het team toetst zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Dit gebeurt in alle fasen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het **integraal afwegingskader** vanuit het werken met doelen ondersteunt op elke schaal en in elke fase. De precieze inrichting van het proces en de aansturing worden **uitgewerkt na vaststelling** van het Masterplan. Dit geldt ook voor de **organisatievorm en invulling** en de relatie en verhouding tot het projectteam. We stellen een proces op waarbij het kwaliteitsteam vanaf het begin betrokken is bij de gebiedsontwikkeling. Het team moet operationeel zijn bij de start van de werkzaamheden voor fase 1 en 2.

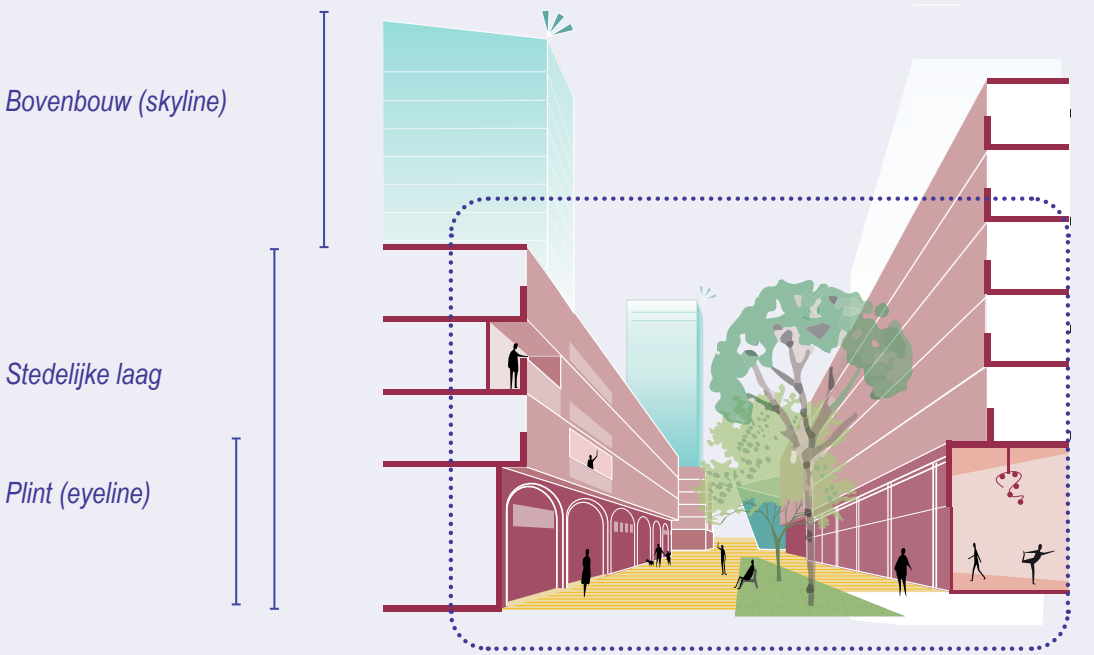


Figuur 02.Visual O(vervecht)-plein.

Menselijke maat

In Overvecht Centrum gaan we **verdichten.** In totaal wordt bovengronds substantieel volume toegevoegd. Door licht, lucht en ruimte slim te organiseren (in pleinen, ruime straten en binnenhoven) én door de samenstelling en de diversiteit van volumes goed te doordenken, wordt een prettig leefklimaat mogelijk. Hiermee hebben de gebouwen zo weinig mogelijk impact op de beleving van de mens.

Bij het ontwerpen en inpassen van de gebouwen **ontwerpen we vanuit het perspectief van de voetganger** (‘de stad op ooghoogte’). Dat zorgt uiteindelijk voor een goede ruimtelijke balans tussen lopen, ontmoeten en verblijven. Diverse aspecten beïnvloeden de beleving van de mens op straat: de verblijfsruimtes, de overgangszones tussen binnen en buiten, de inrichting en maat van de straat zelf en goede gebouwen. Dat draagt uiteindelijk ook weer bij aan een prettig gebied en aan sociale veiligheid op straat. De ontwerpprincipes voor de gebouwen en de openbare ruimte zorgen ervoor dat het gebied een menselijke maat krijgt.



Figuur 03. Menselijke maat, de stad op ooghoogte

1.4 Masterplan volumeopbouw

Structuur & hiërarchie

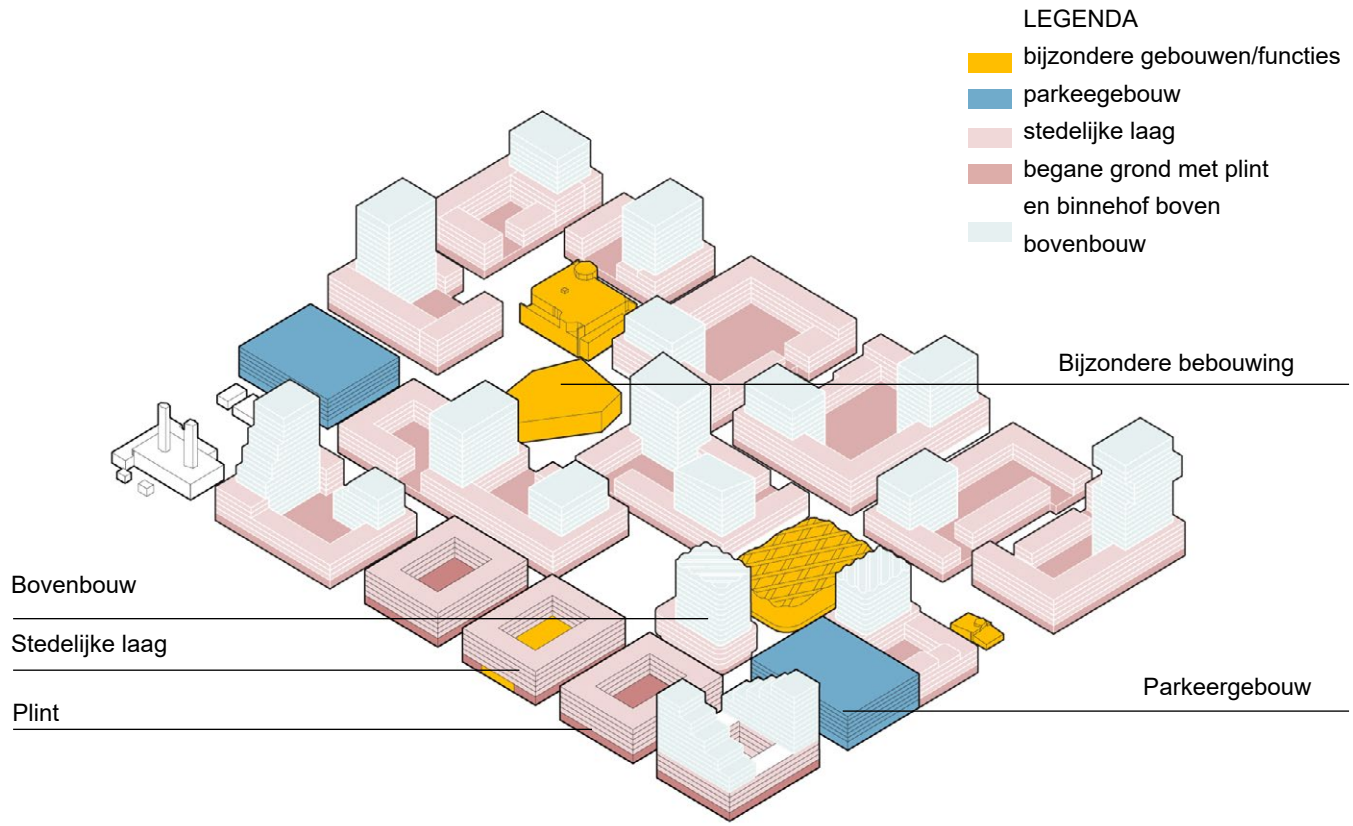
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en ‘ogen op straat’. Bijzondere gebouwen en karakteristieke pleinruimten verrijken de structuur en zorgen voor herkenning en oriëntatie.

Samengesteld bouwblok

Gebouwen in het gebied zijn opgebouwd uit een stedelijke laag en een bovenbouw. De plint is een verbijzondering en een belangrijk onderdeel van de stedelijke laag. Ze vormen samen een samengesteld bouwblok. Het gebied is opgebouwd uit enkele bijzondere gebouwen en deze samengestelde bouwblokken.

De stedelijke laag is van belang om stedelijk leven mogelijk te maken. De plint maakt interactie tussen functies in de gebouwen en het straatleven mogelijk. De bovenbouw is zo gepositioneerd dat dit volume zo min mogelijk impact heeft, bijvoorbeeld qua windhinder en schaduw. Kortom: door dit bouwvolume zo samen te stellen, maken we een prettig en comfortabel stedelijk leven op straat mogelijk. Het gaat daarbij om oog voor de menselijke maat, een comfortabel microklimaat (wind en zon), levendigheid aan de ene kant en rust en privacy aan de andere kant, en om sociale veiligheid.

Er zijn verschillende typen gebouwen te onderscheiden: het basisblok, de bijzondere bebouwing en de parkeergebouwen. Hierna gaan we eerst in op de opbouw van het basisblok.



Figuur 04. Volumeopbouw van het masterplan

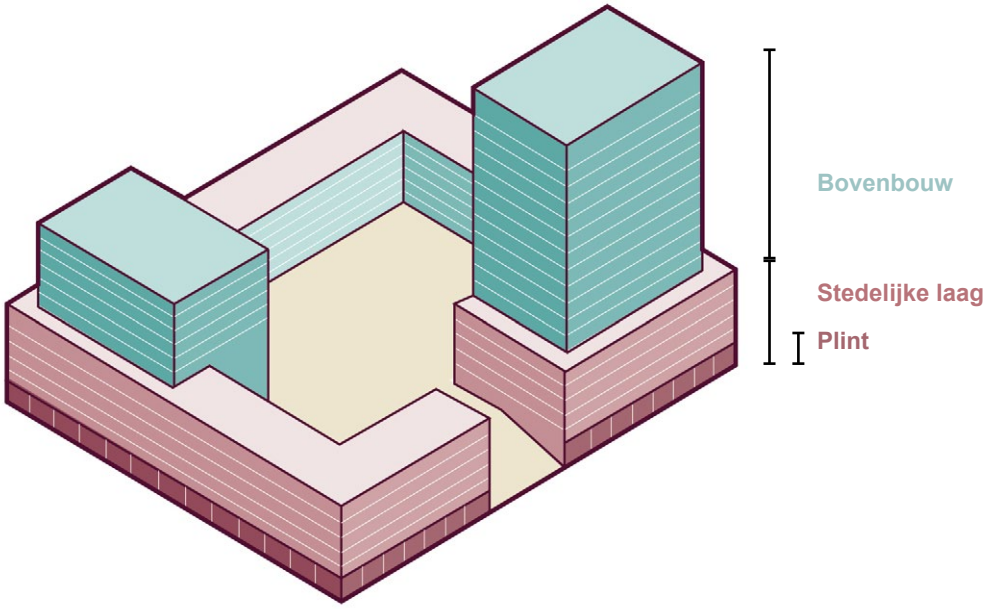
Uitwerking basisblok

Het basisblok is een samengesteld blok. Het bestaat uit twee delen: een **stedelijke laag** met een **plint**, en een **bovenbouw:** de torens bovenop de stedelijke laag. De druk van het programma op maaiveld maakt dat de binnenhoven in alle samengestelde blokken verhoogd gelegen zijn (minimaal +1).

De **plint** omvat de onderste een of twee bouwlagen. De plint zorgt voor interactie met de openbare ruimte en levendigheid, voor ‘ogen op straat’ en biedt ruimte aan aantrekkelijke winkels en goede woningen.

De **stedelijke laag** wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. De stedelijke laag begeleidt de straten en pleinen. Het is de scheiding tussen het openbare leven en het privédeel aan de binnenzijde van het blok. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht.

De **bovenbouw** vormt de skyline van het plan. Hij ligt boven de stedelijke laag. De vorm en positie van de torens op deze stedelijke laag moet worden afgestemd op het comfortabele microklimaat in de omringende buitenruimte. In de openbare ruimte is sprake van een comfortabel windklimaat, met een kwaliteitsniveau passend bij het gebruik van de plek (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Voor de schaduwwerking van de bovenbouw kijken we naar ‘sunspots’ (plekken waar je goed in de zon kunt zitten) bij de verblijfsruimten in het gebied: denk aan de pleinen en binnenhoven. Voor een goed windklimaat op straat heeft de bovenbouw altijd een set-back van minimaal 5 meter . Bovendien heeft een set-back van de bovenbouw andere voordelen, zoals een beter gevoel van de menselijke maat op straat: de torens worden vanaf de straat veel minder sterk waargenomen. Het is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden. De bovenbouw is gebaat bij een interessant samenspel onderling en daarmee een aantrekkelijk silhouet.



Figuur 05. Opzet van basisblok

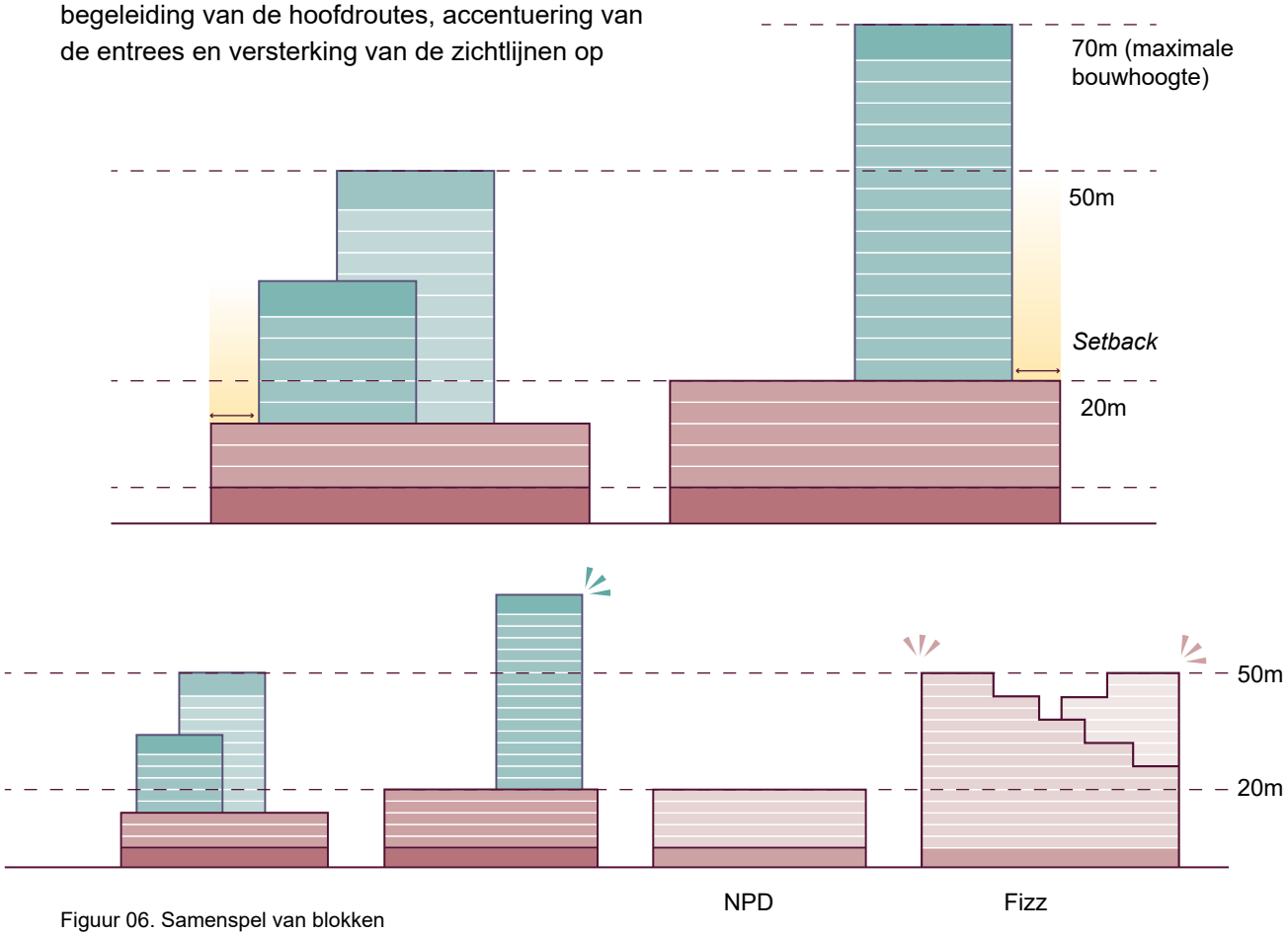
Samenspel van blokken

Door de compositie van straten, pleinen en gebouwen ontstaan relaties tussen de blokken onderling en vormen zich natuurlijke clusters van gebouwen. Deze vormen de basis voor het toevoegen van variatie en verfijning in de volumes. Daarnaast ontstaat er een levendig samenspel tussen blokken door variatie in de hoogte van de stedelijke laag, verspringende rooilijnen van de blokken en uitsnedes in de stedelijke laag.

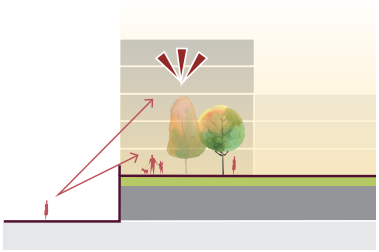
Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor een goede leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgen hofjes in woonstraten te creëren.

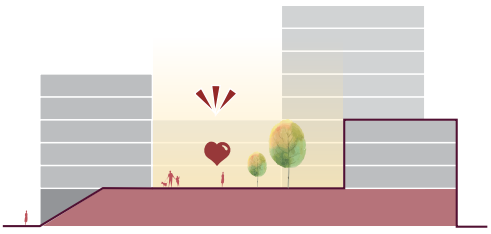
We maken **uitsnedes in de stedelijke laag** om lichtinval in de binnenhoven te brengen en een gevoel van ruimtelijkheid te scheppen en om visuele relaties aan te brengen tussen het binnenhof en het straatniveau. De binnenhoven zijn verhoogd gelegen bovenop het programma op maaiveld. De snedes liggen daarom in principe boven de plint. Ze kunnen een onderbreking van het volume vormen, of een poort of ‘gat’ als een structuurelement in de gevel. De posities van de snedes liggen niet vast, maar zijn ontworpen in samenhang met het microklimaat (wind, licht en schaduw). Soms kan een snede worden gecombineerd met de toegang tot de binnentuin vanaf het straatniveau (met een trap). Afsluitbaarheid – voor privacy, veiligheid en beheer – is daarbij een aandachtspunt.



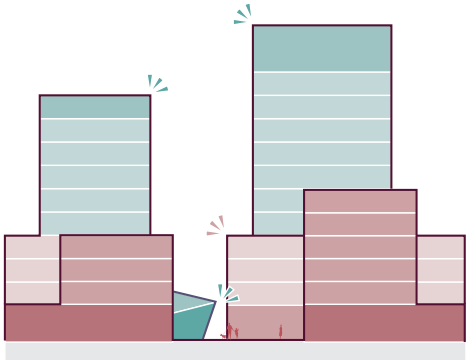
Figuur 06. Samenspel van blokken



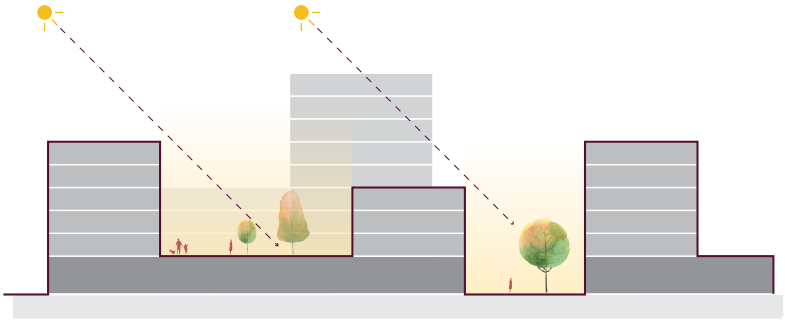
Licht, lucht, ruimte door snedes



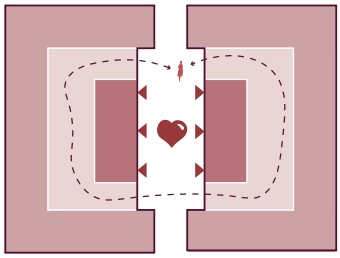
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



Samenstelling van volumes en wisselende rooilijnen maken interessante zichtlijnen en oriëntatie



Hoogte bebouwing afgestemd op bezonning en windklimaat in straten en binnenhoven



Ensembles van blokken

Overige spelregels van volume en bouwvelden

Naast het bovenstaande worden in het Masterplan (H5) de bouwvelden en de opbouw en verdeling van volume verder uitgewerkt ten behoeve van een prettig, comfortabel leefklimaat in het gebied.

Denk aan rooilijnen van de bouwvelden en de maatvoering en verdeling van de bovenbouw. Hieruit voorvloeiend is het microklimaat behorende bij het ruimtelijke eindbeeld in beeld gebracht. Het gaat dan om het windklimaat en de bezonning in openbare ruimte als ook de binnenhoven. Alsmede de daglichttoetreding van de nieuwe woningen. We blijven sturen en afwegen vanuit integrale kwaliteit. Deze kwaliteiten dienen ook meegenomen te worden bij beoordeling van bouwplannen.

1.5 Wijkkarakteristiek

Passend bij Overvecht

Overvecht de wijk waarbinnen het centrumgebied gelegen is, is gebouwd in de jaren zestig. Ze weerspiegelt de ‘ideale stad’ van die periode. De buurten worden gekenmerkt door een stempelopzet: een herhaling van een bepaalde opzet van gebouwen, vergezeld van veel groen, in **orthogonale (rechthoekige) structuren, met horizontaliteit en een lichte architectuur.**

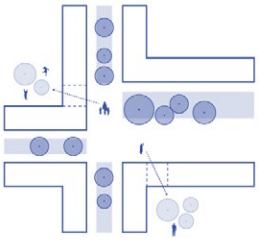
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

Niet alle stijlkenmerken van Overvecht worden als positief ervaren. Ze dragen ook niet allemaal bij aan belangrijke waarden voor de toekomstige plek, denk aan menselijke maat, geborgenheid en diversiteit. Mede daarom kijken we kritisch naar de Overvechtse beeldtaal. Ondanks dat, gaat Overvecht Centrum straks een **goede relatie** aan **met de omliggende bebouwing**, zowel morfologisch als architectonisch.

Hier beoordelen we welke karakteristieke elementen uit Overvecht een moderne vertaling krijgen. Welke elementen bijdragen aan de gewenste leefomgeving van het nieuwe centrum? De geschiedenis kan hiervoor een goede inspiratiebron zijn. Maar het is niet nodig om een kopie te maken.

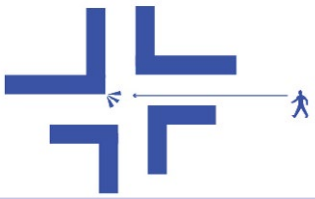
Licht lucht en ruimte

De essentie van de ontstaansgeschiedenis van de wijk wordt nu anders vertaald. De basis van dit plan is net als toen gestoeld op voldoende licht, lucht en ruimte. Dit wordt nu bereikt door voldoende openbare ruimte voor de mate van verdichting, met prettige brede straten en meerdere pleinen met een fijne maat en schaal. Het wordt ook bereikt door de opbouw van de bebouwing, en met name door hoogte van straatwanden en de snedes (openingen) in de bouwblokken. We maken geen volledige gesloten bouwblokken. In de blokken is voldoende licht en lucht en een prettig windklimaat, zonder dat de gewenste omslotenheid en geborgenheid van deze binnenruimtes verloren gaat.



Orthogonaliteit

Alle lagen van het oorspronkelijke plan voor Overvecht werden gekenmerkt door rationaliteit en orthogonaliteit (rechthoekig) zowel in de stedenbouw (stempels), als in de bouwblokken en de architectuur. In het Masterplan zie je dat terug in de stedenbouw – het stratenpatroon en de eenvoudige kloeke blokvormen – maar dan wel met de nodige verspringingen in rooilijnen om de routes te begeleiden, monotonie te voorkomen en geborgenheid op de pleinen te scheppen. Om de orthogonaliteit te doorbreken voegen we op gebiedsniveau enkele bijzondere, qua vorm en rooilijn afwijkende gebouwen toe, ten behoeve van oriëntatie, eigenheid en variatie. In de architectuur voert de rationaliteit en orthogonaliteit niet de boventoon.



Horizontaliteit en repetitie

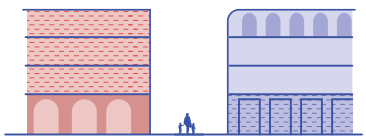
Orthogonaliteit in de architectuur zie je met name terug in de kenmerkende horizontaliteit. Hierin willen we wel losser zijn om niet door te slaan in massaliteit en een monotoon beeld. We sluiten verticaliteit in de geleding van gebouwen echter uit. Dat wil zeggen: geen grachtenpandjes, maar juist kloeke blokken, robuuste complexen met een horizontale geleding.

We voorkomen onnodige herhaling en eentonigheid door aantrekkelijk gelede blokken en tussenschaal in de architectuur toe te passen. De gebouwde omgeving blijft speels en interessant, met aandacht voor de menselijke maat.



Lichte architectuur

De architectuur in de wijk Overvecht heeft een sobere en functionele materiaal- en kleurkeuze, waarbij beton en baksteen centraal staan. De ingetogenheid, dominantie van grijstinten en de minimalistische uitstraling hiervan sluit niet aan bij de knusse sfeer en levendige beeldtaal die het masterplan en bewoners voor ogen hebben bij het nieuwe wijkhart. We kiezen in het plan vanuit de identiteit voor meer speelsheid en rijkheid in materiaal- en kleurgebruik. Er is eenheid in verscheidenheid op gebiedsniveau, zonder door te slaan in kakofonie.



Wat is Overvechts in het centrumgebied?

Het gebied wordt herkenbaar en Overvechts doordat we **kenmerkende stijlelementen** uit de wijk gebruiken, maar passen deze wel zo toe dat ze aansluiten bij de huidige wensen van menselijke maat en geborgenheid. In een **rustig raamwerk staan krachtige kloeke blokken met een horizontale geleding** waarbij overtuigend vormgegeven is aan verscheidenheid, levendigheid, speelsheid en rijkheid. In een **eigen beeldtaal** die uitdrukking geeft aan de identiteit van deze plek.

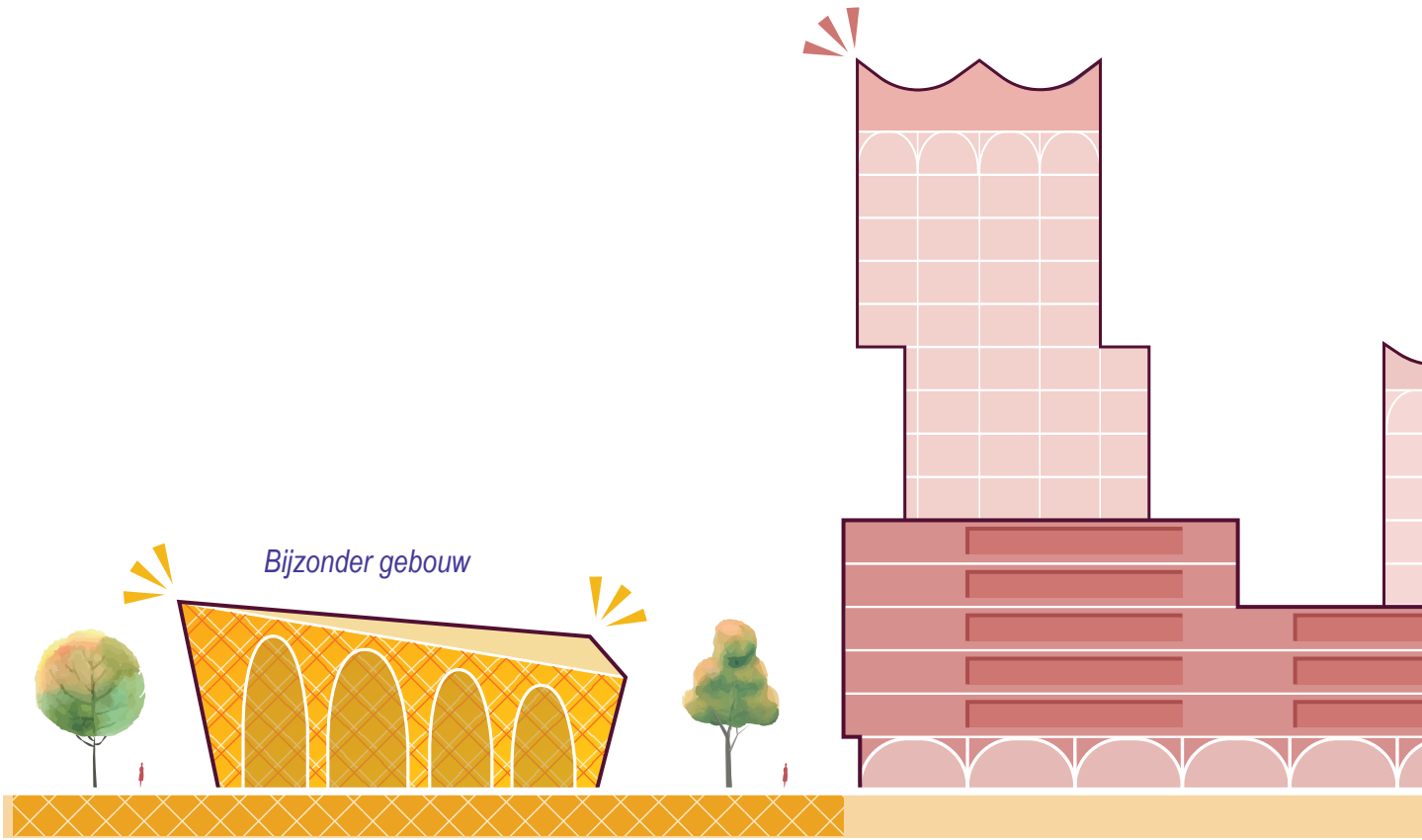
1.6 Identiteit

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Overvecht Centrum waarborgt essentiële aspecten van de beeldkwaliteit, met **nadruk op het weerspiegelen van een identiteit die aansluit bij de wijk en haar bewoners.** Het wordt divers, verbonden en aantrekkelijk. Overvecht kent een grote verscheidenheid aan inwoners. De diversiteit in achtergrond en cultuur is groot en rijk. Dit wordt zichtbaar in de openbare ruimte en in de architectuur. Deze eigenheid zorgt voor karakter en geborgenheid.

De opgave is een **samenhangend, herkenbaar, uitnodigend en comfortabel centrumgebied** te creëren met een vertrouwde en eigen sfeer. Dankzij die sfeer kunnen **bewoners zich hier thuis gaan voelen**. Ze kunnen **trots zijn op hun wijk en hun centrum.** Deels doen we dat in de beeldkwaliteit, deels met een proces met inbreng van bewoners en ondernemers en deels door het vragen van een concept per blok.

Beeldkwaliteit

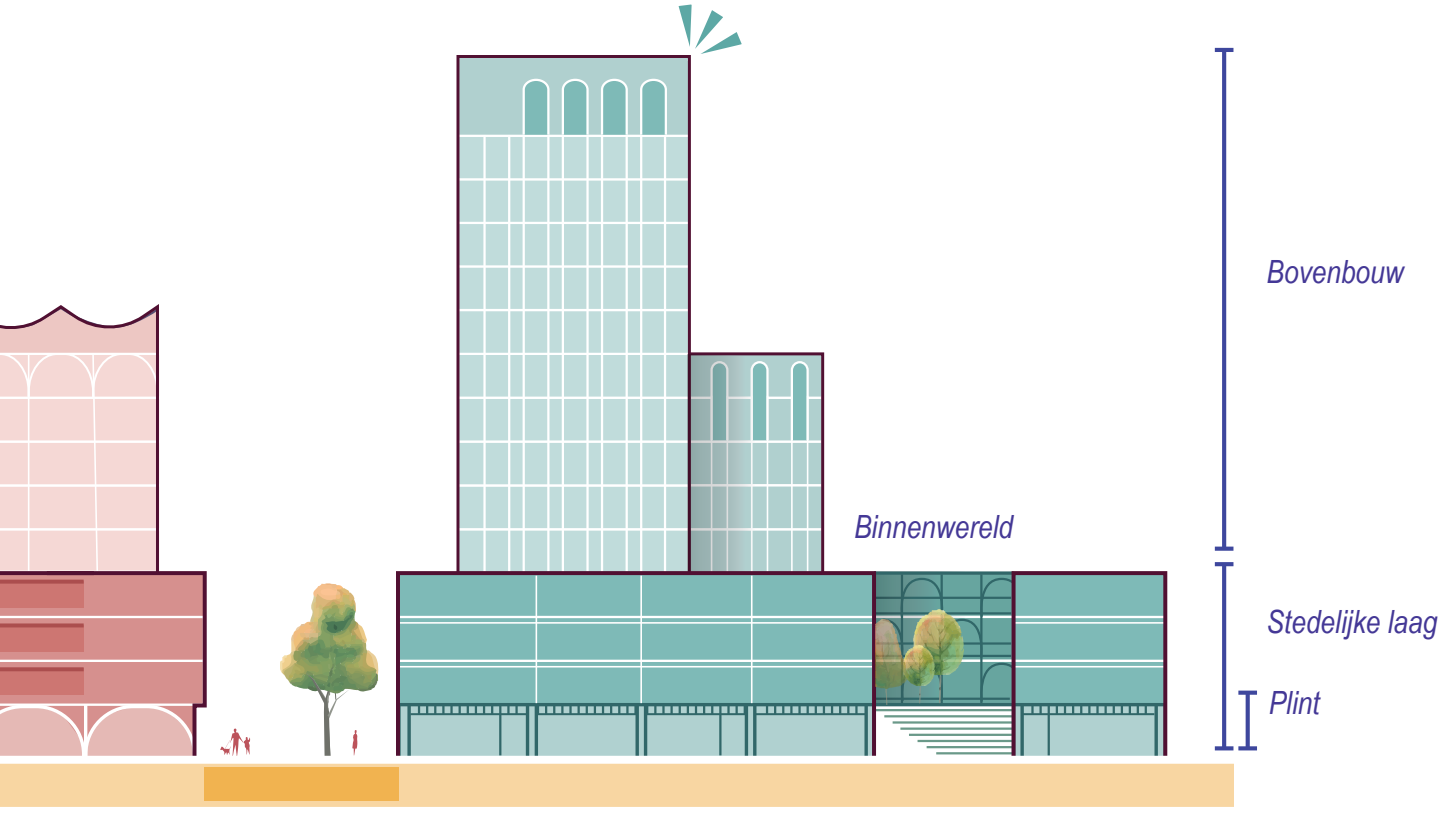
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stijlelementen**, echter we staan ook een andere vormentaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen. Ook mag het **materiaal- en kleurgebruik uitgesprokener.** De verschillende culturen en gemeenschappen tonen zich, bijvoorbeeld door specifieke elementen zoals verrassend vormgegeven entrees, ramen, balkonvormen of in bijzondere patronen zoals boog- of stervormen, dan wel in materiaal- en of kleurgebruik.



Figuur 07. Identiteit in beeldkwaliteit

Eenheid in verscheidenheid is het devies, dus niet doorslaan in diversiteit, maar ook geen saaie eenheidsworst. Gebruik de schaalniveaus om een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang te vinden. Reguliere bouwblokken **verschillen van elkaar** en zijn Overvechts en **eigen, maar blijven onderdeel van het geheel**. Bijzondere gebouwen in het gebied fungeren als **uitgesproken smaakmakers**.

Rijk en tactiel in detaillering. Gebouwen worden ontworpen vanuit **het perspectief van de voetganger,** waarbij de architectuur en geleding zorgvuldig uitgewerkt zijn ten behoeve van een aangename en comfortabele leefomgeving. De beleving van de mens krijgt echt aandacht, waarbij **ontmoeting en interactie** een plek heeft op diverse schaalniveaus.



Betrokkenheid bewoners

De identiteit en eigenheid van Overvecht Centrum is belangrijk. Het moodboard verbeeldt de toekomstige identiteit, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden ‘divers’, ‘verbonden’ en ‘aantrekkelijk’ uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast teleggen hoe het precies moet zijn. Het is gemaakt op basis van gesprekken over de identiteit en een breed uitgezette enquête over de toekomstige identiteit van het gebied.

De culturele en historische verscheidenheid van de wijk Overvecht benadrukken in beeldtaal vraagt erom om ook in de toekomst (wijk)bewoners en ondernemers te blijven betrekken bij planvorming. Zo is een betekenisvolle invulling te creëren die echt een gevoel van thuis uitstraalt.

Verhaal per blok

Elke bouw- of inrichtingsplan moet een duidelijk verhaal vertellen dat de identiteit van het bouwblok of ensemble tot uitdrukking brengt.

In de vroege ontwerpfase presenteert het ontwerpteam aan het Kwaliteitsteam een thema dat als leidraad dient voor het blok. Dit thema bepaalt hoe het ontwerp bijdraagt aan de identiteit van het bouwblok en het gebied en hoe het aansluit op het karakter van Overvecht. Ook is duidelijk hoe bewoners en gemeenschappen erbij betrokken worden. Zo ontstaat een ontwerp met een sterke, verhalende architectuur.



Figuur 08. Moodboard sfeerimpressie van toekomstige identiteit

2
Richtlijnen

Naast algemene principes voor de beeldkwaliteit geven we per ruimtelijk onderdeel hierna richtlijnen die bijdragen aan borging van de integrale kwaliteit. Achtereenvolgens worden na de algemene principes de volgende onderdelen behandeld: gebied, blokken (stedelijke laag met plint, bovenbouw en binnenhof en parkeergebouwen), bijzondere gebouwen, elementniveau, overgangszone en de openbare ruimte (algemeen en pleinen).



Figuur 09. Visual Apotheekplein

2.1 Gebied

Algemeen gebiedsniveau

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de architectuur en de pleinruimtes in het gebied.
- Enkele bijzondere gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte zorgt voor samenhang.
- Hoogwaardig uitgewerkte blokken vormen eigenstandige, krachtige ensembles.
- Elk ensemble zoekt een goede relatie met omliggende ensembles:
  - het gaat om kleurstelling (voorkomen te contrastrijke buren met felle/uitgesproken kleuren)
  - maar ook karakter en eigenheid van de bovenbouw (gelijkvormige uniforme geleding van de bovenbouw in het gebied moet voorkomen worden).
- Er is een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang. Het slaat niet door in onrust of kakofonie.
- Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen.

Op **gebiedsniveau** weerspiegelen de architectuur en pleinruimtes de diversiteit van de bewoners. De blokken vormen samen een **rustig geheel, eenheid in verscheidenheid.** Elk blok an sich vormt een krachtig en hoogwaardig ensemble, zonder dat dit leidt tot een onrustig straatbeeld. Enkele bijzondere gebouwen en pleinruimtes zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie. De **bijzondere gebouwen** en unieke **pleinruimtes** versterken met hun variatie in richting, kleur, ritme en materiaal de identiteit van de plek en zorgen voor diversiteit en contrast op gebiedsniveau. Een zorgvuldig ontworpen groene openbare ruimte verbindt alle onderdelen met elkaar. Het sluit aan op de reeds gerealiseerde basis met gebakken klinkers in het gebied. Brede **straten** zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht.

2.2 Blokken

Algemeen op blokniveau

- Elk blok is een eigenstandig en krachtig ensemble, gevormd door de stedelijke laag (inclusief plint) en de bovenbouw. Een ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundig geordend en harmonieus geheel van meerdere onderdelen.
- De buitenzijde van de stedelijke laag vormt een aantrekkelijke hoogwaardige, maar rustige basis.
- De plinten zijn een verbijzondering van de stedelijke laag en verrijken het straatbeeld en verschillen per blok qua ritme, diepte, materiaal.
- De binnenwereld is uitgesprokener dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De bovenbouw en het binnenhof in het ensemble van het bouwblok hebben een gezamenlijke beeldtaal. Ze zijn niet hetzelfde, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm, beeld/patroon of materiaal. Het binnenhof en de toren(s) geven er beide een eigen invulling aan.

Een **kloek gebouw,** breder dan hoog, met een eigen verhaal. Dat bestaat uit stedelijke laag inclusief plint met bovenbouw. Unieke architectonische elementen zorgen voor eigenheid, herkenbaarheid en een menselijke schaal binnen het ensemble. De plinten verrijken het straatbeeld, variëren in ritme, diepte en materiaal en geeft de buitenzijde van een blok karakter. De binnenhoven zijn uitnodigend, gericht op de gebruikers en hebben samen met de bovenbouw een speelsere beeldtaal. Op **blokniveau** vormt elk blok een **eigenstandig, harmonieus geheel** afgestemd op zijn omgeving.

Stedelijke laag van het blok

Een uitnodigend straatbeeld ontstaat door doordachte, kwalitatief goede gebouwen te realiseren, vooral in de stedelijke laag (niveau 0 tot 4 tot 6). Deze laag speelt een cruciale rol in de beleving van mensen, beïnvloedt sterk het gevoel van (sociale) veiligheid voor passanten en draagt bij aan een aantrekkelijk binnenhof. De stedelijke laag kent een eenvoudige geometrie, waarbij gevarieerde en zorgvuldig vormgegeven gevels massaliteit en repetitie vermijden. Zichtrelaties, ritme, verbijzonderingen en diepte in de gevels zorgen voor een levendige, mensgerichte architectuur die bijdraagt aan een levendig straatbeeld en veilige openbare ruimte.

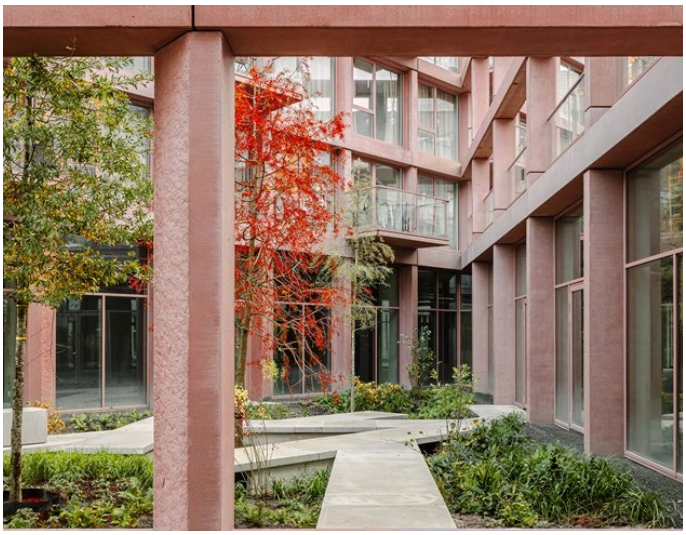
- De stedelijke laag heeft een **heldere geometrie**. De blokken liggen in een orthogonale hoofdstructuur. Deze opzet was er altijd al in Overvecht. Dit zorgt voor herkenbaarheid en eenvoud.

- **Horizontaliteit** is afleesbaar in de vormgeving, zonder dominant te worden. Geleding van gevels, verbijzonderingen en verticale elementen zorgen voor verfijning en ritme.

- **De menselijke maat** is leidend voor de gevellengtes. We voorkomen lange, ononderbroken gevels, met een monotoon en massaal straatbeeld. Bij grote bouwblokken zijn **gevels na maximaal 40 meter lengte onderbroken,** door geleding, tussenschaal of met snedes.

- **Snedes** in de stedelijke laag zorgen voor het **breken van de lange blokken** en voor **meer visuele interactie** tussen straten en binnenhoven. Er zijn diverse opties: volledige openingen tot aan de plint, ‘gaten’ in de gevel, of een poort. Allen met of zonder een trap naar het binnenhof.

- Elk appartement heeft een comfortabele buitenruimte met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken.



Figuur 10. Blok als een ensemble.
Almer, Highnote



Figuur 11. Blok als een ensemble, verbijzondering plint.
Asker (SE), Wesselkvartalet



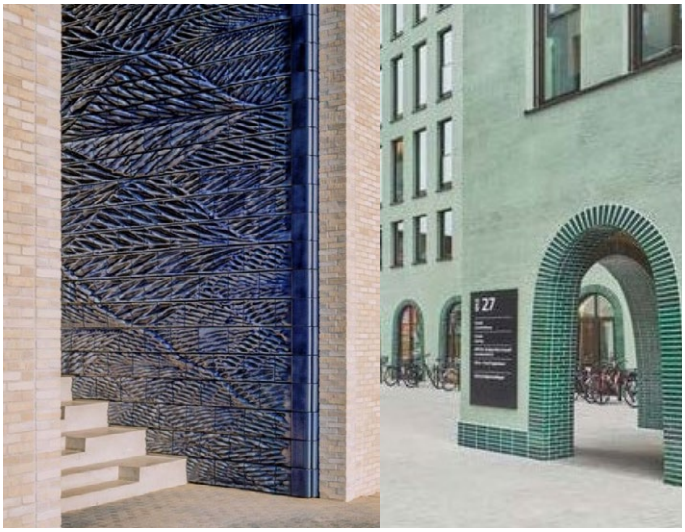
Figuur 12. Snedes in de plint ontworpen als onderdeel van het ensemble. Tyresö (SE), Norra Centrum



Figuur 13. Horizontale beeldtaal. Pau (FR), Laherrère Center



Figuur 14. Blok als krachtig eigenstandig ensemble.
London (GB), King's Cross



Figuur 15. Speelsheid en rijkheid in materiaal en kleurgebruik.
Delft (links), Munich (DE), My.O Munich (rechts)

- Massaliteit en gladde gevels voorkomen we door **tussenschaal** en **diepte** te introduceren tussen de schaal van het gebouw en het raam.

  - De tussenschaal verzacht de orthogonaliteit en **brengt details en verbijzonderingen** aan in het gebouw.

  - Voldoende **diepte in de gevel** zorgt voor e**en spel van licht en schaduw,** wat zorgt voor gevels met meer menselijke schaal en een levendige uitstraling.

- De architectuur van het gehele gebouw is **hoogwaardig**, consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De binnenwereld is **uitgesprokener** dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.

- De **plint** is een aantrekkelijke, speelse **verbijzondering van de stedelijke laag**. Plint is onderdeel van de stedelijke laag en het ensemble en mag geen losstaand element vormen.

- **Zichtrelaties** tussen de stedelijke laag en de straat zijn belangrijk voor een levendige en interactieve openbare ruimte en ogen op straat.

- Elk appartement heeft een **comfortabele privé-buitenruimte**. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. De vormgeving van buitenruimtes moet privacy bieden en esthetisch passen bij het gebouw. **Variatie in typologie** (balkons, loggia's, terrassen) is mogelijk, mits onderling afgestemd en bijdraagt aan **de verticale en horizontale ritmes** van de gevels. Ze dragen bij aan het ensemble zonder een te rigide herhaling of chaotische uitstraling.

De plint per blok

De plint is onderdeel van de stedelijke laag en beslaat de eerste bouwlaag (incidenteel de eerste twee bouwlagen). Hij draagt via allerlei interacties bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het goede functioneren van het programma in het blok. De plint verbijzondert de stedelijke laag en zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De basis van de plint spreekt dezelfde beeldtaal als de stedelijke laag, maar deze wordt verrijkt met een variatie qua materiaal, kleur, geveldiepte en ritmiek, om de functies van de plint te accentueren.

Het succes van de toekomstige levendigheid op straat is sterk afhankelijk van de detaillering en zorg waarmee de stad op ooghoogte wordt ontworpen. Dit heeft betrekking op de plinten, de overgangszones tussen binnen en buiten, tussen openbaar, collectief en privaat. Aan de straatzijde is aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en levendige woon(-werk) ruimten en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en gebruik op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle en interactie.

- **Continuïteit van de plint**. De plint is 4-6 meter hoog (dus minimaal één hoge bouwlaag) en is **uniform per blok**; deze hoogte biedt ruimte voor flexibiliteit in functies. .

- **Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp** van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte.

  - Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen en uitnodigen om ze aan te raken (tactiele uitstraling).

  - Een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (neggen) vult het geheel aan.



Figuur 16. Plint als onderdeel van de stedelijke laag.
Metzingen (DE), Kitz Boutique Hotel



Figuur 17. Fijnmazige invulling. Rikheid en speelsheid in plint en architectuur. Londen (GB), Palmer straat



Figuur 18. Mate van transparantie in de plint zorgt voor aanhechting met het maaiveld. Londen (GB), Turnmill office



Figuur 19. Heldere geometrie, erkers zijn verbijzonderingen en zorgen voor een tussenschaal. Utrecht, Cara Parana



Figuur 20. Plint als verbijzondering van de stedelijke laag.
Asker (SE), Wesselkvartalet



Figuur 21. Rijkheid in expressie. Entrees mogen opvallen.
Amsterdam, Spaarndammerhart

- In de overgangszone tussen de plint en de straat **bevorderen we de interactie** tussen de gebruikers van de plint en het openbaar gebied. (zie ook 2.5 Overgangszone)

- **Fijnmazige invulling** van de plint zorgt voor het gebruik van de openbare ruimte en draagt bij aan de sociale veiligheid. **Meerdere units en bruikbare entrees per zijde** (zoals ingangen van winkels, voorzieningen of lobby's van woningen) zorgen voor levendige interactie tussen binnen en buiten. Hiervoor is vroegtijdig inzicht nodig in de ruimtelijk functionele organisatie van het gebouw.

- **Voldoende transparantie** draagt bij aan de interactie tussen activiteiten binnen en buiten. Transparante puien tussen openbare, semi-openbare en binnenruimten bevorderen een **open, uitnodigende sfeer**. De functies in de plint worden zo gerepresenteerd in de puien. Anderzijds kan glas hard en spiegelend zijn. Hier moeten we dus zoeken naar een goede balans, zodat het afplakken en dichtzetten van transparante gevels (met plakfolie, wanden, gordijnen etc.) voorkomen wordt. Verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer en de veiligheidsbeleving op straat.

- **Grotere functies in de plint**, zoals een supermarkt, zijn zodanig vormgegeven dat ze een ingang hebben ter grootte van een plintunit, terwijl de rest van de gevel is terug gelegen in het blok, zodat er daarnaast andere kleinere units in de gevel te zien zijn. Zo ontstaan er geen grote oppervlaktes die in de praktijk worden afgeplakt of afgeschermd.

- **Lange functionele gevels** met een 'dood' programma **worden voorkomen**. Gebouwen hebben geen achterzijden. Dat is essentieel voor een levendig, aantrekkelijk en prettig gebied.

    - De entrees zijn duidelijk vormgegeven. Ze vormen een verbijzondering in de plint en zijn integraal ontworpen met het gevelbeeld.

    - De entrees van onder andere fietsenstalling, parkeergarage, installaties en de utilitaire voorzieningen (zoals het nutsvoorzieningen of een expeditiehof) zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp. Ze worden binnen de rooilijnen attractief ingepast. Toegangen zijn zichtbaar, maar domineren de gevel niet.

- **Reclame** is een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt samen met de plint en intermediaire zone (zie ook 2.5 Overgangszone) ontworpen om een kwalitatief hoogwaardig gevelbeeld te creëren. Het draagt bij aan de menselijke maat en bevordert diversiteit in het straatbeeld.

Plintenboek en puiregelement

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 22. Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 23. Dichte delen in de plint blijven ondergeschikt en worden hoogwaardig gedetailleerd. Kiel (DE), Sleeswijk-Holstein gebouw



Figuur 24. Wonen in de plint.
Amsterdam, Funenpark



Figuur 25.Kleur in de plint.
Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 26. Continuïteit van de plint.
Apeldoorn, Anklaar



Figuur 27. Verbijzonderingen, licht en diepte in de gevel.
Londen (GB), Academy house

Bovenbouw per blok

In de bovenbouw is het zoeken naar **lichtheid en rankheid**. Massaliteit en wandvorming in de bovenbouw (door het gebruik van schijven) moet worden vermeden. Afhankelijk van de hoogte van de toren is dit niet altijd mogelijk in de volumeopbouw, maar wel in de details en de architectuur. Gezien het programma ligt een uniforme uitstraling van de bovenbouw voor de hand. Met meer speelsheid en vrijheid in de bovenbouw ontstaat er een aantrekkelijke diversiteit in het silhouette.

De bovenbouw is onderdeel van het ensemble van het blok. Wel is er vergeleken met de buitenzijde van de stedelijke laag meer ruimte voor eigenheid bij de bovenbouw. De binnenzijde van de stedelijke laag en de bovenbouw zijn familie van elkaar qua uitstraling.

- **Alzijdig ontworpen, orthogonale, sculpturale hoofdvorm.** Geen versnippering van volumes in verschillende subvolumes.

- **Slank vóórkomen.** De maximum diagonaal van de footprint is 45 meter. De maximum footprint is 900 m².

- **Divers en aantrekkelijk.** Per toren is er variatie in kleur, materiaal, patroon en gevelritme. De bovenbouw blijft **onderdeel van het ensemble** van het blok.

    - De bovenbouw en het binnenhof hebben een relatie in beeldtaal. Ze zijn niet identiek, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm of beeld/ patroon of materiaal anders dan de buitenzijde van de stedelijke laag.

    - Scherpe contrasten tussen de buitenzijde van de stedelijke laag en de overige elementen zijn niet wenselijk. De architectuur van het gehele blok is consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De toren krijgt altijd een **goede en aparte beëindiging**. Deze top (kroon) is zichtbaar vanaf ooghoogte en zorgt voor een aantrekkelijke skyline. Het is mogelijk om variatie in dakvormen aan te brengen, zodat de skyline dynamisch wordt.

- **Installaties** worden ingepast in het volume. Ze zijn niet zichtbaar van buitenaf en integraal onderdeel van gebouwontwerp (zie ook daklandschap 2.4).

- Elk appartement heeft een **comfortabele buitenruimte** met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. In de bovenbouw is er meer ontwerpvrijheid in vorm, materiaalgebruik en plaatsing voor balkons, loggia's en terrassen. Naast eigenheid wordt ook een bewuste balans in variatie en samenhang gevraagd. Dit voorkomt een te chaotische of uniforme gevel en zorgt voor architectonische coherentie. Balkons mogen niet willekeurig geplaatst zijn, maar ook niet zo identiek dat ze de gevel monotoon maken.

***Publieke ruimtes** toevoegen aan de bovenbouw is **een kans:** op verschillende niveaus gezamenlijke ruimtes maken, zoals dakterrassen of skydecks, toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.*

***Groene elementen:** Het integreren van verticale tuinen of groene gevels (die goede groeivoorzieningen hebben) op de torens is* **een kans**, *om natuurlijke elementen toe te voegen aan de stedelijke omgeving en de positieve effecten van groen in de stad te bevorderen. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/ of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.*



Figuur 28.Kleurrijk, sculpturaal en aantrekkelijk.
Londen (GB), Luma apartementen



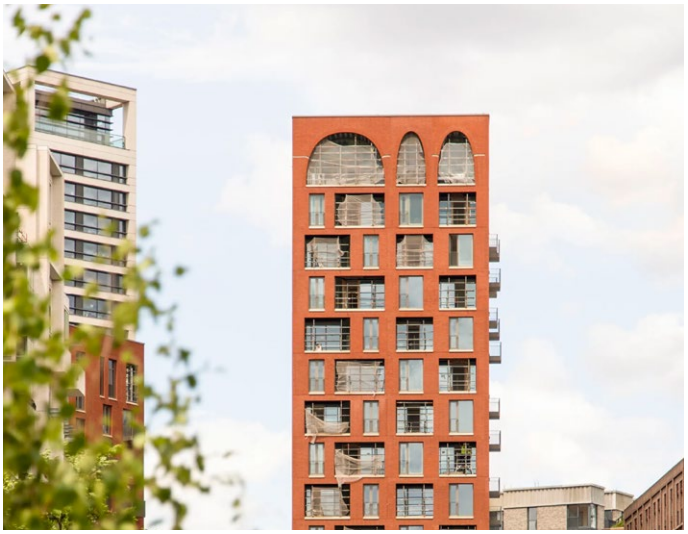
Figuur 29. Details in volumeopbouw
Amsterdam, Ridderspoorweg



Figuur 30. Alzijdig, de hoek om ontworpen en met kroon.
Amsterdam, winkelpand aan de Kalverstraat



Figuur 31. Getrapt daklandschap
Parijs (FR), Masséna- Bruneseau



Figuur 32.Slanke toren, orthogonaal maar speels.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 33. Bovenbouw onderdeel van het ensemble.
Almere, Highnote

Binnenhoven

Elk blok heeft een **aantrekkelijk** en **mensvriendelijk binnenhof.** Een **groen en levend** hart dat een prettige, luwe omgeving is voor de gebruikers. Op deze plek kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Er is ruimte voor verschillende activiteiten. Het voelt als een collectieve plek waar je je thuis voelt. De gevels van het binnenhof maken deel uit van de stedelijke laag en bovenbouw. Aan de binnenzijde van het blok dragen deze gevels bij aan een uitnodigende verblijfsruimte voor bewoners met een levendige en speelse vormgeving.

- **Een uitnodigende en informele sfeer.** In het hof kunnen bewoners elkaar ontmoeten en het hof is om samen te gebruiken. Een ruimte om gezamenlijk naar eigen smaak, gebruik en identiteit in te vullen.

- De binnenzijde is de **rustige, veilige (geluids) luwe plek voor bewoners**. Er is een comfortabel microklimaat (wind, bezonning en geluid), opdat je er langdurig kan verblijven.

- **Verblijfsplekken.** Het binnenhof heeft verschillende zones met verschillende sferen en gebruik. Daardoor kunnen diverse doelgroepen hun eigen plek vinden. Zo kunnen er speelplekken zijn voor kleine kinderen, rustige zitplekken, een moestuin en/of een gemeenschappelijke tuin.

- **Openheid versus geborgenheid.** Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof zijn o**ndergeschikt aan de collectieve binnentuin** en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter) en nooit afgesloten. Met zorgvuldig ontwerp met zonering, variatie en groene erfafscheidingen is privacy en gebruik van de ruimte geborgd. Schuurtjes, schuttingen en hoge hekken zijn niet toegestaan in het binnenhof.

- **Openbaarheid.** In het centrumgebied zijn de binnenhoven **in principe niet openbaar.** De binnenhoven liggen op ‘plus 1’, bovenop de plintlaag in verband met onderliggend programma. Deze ligging op hoogte (circa 5 meter) beperkt de mogelijkheid van doorgaande routes en en de toegankelijkheid. Daarnaast zijn de hoven eerst en vooral de rustige en sociaal veilige plek voor de bewoners. Wanneer dit geborgd is, kan een hof openbaar toegankelijk gemaakt worden.

- **Ontmoeten.** Het binnenhof vormt samen met de woningentrees de overgang tussen de straat en de woning. Bewoners hebben ook toegang tot de binnenhoven. Dat zorgt voor meer interactie tussen de bewoners. Wanneer de galerij aan het hof gelegen is draagt deze bij aan meer interactie en zichtrelaties. Woningen die aan de straat grenzen hebben daar hun entree, en kunnen ook verbonden zijn met het binnenhof.

- **Maximale vergroening.** Binnenhoven krijgen een maximale en robuuste vergroening en passende groeiruimte voor beplanting. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...**’

- Het hof is een aantrekkelijke groene oase voor de bewoners en gebruikers. Het is **zo groen mogelijk ingericht met een robuust groen raamwerk** voor jaarrond een aantrekkelijke binnentuin. Verticaal groen en groene gevels worden geïntegreerd, om extra biodiversiteit en esthetiek te bereiken en zijn verbonden met het groen in de straat en op de daken.

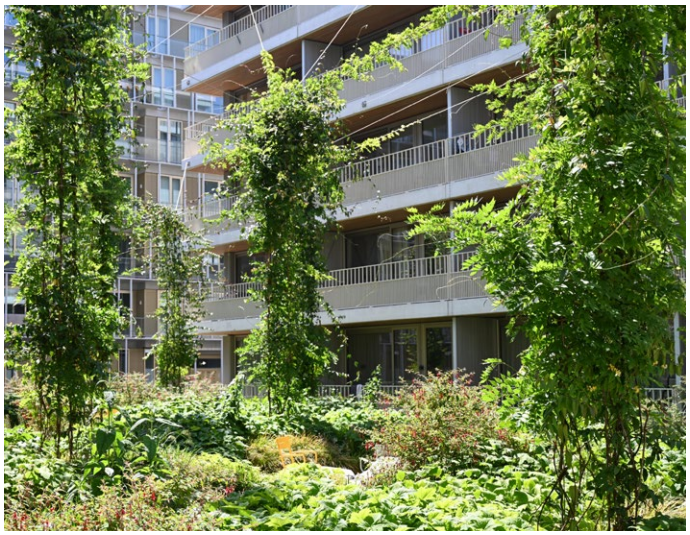
- Een **zorgvuldig beplantingsplan** stuurt op de juiste **mix van planten** die goed passen bij het lokale klimaat en de biodiversiteit bevorderen. Het beplantingsplan bevordert de condities voor de doelsoorten genoemd in het Masterplan. Lastige groeiomstandigheden



Figuur 34. Binnenhof is een rustige, groene en luwe plek met ruimte voor verschillend gebruik. Frankfurt (DE), Europaviertel



Figuur 35. Binnenhof met groene uitstraling en opening. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 36. Binnenhof als het groene hart van het gebouw Amsterdam, Overhoeks



Figuur 37. Binnenhof is een zachte en prettige omgeving. Architectuur en inrichting vullen elkaar aan. Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 38.Gedeelde binnentuin. Utrecht, Veemarkt



Figuur 39. Zonering in hof en groene afscheidingen. Frankfurt (DE), Europaviertel

en het microklimaat binnen het hof (val- en draaiwinden) meenemen bij de soortkeuze van bomen en struiken.

- **De pakketlaag van het substraat heeft een minimale dikte** om voldoende groeiruimte en een optimale wortelontwikkeling te waarborgen. **De dikte varieert tussen de 50cm tot 100cm** voor een robuust groene inrichting van lagere beplanting tot grotere struiken en bomen, afhankelijk van de grootte en het wortelstelsel van de beplanting. Minimaal 25% van het hof heeft een dikke substraatlaag (100cm) voor de grotere struiken en bomen. Dit zorgt ervoor dat de planten voldoende groeiruimte hebben, terwijl ook rekening wordt gehouden met de belasting van de constructie van de eerste verdieping. Voor het inpassen van een 1e orde boom zijn aanvullende maatregelen in de pakketlaag en constructie nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de drainagecapaciteit, waterdoorlatendheid en voedingswaarde van het substraat, zodat een gezonde en duurzame groei van de beplanting kan worden gegarandeerd. Zorg voor een goed bewateringssysteem met overstort.

- Houd hemelwater vast waar het valt en gebruik het bij voorkeur nuttig.

- Materialisering van elementen in het binnenhof **harmoniseren met de natuurlijke elementen,** zoals planten en bomen. Vanwege de gerichtheid op de bewoners moeten de gebruikte materialen zowel tactiel aantrekkelijk als visueel interessant zijn.

***Collectief programma** situeren aan het binnenhof is **een kans** om het binnenhof te activeren, gezamenlijk gebruik en gemeenschapszin te ontwikkelen. Denk aan een gezamenlijke kruidentuin, een kas of huiskamer voor activiteiten.*

***Groene gevels bij sneden in stedelijke laag of aan binnenhof.** Het is een **kans** om vanaf de straten al een glimp op te vangen van de groene oase, van het binnenhof. De gevels die grenzen aan de binnentuin kunnen met vergroening een zacht en rustig karakter geven aan de binnentuin. Groen op maaiveld kan doorlopen op de gevel bij de sneden in de stedelijke laag.*



Figuur 40. Visual van een groene woonstraat in het Masterplan

Parkeergebouwen bovengronds

Vooralsnog zijn er twee bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Deze worden toekomstbestendig ontworpen. De plots kunnen in de toekomst een andere functie krijgen als de parkeerbehoefte verandert. Deze gebouwen vormen een potentieel risico qua gebruik en qua uitstraling voor de directe omgeving. Daarom moeten ze met grote zorg worden vormgegeven, vooral op ooghoogte. De programmering en beeldkwaliteit, zowel binnen als buiten, overdag als in de avond, spelen een cruciale rol in de beleving van sociale veiligheid en comfort.

- **Functioneel**. Het gebouw moet **efficiënt functioneren en voldoende parkeerplekken** hebben. De maat is daarom minimaal 48 meter x 60 meter. De plint (4 tot 6 m hoog) biedt ruimte voor complementaire, levendige functies, met daarboven 5 parkeerlagen.

- **Hoogwaardig gebouwontwerp** en architectuur is essentieel om van de functionele parkeergebouwen aantrekkelijke plekken in de buurt te maken. De klassieke uitstraling van een parkeergebouw voorkomen met een kwalitatieve, vriendelijke en ingetogen uitstraling, passend bij de omliggende nieuwe gebouwen. Zorgvuldige detaillering, diepte en ritme in de gevel.

- **Licht, lucht en eenvoud**: Een overzichtelijk en sociaal veilig ontwerp. Extra aandacht voor het ontwerp van de binnenruimtes en de gevel moet de sociale veiligheid garanderen, zowel in de garages als buiten.

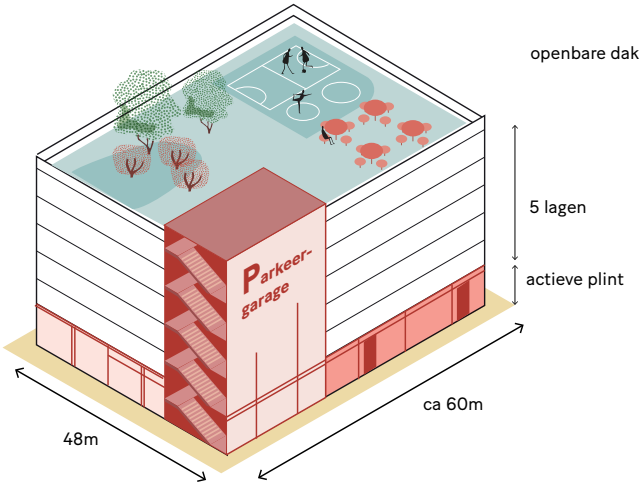
- Met **publieke plinten** aan de doorgaande routes en een aantrekkelijke rijke detaillering en materialisatie van deze plinten voegen de parkeergebouwen zich in het stedelijk weefsel.

- **Zorgvuldig ontworpen overige gevels.** Achterkanten, monotonie en eenvormigheid moeten worden voorkomen door een hoogwaardig ontwerp en ogen op straat (o.a. plinten te activeren, overgangszone, looproutes, verlichting en bemensing toe te voegen).

- **Attractief, levendig plintprogramma:** Actieve functies in de plint, met extra entrees en interactie aan de straat zorgen voor meer interactie tussen binnen en buiten en daarmee aan meer sociale veiligheid. Het vraagt om functies die actief zijn bemenst en met lange openingstijden. Denk aan deelmobiliteit, pakket servicedienst, een fietsenmaker, ruimte voor taxi's of adaptieve parkeervoorzieningen voor andere micro-/deelmobiliteit (e-step, bakfiets, cargobikes, invalide-voertuigen). Andere kansrijke functies: kleine horeca, co-working spaces, een workshopruimte, sportvoorzieningen.

***Kansen** voor **vergroening van het dak** (door voldoende substraat voor planten) en gevels, met klimplanten.*

*Er zijn **kansen** om het dak te **gebruiken voor een openbaar programma**. Goede voorbeelden zijn er al: zo heeft een parkeergebouw in Haarlem een Dakkas en op een parkeergarage in Kopenhagen bevinden zich sportvoorzieningen. Dit leidt tot meer gebruik en daarmee sociale veiligheid, mits de voorzieningen goed worden beheerd en uitgevoerd.*



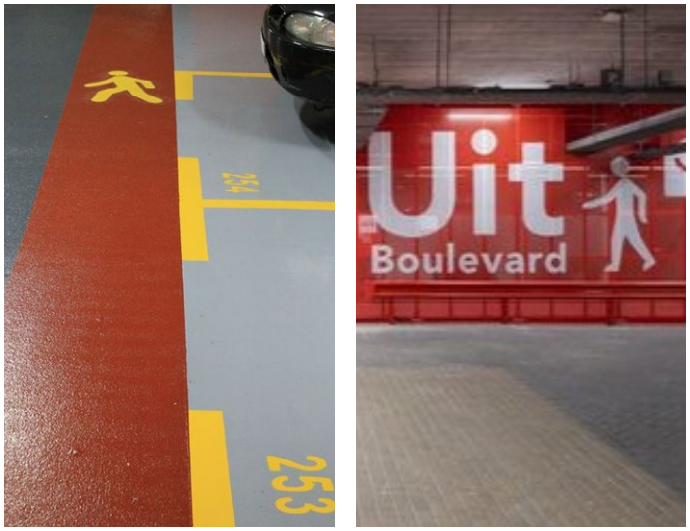
Figuur 41. Schematische weergave van een parkeergebouw



Figuur 42. Plint met actief programma.
VS, Shaw Create Centre



Figuur 43.Zorgvuldig ontworpen gevels met vegroening.
Nijmegen, parkeergarage Waalsprong.



Figuur 44. Routing en verlichting zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



Figuur 45.Parkeergarage dag en nacht veilig en prettig.
Zutphen, P&R station



Figuur 46. Gevelvergroening en expressie van de gevel.
Kopenhagen (DK), Park-n-Play



Figuur 47. Parkeergarage dag en nacht aantrekkelijk.
Katwolderplein, Zwolle.

2.3 Bijzondere gebouwen in gebied

Algemeen bijzondere gebouwen

- Bijzondere gebouwen zijn alzijdige vrijstaande gebouwen met een afwijkende vorm en unieke uitstraling.
- Ze zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie in het gebied.
- Ze verrijken het straatbeeld en zijn divers in richting en kleur, ritme en materiaal.

Een aantal gebouwen onttrekt zich aan de regels van het samengestelde bouwblok. Deze 'specials' en bestaande gebouwen staan op prominente plekken binnen Overvecht Centrum en worden nieuwe, identiteitdragende gebouwen van het centrumgebied. De bijzondere gebouwen staan verspreid over het projectgebied. Ze vormen de trekpleisters (smaakmakers) van het plan. Qua vorm en uitstraling onderscheiden ze zich van de overige bouwblokken. Ze weerspiegelen de diverse identiteit van de wijk en zorgen voor een goede oriëntatie en herkenbaarheid. Hun bijzondere uitstraling weerspiegelt hun bijzondere veelal publieke functie.

- **Iconische en opvallende gebouwen.** De vormgeving, maten en verdiepingshoogte zijn afwijkend van de standaard in het gebied. Ze vormen een architectonische opgave op zich en weerspiegelen de identiteit van het gebied.

- **Veel vrijheid in kleur en materiaalgebruik.** Cultuur en architectuur uit het buitenland kunnen als inspiratiebron dienen.

- De gebouwen zijn **heldere en compacte volumes.** Ze zijn niet hoger dan de stedelijke laag (maximaal 20 meter).

- Bij bestaande gebouwen tonen aanpassingen - een aanbouw of optopping - zich als een nieuwe tijdslaag.

- **Dynamisch en open karakter.** De functies in de gebouwen bieden levendigheid. Ze doen dat niet alleen overdag, maar ook 's avonds. De plinten hebben een open, rijke en transparante uitstraling. Door diepte en ritme in de plint ontstaat een bijzondere relatie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee en met het gebruik van de plint ontstaat een uniek samenspel met de pleinen in het gebied.

- **Smaakmaker in het weefsel.** De gebouwen dragen bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie. De **zichtbaarheid** vanaf de aanlooproutes/pleinen wordt gegarandeerd door variaties in de rooilijn of interessante volumeverdelingen die zichtlijnen voor de menselijke maat creëren.

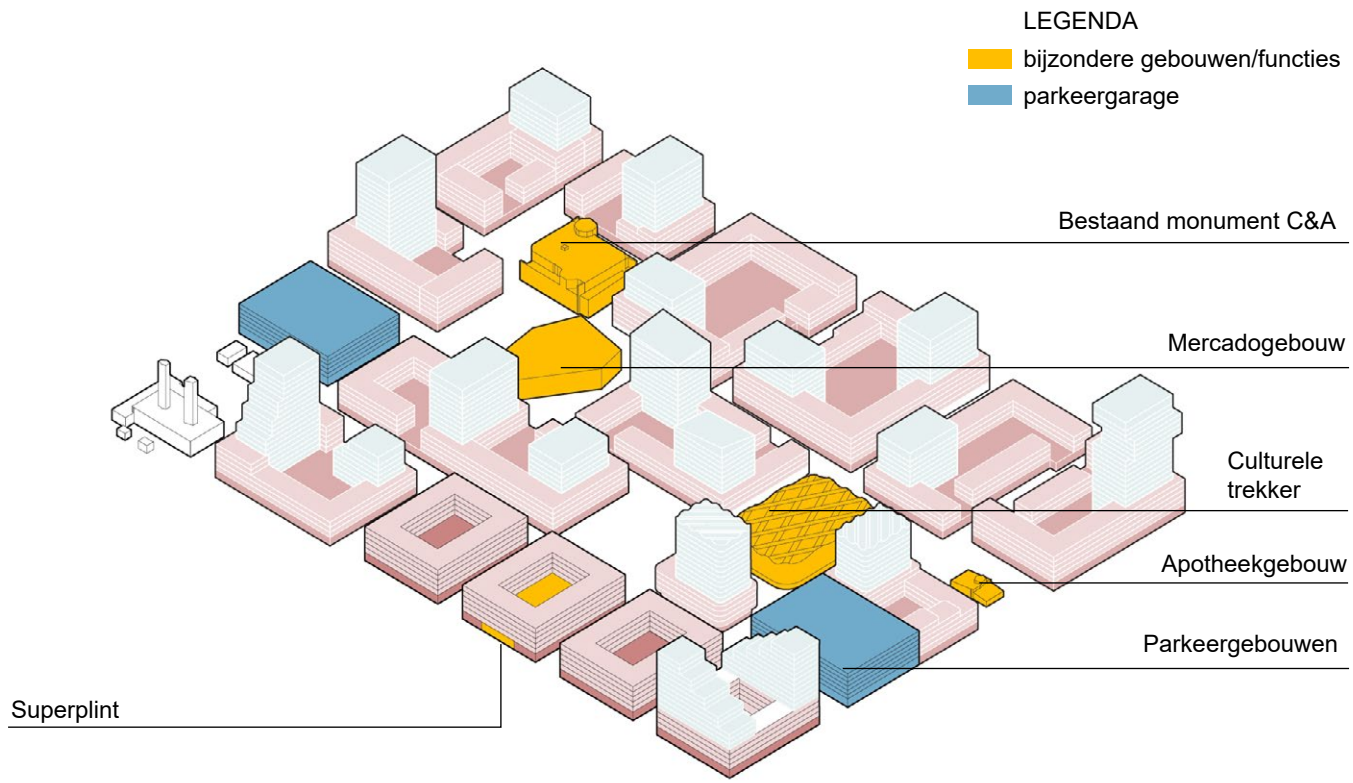
- **Alzijdig georiënteerd.** De ligging en programmering van deze smaakmakers vraagt om een excellente toegankelijkheid en alzijdigheid/

    - Deze gebouwen hebben minimaal twee goed gepositioneerde hoofdingangen. Daarnaast zijn andere functies in de plint die zorgen voor interactie.

    - Lange functionele, 'dode' gevels passen niet bij deze bijzondere gebouwen, in de **functionele organisatie van het gebouw en zijn contex**t dient hier al rekening mee te worden gehouden. Wanneer de hoofdfunctie plaatselijk vraagt om een gesloten geveldeel dient dit ten eerste afgezoomd te worden met andere functies. Indien dit niet mogelijk is, wordt dit nadrukkelijk een ontwerpopgave gezamenlijk met omliggende blokken en openbare ruimte ten behoeve van sociale veiligheid en aantrekkelijkheid..

*Van deze unieke gebouwen is het **gebruik van het (openbare) dak een** kans. Programmering van de dakvlakken brengt extra levendigheid en dynamiek in het gebied en versterkt de publieke functie.*

In het plan zijn vier bijzondere gebouwen: **de Mercado, de Culturele Trekker, het C&A gebouw en de apotheek.** De superplint is een bijzondere functie in een bestaand gebouw in de NPD-strook.



Figuur 48. Positie van bijzondere gebouwen en parkeergebouwen in het masterplan



Figuur 49. Historische foto van C&A gebouw uit 1971



Figuur 50. Apotheekgebouw in het Overvecht Centrum.

Mercado

De Mercado is dé ontmoetingsplek en een uniek beeldbepalend gebouw. Samen eten is het centrale thema. Hier proef je de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt met eten uit diverse culturen. Het gebouw krijgt een open karakter, verbindt diverse looproutes vanuit alle kanten door het gebouw heen en heeft daarom ook meerdere entrees.
De Mercado ligt centraal in het centrum. Het gebouw is alzijdig, kleurrijk en uniek. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenkomen. Het gebouw maakt van Overvecht Centrum een echt hart van de wijk en trekt als uniek gebouw ook mensen van buiten aan.

De inrichting van het Mercadoplein en de Mercado zijn goed op elkaar afgestemd. Ze versterken elkaar in het gebruik. Flexibiliteit in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk, omdat dit ook de plek is voor evenementen en de weekmarkt. De overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte is vloeiend. Daarbij moet rekening worden gehouden met terrassen.

Culturele trekker

Dit gebouw staat op een scharnierpunt, aan de rand van het winkelhart. Het open karakter van de plint nodigt iedereen uit om naar binnen te gaan. De uitstraling van het gebouw en zijn gevels weerspiegelt de diversiteit van culturen. Het biedt een podium voor diverse kunstvormen en kan ook het onderkomen worden voor de bibliotheek. Het heeft een actieve, aantrekkelijke plint met uitnodigende entrees, horeca en een commercieel programma aan de zijde van het winkelhart.

C&A gebouw

Dit is een gemeentelijk monument, ontworpen in de modernistische architectuurstijl. Door de huidige overkapping en het nieuwe gebouw ernaast is het momenteel moeilijk om de monumentale kwaliteit ervan te ervaren.

In het Masterplan brengen we het gebouw terug naar zijn oorspronkelijke, vrije positie, zodat het van alle kanten kan worden gewaardeerd. Het zal een nieuwe functie krijgen. De plint gaat dan meer interactie aan met zijn omgeving, passend bij de verschillende zijdes.

Apotheekgebouw

Dit gebouw is ook een gemeentelijk monument: het is opgetrokken in de architectuurstijl van het brutalisme. Het is een sculpturaal object in beton met diepe ribbels. Met de positie midden op het groene entreeplein aan de zuidzijde van het centrum en in het groen krijgt het gebouw meer aandacht. Ook een andere functie die past bij deze plek zal het gebouw nog meer verbinden met de groene ruimte eromheen. Dat vraagt om een meer open plint.



Figuur 51. Interactie in overgang gebouw en openbare ruimte.
Barcelona (ES), Ninot markt



Figuur 52.Open karakter van interior.
Bristol (GB), Theather



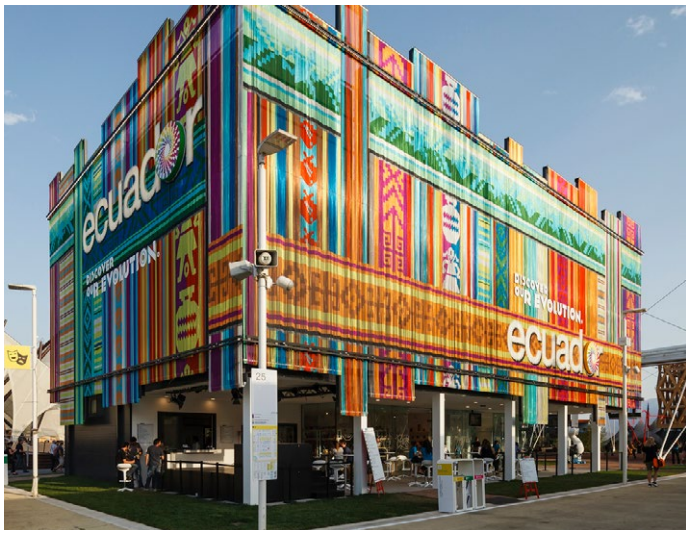
Figuur 53. Zicht naar binnen en transparantie.
Assen, Cultureel Kwartier De Nieuwe Kolk



Figuur 54. Bijzondere structuren met transparante gevel.
Athene (GR), Placebo pharmacy



Figuur 55. Patronen aansluitend op cultuur en achtergrond.
Rotterdam, Zuidplein Theater



Figuur 56. Kleurrelijke gevelbekleding.
Milan expo (IT), Ecuador Paviljoen



Figuur 57.leurrijk en expressief.
Mercat de Santa Caterina (ES), Barcelona



Figuur 58.Kleurrijke gevelbekleding.
Icheon (KR), The Forest House

2.4 Elementenniveau

Er wordt gestreefd naar gebouwen ‘die met liefde zijn gemaakt’. Naast de basisbeeldtaal orthogonaal en met een relatief eenvoudige volumesamenstelling van stedelijke laag en bovenbouw wordt het verschil gemaakt in materialisering en detailering.

- **Materiaal- en kleurgebruik**. In Overvecht Centrum kiezen we niet voor een vast palet aan gevelmaterialen en kleuren. We geven per blok **vrijheid voor architectonische expressie,** door unieke combinaties van kleur, materiaal en afwerking te benutten. De blokken behouden **eenheid binnen de verscheidenheid** van kleur en materiaal middels onderlinge afstemming.

  - Kies voor materialen die op een **mooie manier verouderen** en niet snel vervuilen.
  - Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gepresenteerd, **zonder** het gebruik van **te contrastrijke** of **te felle kleuren.**
  - Kies voor materialen met **een duurzame herkomst** door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.

- Gebouwen hebben een **herkenbare plastiek met reliëf, tactiliteit en zorgvuldige detaillering**. Met aanvullende structuurelementen (voortkomend uit de identiteit) zorgt een spel van reliëf, diepte, licht en schaduwwerking, glans en tactilileit voor aantrekkelijke gebouwen.

- **Gevelopeningen** vormen een verrijking van de ruimtelijke geleding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.

- **Gevels voorzien van negges** met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.

- Balkons worden als **integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen** en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie. Dit geldt ook voor de onderzijde.
  - Buitenruimtes mogen maximaal de helft van de diepte buiten de gevel uitsteken.
  - **Privacy** is een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp.
  - Er **consistentie zijn in het gebruik van materialen, kleuren en balustrade**s. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel niet visueel fragmentarisch of onrustig wordt.
  - **Verbrede galerijen** brengen meer levendigheid in de stedelijke laag en faciliteren ontmoeting en interactie. Er zijn meer ogen op straat of aan het hof, middels de ruimte voor een drempelzone, zoals een bankje of planten bij de voordeur.
  - Balkonbeglazing moet bij het ontwerp worden meegenomen, zodat toekomstige plaatsing eenvoudig mogelijk is zonder technische of esthetische problemen.

- **Hekwerken** aan het gebouw, gevel of in het hof worden als integraal hoogwaardig onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.

- **Natuurinclusief en klimaatadaptief.** Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen, gericht op de beoogde doelsoorten. Groen op straat, in het binnenhof en in overgangszone sluit aan bij groen op gevels en daken. Dit kan in de vorm van een sedumdak, grasdak, natuurdak of daktuin, maar ook door reliëf aan te brengen om groei van planten te vergemakkelijken en leefgebieden te creëren en door het inbouwen van specifieke voorzieningen voor specifieke (plant- en dier) soorten (bv. nestkasten voor



Figuur 59. Ruimte voor architectonische expressie op alle niveaus. Amsterdam, Spaarndammerhart

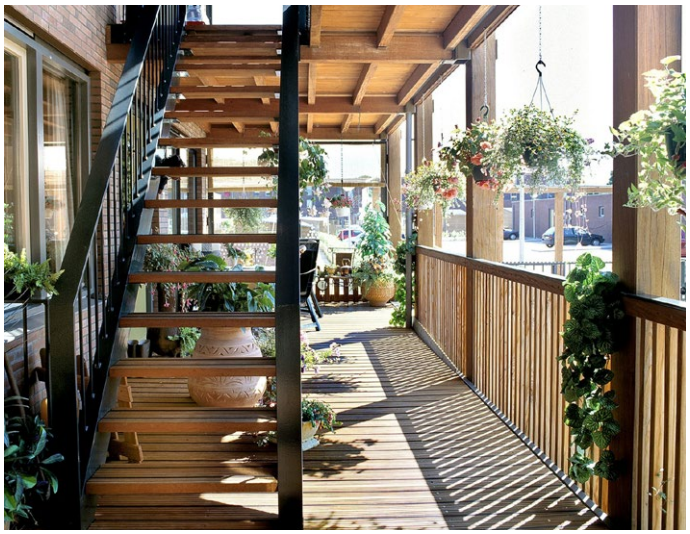


Figuur 60.Ruimte voor architectonische expressie met kleur of natuurlijke architectuur.





Figuur 61. Rijke detaillering, diepte en zorgvuldige details.



Figuur 62. Verbrede galerij met vergroening. Meppel, Steenwijk West





Figuur 63. Buitenruimte integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Figuur 64. Levendige gevels met buitenruimtes afwisselend aan de straat en aan het binnenhof. Amsterdam, Groenmarkt

vogels, insectenhotels en nestvoorzieningen voor andere dieren in de gevels en erfafscheidingen).

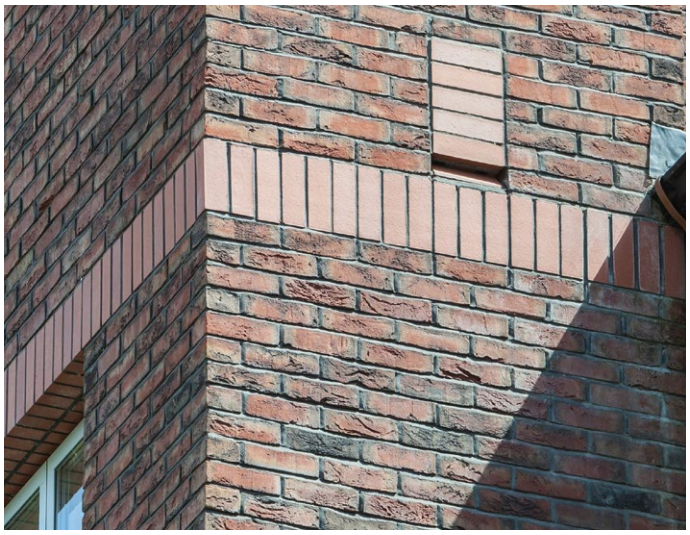
- Het **dak landschap** in het gebied is aantrekkelijk geprogrammeerd en hoogwaardig gedetailleerd. We hanteren het principe “geen dak onbenut’.
  - Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel zorgvuldig ingepast te worden.
  - Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.
  - Lagere dakvlakken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk. Ze vormen een belangrijk uitzicht zijn voor bewoners en zijn kansrijk als goede leefruimte voor plant, dier en mens.
  - Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftmachinekamers worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt. Zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp, uit het zicht geplaatst, en architectonisch of groen ingepast.
  - Gebouwdelen hebben te allen tijden een aantrekkelijke architectonische beëindiging (kroon). Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

- **Groene gevels** worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.

- **Zonnepanelen** mee ontwerpen op het dakvlak ofwel in de gevel. Ze zijn onderdeel van de materialisatie van het dak ofwel de gevel, ze zijn niet op het dak/gevel geplaatst maar ze zijn geïntegreerd.

Beplanting integreren in gevels en balkons *is mits juist uitgevoerd is* ***een kans*** *om de ambities voor vergroening te realiseren.*

Het is ***kansrijk*** *en wenselijk om voor circulaire doelen materiaal van* ***bestaande gebouwen*** *te* ***hergebruiken*** *in de nieuwbouw*



Figuur 65. Nestgelegenheid integraal onderdeel gebouwontwerp.



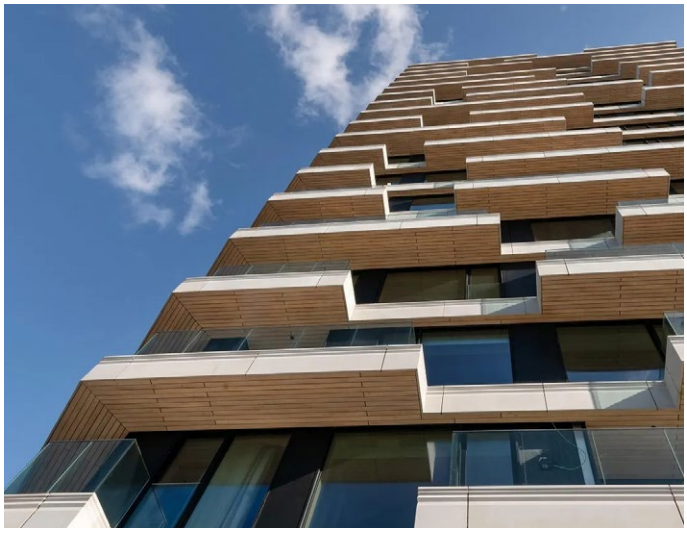
Figuur 66. Groen aan gevels integraal onderdeel van gebouwontwerp. Ede, World Food Center



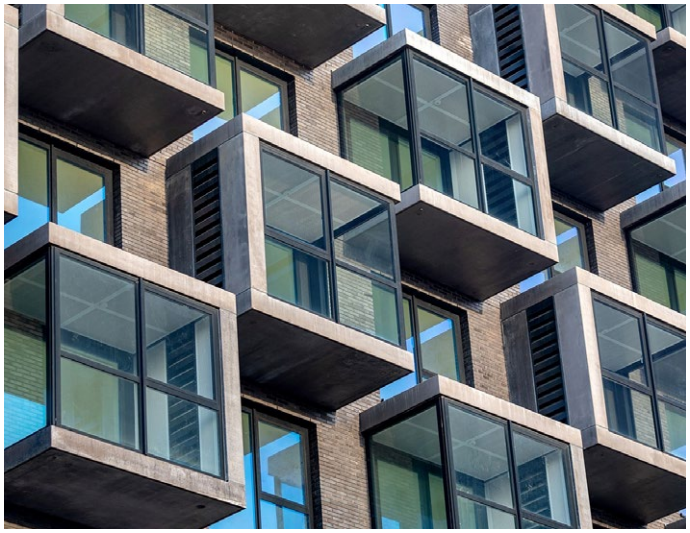
Figuur 67. Daklandschap met meerdere functies.
Kortrijk (BE), Budalys



Figuur 68. Functie dak voor energie en biodiversiteit.
Amsterdam



Figuur 69.Zonnepanelen als integraal onderdeel van het gevelontwerp.
Amsterdam, Korte Ouderkerkerdijk



Figuur 70. Loggia's met oplossing voor geluid en ventilatie als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam.

2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar

De overgangszone of intermediaire zone speelt een cruciale rol in het versterken van de interactie tussen de plinten en de openbare ruimte. Deze overgangsruimte vormt de schakel tussen binnen en buiten, en tussen openbaar, collectief en privaat, en is essentieel voor de levendigheid op straat. Hier komen functies samen die niet alleen activiteit en ontmoeting stimuleren, maar ook zorgen voor sociale controle en de beleving van de mens.

In de overgangszone ontstaat **interactie tussen de gebruikers** van de plint en het openbaar gebied. Een strook vanaf de gevel tussen plint en de straat geldt als overgangszone. Door de ruimte zorgvuldig te ontwerpen en detailleren, in samenhang met de plint, looproutes en de inrichting van de openbare ruimte, ontstaat een prettige, veilige en aantrekkelijke omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

- Rondom **elk bouwblok is er een ‘intermediaire zone’** (die niet privé is). De breedte van deze zone varieert per type straat en functie in de plint, maar is altijd minimaal 1,0 meter breed. Het ontwerp, de inrichting en de detaillering **verzacht de relatie tussen gebouw en openbare ruimte.**

- **Variabele inrichting.** De programmering van de plint bepaalt samen met de plek in de openbare ruimte en de mogelijkheden voor groen, de inrichting van een overgangszone. In het winkelhart kan deze stoep ruimte bieden voor uitstallingen. Op een plein ruimte voor terrassen, maar ook ruimte laten voor een woonentree, terwijl in woonstraten deze zone buitenruimten van woningen omvat en zo groen mogelijk is. Specifieke richtlijnen voor deze invullingen zijn opgenomen in het Puienreglement.

- **Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof** zijn ondergeschikt aan de collectieve binnentuin en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter). Erfscheidingen ten behoeve van privacy zijn bij voorkeur groen en niet hoger dan 1 meter. (zie ook binnenhof)

- **Gelijkvloerse entree.** De publieke functies en woningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn: ook voor kleine kinderen, ouderen en rolstoelgebruikers. Daarom is het essentieel dat alle gebouwen een gelijkvloerse entree hebben. De vloer aan de binnenzijde moet aansluiten bij het maaiveld. Minimale aanpassingen ter hoogte van de ingang kunnen opgelost worden in de openbare ruimte. Hoogteverschillen en drempels mogen maximaal twee centimeter hoog zijn.

Plintenboek en puiregelement:
Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 71. Intermediaire zone is herkenbaar in bestrating, hier met uitstallingen. Alkmaar, de Laat



Figuur 72. Gedetailleerde regels voor uitstallingen in Plintenboek en puiregelement.



Figuur 73.Intermediaire zone kan varieren van maat en schaal, passend bij de plek en buurt. Seattle (VS), Stencil



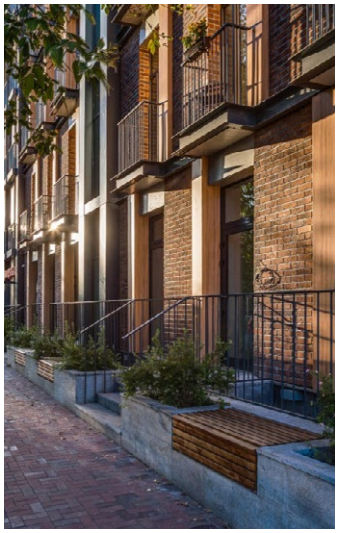
Figuur 74. Diepte in de gevel versterkt de intermediaire zone en vergroot privacy en gebruik ervan.





Figuur 75. Interactie van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.





Figuur 76. Inrichting intermediaire zone kan verschillen: integraal onderdeel van het gebouwontwerp en van de straatinrichting.

2.6 Openbare ruimte

Algemeen openbare ruimte

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de pleinruimtes in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte vormt de basis.
- De brede straten zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht
- De pleinruimtes zijn divers en eigen, gericht op het gebruik en programmering van de randen van die ruimte.
- Enkele bijzondere en afwijkende gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- De diversiteit is aantrekkelijk en slaat niet door in onrust of kakofonie.
- In de basis sluit de openbare ruimte sluit aan bij materiaalkeuze van de inrichting van de NPD-strook (een donkerrode gebakken klinker).

De openbare ruimte vormt een essentieel bindend element dat zorgt voor samenhang in Overvecht Centrum. Pleinen en bijzondere plekken kunnen worden geaccentueerd om deze extra betekenis en herkenbaarheid te geven. De architectuur en inrichting van de pleinruimtes weerspiegelen de grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners, wat bijdraagt aan de unieke uitstraling van het gebied. Deze diversiteit blijft echter gebalanceerd, zonder te vervallen in onrust of visuele chaos. De basis wordt gevormd door een zorgvuldig ontworpen, groene openbare ruimte. Brede groene straten zorgen voor eenheid en rust. Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare ruimte.

Straten

Straten zijn de levensaders van Overvecht Centrum. Ze ontsluiten functies en verenigen bouwblokken in een samenhangend geheel. De brede straten zijn **rustig, groen en aantrekkelijk** ingericht. Een **uniform bestratingspatroon verbindt** het volledige gebied. Dat zorgt voor consistentie en duidelijkheid. Diversiteit ontstaat vanuit het gebruik en de aanpalende functies. Profielen **verschillen in zonering en maatvoering**. De inrichting blijft rustig en uniform.

- Kwaliteit van materialen: gezien de gebruiksdruk van het gebied kiezen we **hoogwaardige materialen die mooi verouderen en tactiele (aanraakbare) materialen.** De centrumfunctie samen met de verdichting van het gebied genereren een hoog gebruiksniveau en vragen om stevig beheerniveau. Zie pagina 70.

- **Duurzaamheid materiaal**. Aan de basis van de keuze voor materialen staat de voorwaarde dat het een duurzame herkomst heeft door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.

- **Vergroening in straatprofielen** is een verbindend element. Ook kan groen zorgen voor een heldere afbakening van de rijbaan en het trottoir. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**

- Om samenhang te creëren in de bestrating sluiten we aan bij de basis die al gebruikt is in de NPD-strook, een **gebakken roodbruine klinker.** Dit geeft ook eenheid in de diversiteit van profielen van straten.

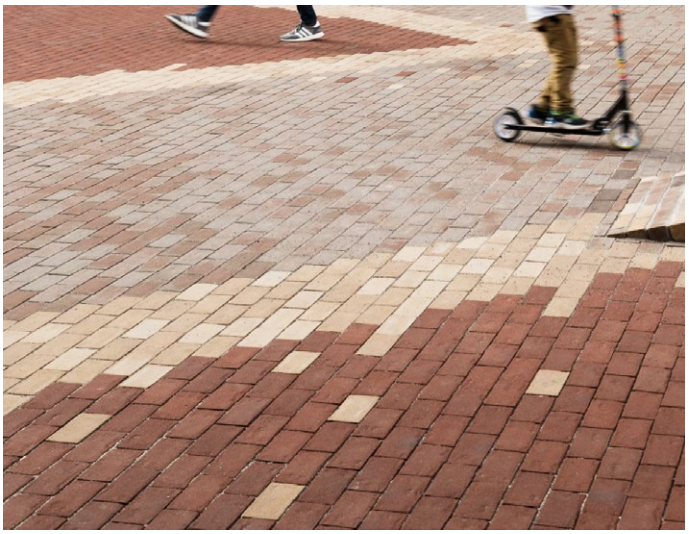
- Aanvullend is het mogelijk om maximaal twee kleuren bestrating toe te voegen in een rustig palet. De verschillende **kleurtinten** kunnen **subtiel en aanvullend** ingezet worden bij de zonering van de straat, maar blijven ondergeschikt aan de basis.
  - De rijbaan/voetgangerszone moet duidelijk herkenbaar worden gemaakt via kleurverschillen en/of banden.
  - Met een afwijkende kleur of legverband in de bestrating kunnen subtiele scheidingen tussen de straat en de intermediaire zone worden aangeduid.



Figuur 77. Materiaalkeuze gebakken klinkers in NPD-strook en rondom Apotheek als basis voor gebied.


Figuur 78. Groene pleinen nodigen uit tot verblijven en ontmoeten. Londen (GB), SKY UK Headquarters


Figuur 79. Straten zijn zo groen mogelijk en eenvoudig qua materialisatie. Eindhoven, Westdijk


Figuur 80. Aansluiten en aanvullen op gebakken klinkers.


Figuur 81. Groen is een sfeermaker en wordt toegepast met het ‘groen-tenzij’ principe. Tilburg, Centrum


Figuur 82. Vergroening, met afwatering zichtbaar in groen. Nijverdal, Centrum

- Een verfijnde detaillering aan de randen van de straten/ langs de plint voegt een esthetisch element toe. Zo versterken we de algehele uitstraling van de openbare ruimte.

- Op maaiveldniveau wordt de ruimte tot aan de bebouwing altijd **ingevuld en gematerialiseerd** volgens het principe van één rechte lijn tussen het bouwblok en de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor bebouwing direct op de rooilijn (inclusief negges), als voor terug liggende gebouwdelen en voor openingen zoals poorten of entrees naar binnentuinen.

- **Eenheid en consistentie** in basis inrichtingselementen (zoals straatverlichting en prullenbakken). Dit draagt bij aan een gevoel van samenhang. Een goede verlichting is belangrijk voor de veiligheid op straatniveau.

- **Verlichting.** In het centrum is goede verlichting essentieel voor de veiligheid. Donkere en onveilige hoekjes komen niet voor. Om de ruimteclaim van verlichting op de openbare ruimte te beperken, kan licht op sommige plekken geïntegreerd worden in de bestrating en gebouwen.

- **Waterbergende elementen** worden geïntegreerd in de bestrating. Gebruik waterinfiltratie in het groen.

- **Technische installaties** worden in gebouwen opgenomen. Alleen indien noodzakelijk worden ze in de openbare ruimte ingepast en wel zo geplaatst dat de ruimte netjes en overzichtelijk blijft. De afdekking van een installatie moet van hetzelfde materiaal zijn als de verharding en niet zichtbaar. Groenstroken dienen vrij te zijn van technische installaties.

*Het is **kansrijk** en wenselijk om voor circulaire doelen **materiaal van de bestaande gebakken klinkerbestrating te hergebruiken** in de nieuwe straten (bijvoorbeeld rondom de Apotheek).*

Pleinen/plekken

Pleinen in het gebied krijgen een bijzonder karakter. Enkele pleinen zijn nauw verbonden met de identiteit van het naastgelegen publieke gebouw. Gebouw en plein gaan daar een bijzondere relatie aan. Het karakter en de inrichting van elke plek of plein reflecteren het specifieke gebruik en functie van die plek. Pleinen weerspiegelen als belangrijke ankers in het plan de identiteit van het gebied en tonen de cultuur en achtergrond van bewoners (zie ook paragraaf 1.6 identiteit). Hierbij is ruimte voor bijzondere elementen die de architectuur of pleinruimte een eigen karakter geven en extra bijzonder maken. Bewoners, ondernemers en bezoekers worden betrokken bij de vormgeving van pleinruimten.

- Er is **vrijheid en expressie** in de keuze van ontwerp en inrichting van pleinen. Deze onderscheiden zich zo van de algemene inrichting in het gebied en kunnen uniek zijn in vorm, materiaal- en kleurgebruik.

- Elk plein naast een smaakmaker functioneert als een **harmonieus ensemble** van de openbare ruimte en het gebouw. De architectonische elementen van de omliggende plinten en bijzondere gebouwen sluiten aan bij het karakter en de inrichting van het plein en vice versa.

- **Pleinmeubilair.** Er zijn voorzieningen voor zitten, eten, spelen en sporten om de uiteenlopende activiteiten op het plein te ondersteunen.

- Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**



Figuur 83.Ensemble met kleur en expressie.
Bollnäs (SE), Brotorget plein



Figuur 84. Plein met verblijfsruimte en groen.
Tilburg, Stadhuisplein



Figuur 85.Verbijzondering bestrating.
Amsterdam, Artisplein



Figuur 86. Herkenbare inrichting.
Kopenhagen (DK), Superkilen



Figuur 87. Voorzieningen voor zitten en spelen.
Zurich (CH), Hunziker



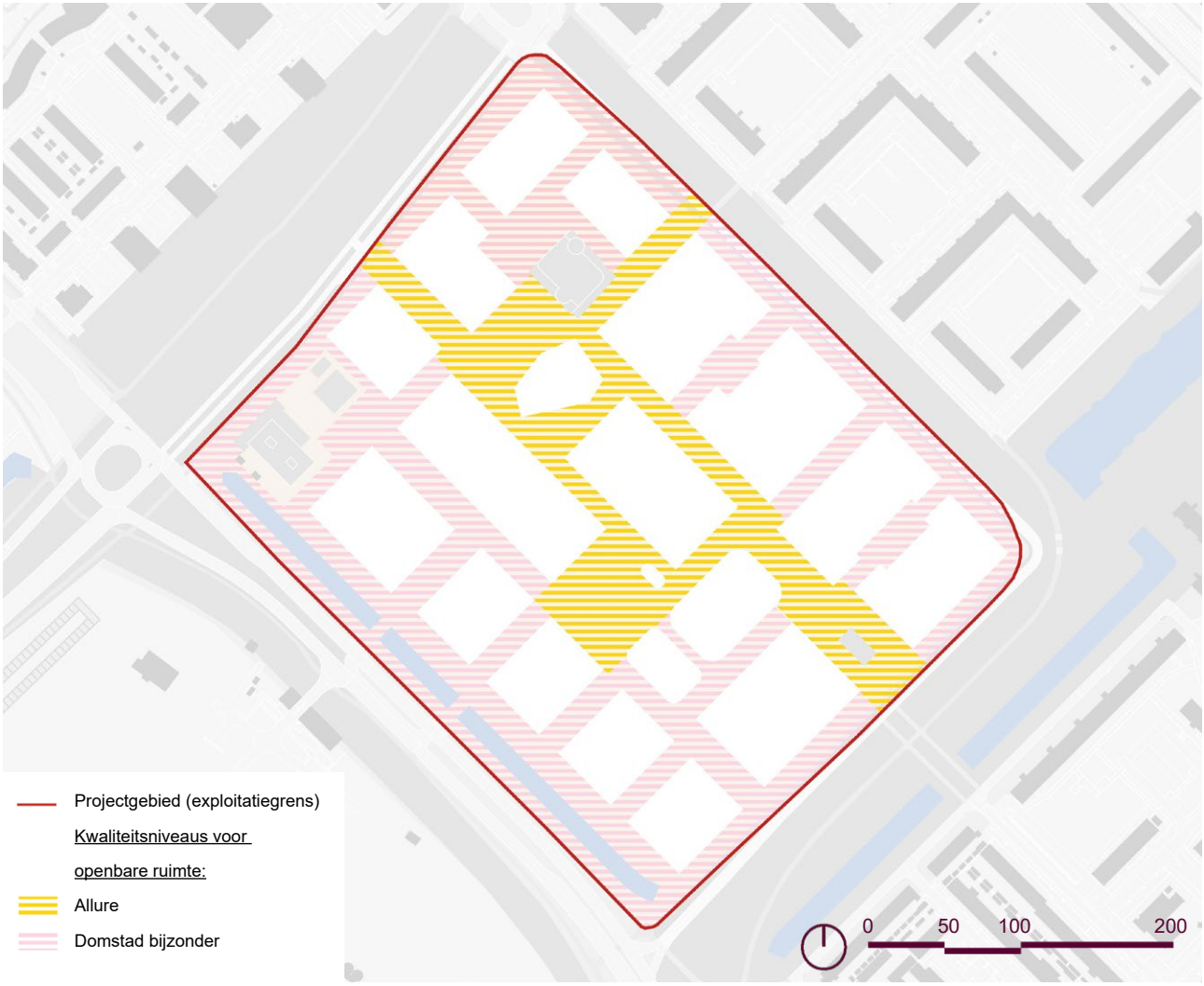
Figuur 88. Waterelementen met ruimte voor spelen.
Nanjng (CN), The circles

- Op pleinen is **veel ruimte voor groen.** Het groen past zich aan aan het **functionele gebruik** van de plek en sluit aan op het **bijzondere karakter** van het specifieke plein of plek. Dat betekent soms groen om in te zitten, sporten of onder te liggen en soms juist groen om naar te kijken en voor plant en dier.

- **Weerbeschermende elementen.** In het winkelhart is behoefte aan bescherming tegen regen, wind en zon. Hiertoe kunnen losstaande architectonische elementen ingezet worden. Deze domineren het straatbeeld niet, mogen geen impact hebben op de woonkwaliteit, de vergroening of de sociale veiligheid in het gebied. Deze elementen dragen bij aan de oriëntatie in het gebied, definiëren een plek of begeleiden de bezoeker van plek naar plek. Op welke manier hier vormgegeven aan kan worden is een ontwerpopgave en vergt nadere uitwerking.

Kwaliteitsniveau en Handboek Openbare Ruimte

Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare Ruimte. Het kwaliteitsniveau van de inrichting en beheer van het grootste deel van het gebied is Domstad bijzonder (Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). Voor de smaakmakers binnen Overvecht Centrum is dat Utrechtse Allure. De verdeling van de verschillende kwaliteitsniveaus is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Figuur 89. Kwaliteitsniveau inrichting en beheer openbare ruimte



Figuur 90. Luifel als architectonisch element met verbijzondering van de entree. Amsterdam, Gelderlandplein



Figuur 91. Losstaande architectonische element in de winkelstraat. Almere Centrum



Figuur 92. Losstaande architectonische element aan het plein. Groningen, Waagplein



Figuur 93. Zonneluifel in de overgangszone. Enschede


Stoffen

Toelichting financiën Overvecht Centrum

Juni 2025

Aanleiding

De afgelopen jaren werkte de gemeente samen met eigenaren en andere stakeholders aan een Masterplan voor Overvecht Centrum. In december 2021 en november 2023 heeft de Raad hiertoe kredieten verstrekt. Nu ligt het eindresultaat (het Masterplan) ter besluitvorming aan de Raad voor. Bij vaststelling van het Masterplan wordt aan de Raad gevraagd om ook een grondexploitatie voor de eerste twee fasen van de ontwikkeling te openen. In deze oplegnotitie wordt toegelicht hoe de huidige financiële stand van zaken zich verhoudt tot eerdere informatie aan de Raad en hoe fase 1 en 2 zich verhouden tot de totale ontwikkeling van Overvecht Centrum.

Financiële terugblik vanaf december 2021

In december 2021 heeft de Raad o.a. ingestemd met een voorbereidingskrediet voor het opstellen van een Masterplan voor Overvecht Centrum. In een geheime bijlage bij het Raadsvoorstel is toegelicht dat een eerste globale doorrekening geen sluitende businesscase laat zien. Financiële optimalisaties en faseerbaarheid zijn als onderzoeksvraag bij het Raadsvoorstel meegenomen. De in december 2021 toegekende WBI subsidie maakte nog geen onderdeel uit van deze businesscase. Door de WBI subsidie liet de doorrekening (vóór het opstellen van het Masterplan) een positieve businesscase zien.

In de raadsbrief van juni 2023 heeft het college aangegeven dat de businesscase door de economische conjunctuur is verslechterd en dat het kan zijn dat het Masterplan gefaseerd wordt uitgevoerd over een langere periode, niet geheel tot uitvoering komt of niet tot uitvoering komt.

In december 2023 heeft het college de Raad per brief geïnformeerd over de financiële doorrekening van het Masterplan 1.0. Deze laat nog steeds een fors tekort zien als gevolg van de economische conjunctuur. In die brief wordt eveneens aangegeven dat een negatief saldo niet direct een verlies voor de gemeente betekent. We zijn namelijk geen eigenaar van het te herontwikkelen vastgoed. Wederom wordt gewaarschuwd dat het gevolg wel zijn kan dat het Masterplan gefaseerd wordt uitgevoerd over een langere periode, niet geheel tot uitvoering komt of niet tot uitvoering komt. Hierbij speelt de bereidwilligheid van de huidige eigenaren om te herontwikkelen een bepalende rol.

In de raadsbrief van juni 2024 heeft het college de raad geïnformeerd over de nieuwe financiële doorrekening van het Masterplan 1.5. Gekeken is wat er financieel wijzigt ten opzichte van de vorige versie, worden de onderzoeksvraag en dilemma's voor parkeren besproken en is er een fasering van de gebiedsontwikkeling gemaakt. De totale businesscase laat nog steeds een zwaar negatief beeld zien. In deze businesscase zitten zowel de stichtingskosten voor parkeren (waarbij verkoopopbrengst van parkeerplekken is gerekend voor de woningen, niet voor de bezoekers) als de kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling van het gebied. Ook onderzochten we hoe de financiën in evenwicht konden komen. Hoe zorgen we voor een haalbaar plan? Hoe gaan we om met parkeren?

In de raadsbrief van december 2024 wordt de Raad geïnformeerd over het vrijgeven van het Masterplan ter inspraak. In deze raadsbrief wordt aangegeven dat we inzetten op een modulaire ontwikkeling, waarbij eerst fase 1 en 2 worden uitgewerkt. Door deze fases eerst uit te voeren ontstaat een kwaliteitsimpuls die, onder voorwaarden van aangepaste venstertijden voor het betaald parkeren, haalbaar is.

Splitsing in grondexploitatie en parkeerexploitatie voor fase 1 en 2

In de fase van het opstellen van het Masterplan werd tot en met Masterplan versie 1.5 nog integraal naar de businesscase van de totale ontwikkeling gekeken. De financiële haalbaarheid van het gehele plan is o.b.v. huidige gegevens uitdagend. Fase 1 en 2 zijn haalbaar en vallen binnen een planningshorizon van circa tien jaar. Daarom starten we nu met deze fasen en ligt er een

uitvoeringsstrategie voor fase 3, 4 en 5. Daarnaast is de businesscase gesplitst in 2 delen: de grondexploitatie en de parkeerexploitatie. Deze zijn echter wel met elkaar verbonden.
De gebiedsontwikkeling fase 1 en 2 is, na afdracht van bijdragen (die door resultaatbestemming in de reserve grondexploitatie worden gestort) aan de parkeerexploitatie en bovenwijkse voorzieningen, sluitend. Ook de parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laat, met de gehanteerde uitgangspunten, een sluitend resultaat zien, inclusief bijdrage vanuit de (reserve) grondexploitatie. Beide exploitaties worden hieronder kort toegelicht, voor nadere onderbouwingen wordt verwezen naar de geheime bijlagen 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2' en 'Rapportage eigendom en governance parkeren fase 1 en 2 in Overvecht Centrum'.

Grondexploitatie Fase 1 en 2

In lijn met de raadsbrief van december 2024 wordt nu aan de Raad voorgesteld om voor fase 1 en 2 een grondexploitatie te openen. Voor de haalbaarheid van fase 1 en 2 is de 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2' opgesteld. De toelichting geeft inzicht in de onderbouwingen en de uitgangspunten van de berekeningen. De grondexploitatie fase 1 en 2 voor Overvecht Centrum geeft een positief resultaat. Dit resultaat wordt (conform het BBV) via een resultaatbestemming gestort in de reserve grondexploitaties en is bestemd voor de bijdrage in het kader van de Nota- en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen en de bijdrage aan het gebouwd betaald parkeren in het gebied.

- De bijdrage in het Kader van de Nota- en Fonds Bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op de bedragen en uitgangspunten zoals deze in de Nota zijn opgenomen.
- De bijdrage aan het gebouwd betaald parkeren is nodig om de parkeerexploitatie met de uitgangspunten die thans aan de Raad voorliggen sluitend te maken. Zonder deze bijdrage is het onvermijdelijk dat de parkeertarieven en -abonnementen verhoogd moeten worden.



Figuur 1 Plangebied fase 1 en 2

Met het openen van de grondexploitatie neemt de Raad het besluit om van start te gaan met de uitvoering van fase 1 en 2. In de grondexploitatie houden we nu financieel rekening met de fictieve situatie van (minnelijke) verwerving van de drie eigendommen die niet in bezit van de gemeente zijn. In de praktijk gaan we uit van zelfrealisatie, met uitzondering van het gebouwde parkeren.
Op het vastgoed in fase 1 en 2 heeft de Raad op 20 februari 2024 een Voorkeursrecht gevestigd. De drie partijen (twee eigenaren, één erfpachter) hebben aangegeven graag zelf te willen ontwikkelen. De gemeente staat daar positief tegenover. Zelfrealisatoren zullen een bijdrage moeten doen aan zowel de kosten uit de grondexploitatie, als het parkeren, als de bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage is naar rato van het opbrengend vermogen dat zij zelf kunnen realiseren. In financiële zin maakt het voor de gemeente in deze gebiedsontwikkeling niet uit of er sprake is van zelfrealisatie of actieve verwerving van de percelen.

Parkeerexploitatie
In een aantal stappen is toegewerkt naar een onderbouwing en gewogen voorstel voor het in eigendom en exploitatie nemen van de twee autoparkeergarages en bezoekersfietsenstalling in fase 1 en 2 van Overvecht Centrum. Door dit als Gemeente te doen, trekken we de gebiedsontwikkeling hier vlot én zijn we in staat om te sturen op zowel de economische als de maatschappelijke belangen die met mobiliteit gemoeid zijn in Overvecht Centrum. De twee beoogde garages vervangen het merendeel van de momenteel beschikbare parkeerplaatsen in Overvecht Centrum. Ze krijgen als primaire doelen het bedienen van de huidige bezoekers aan Overvecht Centrum en het bedienen van de bewoners, werknemers en bezoekers van de nieuwe ontwikkelingen zoals voorzien in fase 1 en 2.

Op basis van een uitgebreide doorrekening van het verwachte gebruik van de garages en de kosten voor realisatie, instandhouding en exploitatie van de garages, is geconcludeerd dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Over de totale looptijd van de exploitatie ontstaat een (netto contant) sluitend resultaat, mits er via de (reserve) Grondexploitatie een bijdrage beschikbaar wordt gesteld. Hierbij geldt de voorwaarde om op termijn de (eerder vastgestelde) venstertijden voor betaald parkeren op straat uit te breiden binnen en in de omgeving van Overvecht Centrum. Met de volgende tarieven is er een haalbare parkeerexploitatie: het bezoekersparkeren in de parkeergarage start met € 0,60 per uur en groeit in vijf jaar naar € 2,98 per uur. Het bewonerstarief is circa € 95 tot € 115 per maand en het zakelijk tarief is circa € 150 per maand. Het tarief voor gehandicapten en deelauto's is circa € 54 per maand. Bezoekersfietsparkeren wordt betaald vanuit een bijdrage van de *nieuwe* vastgoedeigenaren van circa € 10 per m2 bvo per jaar voor voorzieningen en circa € 10 per maand voor woningen.
Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat de gemeente de kosten voor de eerste (twee) uur gratis parkeren niet uit de exploitatie kan financieren. Dit is echter wel een belangrijke wens van de eigenaren, ondernemers, bezoekers en gemeente. Het bestuur van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) Shoppingcenter Overvecht ziet mogelijkheden om, in relatie tot het oprichten van een gebiedsbeheerorganisatie, na vaststelling van het Masterplan samen verder te onderzoeken welke bijdragen er vanuit de eigenaren beschikbaar kunnen komen voor de eerste (twee) uur gratis parkeren.

Met de onderzoeksopdracht tot aan de kredietaanvraag organiseren we tijd om de mogelijkheden te onderzoeken om tot lagere bewonerstarieven en tot de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren te komen. Zie ook bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie'.

Fase 1 en 2 in relatie tot de uitvoerbaarheid van het totale Masterplan
In het masterplan is bewust een uitvoerige uitvoeringstrategie opgenomen om inzicht te geven in de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het masterplan. Zoals de uitvoeringstrategie van het masterplan ook beschrijft is de financiële haalbaarheid van het gehele plan o.b.v. huidige gegevens uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed hoog is. Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, is het Masterplan

opgedeeld in meerdere fasen. Fase 1 en 2 zijn haalbaar en vallen binnen een planningshorizon van circa tien jaar. Fase 1 en 2 zijn de katalysator voor de uitvoering van gehele masterplan.

Fase 3, 4 en 5 zijn financieel uitdagender dan fase 1 en 2. In fase 3, 4 en 5 ligt meer vastgoed dan in Fase 1 en 2. Daardoor is de optelsom van de vernietiging van de bestaande vastgoedwaarde hoger. Doordat fase 3, 4 en 5 nog ver weg liggen in de tijd is het lastig om de haalbaarheid goed te beoordelen. Zie ook kader hieronder: 'Toelichting van CVvE op positie CVvE Shoppingcenter Overvecht in relatie tot uitvoerbaarheid totale Masterplan'. Op dit moment is de ontwikkeling van fase 3, 4 en 5 niet sluitend. Toch zien we, naast het op termijn verruimen van de venstertijden voor parkeren, een aantal belangrijke ontwikkelingen en optimalisaties die een significant positief financieel effect kunnen geven en het plan op termijn haalbaar kunnen maken. Dit betreffen drie soorten ontwikkelingen:

- Ontwikkelingen met een waardedrukkend effect op de inbrengwaarde
- Financiële/ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen die geen effect hebben op de opzet, kwaliteit of ambities van het plan
- Financiële/ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen die wel effect hebben op de opzet, kwaliteit of ambities van het plan

Ontwikkelingen met een waardedrukkend effect op de inbrengwaarde

- De inbrengwaarde is gebaseerd op een taxatie van de huidige waarde van het vastgoed. Echter, om te zorgen dat het vastgoed zijn waarde houdt dient er tijdig geïnvesteerd te worden in onderhoud en verduurzaming. Op een gegeven moment loont het meer om het gebouw te slopen en in te zetten op nieuwbouw, dan om het te onderhouden en te verduurzamen. Hierdoor worden onderhoudsinvesteringen omgezet in reserveringen voor nieuwbouw. Deze afweging is voor elke eigenaar anders, maar dit aspect kan de haalbaarheid van het Masterplan ten goede komen.
- In 2043 is er sprake van aflopende erfpachtcontracten van een groot gedeelte van het winkelcentrum. Aan het einde van het erfpachtcontract moet de grond opnieuw uitgegeven worden, ook als de herontwikkeling van fase 3-5 dan nog niet heeft plaats gevonden. Deze omzetting is duur en gaat om tientallen miljoenen. Waarbij de gemeentelijke rekensystematiek het voordeliger maakt als je eerder omzet naar eeuwigdurend erfpacht dan wanneer je wacht tot het einde van de looptijd. Dit heeft een waardedrukkend effect op de huidige waarde van het huidige vastgoed. Ook dit komt de haalbaarheid van het Masterplan ten goede.

Financiële ontwikkelingen die geen effect hebben op de opzet, kwaliteit of ambities van het plan

Er zijn verschillende 'knoppen' en ontwikkelingen of veranderingen die ingezet kunnen worden om het plan financieel haalbaar te krijgen.

- Inzetten op additionele subsidies; de Rijksmiddelen Woontopdeal (subsidie voor gebieden die benoemd zijn in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) lijkt kansrijk
- Minder parkeerplaatsen nodig dan verwacht in de toekomst als gevolg van de mobiliteitstransitie
- Waardestijging van de woningen door kwaliteitsimpuls van het gebied
- Fiscale optimalisaties, indien de herontwikkeling 'via' de gemeente loopt
- De strook van de Einsteindreef, grenzend aan het Masterplan is in de omgevingsvisie Overvecht als ontwikkellocatie opgenomen, dit creëert ontwikkelvolume en daarmee mogelijk extra opbrengstpotentie. Mocht in een latere fase hier kansen liggen kunnen we dit meenemen als fase 6 van het Masterplan.
- Verkennen of een eventueel overschot op de parkeerexploitatie ingezet kan worden in het gebied en niet ten gunste van het parkeerbedrijf laten komen
- Verkennen of erfpachtconversie in het gebied ingezet kan worden in plaats van naar het erfpachtbedrijf
- Verkennen: sparen voor de toekomst

Financiële ontwikkelingen die wel effect hebben op de opzet, kwaliteit of ambities van het plan
Er zijn nog andere belangrijke optimalisaties mogelijk die het plan financieel beter maken, en tegelijk ook een effect kunnen hebben op de ruimtelijke opzet en/of de kwaliteit. Dat vraagt om een integrale genuanceerde afweging. Er is nog voldoende tijd om dit per fase te verkennen, onderzoeken en uit te werken. Te denken valt aan de volgende 'knoppen':

- Verschuiving in woningbouwprogramma:
    - Het masterplan biedt mogelijkheden om te optimaliseren naar het Programma conform WBI (24% sociaal, 38% midden en 38% vrije sector i.p.v. 30% sociaal, 35% midden en 35% vrije sector).
    - Toevoegen studentenwoningen binnen het programma sociale huur
    - Meer kleinere woningen in het vrije segment
    - Meer middenkoop in plaats van middenhuur
- Ruimtelijke kwaliteit:
    - Verlagen percentage inpandig fietsparkeren bezoekers en deze met groter aandeel laten parkeren op straat
    - Selectief behoud bestaand vastgoed waardoor voor een deel afgeweken zal worden van het Masterplan.

Wij zien met bovenstaande ontwikkelingen en 'knoppen' voldoende kansen om tot een haalbaar resultaat voor het gehele gebied te komen. We verkennen en onderzoeken na vaststelling van het Masterplan bovenstaande ontwikkelingen en zetten als dit nodig blijkt deze knoppen in. We komen terug bij de gemeenteraad als het een afwijking is van het Masterplan of beleid, dan wel bij de start van een nieuwe fase.

Het doel is om het gehele Masterplan uit te voeren. Dan pas ontstaat de volledige kwaliteitssprong en bijdrage aan alle beleidsdoelen. Door eerst fase 1 en 2 uit te voeren ontstaat er wel direct een kwaliteitsimpuls en een voorproef hoe het hele centrum straks kan gaan werken. Oudere en leegstaande bedrijfshallen (Kwikfit, Karwei en de oude Opel-garage) worden getransformeerd tot onder andere woon- en parkeergebouwen. Het grote parkeerterrein aan de Seinedreef, verdwijnt en er komen groene pleinen en kwalitatief hoogwaardige gebouwen en de auto verdwijnt van het maaiveld. Het gebied wordt direct leefbaarder. Fase 1 en 2 zijn de katalysator voor de uitvoering van gehele masterplan. De verwachting is dat door deze kwaliteitssprong de volgende fasen zullen volgen, maar mocht dit langer duren dan is een belangrijke eerste stap gezet en heeft uitstel of in het ergste geval afstel geen financiële consequentie. Er wordt voor gezorgd dat het gebied ruimtelijk en programmatisch tijdens en na elke fase kan functioneren.

Kader: Toelichting van CVvE op positie Shoppingcenter Overvecht in relatie tot uitvoerbaarheid van het totale Masterplan

Herontwikkelplan als onderdeel van Masterplan

Eind 2022 heeft de CVvE, met instemming van haar Algemene LedenVergadering, een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Utrecht. Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid te onderzoeken van een Herontwikkelplan als onderdeel van het Masterplan, dat het hart omvat van de publieksfuncties (het nieuwe winkelrondje).
In het Masterplan is blok C1 (zie figuur 1) onderdeel van dat winkelrondje. Als het winkelcentrum 'meedoet', dan komt er retail in blok C1. Als winkelcentrum niet 'meedoet', dan kan in blok C1 in elk geval geen retail komen (zie ook de zienswijze van de CVvE). Maar dit roept ook andere vragen op, zoals bijvoorbeeld: Zijn er aanpassingen nodig in fase 2? Zou je het resterende plan (fase 3, 4 en 5) dan niet moeten herzien? Er kunnen niet zomaar winkels uit de CVvE worden losgeweekt. De CVvE is statutair 'op aard' om samenhang van het bestaande winkelcentrum te waarborgen. Als je die wilt verbreken, dan is instemming van het geheel van de CVvE nodig.

Haalbaarheid fasen (2,) 3, 4 en 5

In september 2025 moeten de eigenaren in de CVvE een besluit nemen over de haalbaarheid van hun deelplan (het Herontwikkelplan) binnen het Masterplan. Daarvoor is het nodig dat er tenminste een *perspectief* is op haalbaarheid van het Herontwikkelplan. Het Herontwikkelplan omvat de bouwblokken die het winkelrondje 'opspannen', en deze blokken zijn gelegen in fasen 2, 3, 4 en 5. De inschatting is dat de ALV in september 2025 de haalbaarheid van het Herontwikkelplan alleen zal bevestigen als het gehele plan er financieel goed uit ziet, voor elke eigenaar.
Dit maakt, dat het voor de CVvE essentieel is, dat er niet pas in de verre toekomst naar de haalbaarheid van het gehele masterplan gekeken wordt, maar al op korte termijn (na vaststelling van het Masterplan). De eigenaren hebben houvast nodig om 'mee te kunnen' met dit Masterplan en de vervolgstappen. Daarvoor is het onderzoek naar de hierboven genoemde financiële ontwikkelingen, 'knoppen' en optimalisaties van belang.

Gebiedsstructuur als geheel

In Fasen 1 en 2 wordt de bestaande parkeersituatie gewijzigd: er komt een bovengronds parkeergebouw met meerdere lagen (P2, zie figuur 1) dat nodig is om het bestaande parkeerterrein vrij te kunnen spelen, en de eerste helft van het ondergrondse parkeren (onder blok C1) wordt gerealiseerd.
Daarmee is de eindsituatie nog niet bereikt. Voor de CVvE is het van groot belang dat naar deze eindsituatie wordt toegewerkt om te voorkomen dat het een 'half-af' -situatie blijft: een gemiddeld grotere loopafstand voor bezoekers tussen de parkeervoorzieningen en de winkels – die dan op hun huidige plek blijven –, een blijvende versnippering van het bezoekersparkeren in plaats van de eenduidigheid van één ondergrondse bezoekersgarage, en een niet-afgemaakte incomplete ondergrondse garage met éénzijdige ontsluiting.

Samen verder

De CVvE heeft begrip en zelfs waardering voor het feit dat de gemeente een start wil maken met Fasen 1 en 2 en daarmee de vernieuwing in gang wil zetten, maar de CVvE roept de gemeente óók op om samen, parallel aan de uitwerking van Fasen 1 en 2, te blijven werken aan het perspectief op haalbaarheid van de vervolgfasen en dus aan het eindbeeld. Voor de CVvE kan Fase 2 niet los gezien worden van het *perspectief* op het doorgaan – lees: de haalbaarheid – van Fasen 3, 4 en 5.

Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie Overvecht Centrum

Juni 2025

Onderzoeksopdracht

In de periode tot aan de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (naar verwachting 2027) onderzoeken we de mogelijkheden om o.a. de risico's beter te beheersen, tot zo laag mogelijke bewonerstarieven en tot de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren te komen. Met de volgende tarieven is er een haalbare parkeerexploitatie: het bezoekersparkeren in de parkeergarage start met € 0,60 per uur en groeit in vijf jaar naar € 2,98 per uur. Het bewonerstarief is circa € 95 tot € 115 per maand en het zakelijk tarief is circa € 150. Het tarief voor gehandicapten en deelauto's is circa € 54 per maand. Bezoekersfietsparkeren wordt betaald vanuit een bijdrage van de nieuwe vastgoedeigenaren van circa € 10 per m2 bvo per jaar voor voorzieningen en circa € 10 per maand voor woningen.

Eigendom en governance parkeergarages en fietsenstallingen

- In overleg met bestaande en toekomstige vastgoedeigenaren onderzoeken of een gebiedsorganisatie of publiek-private-samenwerking (PPS, bijvoorbeeld een Mobiliteitsbedrijf) mogelijk en/of wenselijk is in Overvecht Centrum, en hoe de governance hiervan er uit zou kunnen zien.
- Onderzoeken wat de kansen en risico's zijn als een commerciële partij op een later moment eigenaar van de parkeergarages wordt.

Risicobeheersing

- Er zijn in de huidige business case aannames gedaan ten aanzien van de bezetting van de garages, de bijdrage aan het bezoekersparkeren voor de fiets en het moment van realiseren van de opbrengst/bijdrage uit de grondexploitatie, waardoor deze net sluitend is. Bij de kredietaanvraag is een meer uitgeharde onderbouwing nodig.

Algemeen

- Onderzoeken of we mogelijk de afschrijvingstermijn van ondergrondse parkeergarages kunnen verlengen naar een periode die meer in lijn is met de technische en economische levensduur.
- Onderzoeken of er een bijdrage vanuit algemene middelen (te betrekken bij integrale afweging VJN) beschikbaar kan komen.
-

Bezoekersparkeren - auto

- In overleg met de bestaande en toekomstige vastgoedeigenaren/ ondernemers verder onderzoeken welke bijdragen vanuit eigenaren/ondernemers kunnen komen om eerste (twee) uur gratis te realiseren. Het bestuur van de CVvE Shoppingcenter Overvecht heeft aangegeven dat zij een rol voor zichzelf zien.
- Onderzoeken of er elders (bijvoorbeeld het Ondernemersfonds) nog mogelijkheden voor bijdragen zijn.
- Onderzoeken van verschillende modellen m.b.t het tarief. Bijvoorbeeld een hoger uurtarief voor bezoekers om deels de eerste (twee) uur gratis te dekken..
- Onderzoeken of er aanvullende subsidies zijn voor parkeren.

Bewonersparkeren - auto

- Onderzoeken of we kunnen differentiëren in bewonerstarieven tussen sociale huur – middensegment – vrije sector. Bijvoorbeeld hogere tarieven voor de bewoner van vrije sector woningen en (getrapt) lagere tarieven voor het middensegment en de sociale huur.
- Onderzoeken van verschillende modellen m.b.t het tarief.
- Onderzoeken of er aanvullende subsidies zijn voor parkeren.
- Onderzoeken of parkeren op afstand mogelijk is en hoe dit zou kunnen bijdragen..

Bezoekersparkeren – fiets

- Onderzoeken of er elders (bijvoorbeeld het Ondernemersfonds) nog mogelijkheden voor bijdragen zijn.
- Onderzoeken of er aanvullende subsidies zijn voor parkeren.

Uitbreiden venstertijden

- Binnen het zoekgebied onderzoeken wat het exacte gebied wordt waar de venstertijden uitgebreid moeten worden.
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor maatwerk bij korting voor bezoek. Bijvoorbeeld extra korting voor bezoek tijdens de uitgebreide venstertijden t.o.v. huidige korting.
- Onderzoeken wat de exacte uitgebreide venstertijden worden. Zijn er aanpassingen op het uitgangspunt (dagelijks van 8.00 – 22.00) mogelijk?



Reactienota Masterplan Overvecht Centrum

Masterplan Overvecht Centrum

juli 2025

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Doel reactienota 4

1.2 Leeswijzer en opbouw reactienota 4

1.3 Open planproces en Inspraakperiode 4

1.4 Inspraakreacties (zienswijzen) 5

2. Thematische indeling reacties 7

2.1 Toelichting op de thema's 7

2.2 De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum 7

2.2.1 Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum 7

2.2.2 Zorgen over sociale veiligheid en overlast 8

2.2.3 Positieve reacties over vergroening en levendig stadscentrum 9

2.3 De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen 9

2.3.1 Zorgen over verdichting en leefbaarheid 9

2.3.2 Ondersteuning voor extra woningen 11

2.3.3 Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen 12

2.3.4 Zorgen over voorzieningen en infrastructuur 13

2.4 Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen en de betaalbaarheid hiervan 13

2.4.1 Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om voor de tarieven het parkeren aantrekkelijk te houden 13

2.4.2 Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren 14

2.4.3 Zorgen veiligheid en toegankelijkheid van de parkeergarages 16

2.5 De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto 17

2.5.1 Zorgen over bereikbaarheid met de auto 17

2.5.2 Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden 18

2.5.3 Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen 18

2.5.4 Openbaar vervoer en verkeerscirculatie 19

2.6 Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de Mercado of culturele trekker 20

2.6.1 Behoud en verbetering van het winkelaanbod 20

2.6.2 De functie en haalbaarheid van de Mercado 21

2.6.3 De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek 22

2.6.4 Horeca en levendigheid 23

2.7 De betaalbaarheid van woningen en winkelruimte **23**
2.7.1 Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur 23
2.7.2 Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte 24
2.8 Sociale- en verkeersveiligheid, met een voetgangers-gebied en open winkelstraten **25**
2.8.1 Sociale veiligheid in de openbare ruimte 25
2.8.2 Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden 26
2.8.3 Verkeersveiligheid 26
2.9 Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte **26**
2.10 De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum **27**
2.10.1 De toekomst van de corporatiewoningen en woningen boven het winkelcentrum 27
2.11 Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd **28**
2.12 Overige opmerkingen **29**
2.12.1 Waardering voor het open planproces en kritiek op “brede checks” in de wijk 29
2.12.2 Haalbaarheid van het Masterplan 31
2.13 planMER **32**
2.13.1 Advies commissie mer 32

3. Wijzigingen in het Masterplan **33**
Wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties **33**
Ambtshalve wijzigingen **38**

Bijlage 1 Reacties en beantwoording **42**

1. Inleiding

1.1 Doel reactienota

Het doel van deze reactienota is het informeren van de Raad over de binnengekomen inspraakreacties (zienswijzen) op het concept-Masterplan Overvecht Centrum, onze antwoorden daarop en de aanpassingen die we naar aanleiding van de inspraakreacties hebben doorgevoerd in het Masterplan. De reactienota leggen we voor aan de Raad als onderdeel van het proces om te komen tot besluitvorming over het vaststellen van het Masterplan.

1.2 Leeswijzer en opbouw reactienota

In het volgende gedeelte van hoofdstuk 1 lichten we toe hoe we de terinzagelegging vorm hebben gegeven en geven we informatie over de binnengekomen inspraakreacties. We geven een beknopte uitleg over het participatieproces, de belangrijkste thema's uit de inspraakreacties, hoe we deze hebben beoordeeld en wat de volgende stappen zijn voor de vaststelling van de plannen.

In hoofdstuk 2 geven we, per thema, een samenvatting van meest voorkomende reacties en ons antwoord daarop. De beantwoording van alle individuele reacties hebben we opgenomen in Bijlage 1. In die beantwoording verwijzen we, waar mogelijk, naar hoofdstuk 2. Als de inspraakreacties niet beantwoord kan worden met de inhoud van hoofdstuk 2, hebben we een specifiek antwoord gegeven.

In hoofdstuk 3 staan alle aanpassingen die we hebben gedaan op het Masterplan. We hebben de aanpassingen opgenomen in twee tabellen; één met inhoudelijke wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties en één met ambtshalve wijzigingen (zoals actualisaties en verduidelijkingen).

1.3 Open planproces en Inspraakperiode

Dit Masterplan is tot stand gekomen in de vorm van een open planproces. Hierbij werkten de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk vanaf het begin samen. Voor de inbreng vanuit de stad stelden we Team Overvecht Centrum samen; een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk. Twee keer organiseerden we een brede check om wijkbewoners en bezoekers van het gebied te informeren en om reactie te vragen over hoe het plan vorm kreeg. Zo werkten we in ongeveer twee jaar tijd naar dit Masterplan toe.

Naar aanleiding van de tweede brede check in de wijk is op 5 juni 2024 een petitie aangeboden aan de wethouder. Deze petitie ging vooral over de hoge mate van verdichting en de nieuwe hoge gebouwen.

Tussen 5 december 2024 tot en met 26 januari 2025 konden mensen reageren op het concept-Masterplan Overvecht Centrum, de Verdieping en Achtergrond en het bijbehorende milieueffect-rapport (planMER). Deze mogelijkheid om te reageren is essentieel voor de gemeenteraad en voor de gemeente.
Het helpt ons om, naast alle feedback uit het open planproces, alle stemmen te horen en een weloverwogen beslissing te nemen.

Gedurende de periode dat het Masterplan ter inzage lag hebben we twee inloopbijeenkomsten en twee spreekuren georganiseerd.
De inloopbijeenkomsten vonden plaats in café Oproer in Overvecht Centrum. Deze hadden als doel om een grote groep mensen te informeren over de laatste stand van het Masterplan en over de mogelijkheid om officieel te reageren. De spreekuren vonden plaats op het Wijkbureau in Overvecht Centrum. Met de spreekuren boden we mensen de mogelijkheid om individueel (door) te praten over hun zorgen en vragen en mondeling een officiële reactie geven.

Tijdens de inspraakperiode konden mensen een reactie geven via een online inspraakformulier. Dit inspraakformulier bevatte een aantal vooraf gedefinieerde thema's. Ook was er vrije ruimte voor reactie op thema's of onderwerpen die niet vooraf gedefinieerd waren en om documenten als bijlage toe te voegen. We kozen voor het aanbieden van een inspraakformulier vanwege een aantal redenen. Ten eerste is het formulier een laagdrempelige manier om te reageren. We willen daarmee zoveel mogelijk mensen stimuleren om hun inspraakreactie te delen met ons. Ten tweede wisten we, door het intensieve traject van samenwerking met betrokkenen in het open planproces, welke thema's het meest speelden.
We konden de inspraakreacties makkelijker bundelen en categoriseren, door deze thema's expliciet in het formulier te laten terugkomen.

Vanaf 27 januari 2025 zijn we alle reacties gaan lezen en beantwoorden. Waar mogelijk en waar nodig hebben we het Masterplan aangepast op basis van de insrpaakreacties.
Alle inspraakreacties en ons antwoord daarop, sturen we naar de gemeenteraad. We verwachten dat de gemeenteraad in oktober 2025 een besluit neemt over het Masterplan Overvecht Centrum.

1.4 Inspraakreacties (zienswijzen)

Er zijn in totaal 74 reacties ingediend. Het gaat om de reacties van bewoners, grond- en vastgoedeigenaren, ondernemers, gebruikers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden. Het grootste deel van de indieners heeft gebruik gemaakt van het inspraak-formulier. Een enkeling heeft tweemaal een nagenoeg dezelfde reactie ingediend. Beiden zijn beantwoord. Van de 74 reacties zijn er 16 per brief binnengekomen en 1 persoon heeft mondeling een reactie gegeven.

De reacties op het Masterplan onderstrepen dat het plan veel losmaakt bij mensen – bij bewoners, eigenaren, ondernemers en belangenorganisaties. We zien in de reacties dat het Masterplan mensen blij, hoopvol, boos en bezorgd maakt. We realiseren ons dat de impact van de beoogde ontwikkeling van Overvecht Centrum op de mensen groot zal zijn. Dit Masterplan hebben we opgesteld in samenwerking met een team van bewoners, ondernemers, eigenaren en gemeenteambtenaren.

Daardoor ligt er nu een Masterplan dat – binnen de vooraf gestelde kaders – recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen, en daarmee ook aan de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen. Dit plan, inclusief de wijzigingen die we hebben gemaakt naar aanleiding van de binnengekomen reacties, is wat ons betreft de best mogelijke uitkomst.

We zijn dankbaar voor alle reacties die we hebben ontvangen. We hebben alle reacties zorgvuldig bestudeerd en van een antwoord voorzien. Onze beantwoording is concreet en we gaan specifiek in op de inhoud en belangen van de indieners van de reacties.

Met betrekking tot het MER is de commissie m.e.r. om advies gevraagd op het planMER voor het Masterplan. Het volledige advies van de commissie MER van 11 maart 2025 is op de website van de commissie te vinden. We hebben het planMER aangepast op basis van het advies van de commissie. De wijze waarop we het advies van de commissie hebben verwerkt is punt voor punt terug te vinden in het aangepaste planMER. Het planMER is een bijlage bij het Masterplan.

2. Thematische indeling reacties

2.1 Toelichting op de thema's

In dit hoofdstuk staat, per thema, een samenvatting van de meest gegeven reacties. Onder iedere samenvatting staat ons antwoord. De volgorde in dit hoofdstuk is gelijk aan de volgorde van het online inspraakformulier. De enige wijziging is dat we de betaalbaarheid van parkeren bij het onderdeel parkeren behandelen in plaats van het onderdeel betaalbaarheid. Dit doen we, omdat de meeste reacties over het parkeren ook gingen over de betaalbaarheid van het parkeren.

2.2 De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum

Ongeveer drie tot vier op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

2.2.1 Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum

Reactie

Verschillende indieners waarderen het huidige overdekte winkelcentrum. Ze vinden het prettig om droog en comfortabel te kunnen winkelen, vooral in het Nederlandse klimaat. Ze vrezen dat de transformatie naar een open stadscentrum minder aantrekkelijk zal zijn voor bezoekers, met name voor ouderen en gezinnen. Het overdekte karakter wordt gezien als een pluspunt ten opzichte van andere winkelcentra in Utrecht. Enkele indieners vragen of er in het nieuwe centrumgebied beschutte plekken of overkappingen kunnen komen om het comfort te behouden.

Een deel van de indieners stelt voor om het winkelcentrum alleen te renoveren en tegelijk nieuwe woningen toe te voegen, zodat de huidige kwaliteiten behouden blijven. Zij vinden de volledige sloop en herinrichting onnodig en kostbaar.

Antwoord

We zien dat veel inwoners en bezoekers het huidige overdekte winkelcentrum waarderen vanwege het comfort en de bescherming tegen regen en kou. In Nederland speelt het weer een belangrijke rol in hoe mensen een winkelgebied ervaren. Tegelijkertijd zien we ook dat het huidige winkelcentrum niet meer voldoet aan de wensen en behoeften van een levendig stadscentrum voor Overvecht.

De ambitie van het Masterplan is dat het huidige overdekte monofunctionele winkelcentrum transformeert naar een nieuw stadscentrum waar mensen fijn wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, lekker ontspannen, goed verblijven en elkaar ontmoeten. Met een overdekt en ‘s avonds afgesloten winkelcentrum kan Overvecht Centrum geen stadscentrum worden dat overdag én in de avond een aantrekkelijk gebied is.
De gesloten, monofunctionele structuur van het winkelcentrum beperkt namelijk de mogelijkheden om het gebied levendiger, toegankelijker en aantrekkelijker te maken.

Dat neemt niet weg dat er natuurlijk ook bij slecht weer prettig gewinkeld moet kunnen worden. Dit is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Zie pagina 70 van de Verdieping en Achtergrond.
Hoe precies wordt vormgegeven dat je ook bij slecht weer prettig kunt winkelen, is een ontwerpopgave na vaststelling van het Masterplan. De gemeente, de CVvE Shoppingcenter Overvecht en beoogd ontwikkelaar Blauwhoed (namens de eigenaren van het winkelcentrum) werken hier actief in samen.

De eigenaren van het winkelcentrum hebben in september 2023 niet gekozen voor renovatie van het huidige grootwinkelcentrum, maar kozen ervoor om te onderzoeken hoe het winkelcentrum volledig opnieuw opgebouwd kan worden. Dit biedt kansen om in het hart van het gebied ondergronds te kunnen parkeren, zodat je wel midden in het gebied kan komen met de auto en een nieuw compact winkelrondje in een voetgangersgebied kunt maken.
Dit sluit beter aan op de omliggende buurten en pleinen.
En versterkt de verbinding tussen het centrum en de wijk en maakt ruimte voor vergroening, ontmoetingsplekken en aantrekkelijke openbare ruimte. Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om extra woningen toe te voegen, wat bijdraagt aan de grote behoefte aan woningen in Utrecht en ook aan de levendigheid en vitaliteit van het gebied en meer klanten voor de winkels.

2.2.2 Zorgen over sociale veiligheid en overlast

Reactie
Verschillende indieners uiten zorgen over de mogelijke toename van overlast en onveiligheid door de open structuur. Het huidige overdekte winkelcentrum draagt voor mensen bij aan een gevoel van veiligheid omdat het ‘s avonds kan worden afgesloten.
Er is angst dat de open structuur van het centrumgebied meer ruimte biedt voor overlast door hangjongeren en zwerfafval, vooral in de avonduren.

Antwoord
We weten dat sociale veiligheid en mogelijke overlast belangrijke aandachtspunten zijn voor veel bewoners en bezoekers. Dit is tijdens de sessies met Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente, toen we het masterplan maakten, vaak aan bod gekomen. Het huidige overdekte winkelcentrum biedt een afgesloten omgeving die sommige mensen als veilig ervaren.
Tegelijkertijd zijn er ook zorgen en meldingen over overlast in de omgeving van het huidige winkelcentrum, met name na sluitingstijd. In het Masterplan is het verbeteren van de (sociale) veiligheid een belangrijk doel. De nieuwe ruimtelijke opzet van Overvecht Centrum zorgt voor meer overzicht en sociale controle, doordat de openbare ruimte minder anoniem wordt maar onderdeel van een stadscentrum dat gebruikt wordt overdag en in de avond.

De variatie in gebouwen, ruimtes en groen zorgt voor een levendig en divers gebied. Door nieuwe woningen aan straten en pleinen zijn er meer ogen op straat. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid. Het toevoegen van een gevarieerd aanbod van functies, zoals wonen, horeca, maatschappelijke voorzieningen en werkplekken, draagt bij aan levendigheid gedurende de hele dag en avond. Dit helpt om het gevoel van veiligheid te vergroten.

Sociale veiligheid blijft een aandachtspunt bij de uitwerking van het Masterplan. De basis is op orde, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages moet hier veel aandacht voor blijven, zodat de bewoners en bezoekers het gebied straks als veilig en prettig ervaren.

2.2.3 Positieve reacties over vergroening en levendig stadscentrum

Reactie
Een aantal indieners juicht de plannen toe omdat de verandering meer ruimte biedt voor groen en ontmoeting. Zij zien kansen om een levendiger stadscentrum te creëren en waarderen de toevoeging van pleinen en een gevarieerd programma. Wel wordt opgemerkt dat het beheer en onderhoud van de openbare ruimte een aandachtspunt moet zijn in het vervolg.

Antwoord
We waarderen de positieve reacties op de vergroening van Overvecht Centrum naar een stadscentrum. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan is het verbeteren van de verblijfskwaliteit door meer groen toe te voegen en het gebied aantrekkelijker te maken voor ontmoeting en ontspanning. Door de overgang van een gesloten winkelcentrum naar een open stadscentrum ontstaat meer ruimte voor groen in de openbare ruimte. Dit zorgt niet alleen voor een prettiger en gezonder leefklimaat, maar draagt ook bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling van het gebied.

We nemen de aandachtspunten over het beheer en onderhoud mee in de verdere uitwerking van de plannen. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning van de gemeente, ondernemers en bewoners. Dit willen we organiseren met een nog op te richten gebieds- en beheerorganisatie voor Overvecht Centrum.

2.3 De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen

Ongeveer drie op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de verdichting van het gebied en de hoogte van de nieuwe gebouwen. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken

2.3.1 Zorgen over verdichting en leefbaarheid

Reactie
Een flink aantal indieners maakt zich zorgen over de impact van de geplande 2.500 nieuwe woningen in Overvecht Centrum en vinden dat dit niet past bij de wijk Overvecht. Zij vrezen dat de hogere bevolkingsdichtheid zal leiden tot extra druk op de openbare ruimte, voorzieningen en infrastructuur.

Er is bezorgdheid dat de verdichting zal resulteren in meer overlast, een minder leefbare omgeving en onvoldoende ruimte voor groen en ontspanning.

Daarnaast wordt gewezen op sociale problematiek in Overvecht. Sommige indieners vragen zich af of het toevoegen van een groot aantal nieuwe woningen bestaande problemen in de wijk niet zal verergeren. Indieners maken vergelijkingen met eerdere stedelijke verdichtingsprojecten, waarbij sociale cohesie en leefbaarheid onder druk kwamen te staan. Sommige indieners stellen voor om het aantal nieuwe woningen in Overvecht Centrum te beperken tot 1.000 à 1.500 in plaats van 2.500.

Antwoord
We begrijpen dat de toevoeging van 2.500 nieuwe woningen vragen oproept over de impact op de leefbaarheid, de druk op voorzieningen en de sociale cohesie in Overvecht. Deze verdichting is inderdaad een ingrijpende verandering, maar juist door deze groei zorgvuldig in te passen en te begeleiden, zijn we ervan overtuigd dat we met dit Masterplan de wijk Overvecht sterker kunnen maken.

In het Masterplan leggen we de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden vast waarmee er een leefbaar en aantrekkelijke verblijfskwaliteit ontstaat. De belangrijkste zijn:

- Brede straten en verschillende (groene) pleinen geven lucht tussen de gebouwen.
- Gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) zijn op strategische plekken vier (en soms drie) verdiepingen hoog voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken zijn openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan.
- Parkeren vindt voor een groot deel onder de grond plaats, waardoor de ruimtelijke impact minimaal is.
- De hoge gebouwen zijn strategisch over het gebied verspreid, en liggen terug ten opzichte van de straat, zodat je deze minder ervaart als je door het gebied loopt.
- De bezonningsstudie en het onderzoek naar windklimaat tonen aan en gaan borgen dat de leefomgeving in het gebied prettig en comfortabel is.
- Er is gekozen voor verdeling in levendigheid en dynamiek in het centrumgebied. Er is een levendig winkelhart in het midden. Vanuit de entreegebieden komt men met prettige en overzichtelijke routes (de aanloopstraten) vanuit de omliggende buurten en randen van het gebied bij twee actief geprogrammeerde en dynamische pleinen en het winkelhart. De overige delen zijn meer gericht op wonen met rustige woonstraten en hofjes, afgewisseld met straten met actievere plinten voor de buurtfuncties. De binnenhoven zijn het domein van de bewoners, dat is hun gemeenschappelijke groene, luwe en rustige verblijfsruimte.

De verdichting is een opdracht vanuit de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040). In de RSU 2040 is Overvecht Centrum aangewezen als een van de stedelijke knooppunten waar verdichting plaatsvindt, om zo de groei van de stad op een duurzame manier op te vangen. De RSU 2040 legt de basis voor een compacte, duurzame stad waarin groei wordt opgevangen binnen de bestaande stadsgrenzen. Overvecht Centrum speelt hierin een belangrijke rol, en de verdichtingsopgave draagt eraan bij dat Utrecht een toegankelijke en inclusieve stad blijft. Ook in de recent vastgestelde Omgevingsvisie is Overvecht Centrum opgenomen als verdichtingslocatie.

Bij de verdichting speelt het dilemma over tegengestelde belangen tussen de bewoners in en om Overvecht Centrum en de eigenaren in het gebied. Enerzijds wordt de mate van verdichting vanuit de bewoners als te hoog gezien. Anderzijds spelen de belangen vanuit de eigenaren met betrekking tot de haalbaarheid/ betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Voordat Masterplan versie 1.0 (oktober 2023) werd gemaakt, is onderzocht wat de ruimtelijke en financiële gevolgen zijn van meer en minder verdichting. Uit dit onderzoek bleek dat, als je echt een ruimtelijke impact wil maken, er zóveel woningen minder gebouwd moeten worden, dat de gebiedsontwikkeling financieel niet meer haalbaar is. Daarom kan het aantal woningen, zonder grote effecten op de haalbaarheid, niet verlaagd worden.
Een aantal eigenaren heeft in hun zienswijzen aangegeven dat zij juist graag meer programma zouden willen realiseren om zo een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de financiële haalbaarheid van hun ontwikkeling en aan het woningtekort.
En dus is dit de optimale balans waar we op uit zijn gekomen.

We geloven erin dat deze gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het verminderen van de sociale problemen in Overvecht. Ontmoeting heeft hierin een sleutelrol. De ambitie is dat het masterplan bijdraagt dat bewoners zichzelf kunnen zijn en zich thuis en veilig voelen in Overvecht Centrum, niet vereenzamen en sociale samenhang en verbondenheid ervaren. We zetten verschillende elementen in om ontmoeting en gemeenschapsvorming te stimuleren:

- We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex.
- We maken ruimte voor bijzondere woonvormen zoals woon-coöperaties. Daarnaast richten we ons op woonconcepten gericht op ouderen, maar ook specifiek op ouderen met een migratieachtergrond of woonconcepten waar bijvoorbeeld studenten en ouderen samenwonen.
- Het diverse programma, de openbare ruimte en aantrekkelijke gebouwen bieden ruimte voor gemeenschappen om samen te komen en zich te ontwikkelen, zowel binnen hun eigen gemeenschap, als in ontmoetingen en verbinding met andere gemeenschappen. Plekken als de culturele voorziening en de Mercado (vershal) bieden kansen voor de wijkeconomie en voor ontmoeting.

We verdichten Overvecht Centrum minder dan andere grote gebiedsontwikkelingen in Utrecht: Merwede en Beurskwartier. Dit meten we met de floor space index (FSI). Dit geeft de verhouding weer tussen de totale vloeroppervlakte van een gebouw (alle verdiepingen bij elkaar opgeteld) en de oppervlakte van het plangebied waarop de gebouwen staan. Overvecht Centrum krijgt een ruimtelijke structuur met vriendelijke blokken, ruime straten met diverse (groene) pleinen, die bijdragen aan een gevoel van openheid en daarmee ook aan een lagere FSI.

2.3.2 Ondersteuning voor extra woningen

Reactie

Verschillende indieners steunen de bouw van extra woningen en vinden het goed dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. Zij zien de forse toevoeging van woningen in dit gebied als een positieve ontwikkeling om de woningnood aan te pakken.

Antwoord
We waarderen de positieve reacties op de toevoeging van woningen in Overvecht Centrum. De woningnood in Utrecht is groot en met de ontwikkeling van Overvecht Centrum dragen we bij aan een toekomst waarin meer mensen een passende en betaalbare woning kunnen vinden.

De transformatie van het winkelcentrum naar een gemengd stadscentrum biedt een unieke kans om niet alleen woningen toe te voegen, maar ook om het gebied aantrekkelijker, levendiger en duurzamer te maken. Door compact te bouwen, kunnen we optimaal gebruik maken van de beschikbare ruimte en tegelijkertijd voldoende groen, ontmoetingsplekken en voorzieningen realiseren.

2.3.3 Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen

Reactie
Verschillende indieners uiten kritiek op de hoogte van de geplande torens, die volgens hen niet passen bij de schaal van de wijk. Er wordt gevreesd voor een “muur” van hoogbouw langs de Zamenhofdreef en andere plekken, wat ten koste zou gaan van bezonning, uitzicht en het ruimtelijke karakter van Overvecht. Sommige indieners geven aan dat zij door de nieuwe hoogbouw hun zicht op herkenningspunten zoals de Domtoren verliezen.

Antwoord
We begrijpen dat de hoogte van de nieuwe gebouwen vragen oproept bij bewoners en dat er zorgen zijn over de impact op bezonning, uitzicht en de ruimtelijke beleving van Overvecht. Mensen die dichtbij wonen, gaan de verdichting in Overvecht Centrum natuurlijk merken. Hun uitzicht gaat flink veranderen. Het Masterplan laat zien waar en hoe hoog gebouwd kan worden.

De keuze voor hoogbouw is tijdens het open planproces zorgvuldig afgewogen en bedoeld om op een compacte manier extra woningen toe te voegen, zonder dat dit ten koste gaat van de leefkwaliteit en openbare ruimte. We zochten naar een balans tussen verdichting en ruime straten en (groene) pleinen. Binnen deze balans hebben we gekozen voor bebouwing in blokken met daarop hogere volumes (torens). De blokken hebben variabele bouwhoogtes voor optimale bezonning, en openingen in de blokken voor licht en lucht in de hoven. De torens liggen altijd een aantal meter terug van de straat, zo vallen ze minder op als je door het gebied loopt. We hebben onderzoek gedaan naar het samenspel van de hoeveelheid torens, de dichtheid van Overvecht Centrum en de hoogte van de blokken. Dit is de meest optimale invulling met de beste resultaten voor wind/bezonning, ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit.

Omwonenden rondom de Zamenhofdreef hadden ook begin 2024, n.a.v. een eerdere versie van het Masterplan, de wens aangegeven om de hoogbouw aan hun zijde van het gebied te verlagen. We hebben daar gehoor aan gegeven, door een deel van de hoogbouw te verplaatsen binnen het gebied. Uit het onderzoek blijkt dat er wat betreft de bezonning enig effect is, met name bij woningen langs de Zamenhofdreef. Maar alle woningen behouden ruime hoeveelheid zonlicht op de gevel. Wat betreft het windklimaat blijkt dat er nauwelijks tot geen effect is voor woningen rondom Overvecht Centrum. Er is zelfs een lichte verbetering te zien.

2.3.4 Zorgen over voorzieningen en infrastructuur

Reactie

Verschillende indieners wijzen erop dat de toename van woningen en bewoners extra druk zal leggen op bestaande voorzieningen, zoals scholen, huisartsen, openbaar vervoer en parkeerfaciliteiten. Zij vragen zich af of er voldoende capaciteit is om deze groei op te vangen. Ook zijn er zorgen over de verkeersdrukte en luchtkwaliteit, vooral langs de Einsteindreef en Zamenhofdreef.

Antwoord

We begrijpen de zorgen over de druk op voorzieningen en infrastructuur door de komst van 2.500 nieuwe woningen.
De verdichting van Overvecht Centrum is een bewuste keuze binnen de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) om ruimte te bieden aan de groeiende woningbehoefte binnen de stadsgrenzen.
Dit gaat hand in hand met investeringen in voorzieningen en infrastructuur. We willen ‘groeien in balans’, dat betekent dat ook bijvoorbeeld de werkplekken, voorzieningen en groen mee groeien met het aantal woningen. Er is door het bureau BRO in juni 2023 een onderzoek gedaan naar de behoefte aan voorzieningen in het gebied. Hierin is rekening gehouden met de groei aan woningen in Overvecht Centrum. Deze ruimte voor groei is in de Omgevingsvisie Overvecht opgenomen. In heel Overvecht zoeken we ruimte voor tenminste 5.000 extra woningen. De meeste nieuwe woningen en werkplekken bouwen we rondom de best bereikbare plekken: 55-60% van de woningbouwopgave komt in Overvecht Centrum en rondom het station.

In het MER is onderzoek gedaan naar de verkeersdrukte en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling van Overvecht Centrum leidt tot extra verkeersbewegingen en enige verslechtering van de luchtkwaliteit langs de grote wegen. Dit wordt nader toegelicht in de bijlage Milieueffectrapport Masterplan Overvecht Centrum.

2.4 Het parkeren voor auto’s en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen en de betaalbaarheid hiervan

Ongeveer vier tot vijf op de tien indieners heeft een reactie gegeven over het parkeren voor auto’s. Naar de betaalbaarheid hiervan werd in een ander onderwerp gevraagd. We nemen de beantwoording van de betaalbaarheid van de garages wel in deze paragraaf mee om zo het onderdeel parkeren en de kosten daarvan bij elkaar te behandelen. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken. Over het fietsparkeren in fietsenstallingen zijn nauwelijks reacties binnen gekomen en komt daarom hieronder niet aan bod.

2.4.1 Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden

Reactie

Sommige indieners zijn positief over het verplaatsen van auto’s van parkeerterreinen naar (onder- en bovengrondse) parkeergarages, waardoor meer ruimte vrijkomt voor groen en een prettiger straatbeeld. Wel wordt geadviseerd om parkeren aantrekkelijk te houden, bijvoorbeeld met het eerste uur gratis parkeren, zodat bezoekers die snel boodschappen doen niet worden ontmoedigd.

Antwoord
De verandering van parkeerplaatsen op straat (huidige situatie) naar parkeren in parkeergarages is een bewuste keuze binnen het Masterplan Overvecht Centrum, waarmee meer ruimte ontstaat voor woningen en een aantrekkelijk centrumgebied met een openbare ruimte met een prettige verblijfskwaliteit. We waarderen de positieve reacties. We zijn ons bewust dat veel mensen het niet eens zijn met het verdwijnen van gratis parkeren in Overvecht Centrum. In onderstaande paragraaf (2.4.2) schrijven we hier meer over.

2.4.2 Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren

Reactie
Een flink aantal indieners maakt zich zorgen over het verminderen van het aantal parkeerplaatsen. Ook zijn er zorgen dat de invoering van betaald parkeren in Overvecht Centrum zal leiden tot extra parkeerdruk in omliggende straten zoals de Rhodosdreef en Androsdreef. Zij vrezen dat bewoners straks hun auto niet meer voor hun huis kwijt kunnen, omdat bezoekers en winkelend publiek zullen uitwijken naar gratis parkeerplekken in de wijk, als niet tegelijkertijd ook betaald parkeren in de omliggende wijk wordt ingevoerd. Daarnaast zijn er zorgen over de financiële impact van betaald parkeren, vooral in een wijk met veel huishoudens met een bescheiden inkomen. Ook wordt gewezen op de gevolgen voor bezoekers en sociale contacten, waarbij wordt benadrukt dat in sommige culturen bezoek ontvangen een belangrijk onderdeel van het dagelijks leven is.

Antwoord vermindering aantal parkeerplaatsen
Er is geen sprake van een vermindering van parkeerplekken voor auto's in het Masterplan. Belangrijk uitgangspunt voor het Masterplan is dat Overvecht Centrum in de toekomst ook goed bereikbaar is met de auto. Daarom is in het Masterplan ruimte gereserveerd voor circa 1.450 parkeerplekken in de ondergrondse garage en circa 1.100 parkeerplekken in de bovengrondse garages voor toekomstige bewoners. De garages liggen op maximaal 250 meter loopafstand van de woningen. Dit zijn flink meer parkeerplekken dan in de huidige situatie (ongeveer 1.100 plekken).

Dankzij deze oplossing kunnen bezoekers van de winkels en andere voorzieningen dicht bij hun bestemming parkeren, zonder dat de auto op maaiveld ver het gebied in gaat. Zo ontstaat er een voetgangersgebied bij de winkels en de pleinen.
De bezoekersgarage functioneert straks goed dankzij strategisch gesitueerde voetgangersentrees aan het winkelhart en pleinen.
Via liften en hellende rolpaden kunnen klanten met een winkelwagen op een comfortabele manier bij hun auto komen, zodat ze hun boodschappen direct in de auto kunnen laden. Als in de avonduren de bewonersgarages vol zijn, dan biedt de bezoekersgarage nog plek voor bewoners. De ondergrondse garage doet dan dienst als overloopmogelijkheid voor parkerende bewoners. Door een deel ondergronds te maken en een deel bovengronds en de garages gefaseerd te ontwikkelen zijn we flexibel naar de toekomst.
Als in de toekomst blijkt dat er minder parkeerplekken hoeven te komen, kunnen we hier nog op inspelen.

Bij de uitwerking van het Masterplan is onderzocht welke parkeeroplossing het best aansluit bij de ruimtelijke en financiële randvoorwaarden. Een volledig ondergrondse parkeergarage brengt hoge kosten en complexe uitvoering met zich mee. Mede daarom is gekozen voor een combinatie van een centraal gelegen ondergrondse parkeergarage (voor bezoekers van het winkelcentrum) en goed ingepaste bovengrondse parkeervoorzieningen (voor bewoners).

Antwoord verschuiving parkeerdruk naar omgeving en betaalbaarheid van het parkeren

Invoeren betaald parkeren op straat

Op dit moment kun je nog gratis parkeren in Overvecht Centrum (en de rest van Overvecht). Begin 2024 is er door de gemeenteraad besloten dat er stadsbreed betaald parkeren op straat wordt ingevoerd. In Overvecht gaat het om de vastgestelde venstertijden (maandag tot en met vrijdag van 6.00 – 11.00 uur).

De huidige bewoners in het gebied moeten, met het invoeren van het betaald parkeren op straat, een vergunning op straat aanvragen. Bewoners van de NPD-strook zijn hiervan uitgesloten omdat zij een eigen garage in de woonblokken hebben. Bezoekers betalen op straat tijdens de venstertijden een uurtarief van €5,22 per uur (prijspeil 2025 en inclusief BTW) zonder bewonerskorting.

In het Masterplan zijn in de eindsituatie geen parkeerplekken meer op straat. Zodra huidige bewoners naar een nieuwbouwwoning in het gebied verhuizen en/of alle parkeerplaatsen op het maaiveld herontwikkeld worden, moeten zij gebruik maken van een parkeerplek in één van de nieuwe garages.

Uitbreiden venstertijden

Het is een reële zorg dat – als er betaald moet worden in de parkeergarages in Overvecht Centrum – bezoekers zullen uitwijken naar de omliggende straten (waterbedeffect). Om dit te voorkomen, en om Overvecht Centrum te kunnen maken (financiële haalbaarheid), is in het Masterplan opgenomen dat het noodzakelijk is dat op termijn de venstertijden voor het parkeren op straat verruimd worden, gelijk aan de openingstijden van de winkels (dagelijks tussen 8.00 en 22.00).

Als in de omgeving van Overvecht Centrum de venstertijden niet worden uitgebreid, verwachten we dus inderdaad parkeeroverlast en is er geen rendabele exploitatie van de parkeervoorzieningen mogelijk. Het zoekgebied voor de uitgebreide venstertijden vindt u op pagina 195 van het Masterplan.

Nieuwe parkeergarages

De bouw, het beheer en de exploitatie van de parkeergarages die nodig zijn voor de transformatie van Overvecht Centrum zijn duur. Ondanks een bijdrage vanuit de ontwikkelopbrengsten, moeten zowel bewoners als bezoekers straks betalen voor een plek in de garages om tot een kostendekkende exploitatie te komen. De afgelopen maanden heeft de gemeente verder onderzocht wat de kosten voor auto- en fietsparkeren voor bewoners en bezoekers kunnen worden en of het mogelijk wordt om het eerste uur/uren gratis te parkeren in de parkeergarages.

Met de volgende tarieven is er een haalbare parkeerexploitatie: het bezoekersparkeren in de parkeergarage start met €0,60 per uur en groeit in vijf jaar naar €2,98 per uur.

Het bewonerstarief is circa €95 tot €115 per maand en werknemers betalen ongeveer €150 per maand. Het tarief voor gehandicapten en deelauto's is circa €54 per maand (genoemde bedragen zijn inclusief BTW en prijspeil 2025). Fietsparkeren voor bezoekers wordt betaald vanuit een bijdrage van de nieuwe vastgoedeigenaren.

Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat de gemeente de kosten voor de eerste (twee) uur gratis parkeren niet uit de exploitatie kan financieren. Dit is echter wel een belangrijke wens van de eigenaren, ondernemers, bezoekers en gemeente. Er zijn scenario's denkbaar waarbij de kosten voor parkeren gedeeltelijk worden betaald door een bijdrage van de eigenaren, ondernemers en andere voorzieningen in het gebied. Een combinatie hiervan is ook nog mogelijk. Ook is het bewoners-/werknemerstarief hoger dan een vergunning op straat.

We hebben als doel om de betaalbaarheid van het autoparkeren verder te verbeteren. Hiervoor is een onderzoeksopdracht gemaakt om na vaststelling van het Masterplan de mogelijkheden te onderzoeken om onder andere tot lagere bewoners-/werknemerstarieven en tot de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren voor bezoekers te komen. Meer informatie over de onderzoeksopdracht kunt u vinden via de link www.utrecht.nl/overvechtcentrum.

We realiseren ons dat deze aanpassingen voor het parkeren een grote verandering is voor iedereen. Deze zijn echter noodzakelijk om de kwaliteitsslag in het gebied te kunnen realiseren. De gemeenteraad beslist hier uiteindelijk over.

2.4.3 Zorgen veiligheid en toegankelijkheid van de parkeergarages

Reactie

Er zijn zorgen over sociale veiligheid in de parkeergarages, waarbij wordt gewezen op criminaliteit en incidenten die zich in afgesloten parkeervoorzieningen kunnen voordoen. Daarnaast maken sommige indieners zich zorgen over de brandveiligheid, met name vanwege de risico's van elektrische auto's. Ook de toegankelijkheid wordt genoemd: ouderen, mensen met een beperking en ouders met kinderen vragen zich af hoe zij vanaf de parkeergarage comfortabel naar de winkels, horeca en andere voorzieningen kunnen komen, bijvoorbeeld met zware boodschappen of een rolstoel. Sommigen mensen zijn bang dat dit een verslechtering betekent ten opzichte van de huidige situatie.

Antwoord

We begrijpen de zorgen over sociale veiligheid, brandveiligheid en toegankelijkheid in de nieuwe parkeervoorzieningen. Dit zijn belangrijke uitwerkingsvragen die bij het ontwerpen van de parkeergarages en fietsenstallingen zorgvuldig moeten worden meegenomen.

De ondergrondse parkeergarage die in het Masterplan is opgenomen is vanuit het aspect toegankelijkheid in onze ogen wel een echte verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Vanuit deze garage staan bezoekers in de toekomst direct (via een lift of (rol)trap) in het hart van het winkelgebied.
Bij de verdere uitwerking van de parkeervoorzieningen zal specifiek aandacht besteed aan de zorgen die zijn benoemd in de zienswijzen, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en verkeersafwikkeling. We blijven hier ook graag over in gesprek met bewoners en ondernemers.

2.5 De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto

Ongeveer vier op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de bereikbaarheid van het centrum. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

2.5.1 Zorgen over bereikbaarheid met de auto

Reactie

Veel indieners benadrukken dat Overvecht Centrum nu goed bereikbaar is per auto en vrezen dat dit door het Masterplan zal verslechteren. Er is bezorgdheid over de bereikbaarheid van Overvecht Centrum door verkeersmaatregelen die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Overvecht. Indieners vrezen verkeersopstoppingen in de parkeergarages, bij de Einsteindreef, Brailledreef en Zamenhofdreef. Ook wordt gewezen op de impact van extra autoverkeer door de komst van nieuwe woningen en het belang van goede bereikbaarheid van Overvecht Centrum voor ondernemers, ouderen en mensen met een beperking.

Antwoord

Overvecht Centrum speelt een belangrijke rol als winkel- en voorzieningengebied voor de wijk en moet goed bereikbaar blijven, ook met de auto. We begrijpen de zorgen over de gevolgen van verkeersmaatregelen voor de bereikbaarheid van het centrum per auto, met name rondom de Einsteindreef, Brailledreef en Zamenhofdreef.

De toekomstige inrichting van de omliggende wegenstructuur, waaronder mogelijke aanpassingen aan doorgaande routes, is vastgesteld in de Omgevingsvisie Overvecht als onderdeel van een groot pakket aan maatregelen gericht op een mobiliteitstransitie. De mobiliteitstransitie betekent: een verschuiving van auto naar OV, fietsen en lopen. Het doel van de mobiliteitstransitie is het veiliger en aantrekkelijker maken van de openbare ruimte en het bereikbaar houden van de stad.

Maatregelen gericht op de mobiliteitstransitie bieden ook ruimte voor het toevoegen van woningen en arbeidsplaatsen in Overvecht, zoals in het centrumgebied. De gewenste mobiliteitstransitie wil niet zeggen dat de auto niet meer welkom is in Overvecht. We zorgen ervoor dat ondanks de groei alles ook met de auto bereikbaar blijft. Juist de verschuiving naar lopen, fietsen en openbaar vervoer geeft ruimte om ook de auto in de toekomst te kunnen blijven gebruiken als dat nodig is.

De veranderingen zullen stapsgewijs gaan, een goede samenhang en fasering is hierbij essentieel. Maatregelen die gevolgen hebben voor autoverkeer zoals herinrichting van de wegenstructuur rond Overvecht Centrum zijn niet op korte termijn gepland (na 2030). Deze maatregelen vallen buiten het Masterplan. In de Omgevingsvisie is rekening gehouden met de ontwikkelingen in Overvecht Centrum en we houden in het Masterplan ook rekening met een goede autobereikbaarheid. Bijvoorbeeld door het opnemen van goed toegankelijke parkeergarages, strategisch gepositioneerd langs de toegangswegen van het gebied.

In het MER is onderzoek gedaan naar de verkeersdrukte en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling van Overvecht Centrum leidt tot extra verkeersbewegingen. Bij de nadere uitwerking wordt geadviseerd om hier aandacht aan te besteden, bijvoorbeeld bij de inrichting van bepaalde kruispunten.
Dit wordt nader toegelicht in de bijlage Milieueffectrapport Masterplan Overvecht Centrum.

2.5.2 Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden

Reactie
Er is brede steun voor een voetgangersvriendelijker centrum, maar toegankelijkheid blijft een aandachtspunt blijkt uit een aantal reacties. Sommige indieners geven aan dat Overvecht op dit moment niet optimaal toegankelijk is voor mensen met een beperking en vragen om bredere, drempelloze stoepen, strategisch geplaatste op- en afritten, een kloppende ribbel-tegelroute voor mensen met een visuele beperking, duidelijke bewegwijzering met pictogrammen en duidelijke oversteekpunten. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor veilige en comfortabele looproutes vanaf parkeergarages en OV-haltes naar het winkel-centrum, met beschutting en voldoende rustpunten.

Antwoord
Een voetgangersvriendelijker en toegankelijker Overvecht Centrum zijn belangrijke uitgangspunten van het Masterplan.
Tijdens het open planproces is hier, onder andere door deelnemers van Team Overvecht Centrum (een team van betrokken inwoners en ondernemers uit Overvecht), veel aandacht voor gevraagd.
Voor mindervaliden zal de toegankelijkheid toenemen door bijvoorbeeld goed ingerichte looproutes, inrichting van bushaltes en de centraal gelegen ondergrondse parkeergarage, waar je vanuit de lift of roltrap direct in het hart (winkelrondje) van het winkelgebied staat. We waarderen de brede steun hiervoor en erkennen dat toegankelijkheid een belangrijk aandachtspunt is. De zorgen en suggesties uit de reacties worden meegenomen bij het verder uitwerken van de ontwerpen voor de openbare ruimte, zowel de routes vanuit de omliggende buurten als in het gebied zelf.
Bij de uitwerking hanteren we de richtlijnen zoals onder andere opgenomen in het handboek openbare ruimte (HOR) en ontwerpen voor de openbare ruimte worden getoetst door de Commissie BInG (beheer, inrichting en gebruik).

2.5.3 Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen

Reactie
Veel mensen steunen de verbetering van fietsroutes naar en binnen Overvecht Centrum, mits de fietsinfrastructuur goed wordt ontworpen. Zij pleiten voor duidelijke en veilige fietsroutes zonder conflicten met voetgangers. Vooral in het voetgangersgebied (winkelrondje) bestaan zorgen over onduidelijke situaties, omdat er nu in het Masterplan is opgenomen dat fietsers daar tijdens rustige tijden mogen rijden. Mensen vragen zich ook af of deze situatie wel gehandhaafd wordt of kan worden. Daarnaast is er behoefte aan voldoende en goed bereikbare fietsenstallingen, inclusief ruimte voor afwijkende fietsen (zoals fietsen voor mindervaliden en bakfietsen).

Over de rol van fietsers in het voetgangersgebied lopen de meningen uiteen. Sommige indieners vinden dat fietsen daar volledig geweerd moet worden, ook buiten winkeltijden, om conflicten met voetgangers te voorkomen. Anderen pleiten juist voor een doorfietsbaar centrum met een gemarkeerde fietsstrook, zodat fietsers niet hoeven om te rijden en illegaal fietsen beter wordt gereguleerd. Voorgesteld wordt dat fietsers 'te gast' zijn in het voetgangersgebied. Daarnaast wordt erop gewezen dat veel mensen in Overvecht moeite hebben met lopen en daarom graag met de fiets zo dicht mogelijk bij hun bestemming willen komen.

Antwoord
De inrichting van Overvecht Centrum moet zowel voetgangers als fietsers een veilige en prettige omgeving bieden. Er was gekozen voor de oplossing: in rustige tijden is fietsen in het voetgangersgebied toegestaan. Naar aanleiding van alle reacties blijkt dat dit wellicht niet de beste oplossing is.

We begrijpen dat er verschillende opvattingen zijn over het toestaan van fietsers in het voetgangersgebied. Sommigen willen een volledig fietsverbod om conflicten met voetgangers te voorkomen, terwijl anderen juist pleiten voor een doorfietsbaar centrum met een gemarkeerde fietsstrook of met de fietser 'te gast'. Ruimtelijk gezien zijn beide opties in het Masterplan nog mogelijk. In de verdere uitwerking van het Masterplan wordt een zorgvuldige balans gezocht tussen verkeersveiligheid en toegankelijkheid met oog voor alle belangen. Fietsers moeten hun bestemming kunnen bereiken, maar geen overlast veroorzaken voor de voetganger. De voetganger is immers leidend bij de inrichting van het gebied. Hierbij worden ook ervaringen uit andere delen van de stad en andere steden meegenomen.

Dit vraagt in de uitwerking om een doordacht inrichtingsontwerp en duidelijke communicatie over waar en wanneer fietsen is toegestaan. De tekst van het Masterplan wordt op dit punt aangepast.

Bij de inrichting van de fietsenstallingen houden we rekening met voldoende ruimte, inclusief voorzieningen voor afwijkende fietsen, en worden langs de fietsroutes goede fietsparkeerfaciliteiten gerealiseerd.

2.5.4 Openbaar vervoer en verkeerscirculatie

Reactie
Enkele indieners vragen zich af hoe de busroutes worden aangepast en of het aantal bussen en haltes op peil blijft. Er is zorg over een mogelijke verschraling van het OV en het ontbreken van een directe verbinding met andere delen van Overvecht. Daarnaast wordt gevraagd hoe verkeersstromen worden geregeld, met name rondom parkeergarages en kruispunten, om opstoppingen te voorkomen.

Antwoord
Het openbaar vervoer in Overvecht is van groot belang voor de bereikbaarheid van het centrum. We begrijpen de zorgen over de busroutes en het behoud van directe verbindingen met de rest van de wijk. De OV-structuur zelf valt echter buiten het Masterplan Overvecht Centrum. Het Masterplan sluit echter aan op de Omgevingsvisie Overvecht.

In de Omgevingsvisie is voor het openbaar vervoer de ambitie opgenomen dat de huidige busverbindingen die door de verschillende buurten rijden blijven, maar wel met kleinere voertuigen, mogelijk langs andere routes en met een andere frequentie. Daarnaast komt er in Overvecht een nieuwe snelle, frequente en herkenbare HOV-lijn over de Centrale as (Zamenhofdreef-Carnegiedreef).

De verschillende buslijnen zullent Overvecht Centrum verbinden met de verschillende delen van Overvecht en met belangrijke bestemmingen in de rest van de stad. De gemeente werkt het toekomstige OV-netwerk voor Overvecht samen met de provincie en de ov-vervoerder de komende tijd verder uit.

Wat wel onderdeel is van het Masterplan, is de inpassing van goed gepositioneerde haltes aan de randen van het centrumgebied, zodat het openbaar vervoer optimaal aansluit op de looproutes en de nieuwe inrichting. We gaan in ieder geval uit van bushaltes aan de Zamenhofdreef (ongeveer op de huidige locaties) en mogelijk een bushalte op de Einsteindreef. Daarnaast is er in het gebied ruimte gereserveerd voor de buurtbus, zodat ook maatwerkvervoer behouden blijft voor bewoners die hierop zijn aangewezen.

De kruispunten met de Einsteindreef, Brailledreef en Zamenhofdreef geven we zo vorm dat deze het verkeer goed kunnen verwerken, Daar waar nodig met verkeerslichten. In het gebied wordt autoverkeer via een korte route naar de parkeergarages geleid.
Met name de in-/uitritten van de parkeergarages (zoals het aantal) zijn bepalend voor de verkeersafwikkeling van het autoverkeer.
De precieze invulling hiervan werken we in een latere fase uit.

2.6 Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de Mercado of culturele trekker

Ongeveer vier op de tien indieners heeft een reactie gegeven over het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen.
Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

2.6.1 Behoud en verbetering van het winkelaanbod

Reactie

Een aantal indieners vraagt zich af hoeveel ruimte voor winkels er in het vernieuwde Overvecht Centrum is. Sommige mensen denken dat de winkels voor een groot deel verdwijnen. Ook vragen mensen zich af hoe het winkelaanbod beter en diverser wordt. Er is zorg dat bestaande, kleinere, lokale winkels verdwijnen en alleen grote ketens overblijven. Er is behoefte aan een divers winkelaanbod, waaronder een slager, bakker en speciaalzaken, en minder winkels die nu als oververtegenwoordigd worden gezien, zoals parfum- en belwinkels. Sommige indieners maken zich zorgen dat winkels tijdens de transitieperiode leeg komen te staan, waardoor de levendigheid van het centrum afneemt.

Antwoord

Om Overvecht Centrum te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk en als één van de drie stadscentra van de stad Utrecht, is de ambitie van het Masterplan om het gebied te verrijken en versterken met andere functies. Overvecht Centrum is in de toekomst niet alleen meer een plek voor boodschappen en winkelen, maar ook voor ontspannen, cultuur, leisure, werken en wonen.

Ook komt er meer ruimte voor verblijven en ontmoeten in een groene en prettige omgeving. Het vestigingsklimaat voor winkels zal verbeteren, want er komen meer woningen en er komen meer verschillende soorten woningen voor mensen met een kleinere en een grotere portemonnee. Daarnaast zal het gebied meer publiek trekken, omdat er meer functies worden toegevoegd.

We geven met zones aan waar in het gebied winkels komen, waar horeca, cultuur, voorzieningen en waar bedrijven kunnen komen.

Het winkelprogramma in Overvecht Centrum blijft een belangrijk onderdeel van het nieuwe stadscentrum. Het aantal vierkante meters aan winkelgebied blijft ongeveer gelijk aan het huidige winkelcentrum. In het winkelhart ligt de focus op winkelen en boodschappen doen. De supermarkten vormen de basis van het winkelcentrum. Het zijn de belangrijkste publiekstrekkers. Het vernieuwde winkelgebied zal compacter zijn dan het huidige winkelcentrum, en biedt door een efficiëntere indeling en een aantrekkelijkere openbare ruimte juist betere kansen voor ondernemers.

De (toekomstige) branchering ligt buiten de scope van het Masterplan. Welke winkels zich uiteindelijk gaan vestigen wordt niet bepaald in het Masterplan. Wel zijn we van plan om een gebieds- en beheerorganisatie op te richten, waarin meerdere partijen verantwoordelijk worden voor onder andere de branchering.

We begrijpen de zorgen over leegstand tijdens de transitieperiode. De herontwikkeling van Overvecht Centrum zal gefaseerd plaatsvinden, zodat het gebied ook tijdens de verbouwing goed blijft functioneren. Tegelijkertijd betekent dit een lange periode van bouwwerkzaamheden met bijbehorende overlast. In samenwerking met vastgoedeigenaren en ondernemers zal gekeken moeten worden naar een goede overgangsstrategie, zodat het winkelgebied aantrekkelijk blijft gedurende de ontwikkeling.

2.6.2 De functie en haalbaarheid van de Mercado

Reactie

De komst van de Mercado roept gemengde reacties op. Sommigen zien het als een kans om een bruisend marktconcept te introduceren met betaalbaar en gezond voedsel, terwijl anderen zich afvragen of dit haalbaar is en of er wel serieuze marktpartijen geïnteresseerd zijn. Er is onduidelijkheid over wat de Mercado precies inhoudt en wat de relatie is met de rest van het centrumgebied. Ook wordt gevraagd hoe de veiligheid wordt gewaarborgd buiten openingstijden en of er voldoende ruimte blijft voor de bestaande weekmarkt.

Antwoord

De bestaande weekmarkt krijgt een plek op het plein voor de Mercado. De Mercado is een nieuw concept binnen Overvecht Centrum. De ambitie is dat de Mercado in de toekomst een belangrijke plek wordt in het gebied voor ontmoeting, eten en beleving. De Mercado wordt een plek van kopen en verkopen, maar ook samenkomen en sociale contacten onderhouden. Eten is hierbij de verbindende factor. De Mercado moet eraan bijdragen dat Overvecht Centrum echt een plek voor de wijk is. De Mercado ademt de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt, met eten uit allerhande culturen.

De Mercado is niet de vervanging van het huidige winkelcentrum, maar onderdeel van het nieuwe compacte winkelrondje.

We begrijpen dat er vragen zijn over de exacte invulling van de Mercado. De precieze programmering en huurders zijn op dit moment nog niet bekend en worden in de volgende fase van de ontwikkeling verder uitgewerkt. Het initiatief voor de Mercado ligt bij de eigenaren van het huidige winkelcentrum.

2.6.3 De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek

Reactie

Er is veel steun in de reacties voor een culturele trekker in Overvecht Centrum, vooral als deze bijdraagt aan een diverse en levendige wijk. Mensen pleiten in hun reacties voor meer film, muziek, theater en andere culturele voorzieningen, maar vragen zich af wat precies wordt bedoeld met een ‘culturele trekker’ en of er al een concreet plan ligt. De bibliotheek wordt als een essentiële voorziening gezien die een centrale plek moet krijgen in het nieuwe centrum. Sommige indieners maken zich zorgen of maatschappelijke en culturele voorzieningen wel voldoende worden verankerd en niet in de verdrukking komen door commerciële functies.

Antwoord

Het Masterplan Overvecht Centrum zet in op een stadscentrum waar naast winkels en woningen ook ruimte is voor ontmoeting, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. De brede steun voor een culturele trekker en een centrale rol voor de bibliotheek in de reacties zien we als een onderschrijving van deze ambitie. De bibliotheek blijft een belangrijke voorziening in het vernieuwde centrum. Er wordt gekeken naar een plek waar deze optimaal tot zijn recht komt, goed toegankelijk is en bijdraagt aan de levendigheid van het gebied. Ook wordt onderzocht hoe de bibliotheek gecombineerd kan worden met andere culturele en maatschappelijke functies (in de culturele trekker), zodat deze een nog sterkere rol krijgt als plek voor ontmoeting, leren en ontwikkeling.

Wat betreft de culturele trekker is de exacte invulling nog niet vastgesteld. Het idee is om een publieke culturele functie toe te voegen die zowel op wijkniveau als op (boven)stedelijk niveau publiek trekt. Dit kan een plek zijn voor muziek, theater, kunst of andere culturele activiteiten. In de verdere uitwerking wordt samen met partners en betrokkenen gekeken naar een passende en haalbare invulling.

We begrijpen de zorgen over de balans tussen maatschappelijke en commerciële functies. In het Masterplan is daarom bewust ruimte gereserveerd voor niet-commerciële voorzieningen, zoals een bibliotheek, culturele programmering, gezondheidscentrum en andere maatschappelijke voorzieningen. Deze blijven een integraal onderdeel van het nieuwe centrum, zodat Overvecht een diverse en inclusieve plek blijft voor alle bewoners. Het blijft een risico dat dit een papieren werkelijkheid blijft omdat sociale doelstellingen vaak als eerste sneuvelen als een business case onder druk staat. Mede naar aanleiding van de zienswijzen voegen we aan het Masterplan toe dat we een sociale uitvoeringsstrategie gaan maken. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

2.6.4 Horeca en levendigheid

Reactie

In verschillende reacties schrijven mensen dat er behoefte is aan meer en gevarieerdere horeca, zoals een gezellig café of restaurant in Overvecht Centrum. Sommige indieners geven aan dat Overvecht Centrum nu weinig sfeervolle eet- en drinkgelegenheden heeft en hopen dat dit met de herontwikkeling wordt verbeterd. Er wordt ook gewezen op het belang van een avondfunctie, waarbij het centrum ook buiten winkeltijden aantrekkelijk en veilig blijft.

Antwoord

Een gevarieerd horeca-aanbod speelt een belangrijke rol in de levendigheid van Overvecht Centrum. In het Masterplan is ruimte gereserveerd voor meer en diverse horecagelegenheden dan in de huidige situatie, zoals cafés en restaurants. We verwachten dat deze horeca zal bijdragen aan een levendig stadscentrum waar bewoners en bezoekers niet alleen komen om te winkelen, maar ook om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Daarbij wordt gekeken naar een goede mix van dag- en avondhoreca, zodat het centrum ook in de avonduren een prettige en veilige plek blijft.

2.7 De betaalbaarheid van woningen en winkelruimte

Ongeveer drie op tien indieners heeft een reactie gegeven over de betaalbaarheid van parkeren, woningen en winkelruimtes. Het merendeel ging over het betaald parkeren. Dit wordt in paragrafen 2.4.1 en 2.4.2 besproken. In onderstaande paragrafen komt de betaalbaarheid van de woningen en winkelruimte aan bod.

2.7.1 Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur

Reactie

Veel indieners maken zich zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en de impact hiervan op de huidige bewoners. Sommigen zijn bang dat mensen met een lager inkomen uit Overvecht worden verdrongen (gentrificatie) omdat de woningen (ook de betaalbare woningen) niet bereikbaar zijn voor veel mensen uit Overvecht. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van sociale huurwoningen en dat er voldoende ruime en geschikte woningen moeten zijn voor gezinnen en ouderen.

Antwoord

Het Masterplan Overvecht Centrum zet in op een gemengd woonprogramma met een breed aanbod aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. We begrijpen de zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen en de impact hiervan op de huidige bewoners. In Overvecht is nu een groot aandeel sociale huurwoningen, en in het nieuwe centrumgebied wordt een evenwichtige verdeling nagestreefd tussen sociale huur (30%), middenhuur/middenkoop (35%) en vrije sector (35%).

Deze verdeling zorgt ervoor dat Overvecht Centrum een plek blijft voor bewoners met verschillende inkomensniveaus en woonbehoeften. Dit betekent dat ongeveer twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar is (sociale huur en middenhuur of -koop). In combinatie met de al gerealiseerde woningen op de NPD-strook komt de verdeling van woningen in het eindbeeld uit op 39% sociale huur, 29% middensegment en 32% vrije sector. Hiermee blijft er een substantieel aandeel betaalbare woningen behouden. De betaalbaarheid van het wonen voor Overvechters is een belangrijk aandachtspunt. We herkennen deze zorg. De invloed die we hierop hebben met het plan is klein. Betaalbaarheid wordt met name beïnvloed door het besteedbaar inkomen van inwoners, prijsregulering, de algemene marktomstandigheden, hoogte van de bouwkosten, et cetera. Wel kunnen we vanuit het project scherp zicht houden op mogelijke subsidies en landelijke bijdragen op dit vlak en zorgen dat excessen in het gebied voorkomen worden. Mede naar aanleiding van de zienswijzen voegen we aan het Masterplan toe dat we een sociale uitvoeringsstrategie gaan maken. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

In het woningprogramma in Overvecht Centrum richt zich grotendeels op een- en tweepersoonshuishoudens, aangezien hier in Overvecht en Utrecht grote vraag naar is. De woningen variëren in grootte van 40 tot 120 m², waarbij de nadruk ligt op kleinere woningen. Dit betekent dat het Masterplan niet primair gericht is op gezinnen, maar vooral op starters, ouderen en andere doelgroepen die behoefte hebben aan stedelijk wonen. In de grotere woningen kunnen ook gezinnen in Overvecht Centrum wonen.

2.7.2 Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte

Reactie

In sommige zienswijzen beschrijven mensen hun zorg dat de huurprijzen van winkelruimtes in het vernieuwde centrum te hoog worden, waardoor lokale en kleinere ondernemers in de knel komen en alleen grote ketens overblijven. Ook wordt gepleit voor een divers aanbod van winkels en vragen of er mogelijkheden zijn voor betaalbare winkelruimtes, vergelijkbaar met sociale huurwoningen.
Ook wordt gevraagd hoe de gemeente kan voorkomen dat vastgoed in handen komt van grote beleggers, wat de toegankelijkheid voor ondernemers zou kunnen verminderen.

Antwoord

We begrijpen de zorgen over de betaalbaarheid van winkelruimtes en het behoud van een divers winkelaanbod in Overvecht Centrum. Het Masterplan zet in op een aantrekkelijk en gevarieerd winkelgebied, waarin zowel grotere ketens als lokale ondernemers een plek kunnen vinden.

De gemeente is zich ervan bewust dat betaalbare huurprijzen een belangrijke voorwaarde zijn om kleinere en lokale ondernemers te behouden en te stimuleren. De huurprijzen van winkelruimtes worden echter niet door de gemeente bepaald, maar door vastgoedeigenaren en marktontwikkelingen. Wel kan de gemeente, samen met eigenaren en ondernemers, sturen op een gemengd aanbod en passende locaties voor diverse soorten winkels.
In hoofdstuk 9 van het Masterplan beschrijven we het risico dat winkels of bedrijfsruimten te hoge huur hebben voor lokale ondernemers.

Na vaststelling van het Masterplan wil de gemeente scenario's uitwerken uit hoe we in het gebied betaalbare werklocaties kunnen realiseren. Mede naar aanleiding van de ziens-wijzen voegen we aan het Masterplan toe dat we een sociale uitvoeringsstrategie gaan maken. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.

Om een breed aanbod te behouden en leegstand te voorkomen, kan in de uitwerking bijvoorbeeld gekeken naar mogelijkheden voor verschillende typen winkelruimtes. Dit betekent dat er zowel plekken zijn voor grotere winkels als kleinere units die toegankelijk zijn voor lokale ondernemers en startende bedrijven.

De gemeente heeft geen directe invloed op wie winkelpanden koopt (grote of kleine beleggers), maar zet zich in om een levendig en divers winkelgebied te behouden, waar ruimte is voor verschillende soorten ondernemerschap. Hiervoor is in het masterplan opgenomen om een gebieds- en beheerorganisatie voor Overvecht Centrum op te richten. Branchering van het winkelaanbod kan één van de taken van deze gebiedsorganisatie zijn.

2.8 Sociale- en verkeersveiligheid, met een voetgangersgebied en open winkelstraten

Ongeveer twee op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de sociale- en verkeersveiligheid. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

2.8.1 Sociale veiligheid in de openbare ruimte

Reactie

Verschillende indieners benadrukken het belang van een veilige en uitnodigende omgeving, zowel overdag als 's avonds. Er wordt gepleit voor goede verlichting, overzichtelijke inrichting en toezicht om het veiligheidsgevoel te waarborgen. Daarnaast zijn er zorgen dat de open winkelstraten en de overdekte Mercado na sluitingstijd een plek kunnen worden voor hangjongeren, wat het gevoel van veiligheid kan verminderen. Sommige indieners vragen hoe het plan rekening houdt met deze aspecten en op welke manier bewoners worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Antwoord

Een veilige en uitnodigende openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt in het Masterplan Overvecht Centrum.
In het Masterplan wordt bewust ingezet op sociale veiligheid, zodat mensen zich prettig en veilig voelen, zowel overdag als in de avonduren. In paragraaf 2.2.2 is dit onderwerp al toegelicht.

2.8.2 Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden

Reactie
Enkele reacties benadrukken de noodzaak van een goed toegankelijke openbare ruimte. Naast de toegankelijkheid van de buitenruimte die in 2.5.2 staat beschreven, wordt aandacht gevraagd voor prikkelarme ruimtes, en rolstoelvriendelijke toiletten om het centrum voor iedereen toegankelijk te maken.

Antwoord
Toegankelijkheid is een belangrijk uitgangspunt in het Masterplan, zowel de openbare ruimte (zie paragraaf 2.5.2) als de gebouwontwerpen in Overvecht Centrum. Bij de verdere uitwerking van de plannen (gebouwontwerp en ontwerp van de openbare ruimte) blijft het verbeteren van toegankelijkheid een belangrijk aandachtspunt. Ontwerpen moeten voldoen aan gemeentelijk toegankelijkheidsbeleid en wettelijke richtlijnen voor een inclusief ontwerp.

De suggesties uit de verschillende zienswijzen worden meegenomen in de verdere planvorming.

2.8.3 Verkeersveiligheid

Reactie
Meerdere indieners geven aan dat er nu veel auto's hard rijden in het gebied. Zij vinden dit gevaarlijk en zij voelen zich hierdoor niet veilig op straat. Ze willen graag dat de verkeersveiligheid verbetert.

Antwoord
We besteden veel aandacht aan verkeersveiligheid is het Masterplan. In Overvecht Centrum komt de voetganger op één te staan: de kern is voetgangersgebied. Auto's komen alleen in de randen van het gebied, waar de in- en uitgangen van de parkeergarages zitten. De straten waar auto's rijden, richten we zo in, dat het niet goed mogelijk is om er hard te rijden.

2.9 Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte

Reactie
Ongeveer één op de tien indieners heeft een reactie gegeven over het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

Een schone en goed onderhouden openbare ruimte wordt door een aantal indieners als essentieel gezien voor een prettige en veilige leefomgeving. In een aantal reacties wijzen indieners op de problemen in de huidige situatie met zwerfafval en het onvoldoende schoonhouden van de openbare ruimte in Overvecht Centrum. Mensen maken zich zorgen dat de komst van meer inwoners en ondernemers zal leiden tot een toename van deze problemen. Specifiek worden winkelkarretjes en achtergelaten fietsen genoemd als aandachtspunten. Indieners vragen zich af welke structurele maatregelen in het Masterplan zijn opgenomen om dit probleem aan te pakken.

Sommige reacties geven aan dat het winkelcentrum nu al schoner zou kunnen. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat schoonhouden niet alleen een taak is van de gemeente, maar ook afhangt van het gedrag en de mentaliteit van bewoners en ondernemers.

Antwoord
Een schone en goed onderhouden openbare ruimte is belangrijk voor de toekomst van Overvecht Centrum. Een verzorgde omgeving draagt bij aan het gevoel van veiligheid en verblijfskwaliteit. Tijdens het open planproces is door deelnemers van Team Overvecht Centrum hier veel aandacht voor gevraagd.

Naast een doordacht ontwerp van gebouwen, pleinen en straten is goed beheer en onderhoud cruciaal. Daarom wordt in het Masterplan de ambitie beschreven om het gebied op een goed niveau te beheren en hiervoor een beheerorganisatie in te richten, waarin de gemeente samen met vastgoedeigenaren en ondernemers afspraken maakt over het schoon en aantrekkelijk houden van het Overvecht Centrum. De manier waarop deze beheerorganisatie wordt ingericht, wordt in de volgende fase verder uitgewerkt, samen met eigenaren, ondernemers en bewoners.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen wordt het beheerniveau in de toekomst gedeeltelijk verhoogd naar Utrechts Allure.

2.10 De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum

Ongeveer één tot twee op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

2.10.1 De toekomst van de corporatiewoningen en woningen boven het winkelcentrum

Reactie
Een aantal indieners maakt zich zorgen over de toekomst van hun woning boven het winkelcentrum of sociale huurwoning, met name over de mogelijkheid van sloop die in het Masterplan wordt geboden. Eén indiener heef pas recent een woning gekocht en geeft aan onzekerheid te ervaren over de impact van het Masterplan op de woonsituatie. Er wordt specifiek gevraagd naar de rol van de corporaties en de Vereniging van Eigenaren (VvE) en hoe de besluitvorming hierover verloopt.

Antwoord
In het Masterplan gaan we er nu vanuit dat eigenaren meedoen.

Huiseigenaren VvE Seinedreef/Roelantdreef
Op basis van de fasering zoals nu opgenomen in het masterplan speelt het vraagstuk van sloop van de bestaande woningen boven het winkelcentrum over 10-15 jaar, in fase 3 van de gebiedsontwikkeling.

Indien de gemeenteraad het Masterplan vaststelt, dan is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren of zij meedoen in de herontwikkeling.

Er is nog voldoende tijd om in gesprek te gaan met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan het aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden. Indien de gemeenteraad bij vaststelling besluit dat deze woningen behouden moeten blijven, dan moet het Masterplan voor fase 3, 4 en 5 grotendeels opnieuw ontworpen worden.

Huurders corporatiewoningen

Als eigenaar van woningen in het gebied doen de woningcorporaties Woonin, Portaal en Bo-Ex ook mee aan het maken van dit toekomstplan. Zij geven aan dat de complexen in het gebied op dit moment nog prima voldoen. Op verzoek van de corporaties zitten hun complexen daarom in de laatste fase van het masterplan. Dat is het moment van beslissingen over grote investeringen (verduurzaming of sloop/nieuwbouw). De complexen van de corporaties zijn nu opgenomen in fase 5. Dit speelt over 20 jaar.

Mochten de corporaties uiteindelijk woningen willen weghalen om hier iets nieuws voor in de plaats te bouwen, dan doen de corporaties dit niet zonder vooraf met bewoners hierover in gesprek te gaan. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie.

De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.

Huurders studentenwoningen boven het winkelcentrum

Op basis van de huidige fasering speelt het vraagstuk van sloop van de bestaande studentenwoningen boven winkelcentrum in het plangebied over 15 jaar en verder, in fase 4 en 5 van de gebiedsontwikkeling. De huurders hebben huurbescherming op grond van het huurrecht.

2.11 Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd

Reactie

Ongeveer één op de tien indieners heeft een reactie gegeven over de fasering van de uitvoering van Overvecht Centrum. Hieronder worden de verschillende genoemde onderwerpen hierbij besproken.

Er is in de reacties over dit thema over het algemeen begrip dat de herontwikkeling van Overvecht Centrum gefaseerd plaatsvindt, maar indieners maken zich wel zorgen over de lange duur van werkzaamheden en de overlast die erbij komt kijken. Er is scepsis over de haalbaarheid van de planning en de kans op vertragingen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor een schone en leefbare openbare ruimte tijdens de bouwperiode, omdat men vreest dat het gebied jarenlang een onaantrekkelijke bouwput wordt.

Ook wordt benadrukt dat Overvecht zijn identiteit moet behouden en dat het winkelcentrum een belangrijke plek is voor bewoners.

Antwoord
We begrijpen de zorgen die er leven. Het Masterplan gaat uit van een gefaseerde herontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit zorgt ervoor dat zoveel mogelijk belangrijke voorzieningen, zoals winkels en supermarkten, in gebruik blijven tijdens de herontwikkeling. Langdurige bouwwerkzaamheden hebben impact op de leef-omgeving. Na vaststelling van het Masterplan zal dit verder worden uitgewerkt, zowel wat betreft de bouwlogistiek en bijbehorende hinder, als wat betreft placemaking en levendigheid tijdens de uitvoeringsperiode.

2.12 Overige opmerkingen

2.12.1 Waardering voor het open planproces en kritiek op “brede checks” in de wijk

Reactie
Ongeveer één tot twee op de tien indieners heeft een reactie gegeven over het open planproces. Diverse indieners spreken hun waardering uit voor het open planproces. Doordat er een open plan proces is gevolgd, hebben de deelnemers van dichtbij gezien hoe ingewikkeld de totstandkoming van dit plan is geweest.
Er is waardering voor de manier waarop verschillende belangenafwegingen en keuzes inzichtelijk werden gemaakt.

Het was voor deelnemers soms pittig om de voortgang bij te benen en de genomen beslissingen te volgen. Er wordt benadrukt dat deze samenwerking heeft geleid tot een plan dat anders niet tot stand was gekomen. Indieners pleiten voor voortzetting van deze aanpak in toekomstige fases. Daarnaast wordt er gepleit voor een evaluatie van het open planproces tot nu toe, zodat hier lering uit kan worden getrokken voor de volgende fases en andere projecten.

Er is kritiek op de representativiteit en transparantie van het proces. Sommige indieners stellen dat niet alle deelnemers van Team Overvecht Centrum het eens zijn met de voorgestelde verdichting en hoogbouw, en dat er binnen de groep geen consensus is bereikt. Verder wordt aangegeven dat het proces met de twee “brede checks” beperkte mogelijkheden bood voor bredere participatie.

Sommige indieners geven aan dat Overvechters zich overvallen voelden toen een eerste versie van het plan (winter 2024) naar buiten kwam. Dat de communicatie over de Omgevingsvisie ongeveer op dezelfde momenten plaatsvond, zorgde ook voor veel verwarring en onbegrip. Er wordt genoemd dat de project-communicatie van de “brede checks” in de wijk via mail, wijkberichten, website, sociale media et cetera onvoldoende is geweest om alle bewoners in Overvecht te bereiken. Er wordt gepleit voor meer persoonlijkere benaderingen, zoals deur-tot-deur gesprekken. Ook worden de inloopmomenten die zijn georganiseerd en het online platform Denk Mee door enkelen als ontoereikend beschouwd.

Antwoord
We waarderen de positieve terugkoppeling over het open planproces en zien dat deze aanpak heeft bijgedragen aan een Masterplan dat anders niet op deze manier tot stand was gekomen.

Bij de start is heel bewust gekozen voor het open planproces om op een vernieuwende en in een gelijkwaardige samenwerking tussen wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente tot een Masterplan voor Overvecht Centrum te komen. In plaats van een vooraf uitgewerkt plan te presenteren, is samen met bewoners, ondernemers, eigenaren en andere belanghebbenden een proces doorlopen waarin de mogelijkheden en beperkingen stap voor stap zijn onderzocht. Dit heeft geleid tot een plan dat anders niet tot stand was gekomen en waarin diverse perspectieven en inzichten zijn verwerkt. Door gezamenlijk de mogelijkheden en beperkingen te onderzoeken, zijn afwegingen transparanter gemaakt en is er ruimte geboden aan verschillende perspectieven.

Het open planproces had zeker niet als doel consensus te bereiken. Het doel was om met alle doelen en randvoorwaarden te komen tot het beste plan voor de wijk, zoveel mogelijk rekening houdend met de verschillende belangen en perspectieven in het gebied.
We hebben in verslagen de verschillende perspectieven en standpunten die leven vastgelegd en gedeeld. Ook is opgenomen in het Masterplan (pagina 27) dat niet iedereen de kaders en uitgangspunten die er lagen kan en wilde accepteren.

Bij de score van het Masterplan in de Verdieping en Achtergrond op pagina 16 staat specifiek benoemd dat een deel van de wijk de uitgangspunten met betrekking tot de verdichting ter discussie stelt en dat niet alle eigenaren (bijvoorbeeld een deel van de VvE Seinedreef/Roelantdreef) het Masterplan ondersteunen.

Het Team Overvecht Centrum (een groep van ca 30 bewoners en ondernemers) heeft tijdens het planproces intensief samengewerkt met de eigenaren en de gemeente aan het Masterplan. Maar om zeker te weten of we op de goede weg zaten en of we niets misten, hebben we twee keer tijdens het planproces een zogenoemde “brede check” georganiseerd waarbij iedereen werd uitgenodigd om te toetsen of we alle perspectieven in beeld hadden.
Uit deze checks kwam naar voren dat de inbreng van Team Overvecht Centrum goed aansloot op wat er leeft in de hele wijk. Meer hierover is te lezen in het Verslag Open planproces (Verdieping en Achtergrond). We willen deze manier van samenwerken in een open planproces evalueren en verbeteren. Misschien is het een werkwijze die ook geschikt is voor andere projecten en uitdagingen binnen en buiten Utrecht. Op dit moment is er nog geen budget beschikbaar om het open planproces te evalueren. We hopen dat dit er in de toekomst wel komt.

We zetten het open planproces voort. Ook bij het uitwerken van ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte willen we blijven samenwerken, zodat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de gebruikers. Hoe we dit precies gaan doen is nog niet bepaald. We gaan graag in gesprek met het Wijkplatform in Overvecht over hoe deze organisaties in de volgende fase van het proces een passende rol kunnen blijven vervullen.

We vinden het jammer dat sommigen indieners de gebruikte communicatiemiddelen als ontoereikend beschouwen en niet iedereen zich in gelijke mate betrokken voelt. We hebben geprobeerd om met verschillende communicatiemiddelen zoveel mogelijk Overvechters te bereiken, online en offline. We staan open om te leren hoe het in een volgende fase beter kan.

2.12.2 Haalbaarheid van het Masterplan

Reactie

Een aantal indieners vraagt zich af of dit plan financieel wel haalbaar is. In hoofdstuk 8 van het Masterplan staat namelijk dat het gepresenteerde negatieve saldo aanzienlijk is.

Antwoord

De realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum is financieel uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed (nog) hoog is en omdat er nog geen betaald parkeren is in Overvecht Centrum en omgeving.
Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, zetten we in op een modulaire ontwikkeling; dat wil zeggen ontwikkeling in fasen.

De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. Door eerst fase 1 en 2 uit te voeren ontstaat er wel direct een kwaliteitsimpuls en een voorproef hoe het hele centrum straks kan gaan werken. Oudere en leegstaande bedrijfshallen (Kwikfit, Karwei en de oude Opel garage) worden getransformeerd tot onder andere woon- en parkeergebouwen.

Het grote auto parkeerterrein aan de Seinedreef verdwijnt en er komen groene pleinen, gebouwen en de auto verdwijnt onder de grond. Het gebied wordt daarmee direct leefbaarder.

De eerste financiële doorrekeningen van de concept grondexploitatie en de concept parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien met als randvoorwaarde het op termijn verruimen van de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en omgeving, gelijk aan de openingstijden van de winkels (dagelijks tussen 8.00 en 22.00). Ook moet er in de toekomst betaald worden voor het parkeren in de garages.
Voor de fase 3, 4 en 5 is een uitvoeringsstrategie opgesteld (hoofdstuk 8 van het Masterplan) die op termijn de uitvoering van het totale gebied financieel haalbaar kan maken.

Daarom vragen we de gemeenteraad om een grondexploitatie te open voor fase 1 en 2 en op termijn voor fase 3, 4 en/of 5.

2.13 planMER

Het advies van de commissie mer is op 11 maart 2025 uitgebracht. Het volledige advies is hier te vinden: Adviezen - Commissiemer.nl.

2.13.1 Advies commissie mer

Reactie

De Commissie heeft waardering voor de zorgvuldigheid van het gevoerde open planproces en van de kwaliteit van de onderliggende plannen. Het MER is ook goed opgezet en toegankelijk. De commissie mer heeft de gemeente Utrecht geadviseerd om het planMER aan te vullen voordat de gemeenteraad een besluit neemt over het Masterplan. Het gaat om de volgende punten:

- Milieuoverwegingen bij gemaakte keuzes in het Masterplan zijn niet in het MER opgenomen.
- Referentiesituatie is niet compleet.
- De beschrijving van de effecten van en voor mobiliteit is onvolledig.
- De effecten van de aanleg zijn onvoldoende duidelijk benoemd.
- De geureffecten van de RWZI voor Overvecht Centrum zijn niet duidelijk.

Antwoord

De gemeente begrijpt de genoemde punten en heeft de punten aangevuld in het planMER. De aanvullingen zijn in het planMER gemarkeerd.

3. Wijzigingen in het Masterplan

Wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties

In onderstaande tabel staan de wijzigingen naar aanleiding van reacties, vragen en suggesties uit de inspraakreacties.
De belangrijkste wijzigingen zijn:

Wijzigingen Masterplan Overvecht Centrum

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
13		**Vastleggen wat moet, loslaten wat kan** De zin ‘De omvang van het programma bepaalt bijvoorbeeld de hoeveelheid parkeren (parkeeroplossing en norm) en het volume op een plot in combinatie met de straatbreedte bepaalt hoeveel zon, schaduw en wind er is.’ is vervangen door: ‘Het is een integraal plan.’ De zinnen ‘We leggen vast wat noodzakelijk is en laten ruimte voor aanpassingen waar dat mogelijk is’ en ‘Zo liggen fietsenstallingen voor bezoekers dichtbij de bestemming en zijn ze comfortabel en eenvoudig te bereiken met de fietsverbindingen vanuit de wijk. Zo hoef je niet ver met de fiets het gebied in’ zijn verwijderd. Toegevoegd zijn: ‘van bijvoorbeeld fietsenstallingen’ en ‘In hoofdstuk 8 komt ‘vastleggen wat moet, loslaten wat kan’ uitgebreider aan bod.’	In een aantal zienswijzen is aangegeven dat onduidelijk is wat vast ligt en wat flexibel is. De paragraaf hierover is aangepast. Hier staat nu een algemene uitleg, meer in detail is dit onderwerp opgenomen in hoofdstuk 8 van het Masterplan

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
50	De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. Het hart van het gebied en de pleinen eromheen zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Voor voetgangers is dat veilig en prettig. Het centrum wordt een fijne plek om te wandelen en te verblijven.	De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. Het hart van het gebied en de pleinen zijn ontworpen voor voetgangers. Voor voetgangers is dat veilig en prettig. Het centrum wordt een fijne plek om te wandelen en te verblijven.	De tekst over het voetgangersgebied bevatte een tegenstrijdigheid over het wel of niet toestaan van fietsen. Naar aanleiding van de reacties, gaan we hier in een latere fase onderzoek naar doen (zie onderstaande regel). De tekst op pagina 50 en 52 zijn hierop aangepast.
52	Fietsers zijn welkom in het gehele gebied, behalve in het voetgangersgebied. Hier staat de voetganger centraal, maar waar op rustige momenten fietsen ook is toegestaan, net als in de binnenstad van Utrecht. Er lopen doorgaande fietsverbindingen vanuit alle windrichtingen naar, om en door het gebied. Alle fietsenstallingen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, liggen langs fietsroutes op centrale plekken in het gebied.	Er lopen doorgaande fietsverbindingen vanuit alle windrichtingen naar, om en door het gebied. Alle fietsenstallingen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, liggen langs fietsroutes in het gebied. In het voetgangersgebied staat de voetganger centraal. Toegevoegd: ‘We onderzoeken in de vervolgfase hoe en wanneer de fietser gebruik kan maken van het voetgangersgebied. Hiervoor zijn verschillende oplossingen te bedenken. In de verdere uitwerking van het Masterplan wordt een zorgvuldige balans gezocht tussen verkeersveiligheid en toegankelijkheid met oog voor alle belangen. Hierbij worden ook ervaringen en oplossingen uit andere delen van de stad en andere steden meegenomen.’	Uit meerdere zienswijzen blijkt dat de tekst zoals deze nu is opgenomen in het Masterplan onduidelijk is. De tekst is hierop aangepast.
53	Toegankelijk voor fietsers	Fietsen toegestaan	Verduidelijking. Het was niet voor iedereen duidelijk dat daar waar de rode stippellijn in Afbeelding 34 op pagina 53 staat je straks kan fietsen.

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
59		Toegevoegd: Tabel 43 Dwarsdoorsnede parkeren	Uit meerdere zienswijze blijkt dat het onduidelijk is dat er ondergronds en bovengronds parkeren komt. Daarom is er nu een dwarsdoorsnede van het parkeren opgenomen.
64	Als een voertuig niet in de parkeergarage past, is een ontheffing voor het voetgangersgebied mogelijk.’	Zin verwijderd: ‘Als een voertuig niet in de parkeergarage past, is een ontheffing voor het voetgangersgebied mogelijk.’ Toegevoegd: ‘We onderzoeken in de vervolgfase hoe dit in de praktijk kan gaan werken en of er ook mogelijkheden voor serviceverkeer via maaiveld nodig zijn.’	Uit een zienswijze bleek dat er te stellig stond dat al het serviceverkeer via de parkeergarage gaat, terwijl hiervoor nog meer onderzoek nodig is. De tekst is hierop aangepast.
134	We maken onderscheid tussen drie typen horeca:	We maken onderscheid tussen drie typen horeca, waarbij typen 1 en 2 incidenteel uitwisselbaar kunnen zijn:	Naar aanleiding van een zienswijze bleek dat het incidenteel uitwisselen van verblijfshoreca en retailondersteunende horeca mogelijk moet zijn. De tekst is hierop aangepast.
168	Waarbij de toelopende straat een minimale breedte van 12 meter en maximaal breedte van 18 meter heeft.	Waarbij de toelopende straat als basis een minimale breedte van 12 meter en maximaal breedte van 18 meter heeft. Incidenteel zijn verdere vernauwingen mogelijk. Deze incidenten moeten integraal bezien worden onder andere in verband met de benodigde ruimte onder het maaiveld.	Naar aanleiding van een wens uit een zienswijze voor meer intimiteit en gezelligheid in het winkelrondje onderzoeken passen we de tekst hierop aan.
193,194,195		De tekst bij ‘Parkeerexploitatie voor auto en fiets’ is grotendeels aangepast.	Naar aanleiding van het onderzoek naar het parkeren is deze paragraaf aangepast. De tekst in het Masterplan is zo veel veranderd dat de verschillen niet in deze tabel staan.

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
198, 199		De tekst bij ‘Processturing en spelregels’ is aangevuld met een verduidelijking over wat vast ligt en hierdoor gedeeltelijk aangepast.	In een aantal zienswijzen is aangegeven dat onduidelijk is wat vast ligt. Dit is nu duidelijker opgenomen in de tekst van het Masterplan. De tekst in het Masterplan is zo veel veranderd dat de verschillen niet in deze tabel staan.
215		**Voorzetten open planproces** De zin: ‘Ook werken we volgens de afspraken zoals in het Wijkakkoord (dat op 1 februari 2022 is ondertekend).’ is toegevoegd.	Naar aanleiding van een zienswijze is een verwijzing naar het wijkakkoord opgenomen.
218, 221, 222		Toegevoegd: ‘We maken een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat er voor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken.’	Naar aanleiding van meerdere zienswijzen is een extra maatregel opgenomen bij de sociaal maatschappelijke risico’s: er wordt een sociale uitvoeringsstrategie gemaakt.

Wijzigingen Verdieping en Achtergrond

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
66	Kwaliteitsniveau volgens de Kadernota (2016) is Domstad bijzonder	Zie pagina 70	Mede naar aanleiding van de zienswijzen is er een ander beheerniveau opgenomen voor de toekomstige situatie.
70		Toegevoegd: **'Kwaliteitsniveau en Handboek Openbare Ruimte** Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare Ruimte. Het kwaliteitsniveau van de inrichting en beheer van het gebied is Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure (Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). De verdeling van de verschillende kwaliteitsniveaus is in onderstaande afbeelding aangegeven.' Toegevoegd: Figuur 92: Kwaliteitsniveau inrichting en beheer openbare ruimte	Mede naar aanleiding van de zienswijzen is er een ander beheerniveau opgenomen voor de toekomstige situatie.
75	Bloknummer: A1, Plint (voetprint): 2.741 m², Stedelijke laag excl plint: 4.295 m², Bovenbouw: 2.962 m², Totaal: 9.998 m² Bloknummer: A2, Plint (voetprint): .1.749 m², Stedelijke laag excl plint: 5.572 m², Bovenbouw: 9.602 m², Totaal: 16.923 m²	Bloknummer: A1/A2, Plint (voetprint): 4.490 m², Stedelijke laag excl plint: 9.867 m², Bovenbouw: 12.564 m², Totaal: 26.921 m²	Naar aanleiding van een zienswijze, zijn de metrages voor de plots A1 en A2 samengevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabel staan de wijzigingen die in het Masterplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept Masterplan. Deze wijzigingen hebben tot doel om te verduidelijken, aan te scherpen, te actualiseren naar aanleiding van aanvullend onderzoek over parkeren en financiën. Ook zijn taal-, type- en lay out foutjes veranderd. Deze staan niet in onderstaande tabel. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Wijzigingen Masterplan Overvecht Centrum

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
Hele document	Concept Omgevingsvisie Overvecht	Omgevingsvisie Overvecht	De omgevingsvisie Overvecht is op 20 februari 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee is het geen conceptversie meer. Dit is door het hele Masterplan aangepast.
13		**Stimuleren van (her)ontwikkeling** De zin: ‘Voor de bouwvlekontwikkelingen werken we conform de opvolger van het UPP; het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).’ is toegevoegd.	Er is in de tussentijd een nieuw planproces voor de gemeente Utrecht vastgesteld: het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling. De tekst is hierop aangepast.
30	**De Gebiedsopgave** Deel B	**De Gebiedsopgave** Verdieping en achtergrond	Tekstuele aanpassing.
132		**Andere detailhandel** Het woord ‘Blokker’ is verwijderd	De Blokker is in de tussentijd failliet gegaan.
144	Daarnaast bouwen we ook grotere woningen zodat ook gezinnen in Overvecht Centrum kunnen wonen.	In de grotere woningen kunnen ook gezinnen in Overvecht Centrum wonen.	
155	**5. Ontmoeting en interactie** Waar gemeenschappen elkaar ontmoeten	**5. Ontmoeting en interactie** Waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten	Verduidelijking dat bij een plaza verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten en verbinding kunnen zoeken en voelen.
174	**Laatste bullit** verder	**Laatste bullit** Verdieping en achtergrond	Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Verdieping en achtergrond.

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
183	**Netcongestie** Op dit moment is netcongestie een landelijk probleem. De druk op het elektriciteitsnet is te hoog. Volgens netbeheerders kan deze netcongestie in Utrecht rond 2030 zijn opgelost. De prognoses van de netbeheerders over de toekomstige vraag naar elektriciteit zijn echter onzeker. Netcongestie zou ook na 2030 nog een belemmering kunnen zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dat kan leiden tot extra plankosten, extra ruimtebeslag voor technieken die nodig zijn om de realisatie te laten doorgaan, en zelfs uitstel van bouwactiviteiten.	**Netcongestie** Op dit moment is netcongestie een landelijk probleem. De druk op het elektriciteitsnet is te hoog. Volgens netbeheerders kan deze netcongestie in Utrecht tussen 2029 en 2034 zijn opgelost. De prognoses van de netbeheerders over de toekomstige vraag naar elektriciteit zijn echter onzeker. Netcongestie zou ook na deze periode nog een belemmering kunnen zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dat kan leiden tot extra plankosten, extra ruimtebeslag voor technieken die nodig zijn om de realisatie te laten doorgaan, en zelfs uitstel van bouwactiviteiten. Netbewuste ontwerpprincipes zullen worden toegepast zodat de druk op het elektriciteitsnet en de impact van netcongestie worden verkleind. De alinea ‘We volgen de ontwikkelingen nauwlettend en bouwen zo netbewust mogelijk door. Dat doen we door bijvoorbeeld innovatieve contracten af te sluiten tussen afnemer en netbeheerder, uitgesteld laden van elektrische voertuigen, inzet van batterijen, grotere warmtebuffers voor WKO’s, collectieve energiesturing, gefaseerde ingebruikname/ realisatie van vastgoed, en door energiebesparend ontwerp van gebouwen.’ is verwijderd.	De tekst over netcongestie is aangepast aan de laatste stand van zaken. Ook stond de tekst over netbewust bouwen er twee keer in. Dit is ook aangepast.
196	**Derde bullit** En/of het totaal	**Derde bullit** En dit het totaal niet belemmerd	Verduidelijking in relatie tot de flexibiliteit.

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
199		**Programma begane grond** ‘op pagina 128’ is toegevoegd.	Verduidelijking.
200	**Uitgangspunten van het Masterplan zijn kaderstellend voor medewerking** de gebiedsopgave	**Uitgangspunten van het Masterplan zijn kaderstellend voor medewerking** het Masterplan	Het betreft hier het totale Masterplan, niet de gebiedsopgave.
212	stad	wijk	Verduidelijking.
214		**Punt 4** De zin ‘En met ‘brede checks’ in de wijk’ is toegevoegd	De verwijzing naar de ‘brede checks’ in de wijk was hier niet vernoemd, terwijl bij de ‘brede checks’ in 2023 en 2024 ook gecheckt is of we op de goede weg zaten.
217	**Uitwerking van het Masterplan** stad	**Uitwerking van het Masterplan** wijk	Verduidelijking.
219	**Maatregel** In de bij dit Masterplan is opgenomen	**Maatregel** In de aan de gemeenteraad verzonden ‘Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum’ is opgenomen	Zin klopt niet.

Wijzigingen Verdieping en Achtergrond

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
24	**1.1 Opgave en integraal afwegingskader** H3, H6, Bijlage 1	**1.1 Opgave en integraal afwegingskader** hoofdstuk 3, hoofdstuk 6, Onderdeel A van Verdieping en achtergrond	Verduidelijking en bijlage heeft andere naam.
25	**5. Ontmoeting en interactie** Waar gemeenschappen elkaar ontmoeten	**5. Ontmoeting en interactie** Waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten	Verduidelijking dat bij een plaza verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten en verbinding kunnen zoeken en voelen.
26	**1.3 Processturing en kwaliteitsteam** hierboven	**1.3 Processturing en kwaliteitsteam** op de vorige pagina	De verwijzing gaat over de pagina ervoor.
75	Bloknummer: B2, Stedelijke laag excl plint: 12.025 m², Totaal: 20.284 m² Totaal volume nieuwbouw excl parkeren: 301.258 m² BVO	Bloknummer: B2, Stedelijke laag excl plint: 11.216 m², Totaal: 19.475 m² Totaal volume nieuwbouw excl parkeren: 300.449 m² BVO	Door een meetfout is het volume van blok B2 aangepast.
76		Toegevoegd is: ‘studentenwoningen en’	De studentenwoningen waren weg gevallen, nu weer opgenomen in de tekst.

Bijlage 1 Reacties en beantwoording

In deze bijlage zijn alle ingediende inspraakreacties letterlijk opgenomen. Dit betreffen de reacties 1 tot en met 74. Bij enkele reacties zijn meegezonden afbeeldingen niet opgenomen, in het kader van de leesbaarheid en lengte. Ook zijn alle persoonsgegevens weggehaald uit de reacties.

Leeswijzer
In de eerste kolom staat het nummer van de indiener. Zo kan de indiener zijn eigen reactie en ons antwoord eenvoudig vinden.
In de tweede kolom staat het thema waarover de inspraakreactie gaat. Dit zijn de thema's uit het online invulformulier. Waar nodig hebben we het thema van de inspraakreactie gewijzigd, als de reactie een ander thema betrof dan de indiener aangaf. Sommige indieners hebben niet het online invulformulier gebruikt, maar hebben hun reactie per brief gedeeld. Bij de beantwoording van brieven hanteren we niet de thema's, maar staat in deze kolom simpelweg 'brief'. In de derde kolom staat de letterlijke inspraakreactie van de indieners. In de vierde kolom staat de beantwoording van de gemeente. We verwijzen in de meeste antwoorden naar paragrafen uit deze reactienota.
Soms geven we een specifiek antwoord, dit geven we dan weer in rode tekst.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
01	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	De reden waarom mensen naar Overvecht centrum komen is het gratis parkeren. Dat is zo fijn als je even snel een boodschap moet doen en niet hoeft na te denken of het betalen van parkeren. Laat het aub toegankelijk maken en houden door niet te betalen voor parkeren bij eeen winkelcentrum.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Zie vorig bericht	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
02 (vervolg)	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Oneens. Gebruik dat geld om op het bestaande winkelcentrum meer woningen te realiseren. En laat die dan ook huur en betaalbaar zijn.	Hartelijk dank voor uw reactie. In het Masterplan gaan we uit van 2.500 extra woningen op en rond het winkelgebied. Voor het aanbod van huurwoningen en betaalbare woningen, zie paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Moeten er nog veel meer zijn.	We begrijpen dat u graag wil dat er meer woningen worden toegevoegd, vanwege het tekort aan woningen in Utrecht. Er zijn verschillende redenen om niet meer dan 2.500 woningen toe te voegen, zie paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Oneens.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4 (Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen en de betaalbaarheid hiervan).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Oneens.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto), 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden) 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen) en 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Hoeft niet.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek) en 2.6.4 (Horeca en levendigheid).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Betaalbare woningen, al het geld moet naar woningen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
02 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Zonde van het geld.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte), 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden) en 2.8.3 (Verkeersveiligheid).
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Gaat al best goed.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).
	Andere opmerkingen	Maak moestuinen. Laat de bus vaker rijden en niet om de 26 minuten.	Voor de beantwoording over het openbaar vervoer verwijzen we naar paragraaf 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie). Bedankt voor uw tip over de moestuinen. In de binnenhoven is ruimte, als de nieuwe bewoners daar behoefte aan hebben, om moestuinen te maken.
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Zonder van geld.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
03	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Volledig mee eens. De auto staat echt té centraal in dit gebied op dit moment. De huidige grote parkeerplekken, zoals bij Winkelcentrum Overvecht en de Nijldreef vind ik vaak een beetje grimmig als het donker wordt	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
03 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Ik zou het super vinden als er meer cultureels kwam. Het gebied is redelijk grijzig op het moment en voor de culturele dingen moet je vaak wel naar het centrum. Ik zou het leuk vinden als er meer muzikale en theaterachtige dingen zouden komen. Maar ook een voedselmarkt (dat is een mercado toch?) met allerlei gezond en betaalbaar voedsel zou geweldig zijn! Ik zou daar heel graag komen	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado) en 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Ook extreem belangrijk voor mij. Misschien is dit zelfs wel het allerbelangrijkst voor mij. Veel ideeën van dit plan klinken fantastisch, maar ik ben wel bang voor de mogelijke gentrificatie van het gebied. De mensen die hier wonen moeten niet de stad uitgeduwd worden doordat de waarde van hun huurwoning omhoog gaat. Ook minder rijke mensen moeten in een stad als Utrecht kunnen wonen. Mensen wonen hier over het algemeen fijn. Sowieso moet het aanbod sociale huur in ieder geval procentueel gelijk blijven of omhoog gaan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Op dit moment voel ik me niet altijd veilig in het verkeer hier. Auto's en elektrische fietsen (niet alleen fatbikes) gaan hier vaak te hard en dat heeft onder andere te maken met hoe recht, breed en overzichtelijk de straten hier zijn. Bestuurders gaan dan automatisch sneller rijden. Meer bochtjes in de straten en mogelijk kleine rotondes zoudem dit misschien op kunnen lossen? De voetganger zou wat meer op 1 moeten komen staan	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen: 2.4.1 (Ondersteuning voor parkeergarages en fietsenstallingen, maar voorkeur voor ondergronds en aandacht voor kort parkeren), 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden), 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen) en 2.8.3 (Verkeersveiligheid).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
04	Andere opmerkingen	Jullie hebben het alleen maat over groen en het auto vrij maken van de hele stad en zo ook het winkelcentrum. Ik denk dat er bij de gemeente alleen maar mensen werken die uit een weiland komen waar ze de buren koeien, schapen en kippen zijn. Het hele project gaat niets opleveren alleen dat er parkeerplaatsen verdwijnen en uiteraard garages komen die betaald zijn. Kijk eens nu naar wat leeg staat aan panden... misschien moet daar in worden geinvesteerd. Jullie helpen de mensen alleen maar om juist niet te komen. Overvecht is een achterstandswijk en niet iedereen heeft het geld om te bestellen en te laten bezorgen van boodschappen. Iedereen kiest ervoor om met zijn auto en kinderen boodschappen te doen. Wat ik helemaal niet snap.. kijk naat leidache rijn centrum.. een grote fiasco. Niemand gaat er heen omdat het niet overdekt is. Nu willen jullie dit met overvecht doen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie. We begrijpen dat u zich zorgen maakt over de toekomst van Overvecht Centrum en de gevolgen van de plannen voor bereikbaarheid, veiligheid en voorzieningen. In het Masterplan staat niet alleen vergroening centraal, maar ook het verbeteren van de kwaliteit van het winkelgebied, het zorgen voor extra woningen waar grote behoefte aan is, het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte en het goed bereikbaar houden van het centrum voor alle bezoekers, ook met de auto. Als u meer wilt weten over het parkeren in de garages, dan kun u dat lezen in paragraaf 2.4.1. Over de verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum kunt u meer lezen in paragraaf 2.2.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
04 (vervolg)	Andere opmerkingen	*Vervolg vorige pagina* Laten we het hebben over de veiligheid... elke dag ontploft er een vuurwerkbom of iets anders.. politie heeft geen mankracht om het op te lossen of zelfs te komen. Met dit nieuwe plan nodig je nog meer ellende uit. Owhja.. als ik groen zoek ga ik wel ergens in het bos wandelen en ga ik niet naar een winkelcentrum. Onder de naam van stadsboulevard en allerlei andere hippe namen denken jullie dat het groener maken heel veel helpt ofso..? Echt belachelijk. Nu komt er zogenaamd een reactie pagina...alles is toch al beslist.. al onze reacties zullen met een knop worden verwijderd... Ik heb het vertrouwen in Utrecht en de gemeente niet meer. Beste burgemeester is alles vanuit amsterdam aan het overnemen.	*Zie vorige pagina*
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Flauwekul	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden.), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Het is op dit moment prima breikbaar	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5 (De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
05	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Wat een goed idee om zo meer groen binnen het winkelcentrum te creëren.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.3 (Positieve reacties over vergroening en levendig stadscentrum).
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Jullie maken optimaal gebruik van de ruimte om zo veel mogelijk nieuwe woningen bij te bouwen. Top bezig.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.3.2 (Ondersteuning voor extra woningen).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Ja! Minder zichtbare auto's en een parkeergarage. Wel zou het inderdaad handig zijn voor mensen die enkel naar de supermarkt gaan om dan bijvoorbeeld een uur gratis te parkeren. Maar hier zijn jullie ook al mee bezig. Ik heb een puntje van discussie. Want wanneer de parkeerplekken allemaal betaald gaan worden (ook voor kort parkeren) en het nog niet zo is dat in de rest van de wijk betaald parkeren is ingevoerd, ben ik bang dat ik nooit meer mijn auto voor mijn huis kwijt ga kunnen. Het staat daar op het moment al behoorlijk vol, maar als dat gratis gaat zijn, kun je er van opaan dat mensen in mijn (Rhodosdreef) en omliggende straten gratis gaan parkeren, waardoor de bewoners hun auto straks niet meer kwijt kunnen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Ik woon zelf op de Rhodosdreef en voor mij gaat het heerlijk zijn om green grote weg meer over te hoeven steken om bij het winkelcentrum te komen (en lekker door het groen wandelen). Alleen vraag ik mij af hoe de bussen nu precies gaan rijden. De bushaltes aan de oostzijde van het centrum worden die opgeheven? Komen er ook nieuwe? Blijft de hoeveelheid bussen hetzelfde?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
05 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Blijven dezelfde winkels bestaan? Is er evenveel ruimte voor winkels of wordt dat meer of minder? Hoe kan ik er achter komen welke winkels bijkomen/weggaan? Er is naar mijn mening namelijk een bijzondere verdeling van de winkels op dit moment. Met bijvoorbeeld 5 parfum winkels en 4 gsm shops. Dat zou best wat minder mogen om bijvoorbeeld een (lokale) bakker te introduceren of een (aziatische) toko.	Voor de beantwoording verwijzen we naar pararaaf 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Top bezig dat het betaalbare woningen worden. Let wel op dat er genoeg parkeergelegenheid gaat zijn in ieder geval ook voor de mensen die nu hun woning verliezen (en straks een nieuwe krijgen). Dit zijn vaak mensen die afhankelijk zijn van hun auto voor hun beroep en ze moeten al tijdelijk hun woning uit. Dus zorg dat er goed naar hen wordt geluisterd. Ik sprak laatst iemand en die wist niet hoe duur de nieuwe woningen zouden worden en of ze er straks nog wel zouden kunnen wonen.	Bedankt voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). Het klopt dat het nog niet duidelijk is hoe duur de nieuwe woningen straks zullen zijn. Voor de sociale huurwoningen geldt dat: er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn. De complexen van de corporaties zijn nu opgenomen in fase 5. Dit speelt over 20 jaar. De bestaande koopwoningen boven winkelcentrum in het plangebied zitten in fase 3 van de gebiedsontwikkeling (over 10 - 15 jaar). De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren of zij mee willen doen met de gebiedsontwikkeling. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
05 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Yes super blij hiermee! Eindelijk geen enorm parkeerveld meer waar asociale mensen met een bizarre vaart overheen knallen.	Fijn om te lezen dat u blij bent met het verbeteren van de verkeerssituatie. Meer informatie over hoe we voorstellen om met parkeren om te gaan kunt u vinden in paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor parkeergarages en fietsenstallingen, maar voorkeur voor ondergronds en aandacht voor kort parkeren) en 2.8.3 (Verkeersveilgheid).
	Andere opmerkingen	Ik ben echt enorm blij met dit plan. Ik hoop niet dat ik met deze feedback invullen jullie veel meer werk ga geven, maar ik dacht het is vast ook goed om te zien dat er een hoop Overvechters zijn die wel/juist helemaal happy zijn met de plannen. Ik merk wel onrust onder mijn wijkbewoners over het betaald parkeren. Persoonlijk denk ik het gaat hoe dan ook in de hele wijk komen en het zal er ook toe leiden dat er minder mensen uit andere wijken hier hun auto's (gratis) parkeren. Wel zou het denk ik een idee zijn om de kosten van de parkeerplaatsen dan inkomensafhankelijk te maken (waarbij het voor mensen die weinig verdienen wellicht gratis kan zijn), er zijn namelijk een aantal Overvechters die weinig te besteden hebben en afhankelijk zijn van hun auto voor hun werk.	Fijn om te lezen dat er een hoop Overvechters zijn die blij zijn met de plannen. En bedankt voor de tips. Meer informatie over hoe we voorstellen om met parkeren om te gaan kunt u vinden in paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
06	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Dit komt de wijk niet ten goede. Het bewonersaantal is nu al aan de hoge kant en dat vertaalt zich in een te drukke omgeving en er is nu al overlast. Afgelopen zomer kon de politie niet eens handhaven bij een fikse ordeverstoring die het landelijk nieuws haalde. Daarnaast wordt de weerslag op het uitzicht mijns inziens echt onderschat. Ik zal vanuit mijn woning zicht op de Domtoren kwijtraken als dit Masterplan in de huidige vorm doorgezet wordt. Liever had ik gezien dat de gemeente zich hard maakte voor leefbaar krijgen en houden van de wijk zoals deze nu is, in plaats van onbezonnen uitbreiden.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
06 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Dat is een mooi vooruitzicht! Wel maak ik me zorgen over een grote toename van het autoverkeer rondom het nieuwe centrum, auto's moeten de parkeergarages immers kunnen bereiken. Nu is het al druk met de kruispunten Theemsdreef/Zamenhofdreef en Zamenhofdreef/Einsteindreef. Op die grote kruispunten wordt al vaak asociaal gereden, en ik vraag me af of de gemeente dit wel kan handhaven als het autoverkeer toeneemt. Hoe ziet de route richting de parkeergarage eruit? Is daarbij rekening gehouden met de flinke toename van autoverkeer?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto). Zie kaartje op pagina 57 van het Masterplan voor de routes van en naar de drie in-/uitgangen van de ondergrondse parkeergarage en twee bovengrondse parkeergarages.
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Hier maak ik me grote zorgen om, en dit wordt in het Masterplan te rooskleurig geschetst. Opdringen van ontmoetingen is niet per definitie een manier om sociale veiligheid te versterken. Pleinen en parken worden in Overvecht nu al te lang gebruikt (of helaas vaak: misbruikt) door hangjongeren, en met een flinke toename van het inwoneraantal zal dit probleem juist groter worden. Het zal niet lukken om beide doelen te realiseren.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte).
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Hoe wil de gemeente dit voor elkaar krijgen? Dagelijks zie ik dat de 'wegwerpcultuur' in Overvecht heel letterlijk genomen wordt, met teveel bewoners die hun troep gewoon op straat gooien, met veel zwerfafval tot gevolg. Meer inwoners en meer ondernemingen betekent linksom of rechtsom meer vervuiling en afval. In een wijk waar kennelijk de mentaliteit ontbreekt om het samen schoon te houden, moet er wezenlijk iets anders veranderen, en een aanpak hiervoor mis ik in het Masterplan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
07	Andere opmerkingen	Waarom zal je het winkelcentrum geheel gaan afbreken ??? Mijn idee zal zijn gedeeltelijk afbreken, Hiermee bedoel ik, Apotheek verplaatsen naar het winkelcentrum, bijv plek van H & M. of Boekenvoordeel. Kruitvat verplaatsen naar plek van H & M of Boekenvoordeel. Afbreken van Apotheek, Kruitvat , en Opel garage. Op die plek een parkeergarage bouwen. Nieuwe ingang van parkeergarage naar AH maken overdeks,. Winkels achterzijde waar nu de Sns t/m fietsenwinkel zit, daar de winkels verplaatsen naar winkelcentrum en op die plaatsen alleen horeca maken. De vers straat geheel afbreken (het schip), winkels verplaatsen naar winkelcentrum. Op die plek alleen parkeerplaatsen maken. Grote parkeerplaats bij C & A, daar kan wel een hoge flat gebouwd worden. Achterzijde grote parkeerplaats daar een parkeergarage bouwen evt naast Dirk supermarkt, t/m Hema. Dan blijft daar nog genoeg ruimte over voor nieuw bouw woningen. In mijn plan is , minder winkels (terug brengen naar max 70) Woningen max 1000. Meer bomen en parken. Meer fietsen rekken , Zamenho	Hartelijk dank voor uw reactie en bedankt voor het delen van uw ideeën voor de herontwikkeling van het gebied via het inspraakformulier en de mail. Het is goed om te zien dat u betrokken bent bij de plannen en nadenkt over concrete oplossingen voor het gebied. In uw ideeën zien we een aantal overeenkomsten met het Masterplan, zoals het toevoegen van horeca en het bouwen van parkeergarages zodat er ruimte komt voor woningbouw. We zien ook een aantal verschillen want u wilt fors minder woningen toevoegen en u maakt een veel kleiner aantal winkels. In het Masterplan zijn de verdichting (toevoegen van woningen) en het behoud van het aantal winkels belangrijke uitgangspunten. Voor de beantwoording op uw verzoek voor minder woningen verwijzen we naar paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid)
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Max 1000 !! Woning aanbod met max 1000 , en parkjes	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid)

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
07 (vervolg)	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Max hoogte 3 verdiepingen incl begaande grond. Meer fietsen rekken op div plaatsen.	De hoogtes van de parkeergebouwen is maximaal 20 meter, oftewel 6 verdiepingen inclusief begane grond. Voor wat betreft het fietsparkeren: voor bewoners komen er fietsenstallingen in de eigen woongebouwen. Voor bezoekers van Overvecht Centrum komen er fietsenstallingen in gebouwen en fietsenrekken in de openbare ruimte. Ongeveer 10% van het aantal fietsparkeerplekken zijn fietsenrekken in de openbare ruimte.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Geen macodo !!!!!! Winkels terug brengen naar max 70 ! Is het wel financieel haalbaar om alles volgens de toekomst plannen te bouwen ??? Ik denk van niet !	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd) en 2.12.2 (Haalbaarheid van het Masterplan).
08	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Liever ondergrondse parkeergarages (vergelijkbaar met Leidsche Rijn) dan lelijke gebouwen. Waarom is hiervoor gekozen? Echt een gemiste kans. Er is al onvoldoende ruimte, en deze kan je echt beter gebruiken voor bijvoorbeeld groen of desnoods woonruimte	Hartelijk dank voor uw reactie. We kiezen voor zowel een grote ondergrondse garage als twee bovengrondse garage. De reden waarom we zijn gekomen tot een mix van boven- en ondergrondse parkeergarages, kunt u lezen op pagina 58, 59 en 60 van het Masterplan.
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	We hebben zorgen over zwerfafval en winkelkarretjes. Dat wordt nu al onvoldoende opgeruimd. Hoe wordt de hygiëne hiervan geborgd?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).
	het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Horeca wordt niet genoemd in het plan, en er zijn al onvoldoende gezellige cafeetjes in Overvecht. Heel jammer!	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.4 (Horeca en levendigheid).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
09	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Overdekt is droog winkelen en veiliger	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Weer betaald parkeren? Dan is goedkoop boodschappen doen van de baan als je parkeergeld optelt bij de boodschappen , het is dus niet voor mensen met een laag buget	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Wordt er rekening gehouden met minder validen die afhankelijk zijn van de auto er zijn nu maar 3 invaliden parkeerplaatsen nabij Lidl en Dirk verder helemaal niets, en die zijn altijd bezet	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid). Voor mensen met een beperking realiseren we parkeerplekken nabij de liften in de ondergrondse garage. Maatschappelijke voorzieningen (zoals huisarts en apotheek) positioneren we nabij de liftuitgangen op maaiveldniveau.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Wat is betaalbaar huur ??? Boven de €500 is door veel mensen al niet te betalen	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
10	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	De hele opzet van het plan lijdt aan blokkerigheid. Echt een klassieke fout als je een sfeervolle omgeving wilt creëren. De enige reden die ik ervoor kan bedenken is maximalisatie van het aantal woningen. Als dat klopt, zou ik ervoor kiezen om ergens een hogere flat neer te zetten (liefst met wat creatieve features, zodat het leuk lijkt dat-ie zo hoog is), met dus meer woningen, en dan één of twee woonblokken schuin neer te zetten, met gebogen paden eromheen.	Hartelijk dank voor uw reactie. De orthogonale opzet van de blokken (dat de blokken in rechte hoeken ten opzichte van elkaar staan) legt de verbinding met het karakter van de wijk en brengt samenhang op gebiedsniveau. Op de schaal van het blok is er juist dan veel vrijheid om dertien-in-een-dozijn architectuur te voorkomen. We stimuleren een eigen, expressieve beeldtaal die past bij de identiteit van Overvecht. We combineren het orthogonale uit de wijk met eigentijdse vormen, materialen en details die uitnodigen tot ontmoeting en beleving. Elk bouwblok vertelt een eigen verhaal, verankerd in de plek en ontwikkeld met betrokkenheid van bewoners en gemeenschappen.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	De Mercado lijkt de kern te moeten worden van de gezelligheid die geprojecteerd is. Ik zou zeggen: alleen doen als er serieuze marktpartijen serieus geïnteresseerd zijn. Anders krijg je juist een dode betonnen kolos midden in je geprojecteerde gezelligheid.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado). De Mercado is niet de kern waar gezelligheid wordt geprojecteerd. In het gebied is, naast de Mercado, veel ruimte voor ontmoeting en dynamiek, zoals op en aan verschillende pleinen, in horeca in het gebied, op terassen en in de culturele trekker. Het initiatief voor de Mercado ligt bij de eigenaren van het huidige winkelcentrum.
11	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Heel goed.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.2 (De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum).
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.3 (De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen),

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
11 (vervolg)	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.4 (Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen en de betaalbaarheid hiervan).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.5 (De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.6 (Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de Mercado of culturele trekker).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.7 (De betaalbaarheid van woningen en winkelruimte).
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.8 (De sociale- en verkeersveiligheid, met een voetgangersgebied en open winkelstraten).
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Succes.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.8 (Het onderhoud en schoonhouden, met een voetgangersgebied en open winkelstraten).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
11 (vervolg)	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Heel goed.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.10 (De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum).
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Prima.	Voor meer informatie over dit onderwerp verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
12	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Ik weet niet zeker of het hieronder past maar ik wil graag nog het belang van mensen met een beperking betrekken bij jullie plannen. Ik hoop dat dit namelijk gebeurd. Overvecht is op dit moment erg ontoegankelijk voor bijvoorbeeld mensen met een rolstoel o.i.d. Ik heb zelf geen beperking maar ik merk het al nu ik met een kinderwagen loop. De stoepen zijn scheef, geen goed liggende tegels, het knopje voor het stoplicht staat een meter verder dan het klein stukje stoep met een afrit etc. Toegankelijkheid is ontzettend belangrijk, daarnaast is het natuurlijk ook een verplichting onder het VN verdrag Handicap om mensen met een beperking te betrekken bij zulke plannen. En iedereen zal baat hebben bij een écht toegankelijk Overvecht.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
13	Andere opmerkingen	Ik vind het belangrijk dat de bomen die nu op de parkeerplaatsen staan behouden blijven en ook meer groeiruimte krijgen. Deze bomen hebben het nu heel zwaar omdat automobilisten door hun boomspiegel en tegen hun stam aanrijden. Verder is het vooral stenig in de omgeving van het winkelcentrum. Dit moet veranderen, maar mensen moeten hun gedrag ook aanpassen, want ik vind regelmatig zwerfafval in de plantenbakken aan de kant van AH. Verder lopen er veel duiven, kauwen en meeuwen op de parkeerplaats, en mensen scheuren er gewoon op af met hun auto. Dit brengt deze dieren in direct levensgevaar. Gelukkig verdwijnen de auto's onder de grond en hopelijk komen er ook minder parkeerplaatsen, waardoor het gevaar voor deze dieren vermindert. Ik zou graag een goed beheerde duiventil zien bij het winkelcentrum. Hier kan de gemeente bij helpen en ook organisaties als Stichting Stadsduiven Hulp Nederland. Duiven, kauwen en meeuwen verdienen onze bescherming! Ze lopen daar alleen maar omdat er junkfood van mensen op de grond ligt, dus het is niet hun schuld. En ze worden er wel ziek van en raken gewond of sterven door menselijk toedoen.	Hartelijk dank voor uw reactie. Vanaf pagina 108 van het Masterplan staat beschreven over bomen in het gebied, ook de effecten op bestaande bomen. Een deel van de bomen kan niet behouden blijven in het Masterplan. Tegelijkertijd is er veel ruimte om meer nieuwe bomen toe voegen en de groeiomstandigheden van bomen te verbeteren. Daarnaast verdwijnen de auto's uit de kern van het gebied en kunnen auto's niet meer tegen de stam aanrijden. Bedankt voor uw idee om een duiventil te realiseren in het gebied. We zijn bereid hierover met u in gesprek te gaan na besluitvorming over het Masterplan.
14	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Hallo. ik lees nergens of het overdekt wordt of we door de regen en kou naar de andere wikkels moeten lopen (dat is terug in de tijd geen vooruitgang.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum)

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
14 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	We gaan weer flats bouwen dus vereenzamen is meestal het gevolg we hebben de les waarschijnlijk nog niet geleerd van Overvecht. sociale vereenzaming licht op de loer. zie Overvecht.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid). Op pagina 144 van het Masterplan kunt u lezen hoe we er voor willen zorgen dat bewoners zich straks thuis voelen, niet vereenzamen en een sterke sociale samenhang (binding) kunnen ervaren.
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Ik heb niet gehoord dat de parkeergarage onder de winkels komt. Ik hoop niet dat men met het winkelwagentje door de open lucht naar de auto toe wandelt, dan vind je de winkelwagentjes overal terug zo als nu. geen vooruitgang maar teruggang. Ook hoop ik dat je met je fiets wel bij de fietsenstalling kan komen, niet verder. Want je kunt nu overal komen en je fiets overal neerzetten. Men weet dat de fiets net als water is en de fiets overal terug vindt ook al worden ze niet meer gebruikt. Handhaving daar doet de gemeente niet meer aan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid) en 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). Ter aanvulling op paragraaf 2.4.3: men hoeft met een winkelwagentje niet ver te wandelen, want de ingangen naar de parkeergarages voor voetgangers komen dichtbij de winkels.
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Als je met je fiets overal in het winkelcentrum kunt komen zal je deze ook overal terug vinden. En handhaving daar doet de gemeente niet aan en de politie bellen heeft geen zin. Zij komen niet meer. Zij registeren alleen nog maar.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). We richten het gebied zo in, dat zo min mogelijk fietsers door het gebied fietsen. De fietsenstallingen voor bezoekers liggen aan fietsverbindingen, op logische plekken aan de randen van het gebied. Ze zijn makkelijk te bereiken.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
14 (einde)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	De sociale veiligheid is er nu niet. Nu hoef je niet na 19.00 door de week in het winkel centrum te komen want het is onveilig. Straatrace / drugsgebruik/ overlast alcohol gebruik. En helaas heeft de politie en stadswacht geen tijd. Want doe je een melding. dan word wel om je gegevens gevraagd. Maar ze hebben geen tijd en mankracht, is het antwoord wat je krijgt. Dus als er bij het nieuwe centrum plekken worden gemaakt waar men weg kan kruipen heb je weer een sociale veiligheids probleem.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast).
15	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Om het gebruik van de fiets als vervoersmiddel vanuit het centrumgebied en er naar toe pleiten wij voor sociaalveilige en verkeersveilige kwalitatieve aanrijroutes. Niet alleen aantrekkelijke voor wandelaars en fietsers, maar ook voor inline skaters, skateboarders en hardlopers. Het gebied is vanwege de woningen niet alleen eindpunt voor bijvoorbeeld het doen van boodschappen, maar ook vertrekpunt van bewoners om een rondje hard te lopen, te fietsen of te wandelen. Wij pleiten er ook voor om het gebied zo in te richten dat het uitnodigt om in beweging te komen. Er zijn genoeg mooie voorbeelden van stedelijke inrichting die deze beweeg-uitnodiging faciliteren. Goede fietsenstallingen zijn essentieel om mensen te stimuleren met de fiets naar het centrumgebied te laten komen. Wij denken graag mee in het ontwerp.	Hartelijk dank voor uw reactie en insprirende voorbeelden die u meestuurde. Voor de algemene beantwoording over fietsen verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). De ontwerpen voor de openbare ruimte moeten nog gemaakt worden. Dank voor uw aanbod om mee te willen denken. Zodra we het ontwerpproces starten nemen we contact met u op.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
15 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Om op een actieve manier te bewegen vanuit het centrumgebied en er naar toe te bewegen pleiten wij voor sociaalveilige en verkeersveilige kwalitatieve routes voor fietsers, inlineskaters, skateboarders, wandelaars en hardlopers. Het gebied is vanwege de woningen niet alleen eindpunt voor bijvoorbeeld het doen van boodschappen, maar ook vertrekpunt van bewoners om een rondje hard te lopen, te fietsen of te wandelen. Wij pleiten er ook voor om het gebied zo in te richten dat het uitnodigt om in beweging te komen. Er zijn genoeg mooie voorbeelden van stedelijke inrichting die deze beweeg-uitnodiging faciliteren. Wij denken graag mee in het ontwerp.	Zie antwoord hierboven.
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Wij pleiten ervoor de pleinen zo in te richten dat ze uitnodigen om actief te bewegen. Daag bezoekers van het centrumgebied uit tot bewegen. Laat ze elkaar ontmoeten door bijvoorbeeld urban chess te faciliteren en jeu des boules. Richt pleinen waar mogelijk ook speels in zodat ze uitnodigen tot bijvoorbeeld urban sports (free running). Creëer speel- en sportvoorzieningen. Denk daarbij creatief. Er zijn hele mooie voorbeelden in steden in het buitenland en experts die daarop mee kunnen denken. Sowieso de urban community dichtbij, maar ook experts die de voorbeelden uit andere steden kennen. Denk bijvoorbeeld aan een atletiekplein, calisthenics , 3x basketbal etc. Voorbeelden zullen we mailen. We denken graag mee in het ontwerp.	Zie antwoord hierboven.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
16	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Welke plekken komen er om af te spreken in de avond? Zijn dat de toekomstige pleinen met groen? En is dat aantrekkelijk in de winter en als het regent?	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording over of het aantrekkelijk is in de winter en als het regent, verwijzen we naar paragraaf 2.2.1. Overvecht Centrum wordt het hart van de wijk waar veel ruimte is voor ontmoeten op straat en (groene) pleinen. Er komen zowel plekken in de buitenlucht als binnen, in gebouwen. Voorbeelden van plekken voor ontmoeting in gebouwen zijn de culturele voorziening en de mercado (vershal, overdekte ontmoetingsplaats met eten als verbindende factor).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeerplein wordt vervangen door 2 parkeergarages. Hoeveel extra parkeerplekken komen er? Rekening houdend dat er 2500 woningen komen, komen er ook extra bewoners met auto's. Hoeveel parkeerplaatsen blijven over voor bezoekers? Wat zijn de gevolgen voor Overvecht centrum als men hun auto niet kwijt kunnen? Hoeveel parkeerplekken telt Overvechtcentrum nu? En hoeveel parkeerplekken wordt gecreeerd in 2 toekomstige parkeergarages? Blijft er mogelijkheid aanwezig om dichtbij de winkel te parkeren? Hoe zit het met zware boodschappen dragen van Mercado naar Parkeer-gebouw? fietsenstallingen staan nu niet op de afbeelding. Waar komen die?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid). De indicatieve locaties van de fietsenstallingen voor bezoekers staat afgebeeld op pagina 61 van het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
16 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Wordt het hele gebied auto vrij? Hoe zit het met mobiliteit van ouderen die afhankelijk zijn van auto?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor parkeergarages en fietsenstallingen, maar voorkeur voor ondergronds en aandacht voor kort parkeren), 2.4.3 (Zorgen veiligheid en toegankelijkheid van de parkeergarages) en 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden) De ondergrondse parkeergarage komt midden in het gebied, met voetgangersuitgangen (liften, (rol)trappen) midden in het gebied. De ingangen van de parkeergarage zitten in de rand van het gebied. Daardoor ontstaat er een voetgangersgebied in het midden van het gebied (dit is dus autovrij).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Zoals Masterplan schetst zal Mercado de overdekte winkelcentrum van nu vervangen. Op de afbeelding is Mercado maar een heel klein gebouw. De hoeveelheid winkels wat wij nu in winkelcentrum hebben, zullen niet passen in Mercado. Gaan die winkels dan ook verdwijnen? Op welke manier zal de veiligheid vergroot worden na de sluiting van de winkels in Mercado? Wij hebben nu veel winkels in Overvecht winkelcentrum. Hoeveel winkels blijven over in Mercado? Wat houdt gebouw met “ Cultuur” in?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek). De Mercado vervangt niet het huidige winkelcentrum, maar is een onderdeel van het toekomstige winkelgebied.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
16 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Volgens Masterplan is huidige situatie overdag levendig omdat de winkels open zijn. Hoe wordt de veiligheid vergroot na de sluiting van de winkels in Mercado? Gaat meer groen in de winkelgebied de veiligheid vergroten? Of kan de Watertoren park, dat vlakbij de winkelcentrum is, gebruikt worden voor groen en afspreken in het groen?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast). Park de Watertoren kan, naast de ontmoetingsplekken in het toekomstige Overvecht Centrum, gebruikt worden om af te spreken in het groen. Overvecht Centrum wordt zo aangenaam mogelijk ingericht, onder andere met groen.
	Andere opmerkingen	Waarom zijn er geen grotere woningen voor gezinnen met kinderen in deze plan?	Bedankt voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur). De woninggroottes varieren tussen de 40 en 120 m² woonoppervlak. Er komen dus ook grotere woningen, zodat ook gezinnen in Overvecht Centrum kunnen wonen. Wel wordt het grootste deel van de woningen gebouwd voor een en tweepersoonshuishoudens. Er is namelijk in de wijk en de stad veel vraag naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
17	Andere opmerkingen	In het masterplan lees ik in de paragrafen Wijkkarakteristiek en Identiteit woorden terug als “verscheidenheid, levendigheid, speelsheid en rijkheid” en “in een eigen beeldtaal die uitdrukking geeft aan de identiteit van deze plek.” Het klinkt weliswaar mooi maar toch ben ik bang dat we gewoon moderne blokkendozen krijgen omdat dat nu eenmaal de makkelijkste en goedkoopste oplossing is voor zowel ontwerper als aannemer. Ik denk daarbij aan Leidsche Rijn centrum en aan de flats die afgelopen jaren al naast het winkelcentrum zijn gebouwd. Gebouwen die overal hadden kunnen staan en niet als typisch Nederlands herkenbaar zijn. Wat dat betreft zou het wel passen bij de hoge jaren zeventig flats van Overvecht (waar ik zelf in woon en waarvan ik altijd zeg dat ze van buiten lelijk, maar van binnen comfortabel zijn), maar er is nu een kans om het beter te doen. Het mooiste zou zijn als voor de inspiratie voor de beeldtaal wordt geput uit de historie van de omgeving, bijvoorbeeld het beschermde dorpsgezicht van Blauwkapel. Misschien kunnen zelfs de forten en de watertoren inspiratie geven, maar er kan ook wat verder weg gekeken worden, naar Slot Zuylen bijvoorbeeld. Een klassieke uitstraling van de stedelijke laag zal het centrum van Overvecht het gevoel van een historisch hart geven. Behalve de watertoren zijn er weinig plekken in Overvecht die je dagelijks ziet, die dat gevoel geven. De historische plekken zijn er wel, maar als je ze wilt ervaren moet je ze expliciet opzoeken. Het ontwerp van het centrum kan ze voor iedereen in het leven van alledag toegankelijk maken.	Hartelijk dank voor uw reactie. In het centrum bouwen met een klassieke uitstraling (historisch hart) zou een grote breuk zijn met de omliggende context. Het centrum wordt nu al als een eiland ervaren en in het centrum ‘historiserend’ bouwen zou dat extra versterken. In het Masterplan is gekozen voor eigentijdse expressie boven het imiteren van het verleden en nostalgische vormen. We sluiten aan met de orthogonale blokstructuur (dat de blokken in rechte hoeken ten opzichte van elkaar staan) op de wijk, maar kiezen voor vrijheid en speelsheid in architectuur. Aan het begin van het ontwerpproces is een leidend thema vereist per bouwblok. Een sterk inhoudelijk thema geeft richting aan het bouwblok en vertaalt de culturele en historische verscheidenheid van de bewoners van Overvecht naar een eigen, expressieve beeldtaal. Zo kan een karaktervolle verfijnde architectuur ontstaan die zich onderscheidt van anonieme standaardbouw. Waar deze karaktervolle, speelse, expressieve beeldtaal wellicht duurder is dan de makkelijkste en goedkoopste oplossingen, geldt dat ook voor historiserende architectuur. Beide gaan uit van verfijning en detaillering in architectuur. Dat is waar we op sturen met het beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
18	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	In deze plannen, en in de hele Omgevingsvisie word er veel aandacht gegeven voor vernieuwing, wat zeker welkom is. Maar er word geen aandacht gegeven aan het behouden van wat Overvecht al heeft. Een groot deel hiervan is de grote hoeveelheid sociale huur. In het plan staat dat er over wordt nagedacht om het percentage sociale huur van de nieuw te bouwen woningen omlaag te brengen naar 24 % (p 19 van concept Masterplan) Volgens amendement A167 gaat het stadsbrede percentage daarmee omlaag, ondanks de hoge hoeveelheid sociale huur reeds aanwezig in Overvecht. We verzoeken de gemeente met klem het percentage sociale huur in het plan te verhogen en een van de initiële plannen, namelijk die met 50% sociale huur (p17 Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum) weer ter tafel te brengen.	Hartelijk dank voor uw reactie. In het Masterplan staat dat er een gemengd programma komt: ongeveer 30% sociaal, 35% middensegment en 35% vrije sector. Dit sluit aan bij de recent vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht. Het klopt dat er ook staat dat mits goed onderbouwd, bijvoorbeeld vanwege de financiele haalbaarheid, de ondergrens van de WBI subsidie gehanteerd kan worden (24% sociaal, 38% middensegment en 38% vrije sector). We voegen in absolute aantallen sociale woningen toe in Overvecht, maar percentueel gaat het aantal dalen. We kiezen hiervoor, omdat er verhoudingsgewijs veel sociale huurwoninningen zijn in Overvecht en in andere delen van de stad juist relatief weinig. Stadsbreed stuurt de gemeente op een sociale huurvoorraad van 35% in 2040. Dat verandert niet door het Masterplan. In de Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum lichten we uitgebreid verschillende scenario's toe met alle voor- en nadelen. Het is onwenselijk om bij toevoeging van deze hoeveelheden woningen te veel te richten op één segment. Dit werkt namelijk een eenzijdige woningvoorrad in de hand en dat kan in de toekomst voor problemen zorgen. Wij adviseren om 50% sociale huur niet opnieuw ter tafel te leggen.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	We maken ons ook zorgen om de leefkwaliteit van het nieuw te bouwen centrum. De onderdelen van het plan die leefkwaliteit verhogen, zoals de bieb, ontmoetingsruimtes, het wijkbureau en het culturele centrum staan niet voldoende centraal ten opzichte van winstgevende voorzieningen. Dat suggereert dat ze wellicht komen te vervallen of kleiner zullen worden. We verzoeken met klem om deze belangrijke plekken zo snel mogelijk centraal te stellen in het plan en te garanderen dat deze niet zullen vervallen. Het is van groot belang dat er plekken in het centrum blijven die kosteloos toegankelijk zijn.	De ambitie van het Masterplan is dat het Shoppingcenter Overvecht transformeert van een monofunctioneel winkelcentrum naar een nieuwe gemengde stedelijke buurt. De bibliotheek, het wijkbureau, de culturele voorziening, de ontmoetingsruimtes en de Mercado zijn centrale en cruciale onderdelen in het plan. We onderschrijven uw zorgen. Dit staat ook beschreven in hoofdstuk 9 van het Masterplan, en hiervoor wordt een sociale uitvoeringsstrategie opgesteld om dit risico te verkleinen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
18 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Door te “mengen” met duurdere woningen gaan de huidige bewoners weg uit Overvecht vanwege minder toegankelijke woningen en stijgende grondprijzen. De diversiteit die door dit plan erkend wordt gaat dan juist omlaag. Bovendien is het zo dat dit niet helpt om de druk op de woningmarkt te verlichten, of de maatschappelijke problemen op te lossen. Het plan stelt ook dat 65% van de woningen “betaalbaar zullen zijn”, echter de middensector is voor vele mensen niet betaalbaar. Het is ook van belang dat woningen van goede kwaliteit blijven, ook voor mensen in de sociale huur. Er staat in het plan dat voor het metrage van de sociale huur wordt afgeweken van het coalitieakkoord door het gemiddelde negen m² kleiner te maken. In het plan staat ook dat kleine woningen voor veel verhuisbewegingen zorgen en dat dit ingaat tegen een van de doelen van het plan: sociale cohesie. We verzoeken de gemeente om mee te gaan met haar eigen inzichten en minstens het gemiddelde van het coalitieakkoord aan te houden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur). Gemeente Utrecht en het Rijk definieert betaalbaar als sociale huur en middensegment (huur en koop). We zetten nieuwbouw in Overvecht in om wooncarrière in de wijk mogelijk te maken en daarmee om sociaal kapitaal te behouden voor de wijk. Om dit te bereiken komen er naast meer sociale huurwoningen ook meer woningen in het midden en hogere segment bij. Menging vindt niet alleen plaats op prijsniveau, maar ook door verschillende grootte van woningen. De gemiddelde woninggrootte bij de sociale huur is 56 m² GBO. Dit wijkt af van de eis van minimaal 65m² gemiddeld uit het coalitieakkoord. Dit sluit echter wel aan bij de vraag naar woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens en de vraag naar betaalbare sociale huur. Ook zijn grote(re) sociale huurwoningen financieel lastig te realiseren. Dit sluit aan op de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting” die binnenkort door de gemeenteraad wordt behandeld. In de nota wordt o.a. ingegaan op de kwaliteit van de woning, woongebouw en woonomgeving. Hierin is de doelgroep leidend en niet de grootte van de woning. Deze doelgroepen hebben allemaal een andere woonwens. Daarmee is het van groot belang om ook verschillende woninggrootte te ontwikkelen. Bijvoorbeeld een 1 persoons starter heeft meer baat bij een kleinere woning (één- of tweekamerwoning) tegen een lagere prijs. Een twee of meerpersoonshuishouden heeft behoefte aan meer ruimte en daarmee een grotere woning (twee- of meerkamerwoning). *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
18 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	*Zie vorige pagina*	*Vervolg vorige pagina* We onderschrijven het risico van de verhuisbewegingen. Dit risico is te verkleinen doordat we aan de hand van de gebiedswaarden Divers, Verbonden en Aantrekkelijk sturen we op de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Ontmoeting heeft hierin een sleutelrol. Zo zorgen we er voor dat bewoners zichzelf kunnen zijn en zich thuis en veilig voelen, niet vereenzamen en sociale samenhang en verbondenheid ervaren. We zetten verschillende elementen in om ontmoeting, gemeenschapsvorming te stimuleren: • We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex. • We maken ruimte voor bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties. Daarnaast richten we ons op woonconcepten gericht op ouderen, maar ook specifiek op ouderen met een migratie achtergrond of woonconcepten waar bijvoorbeeld studenten en ouderen samenwonen. • Het diverse programma, de openbare ruimte en aantrekkelijke gebouwen bieden ruimte voor gemeenschappen om samen te komen en zich te ontwikkelen, zowel binnen de gemeenschap (casa), als in ontmoetingen met andere gemeenschappen (plaza). De Mercado (vershal) als stadsbrede plek biedt kansen voor de wijkeconomie en voor ontmoeting.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
18 (vervolg)	Andere opmerkingen	Er wordt in het plan flink ingezet op doorstroming, en tegelijk wordt er aan getwijfeld of dit wel een haalbare strategie is (p 220 Masterplan Overvecht Centrum). Zeker met minder, kleine en dure sociale huur wordt dat risico groter. Dit gaat niets doen tegen de gigantische wachtlijst van elf jaar voor sociale huur.	We twijfelen niet aan de haalbaarheid van deze strategie. Door dit onderwerp te benoemen als risico blijft er voortdurend aandacht voor dit onderwerp. Juist daardoor werken we nu al aan maatregelen om dit risico te beperken. Eén van de doelstellingen van de Beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting” is dat meer Utrechters passend wonen. De opgave is niet alleen om meer woonplekken te creëren, maar ook om te zorgen dat er meer woningen komen die passen bij de financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte van verschillende doelgroepen, zoals ouderen. Dat bevordert de doorstroming, waardoor er meer mensen aan een woning komen. Om dit te bereiken is faciliteren en stimuleren door bijvoorbeeld toewijzingsmaatregelen zoals voorrang, afspraken maken met ontwikkelaars (niet corporaties) over toewijzingsbeleid, verhuizen met huurkorting van belang. Daarnaast is het ook van belang om voor bijvoorbeeld ook voor jongeren die nu het ouderlijk huis niet kunnen verlaten woningen te realiseren. Ook dit is in het belang van de wachtlijst voor een sociale huurwoning te verkorten. Met andere woorden dit vraagt om het realiseren van woningen van verschillende grootte in zowel de sociale huur, als in het midden en hogere segment.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
18 (einde)	Andere opmerkingen	OBES We willen de gemeente met klem aanraden om voor de exploitatie van het koude- en warmtesysteem voor een publiek bedrijf te gaan zoals in Groningen. Eneco heeft momenteel een monopolie op de stadsverwarming in Utrecht. Dit heeft gezorgd voor hoge prijzen en daardoor een hogere financiele druk op de bewoners. Met een publiek warmtebedrijf kan de gemeente invloed uitoefenen op de prijzen. We hopen van harte dat de gemeente deze grote veranderingen in de wijk met beide handen aanpakt en zo achter de bewoners gaat staan. Mileunormen Daarnaast wordt er in het plan vlak tegen de Einsteindreef en Brailledreef aan gebouwd. Dit gaat tegen gemeentebeleid in om 100 meter rond zulke wegen vrij te laten. In het MER rapport staat dat bij de gebouwen aan de Brailledreef en de Einsteindreef (genummerd B1, B2 en A2 in het verslag) een negatief tot zeer negatief effect is gemeten. Het wordt niet vermeld of hier al rekening is gehouden met de veranderende verkeerssituatie zoals die staat beschreven de overkoepelende omgevingsvisie. Daarin neemt namelijk de druk op de Einsteindreef toe. We verzoeken de gemeente om de bewoners van Overvecht net zo te behandelen als de rest van de stad en de 100 m onbewoonde marge zoals die in hele stad geldt voor wegen zoals de Einsteindreef te handhaven.	OBES: Dank voor uw tip. Na vaststelling van het Masterplan starten we met het onderzoek naar de exploitatiestructuur. Een publiek warmtebedrijf is een te onderzoeken optie. Milieunormen: De gemeente raadt inderdaad af om woningen binnen 100 meter van deze wegen te bouwen. In Overvecht Centrum doen we dit wel. Daarom nemen we een aantal (innovatieve) maatregelen om de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging en geluidsbelasting te minimaliseren, met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit. Specifieke maatregelen werken we later uit. Voorbeelden zijn de slaapkamer aan de luwe zijde van de woning en toevoeging van een ventilatiesysteem aan de woningen.
19	Andere opmerkingen	Hoe kan ik in aanmerking komen voor een winkel in Overvecht winkelcentrum.Graag hoor ik van u.	Hartelijk dank voor uw vraag. Om in aanmerking te komen voor een winkel, kan u contact opnemen met de Ondernemersvereniging Shoppingcenter Overvecht via de website https://scovervecht.nl/contact.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
20	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Ik heb net een woning gekocht aan de Seinedreef boven het winkelcentrum. Ik ben nog niet ingetrokken dus heb mogelijk nog niet alle informatie en heb geen actuele kennis over gesprekken met de VVE. Als ik het goed begrijp is het plan om deze woningen uiteindelijk te verwijderen. Al zie ik dat dit wel afhangt van de VVE. Klopt dit? Is er een plan qua uitkoopregeling voor deze woningen mocht het masterplan uitgevoerd worden zonder de huidige woningen boven het winkelcentrum? En hoe lang voor verwijdering van woningen zal deze van toepassing zijn? Ik ben bang dat als er over bijvoorbeeld 10-15 jaar tot verplichte verkoop overgegaan moet worden dit invloed heeft op de waarde van de woningen 5 jaar daarvoor. Overigens vind ik de plannen er verder op eerste gezicht veelbelovend uitzien en is het mij duidelijk dat er veel tijd en moeite in dit plan heeft gezeten. Complimenten hiervoor dus!	Hartelijk dank voor uw bericht (via de mail en het formulier) en betrokkenheid bij de ontwikkelingen rondom Overvecht Centrum. En gefeliciteerd met uw nieuwe woning! We begrijpen dat de plannen vragen oproepen over de toekomst van uw woning. Op basis van de huidige fasering speelt de mogelijke sloop van de woningen boven het winkelcentrum over 10 tot 15 jaar in fase 3 van de herontwikkeling. Er is nog voldoende tijd om in overleg met de VvE Seinedreef/Roelantdreef tot een passende oplossing te komen, zoals aankoop van de woningen of het aanbieden van vergelijkbare woningen binnen Overvecht Centrum. Als de wens bestaat om als bewonersgroep bij elkaar te blijven wonen, kan dit uiteraard worden onderzocht. De woningen van de VvE maken deel uit van het bredere herontwikkelplan van het winkelcentrum, dat door de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) en projectontwikkelaar Blauwhoed wordt uitgewerkt. De haalbaarheid van dit plan wordt in de komende tijd door de ontwikkelaar verder uitgewerkt. Paragraaf 2.10.2 van de reactienota gaat ook in op de gevolgen voor bestaande woningen in Overvecht Centrum.
21	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Ik vind het jammer als het wc niet meer overdekt is, droog en comfortabel kunnen winkelen is nu nog een pluspunt vergeleken met andere winkel centra.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
21 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Ik denk dat er te veel nieuwe woningen komen, Overvecht heeft al veel sociale problemen en meer van het zelfde gaan dat niet oplossen. Met hoge gebouwen word het snel een windtunnel op straat niveau, wat met koud regenachtig weer geen pretje is. En in de zomer blijft de hitte tussen de gebouwen hangen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen). De hitte kan inderdaad tussen de hoge gebouwen blijven hangen. We proberen hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan, door daken, binnentuinen en openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten volgens de principes ‘groen, tenzij’ en ‘geen dak onbenut’. Groen absorbeert warmte en geeft verkoeling door verdamping van warmte. In de straten en pleinen bieden gebouwen en bomen schaduwrijke plekken ter beschutting tegen de zon. Waar mogelijk behouden we volgroeide bomen met een grote kruin. Daarnaast beperken we hittestress door onze keuzes voor gevelmaterialen en -kleuren en door een waterelement. Voor het plan is een wind en bezonningsstudie gemaakt. Deze kunt u terugvinden in de Verdieping en Achtergrond van het Masterplan. In het Masterplan is op pagina 176 en 177 te lezen dat het windklimaat. Het merendeel van het gebied is geschikt om langdurig de zitten.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
21 (vervolg)	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeren in garages is een duidelijke verslechtering vergeleken met de huidige situatie. Voor gehandicapten en ouderen worden de winkels zo slechter bereikbaar. Hoe ga je bv met je rolstoel boodschappen doen als je een trap op of af moet? het afgelopen jaar zijn wereldwijd een aantal parkeergarages afgebrand door elektrische auto's. Het parkeren van hybride en elektrische auto's in garages word steeds meer plekken verboden. Het is daarom niet verstandig om parkeergarages te gaan bouwen. Ook zijn parkeergarages sociaal onveilig, verkrachters overvallers en drugdealers hebben daar vrijspel.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Dit lijkt allemaal goed te zijn geregeld. Maar is het wc nog goed bereikbaar in de rest van Overvecht wegen worden versmald of afgesloten? En hoe gaat de gemeente het extra verkeer opvangen wat van en naar de nieuwe woningen gaat. De doorgaande wegen in Overvecht kunnen het huidige verkeer al nauwelijks aan. En dan zijn er ook plannen om de wegen te versmallen of af te sluiten. Hoe denkt de gemeente er voor te zorgen dat niet al het verkeer vast loopt?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Blijven er voldoende winkels over in de toekomt? In de plannen staat steeds dat er een winkelrondje kan worden gemaakt, wat er op lijkt te duiden dat uiteindelijk minder winkels over blijven dan nu.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
21 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Blijft het wc nog relevant als er betaald moet worden voor parkeren? Met de auto rij je zo naar een ander winkelcentrum waar nog wel gratis geparkeerd kan worden. Ook winkeliers in buurgemeenten zullen blij zijn met extra klanten. en voor sommige producten loont het al de moeite om naar Duitsland te rijden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Als er open winkelstraten komen kun je wel op rekenen dat fietsers en scooters door het voetgangersgebied gaan rijden. Met deuren afsluiten en overkappen van het winkelgebied is daarom een beter idee.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). In uw reactie schrijft u over fietsers en scooters. In paragraaf 2.8.3 beschrijven we de situatie voor fietsers, maar dit geldt evengoed voor scooters.
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	De hoge flats blokkeren het uitzicht en nemen ook zonlicht weg bij omwonenden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
22	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Zoals beschreven zal het zoals in Leidsche rijn worden, dus geen succesvol winkelcentrum meer. Waarom gehele afbraak ?? Mijn idee is, Apotheek en Kruitvat verplaatsen naar pand ex H & M , Boeken voordeel. Afbraak van Apotheek , Opel garage en Kruitvat ! Op die vrijkomende plek een parkeerplaats/ garage bouwen max 3 a 4 hoog. De versstraat (het schip (geheel afbreken, op die plek parkeer plaatsen/ auto- fietsen ed. Pand van Sns t/ m Fietsenwinkel alleen voor horeca maken. Parkeerplaats bij C & A beschikbaar voor woning bouw max 8 a 10 hoog. Parkeer garage maken van Pand Dirk t/ m Hema max 3 a 4 hoog. Daarom heen veel groen gras bomen. struiken. Geen markthal bouwen.	Hartelijk dank voor uw ideeën voor het gebied. We verwijzen voor ons antwoord naar uw eerder ingediende zienswijze (nummer 7) in dit overzicht.
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Parkeer plaats bij C & A gebruiken voor nieuwbouw max 8 - 10 hoog.	Bedankt voor uw idee voor de parkeerplaats bij de C&A. In het Masterplan staat ook opgenomen dat hier een nieuw gebouw komt. In het Masterplan gaan we op die plek uit van nieuwbouwblok van maximaal 20 meter (4-6 lagen) hoog met op de hoek van de Einsteindreef en de Zamenhofdreef een bovenbouwelement tot maximaal 50 meter hoog. Daarmee wordt het gebouw wel hoger dan de maximaal 10 lagen (ongeveer 30 meter) die u voorsteld. Tussen het C&A pand en dit nieuwbouwblok blijft ruimte voor een openbaar groen hof.
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Zamenhof dreef parkeer plaatsen beschikbaar maken na, slopen van de vers straat. (het schip)	Bedankt voor uw idee. We verplaatsen auto's van parkeerterreinen naar (onder- en bovengrondse) parkeergarages, waardoor meer ruimte vrijkomt voor groen, een prettiger straatbeeld en voor het realiseren van woningen en voorzieningen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
22 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Geen markthal bouwen. Bij een geheel nieuw winkelcentrum zal denk ik alleen de grote ketens ruimte gaan huren ! Veel panden zullen te duur worden, en haken de firma ,s af.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte)
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Parkeren max 2 uur gratis. Bij nieuwbouw zullen de winkel ruimtes veel te duur worden, mijn voorstel is winkelcentum gedeeltelijk afbreken. En overdekt houden !!!	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum), 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Winkelcentrum kan ook op dit moment schoner. Vooral ook veel oude fietsen staan er, dus taak van gemeente.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte). Het Masterplan gaat over de toekomst. Het probleem dat u noemt over de huidige situatie is bekend bij de gemeente. De gemeente doet hier zoveel mogelijk aan met de middelen die we tot onze beschikking hebben.
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Uiteraard kan niet alles tegelijk, moet wel bereikbaar blijven !	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
23	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Enorme verbetering omdat er dan meer ruimte is voor groen. Hopelijk houden bewoners het wel netjes en niet zoals de rommel die iedereen achterlaat na de markt. Ik heb het idee dat mensen 'buiten' meer rommel achterlaten dan binnen in een winkelcentrum	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.3 (Positieve reacties over vergroening en levendig stadscentrum) en 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
23 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Wij hopen dat de culturele trekker voor meer verbinding gaat zorgen tussen alle bewoners. Er zijn wel zorgen onder vrienden uit de lgbtq+ gemeenschap dat er niet voor iedereen plek zal zijn. Zij voelen zich vaak echt niet veilig in overvecht. Winkelvoorzieningen lijkt me op het moment zeer goed uitgedacht. Echter weet je natuurlijk niet waar over 20 jaar behoefte aan is gezien de online mogelijkheden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek) en 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd) Iedereen moet zich in de culturele trekker (en überhaupt de stad als geheel) welkom en veilig voelen, ongeacht afkomst, religie, seksuele oriëntatie etc. We weten inderdaad niet waar we over 20 jaar staan. Daarom biedt het Masterplan de flexibiliteit: binnen de kaders van het Masterplan is er ruimte om in te spelen op veranderingen.
	Andere opmerkingen	Ik hoop echt dat dit ervoor gaat zorgen dat overvecht een diversere en veiligere wijk gaat maken. Gentrificatie is op sommige plekken echt nodig.	Het is de bedoeling dat het Masterplan bijdraagt aan het diverser en veiliger maken van Overvecht. Echter, gentrificatie (in de zin dat huidige bewoners zich verdrongen voelen) is niet de bedoeling: we willen dat Overvechters in de wijk kunnen blijven wonen en zich er thuis voelen: het behoud van de Overvechtse identiteit is een uitgangspunt van het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
23 (einde)	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Prima gefaseerd bedacht. Hopelijk voldoende vertraging ingecalculeerd. Welk bouwproject is tegenwoordig klaar op het 'afgesproken' moment. Juiste verwachtingmanagement is wel goed in deze buurt. Om irritaties/frustraties/agressie te voorkomen Begrijpelijk dat het in fases moet. Maar 20 jaar bouwen is voor de directe omgeving wel wat. Wij wonen iets verder en zullen er geen last van ondervinden behalve met boodschappen doen. We horen wel zorgen van mensen die er echt tegenover wonen en de huizenprijzen ivm langdurige overlast. Iets waar mijn oudere buurvrouw zich zorgen over maakt: als er ergens verbouwd wordt denken mensen dat het ok is om daar een oude wasmachine en andere zooi achter te laten. Ze is bang dat het 20 jaar lang een vuilnisbelt gaat worden tot het af is.	Voor de beantwoording verwijzen we naar 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd). We begrijpen de zorgen van uw oude buurvrouw, dit zijn terechte zorgen. We zullen extra aandacht besteden aan de leefbaarheid van het gebied tijdens de bouwfase, zodat het er zo netjes en verzorgd mogelijk uit ziet en mensen zo min mogelijk in de verleiding komen om de bouwplaats te gebruiken als plek om afval neer te zetten.
24	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Hoeveel horeca komt erbij?? Ook weer een gezellig café?	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.4 (Horeca en levendigheid). In het toekomstige Overvecht Centrum komt ongeveer 4.400 - 5.500 vierkante meter aan horeca. Op pagina 134 van het Masterplan vindt u een kaart waar welk type horeca kan komen. Het is een indicatieve kaart, dus dit wil niet zeggen dat de horeca precies op deze plek komt. Dat wordt later bij de uitwerking van het Masterplan in ontwerpen verder bepaald.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
25	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Voor mij als bewoner blijft het belangrijkste dat er voldoende ruimte voor de auto is. Parkeergelegenheid (gratis) en bereikbaarheid zijn daarbij essentieel.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Voor mij als bewoner blijft het belangrijkste dat er voldoende ruimte voor de auto is. Parkeergelegenheid (gratis) en bereikbaarheid zijn daarbij essentieel.	Zie bovenstaande reactie.
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Drempels binnen overvecht om snelheid te ontmoedigdn	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.8.3 (Verkeersveiligheid).
26	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Please, make sure you have sufficient parking spaces for bakfiets, unlike at the Neude underground parking, where there is no space for bakfiets to park to go to the library with the kids	Thank you very much for your response. The indoor parking garages for bicycles will provide sufficient spaces for parking non-standard models like bakfietsen.
	Andere opmerkingen	I would love if the Overvecht library is open also on Sunday, it's great going there with kids in the weekend. Perhaps this can be integrate in the cultural space of the new centrum and open hours can be extended	We will explore the oportunity of integrating the library in the cultural space (the library's preference). The opening hours of the library are outside of the scope of the Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
27	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	- Meer ruimte voor fietsers is ok. Meer groen is ok. Maar gratis parkeren en de auto gemakkelijk op straat parkeren is wat het winkelcentrum het geliefde winkelcentrum in ov maakt. Pak dat aub niet van ons af	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden). We verplaatsen auto's van parkeerterreinen naar (onder- en bovengrondse) parkeergarages, waardoor meer ruimte vrijkomt voor groen, een prettiger straatbeeld en voor het realiseren van woningen en voorzieningen.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Geen betaald parkeren!	Zie bovenstaande reactie.
28	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Dit gaat tot geluidsoverlast leiden. De overdekking houdt nu geluid tegen.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum) en 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast).
	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Veel te hoge woontorens. Dit bederft het uitzicht, neemt zon en licht weg en draagt niet bij aan leefbaarheid, veiligheid en interactie tussen bewoners. In flats is weinig onderling contact, wat zorgt voor mensen die geen rekening met elkaar houden en onveiligheid. De Bijlmer is destijds niet voor niets afgetopt. Bovendien trekt het een bepaalde groep mensen uit de samenleving en draagt dat niet bij aan een diverse wijk. Er is ook behoefte aan huizen met een tuin. Gettovorming licht op de loer en dat moet je nu juist niet willen. Ik vraag me ook af wat de welstandscommissie er van vindt. Overbevolking in de wijk wat de leefbaarheid geen goed doet.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
28 (vervolg)	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeren voor bewoners moet gratis blijven. Gelet op het inkomensniveau kunnen mensen deze kosten niet betalen. Van je auto naar huis lopen in het donker is onveilig. De dealers, hard scheurende auto's en hangjeugd; zullen blijven. Bovendien kost reizen naar school, werk e.d. zo meer tijd. Gelet op de criminaliteit in Overvecht wil ik mijn auto vanuit mijn huis kunnen zien en in de gaten kunnen houden. Aan de Androsdreef kunnen de huidige parkeerplaatsen prima blijven.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid),
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Door de parkeergarages wordt de bereikbaarheid minder. Bereikbaarheid qua fiets en te voet, is nu prima en qua verkeer/ verkeerslichten veilig.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Wat is een Mercado? Dat wordt niet uitgelegd en ook zoeken op Google biedt geen duidelijkheid. Het aanbod van winkels is de laatste 5 jaar sterk verslechterd. Hoe denkt de Gemeente dat te verbeteren? Culturele trekker, ik lees niet dat er een schouwburg of iets dergelijks komt waar toneel, dans, cabaret, muziek en andere uitvoeringen te zien zullen zijn. Ook betwijfel ik of het gaat lukken om interessante winkels te trekken, winkels die de huur willen betalen en een gemêleerd publiek trekken. Veel winkelketens (H&M, McDonalds, miss Etam e.d.) en onderscheidende kledingzaken zijn weggegaan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
28 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Over parkeergarages zie hiervoor, die moeten gratis blijven. De prijzen van de nieuwe appartementen zijn nog onbekend. Een duurzaam huis met een tuin en zolder zou iemand met een 2x modaal inkomen moeten kunnen kopen, maar dat is door het tekort aan dergelijke woningen voor iemand met een goed inkomen en dito spaarrekening niet te betalen. Dat mis ik ook in dit plan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	Andere opmerkingen	De hoge woontorens, het niet voor de deur kunnen parkeren en druk bevolkter Overvecht; dat geeft veel impact voor de huidige bewoners. Er is behoefte aan een veilig Overvecht, met juist minder geluidsoverlast, rustig, groen en goed bereikbaar Overvecht.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen), 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Net als D66 betwijfel ik of Overvecht goed bereikbaar blijft met het OV waarbij gezeten kan worden in de bus ipv schouder aan schouder in de bus staan. Het is belangrijk dat er aandacht is voor goed comfortabel en snel openbaar vervoer. Ook vanaf parkeergarages naar huis.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
29	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Het is op zich prima om na het eerste gratis uur parkeren in de garage te moeten betalen. Echter, ik hoop dat jullie het betaald parkeren op straat rondom het winkelcentrum beperkt houden en niet verder doortrekken in de wijk. Ik vraag me ook af of specifiek de mening van de bewoners in de wijk hierover is gevraagd. Dit lijkt niet het geval te zijn, aangezien dit geen optie is in de enquete om een comment op te geven. Ik kan me bijna niet voorstellen dat hier veel draagvlak voor is. Natuurlijk kun je stellen dat, als parkeren in de wijk gratis blijft terwijl het centrum betaald is, mensen massaal in de wijk gaan parkeren. Maar ik denk dat dit meevalt, zeker als het eerste uur in de garage gratis blijft. Dit zou je moeten onderzoeken. Mijn grootste bezwaar tegen betaald parkeren in de wijk is dat het bewoners extra kosten oplegt voor een parkeervergunning, terwijl deze wijk voornamelijk lagere inkomens heeft. Daarnaast wordt het ontvangen van bezoek belemmerd. Dit is vooral een probleem in een wijk met veel bewoners met een migratieachtergrond, waar bezoek ontvangen een belangrijk sociaal onderdeel is. Daarnaast is de kortingsregeling voor bezoekers zo als in tuinwijk erg onhandig. Het zorgt ervoor dat bewoners zelf moeten betalen voor hun bezoek om korting te regelen, en dat geld vervolgens terugvragen voelt voor velen ongemakkelijk. In bepaalde culturen is dit bovendien niet gebruikelijk en zelfs ongepast. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). We begrijpen dat u het koppelen van het verwijderen van parkeerplaatsen ten behoeve van het toevoegen van groen niet goed vindt. In het Masterplan verwijderen we geen parkeerplaatsen, maar verplaatsen we ze naar parkeergarages (boven- en ondergronds), zodat er op straat meer ruimte komt voor andere fucnties, zoals groen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
29 (einde)	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	*Vervolg vorige pagina* Daarnaast denk ik in meer algemene zin dat maatregelen zoals deze het draagvlak voor vergroening verkleinen, vooral bij mensen die hier neutraal of al negatief tegenover stonden. Dit soort maatregelen lijken op het eerste gezicht goed voor het milieu, maar hebben in de praktijk een minimale impact. Tegelijkertijd worden ze door veel mensen als hinderlijk ervaren. Dit soort maatregelen vormt het gezicht van ‘vergroening’ voor burgers, waardoor mensen zich juist tegen deze beweging kunnen keren. Ik denk dat vergroening belangrijk is, maar het moet gebeuren op manieren waarbij de verwachte milieuwinst zorgvuldig wordt afgewogen tegen de impact op de bewoners. Anders riskeer je dat goedbedoelde plannen juist averechts werken.	*Zie vorige pagina*
30	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Overdekt winkel centrum moet Jr blijven houden klant loopt niet graag in de regen.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
30 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Uitstraling moet luxer betere winkels nu alleen buitenlandse winkels die goedkope troep verkoopt. Een slager een goede bakker Betere kleding winkels en betere schoen winkels. Een goed restaurant. Gewoon een betere Uitstraling zo komen er ook andere mensen in deze wijk Alsjeblieft geen bijeenkomst gebouwen dat komt in.deze wijk niet goed. Een bioscoop kan wel of bowling centrum waar je ook kan eten. We moeten van die bijstand uitstraling af.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek), 2.6.4 (Horeca en levendigheid). Met het Masterplan willen we de uitstraling van het gebied te verbeteren. Dit omschrijven we in paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum) en 2.2.3 (Positieve reacties over vergroening en levendig stadscentrum) van deze reactienota. We begrijpen de zorgen over gebouwen voor bijeenkomsten als die voelen als ‘meer van hetzelfde’. Het doel is juist om voorzieningen te realiseren die iets toevoegen aan de wijk en aansluiten bij wat bewoners echt willen en nodig hebben. Ideeën zoals de mogelijkheid tot film kijken of een plek waar je kunt eten en ontspannen passen goed binnen een levendig centrum en worden meegenomen. De uitstraling van het gebied is belangrijk en de diversiteit van bezoekers, daarom zetten we in op kwaliteit, diversiteit en een sterkere identiteit waar iedereen trots op kan zijn.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Parkeren moet gratis blijven woningen moeten voor jongeren en 55 plus gebouwd worden	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). We zetten nieuwbouw in om wooncarrière mogelijk te maken, waarbij in Overvecht Centrum vooral een- en tweepersoonshuishoudens worden bediend, zoals jongeren, doorstromende een- en tweepersoonshuishoudens en ouderen. Meer informatie over de doelgroepen voor wie we de woningen bouwen, vindt u op pagina 145 van het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
30 (vervolg)	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Schone uitstraling is zeer belangrijk	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Lukt nooit zo duurt veel telang	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
31	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Ik snap niet precies waarom het overdekte dan weggehaald wordt. Kan toch prima als stadscentrum in de huidige voorziening? In een overdekte winkelcentrum is het veilig ook met verkeer. Kinderen kunnen los lopen en dat geeft rust.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum) en 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeren maak ik mij ernstige zorgen over. Mensen komen hier om boodschappen te doen, daarvoor moet het gewoon met de auto bereikbaar blijven. De huidige parkeerplaatsen zijn nu al niet toereikend genoeg. Als dit nu nog verder uitgedund wordt, wordt het misschien een stadscentrum maar voor 1% van de bewoners. De rest moet uitwijken naar plekken die wel toegankelijk zijn met de auto. Het zal sowieso veranderen. Wij kunnen nu makkelijk naar centrum gaan en parkeren. Dit wordt met het nieuwe plan omver geholpen. Centrum is moeilijker bereikbaar. Alles gaat veranderen. Bouw meerdere woningen op de locaties dat het mogelijk is. Meer bouwen zonder parkeergelegenheden is bullshit.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
31 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Nogmaals zie vorige punt mbt bereikbaarheid. Auto is gewoon belangrijk dat daar de juiste voorzieningen zijn bij het middelpunt van onze wijk.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid, verkeersafwikkeling en toegankelijkheid) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Ja die culturele trekkers zal je meer mensen trekken van buiten de wijk om. Nogmaals de auto voorzieningen moet daarop gericht zijn.	Voor de beantwoording verwijzen we naar het bovenstaande antwoord.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Woonruimte die nu gebouwd is, zijn echt heel duur. Weinig kamers en dure woningen. Ik verwacht dat dezelfde lijn doorgetrokken wordt. Dus absoluut niet gericht op gezinnen, of je moet de absolute jackpot kunnen betalen. Dus als er volop middenhuur wordt gebouwd dan worden de huidige bewoners van Overvecht weggedrongen. De mensen die het makkelijk kunnen betalen worden aangetrokken.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Doe maar gewoon niet starten überhaupt.	Bedankt voor uw reactie.
32	Andere opmerkingen	Ik zou graag willen weten hoe het wonen wordt	Hartelijk dank voor uw reactie. Over het onderwerp leest u pagina's 144 tot en met 150 in het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
32 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Wordt het betaald parkeren?	Ja, er komt betaald parkeren. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren)
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Hoe worden de winkels aantrekkelijker gemaakt dan eerst? Verschillende doelgroepen?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Hoe worden de woninge betaalbaar met allemaal nieuwe faciliteiten en winkels eromheen?	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Hoe lang gaat de bouw duren	De bouw duurt ongeveer 20 jaar. Dit gebeurt in fases, zodat Overvecht Centrum altijd open en bereikbaar is tijdens de werkzaamheden. Voor meer informatie, zie pagina's 201 t/m 209 van het Masterplan en paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
33	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Verandering is goed maar Overvecht hoeft niet te gaan lijken op alle andere plekken in Utrecht. Voor de oudere generatie (waar er veel van in Overvecht wonen) biedt het overdekte winkelcentrum droogte en warmte op het moment dat ze de moeite nemen om uit hun huis te gaan. Stop met alles maar altijd te willen veranderen. Zo wordt heel Utrecht 1 pot nat. Kan echt weer merken dat er niet met genoeg echte overvechters gesproken is voor deze voorstellen	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum). Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. Zo zorgen we ervoor dat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de wensen van de bewoners en gebruikers.
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Nogmaals er zijn oudere mensen en mensen die slecht ter been zijn die de auto voor de deur moeten zetten. Mensen die misschien net niet in aanmerking komen voor een gehandicapten parkeerplaats maar waarvoor ver lopen en je auto zoeken aan het einde van een parkeergarage niet te doen is. En wat als een heel blok of meerdere straten om 08:00-08:15 hun auto uit de parkeergarage halen om hun kinderen naar school te brengen of te gaan werken. Denk je dat dat soepel zal verlopen met alle heethoofden die hier wonen? Zo zie je maar weer dat er aan een leuk plaatje is gedacht maar niet naar wat daadwerkelijk praktisch is voor de mensen van Overvecht. Jullie werken als gemeente toch voor ons? Of willen jullie een mooi straatbeeld om aan de tweede kamer te laten zien wat jullie allemaal gedaan hebben. Er zitten hele buurten al jaren met beschimmelde krakkemikkige huizen maar jullie willen geld uitgeven aan domme parkeergarages	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid), 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto) en 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden). Wij vinden het erg dat er mensen in beschimmelde woningen wonen. Door de gemeenteraad is de afgelopen jaren veel aandacht gevraagd voor schimmelproblemen. Schimmelproblematiek hangt vaak samen met de staat van onderhoud van een woning. We vragen huurders om achterstallig onderhoud te melden, bij de eigen verhuurder, bij de gemeente. Voor schimmelproblemen in corporatiewoningen is een schimmelexpert aangesteld die een oplossing kan bieden bij ingewikkelde of schrijnende gevallen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
33 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Zoals ik al eerder zei, leuke manier om de oude generatie verder te isoleren door het moeilijker te maken om daar te kunnen komen met de auto. Sommige ouderen willen daar af gezet worden zodat ze lekker kunnen eten en drinken bij hun favoriete eet/drink tentje met de andere oudjes uit de buurt. Als ze zo ver moeten lopen denk je dan echt dat dat nog zal gebeuren? Of mensen die even snel naar de action willen gaan die geen tijd/zin hebben om 10 min heen en 10 min terug te lopen naar de auto voor kleine dingen. Het is helemaal niet praktisch ingericht voor de bewoners. Het lijkt meer een attractie voor mensen buiten Overvecht. Heel dom beleid	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid, verkeersafwikkeling en toegankelijkheid) en 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
33 (einde)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Gaan we nog echt doen alsof dit de reden is waarom jullie voetgangensgebieden willen en niet omdat jullie vanuit de gemeente willen dat het hebben van een auto alleen maar ellende wordt. Zijn jullie vergeten dat Overvecht een achterstandwijk is? Overal betaald parkeren, je auto in een parkeergarage zetten teee straten van je huis, dan wil je een keertje winkelen met de kinderen of leuk naar de Mac Donalds wat voor vele gezinnen in Overvecht niet zo vanzelfsprekend is. En vervolgens wordt het hebben van een leuke dag alleen maar onpraktischer gemaakt omdat je een eeuwigheid moet gaan lopen naar je auto en terug waardoor een oudere oma niet mee kan voor het leuke dagje. Daarnaast hebben jullie het al voor vele onmogelijk gemaakt om naar de stad te komen omdat je daar al helemaal niet meer kan komen met de auto tenzij je in de schuldsanering wil komen door parkeerkosten. En toen dachten jullie “laten we dat ook doen in een achterstandswijk!” Ik vul dit formulier nu ook in wetende dat jullie hier geen hol mee gaan doen. Het is alleen maar bedoeld om inwoners het gevoel te geven dat ze ook maar een beetje inspraak hebben terwijl we allemaal weten dat dat niet zo is. Laat Overvecht met rust. Wil je iets voor overvechters betekenen? Maak de huizen (of de nieuwbouw) bewoonbaar, houdt leuke dagjes ergens eten of shoppen toegankelijk voor zoveel mogelijk overvechters. Niet alle overvechters kunnen de auto parkeerkosten betalen of als alternatief openbaar vervoer kosten heen en terug (+ winkelen en eten) voor een gezin van vijf. Niet alle overvechters kunnen ver lopen om bij hun bestemming te komen	We behandelen alle reacties zorgvuldig. Naar aanleiding van de reacties passen we het Masterplan aan waar dat wenselijk en haalbaar is (zie hoofdstuk 3 van de reactienota). We begrijpen dat u het niet eens bent met de veranderingen zoals deze in het Masterplan staan. Zoals we in de beantwoording op uw reactie hierboven in dit overzicht schreven, is dit Masterplan tot stand gekomen samen met Overvechters, ondernemers en eigenaren. Overvecht is een wijk met veel positieve elementen waar bewoners blij mee en trots op zijn, maar er zijn ook problemen. De gemeente wil met het Masterplan de positieve punten behouden en de problemen verminderen.
34	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Slecht plan!!! Als het koud is dan komen er al helemaal geen mensen meer	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
34 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Er zijn al zoveel nieuwe woningen en hoog ook! Geen gezicht en zorgt voor meer overlast	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	DRAMA!!! Want dan moet alles op de schop	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Moet ten alle tijden met alledrie goed te bereiken zijn en ov ook. Auto is niet weg te denken in overvecht	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto), 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden), 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen), 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie).
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Duizend dezelfde winkels zijn er nu. Waar is de slager en de kaasboer en alle voorzieningen die we echt daadwerkelijk nodig hebben.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Gratis parkeren!!!!!! Betaalbaarheid moet goed te doen zijn	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
34 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Slecht slecht plan. Ik weet niet wie dit bedacht heeft maar dit is echt niet door de echte overvechters besproken	Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. Zo zorgen we ervoor dat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de wensen van de bewoners en gebruikers. U kunt meer info lezen over sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten, in paragrafen 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte), 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden), 2.8.3 (Verkeersveiligheid en de rol van fietsers).
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Hoort erbij	We zijn het met u eens dat het beheer in onderhoud erbij hoort. Meer informatie over andere reacties in onze beantwoording leest u in paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Verschrikkelijk	Dank voor uw reactie.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
34 (einde)	open planproces	De bewoner beter erbij betrekken. Jullie voeren maar wat uit en zijn niet persoonlijke gesprekken aan het aangaan door deur tot deur langs te gaan. Brieven kijkt niemand naar en dat weten jullie!!!	Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. Zo zorgen we ervoor dat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de wensen van de bewoners en gebruikers.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
35	Andere opmerkingen	Mijn zienswijze is dat het nieuwe stadscentrum van Overvecht het multiculturele en diverse karakter van de buurt moet behouden. Het is essentieel dat het een plek blijft waar iedereen, ongeacht achtergrond of inkomen, zich thuis voelt. Betaalbaarheid is hierbij van groot belang, zowel voor woningen en winkels als voor andere voorzieningen, zodat niemand zich buitengesloten voelt. Daarnaast moet het stadscentrum een ontmoetingsplek worden waar saamhorigheid centraal staat, met ruimte voor activiteiten en verbinding tussen bewoners. Het is voor mij belangrijk dat de veranderingen niet mensen weren, maar juist een inclusieve en toegankelijke omgeving creëren. Ik vraag me af hoe het plan deze punten waarborgt en hoe bewoners actief betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling van het stadscentrum.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte). De ambitie van het Masterplan is dat het huidige overdekte monofunctionele winkelcentrum transformeert naar een nieuw stadscentrum waar mensen fijn wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, lekker ontspannen, goed verblijven en elkaar ontmoeten. Het wordt een gebied waar mensen graag komen om elkaar te ontmoeten en waar een grote diversiteit aan winkels en horeca is. We ontwikkelen het gebied zo, dat er maximale ruimte ontstaat voor iedereen om zich welkom, thuis, gezien en veilig te voelen. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Dit betekent dat ook bij de verdere uitwerking de gebruikers betrokken blijven, of dit nu gaat om een gebouw, een ontmoetingsruimte of de openbare ruimte. We vinden het belangrijk dat inwoners en gebruikers (waaronder de maatschappelijke partners) zijn betrokken bij de deze ontwikkelingen. Zij gebruiken immers het gebied en de voorzieningen. Zo kunnen mensen zich meer betrokken voelen bij hun buurt en eigenaarschap gaan voelen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
35 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Mijn zienswijze is dat de betaalbaarheid van woningen, winkelruimtes en parkeren in de garages een essentieel onderdeel moet zijn van de ontwikkeling van het nieuwe stadscentrum. Het is belangrijk dat bewoners, ondernemers en bezoekers niet worden geconfronteerd met kosten die hen buitensluiten of ontmoedigen om gebruik te maken van de voorzieningen. Betaalbare woningen zijn noodzakelijk om ervoor te zorgen dat huidige bewoners in Overvecht kunnen blijven wonen. Daarnaast moeten de huurprijzen van winkelruimtes aantrekkelijk blijven voor lokale ondernemers, zodat zij een kans krijgen om bij te dragen aan het levendige en diverse karakter van de buurt. Ook het parkeren in de garages moet toegankelijk en betaalbaar blijven, zodat het centrum uitnodigend blijft voor iedereen. Mijn vraag is hoe deze betaalbaarheid in het plan wordt gegarandeerd, zowel nu als in de toekomst.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren), 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Mijn zienswijze is dat de sociale- en verkeersveiligheid centraal moeten staan bij de ontwikkeling van het nieuwe stadscentrum, zeker met een voetgangersgebied en open winkelstraten. Het is belangrijk dat het stadscentrum een veilige en uitnodigende omgeving biedt voor iedereen, zowel overdag als 's avonds. Er moet voldoende aandacht zijn voor goede verlichting, overzichtelijke indeling en aanwezigheid van toezicht of buurtbeheer om een gevoel van veiligheid te waarborgen. Daarnaast moeten voetgangersgebieden zo worden ingericht dat ze toegankelijk en comfortabel zijn, zonder dat verkeersstromen (zoals fietsers of auto's) gevaar of hinder veroorzaken. Mijn vraag is hoe het plan concreet rekening houdt met zowel sociale veiligheid als verkeersveiligheid, en hoe buurtbewoners hierin worden betrokken.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte), 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden) en 2.8.3 (Verkeersveiligheid en de rol van fietsers). Buurtbewoners zijn betrokken bij het opstellen van het Masterplan, ook bij de aspecten sociale veiligheid als verkeersveiligheid (zie de reactienota, paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit), 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering) en hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond. We zetten het open planproces voort. Wel in een andere vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
35 (einde)	Andere opmerkingen	De veranderingen in Overvecht Centrum zullen positief moeten zijn voor de huidige bewoners en omwonenden. Het is belangrijk dat zij niet worden verdrongen of buitengesloten door de herontwikkeling, maar juist worden meegenomen in de plannen. De transformatie moet leiden tot een stadscentrum dat aansluit bij de behoeften van de huidige bewoners, met betaalbare woningen, toegankelijke voorzieningen en een uitnodigende sfeer waarin iedereen zich thuis voelt. Het nieuwe centrum moet een plek worden die saamhorigheid en verbinding stimuleert, in plaats van een gevoel van vervreemding te creëren. Ik wil graag weten hoe het plan ervoor zorgt dat huidige bewoners kunnen profiteren van de veranderingen en hoe wordt voorkomen dat zij hierdoor in een kwetsbare positie terechtkomen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte). Het behouden en versterken van de Overvechtse identiteit is een van de speerpunten van deze gebiedsontwikkeling. Zoals we in bovenstaand antwoord aangeven, zetten we het open planproces voort zodat de Overvechter betrokken blijven om ervoor te zorgen dat de wijk zich ook in de toekomst thuis voelt in Overvecht Centrum.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
36	Andere opmerkingen	De 3 eigenaren van de gebouwen Bario, Birim & Blend (respectievelijk stichting PME, Stichting ADHCPF en Stienstra) zijn gezamenlijk eigenaar van de WKO-installatie, die onze gebouwen van warmte en koude voorziet. Gezien een zwangerschapsverlofperiode hebben we helaas niet eerder officieel onze zorgen kenbaar gemaakt over onze bronnen voor de WKO, deze liggen namelijk in het beoogde plangebied. We hebben echter over onze zorgen wel meerdere malen contact gehad met medewerkers van gemeente Utrecht ([naam verwijderd] en [naam verwijderd]). In het masterplan zijn nu gebouwen voorzien op onze bronnen, welke dus verplaatst zouden moeten worden. Volgens onze adviseur Sweco is een verplaatsing van de bronnen echter niet mogelijk. We hebben inmiddels met [naam verwijderd] en [naam verwijderd] contact hierover gehad, en zij begrijpen onze zorgen, maar hierbij ook een officiele melding van onze zorgen over onze WKO-installatie. We blijven graag in contact over een goede oplossing hiervoor, waarbij we ervanuit gaan dat de gemeente alle bijbehorende kosten op zich neemt.	Hartelijk dank voor uw reactie. We begrijpen inderdaad uw zorgen over de WKO-installatie. We blijven in contact met u over de gebiedsontwikkeling en de raakvlakken met de gebouwen Bario, Birim & Blend.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
37	Brief	Hierbij maken wij als Bibliotheek Utrecht onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het Concept Masterplan Overvecht Centrum. We zijn blij met de ambitie om van Overvecht Centrum een divers, verbonden en aantrekkelijk centrum te maken met voldoende ruimte voor wonen, ondernemen, ontmoeten en recreëren. Voor de Bibliotheek Utrecht is Overvecht een belangrijke wijk om onze impactdoelen te verwezenlijken; het is een grote wijk met veel bewoners, relatief veel bewoners wonen klein en/of hebben beperkte financiële middelen en sociaal netwerk; dit maakt de bibliotheek als openbare plek van informatie, ontwikkeling, inspiratie, ontmoeting en ontspanning extra relevant in Overvecht. We zien dat het gebruik van de bibliotheek toeneemt; zowel door bezoekers door partnerorganisaties. Op de huidige plek van de bibliotheek groeien we uit ons jasje. Bovendien is de ligging weliswaar in het centrumgebied, maar ook geïsoleerd door doorgaande wegen die aan alle kanten direct aan de bibliotheek grenzen. We zien daarom veel kansen in de plannen om de Bibliotheek Overvecht een nieuwe, centrale plek te geven in het nieuw te ontwikkelen Overvecht Centrum.	Hartelijk dank voor uw reactie. In de vervolgfase gaan we graag met u aan de slag om samen met bewoners, ondernemers, maatschappelijke partners om de ambitie die in het Masterplan staat omschreven (de combinatie van de culturele trekker en de bibliotheek) te vervullen. Meer informatie over andere zienswijzen over de culturele voorziening en de bibliotheek kunt u vinden in paragraaf 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek) van deze reactienota.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
37 (vervolg)	Brief	We zijn samen opgetrokken met de gemeente in het proces tot nu toe en kunnen ons dan ook vinden in de uitgangspunten en de manier waarop onze rol, functie en meerwaarde in het Concept Masterplan Overvecht wordt beschreven. “Een bibliotheek heeft een belangrijke functie in de wijk voor ontmoeting, stimuleren van taal en digitale vaardigheden en burgerschap. Je kunt er samen leren, reflecteren, kennis delen, mensen ontmoeten en tot rust komen. De bibliotheek zit het liefst niet alleen in een pand. Men wil met meerdere organisaties ‘samenwonen’ onder één dak. Het gaat dan in het bijzonder om organisaties waarmee de bibliotheek doelstellingen deelt, zodat ze elkaar kunnen versterken in de inzet voor de wijk. De bibliotheek is meer en meer een flexibele netwerkorganisatie. Dat betekent onder meer dat de bibliotheek – met liefde, aandacht en vanuit gelijkwaardigheid – allerlei soorten samenwerkingen aangaat en onderhoudt. De bibliotheek is in toenemende mate de ‘Bibliotheek van de Wijk’: een community library waar iedereen, van alle leeftijden en achtergronden, welkom is.”	

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
37 (einde)	Brief	De combinatie die in het plan gemaakt wordt tussen de bibliotheek en een culturele instelling, die zowel op wijkniveau programmeert, als ook een stedelijke en regionale functie vervult, juichen we toe. Want gecombineerde huisvesting en programmering van de bibliotheek met relevante partners leidt tot maatschappelijke meerwaarde. Zeker als deze ‘medebewoner’ een culturele instelling betreft. Het positieve effect van specifiek de combinatie van een bibliotheek en een culturele publieke instelling blijkt ook uit recent onderzoek van Berenschot.[2] Bibliotheken die zijn getransformeerd en zijn gehuisvest in een zogenaamd cultuurcluster laten een flinke stijging zien in leden, activiteiten en bezoekers. Kortom, we zijn graag actief betrokken bij de verdere uitwerking van het Masterplan Overvecht Centrum samen met de bewoners, ondernemers, maatschappelijke partners en de gemeente Utrecht en kijken met vertrouwen uit naar de vervolgstappen. [2] Uitkomsten enquête naar de effecten van bibliotheektransformaties, Berenschot, februari 2024.	
38	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Dit is niet passend in een woonwijk waar al zo weinig ruimte is voor de huidige bewoners. Het groen per inwoners daalt hierdoor.	Hartelijk dank voor uw reactie. In het hele gebied realiseren we ruim drie keer meer groen dan in de huidige situatie. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan is het verbeteren van de verblijfskwaliteit door meer groen toe te voegen en het gebied aantrekkelijker te maken voor ontmoeting en ontspanning. Door de overgang van een gesloten winkelcentrum naar een open stadscentrum ontstaat meer ruimte voor groen in de openbare ruimte.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
38 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	De hoeveelheid en hoogte van deze woningen zijn niet passend op deze plek. De bewegingsruimte en groen per inwoner zal verminderen. Ook de rust die mensen nodig hebben om mentaal en fysiek goed te kunnen functioneren zal hierdoor ernstig beïnvloed worden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	De gemeente Utrecht heeft als beleid minder auto’s in de stad. Zij willen de realiteit niet onder ogen zien. Men zal altijd auto’s gebruiken. Al is het voor het leveren van zorg aan familie of het kunnen verplaatsen naar werk. Meer woningen betekent meer auto’s waar geen ruimte voor is.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	Andere opmerkingen	De huidige bewoners zullen last hebben van geluidsoverlast en stikstof. Dit hebben wij eerder ervaren met het enorme gebouw achter het winkelcentrum. Recreatie en groen per inwoner zal worden verminderd. Dit draagt niet bij aan de gezondheid en geluk van de huidige bewoners.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
39	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Ik ben hier op tegen omdat ik het overdekte winkelcentrum als erg prettig ervaar. Deze kan weliswaar een moderner jasje gebruiken, maar het is juist er fijn dat het winkelcentrum overdekt is, gezien het vaak slecht/guur weer is in Nederland. Erg fijn dat je daar geen last van hebt zodra je het winkelcentrum in loopt. Het centrum kan weliswaar een modern jasje gebruiken, maar ik vind de verwanderingen erg ingrijpend. Het overdekte winkelcentrum en onbetaald parkeren zijn goed zoals ze zijn en daar zou niet aan moeten worden gesleuteld.	Harrtelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum) en 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
39 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Ik ben er sterk op tegen dat wij als bewoners van de wijk, en ons bezoek, zouden moeten gaan betalen voor parkeren. Al ruim 16 jaar ben ik gewend dit niet te hoeven, wat mij betreft verandert daar niets in. Dan liever geen (nieuwe) parkeergarages. Ik vind niets mis met de manier waarop auto's nu geparkeerd staan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Ik ben sterk tegen het invoeren van betaald parkeren voor bewoners van Overvecht centrum en onze bezoekers.	Zie bovenstaand antwoord.
40	brief	1. wijziging gebruik Prins Lanseloetdreef De zienswijze ziet formeel op een bezwaar tegen het plan om het bestaande voet-/fietsgangersgebied alsmede de éénrichtingsweg voor o.a. gemotoriseerde voertuigen welke gelegen is ter plaatse van de Prins Lanseloetdreef (vanaf het bruggetje bij de Brailledreef naar het achterliggende parkeerterrein bij het winkelcentrum Overvecht), te wijzigen naar een tweerichtingsrijweg alsmede de Prins Lanceloetdreef als route te laten fungeren voor logistiek verkeer. Stienstra is vanaf medio 2022 actief betrokken bij de voorgenomen gebiedsontwikkeling van Overvecht, zijnde het Masterplan Overvecht Centrum. Er zijn diverse consultatierondes geweest, waarin wij bovenstaand bezwaar naar voren hebben gebracht. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	1. wijziging gebruik Prins Lanseloetdreef De entreestraten zijn ruim opgezet (20 meter breed). Zo kunnen we goed de verschillende verkeersstromen én robuust groen inpassen. Er ligt een breed trottoir direct aan de gevel. Dit bevordert de leefbaarheid. Daarnaast is in het Masterplan opgenomen dat we in de vervolgfase onderzoeken om het logistiek verkeer (zoals nu in afbeelding 49 is opgenomen vanaf de Brailledreef) op een andere manier te organiseren. Met als doel de woonkwaliteit van de bestaande woningen van de NPD strook en de nieuwe woningen op deze locatie te borgen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
40 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Bestaande situatie Thans bestaat de Prins Lanseloetdreef uit een éénrichtingsrijweg, welke grenst aan een prominent voetgangersgebied. Naast het prominente voetgangersgebied bevindt zich een zeer smalle overgangszone naar de maisonnette woningen van onderhavig gebouw. Een en ander zoals ook vanaf het begin van de ontwikkeling van de NPD strook beoogd en ontworpen door Flux Landscape architecture, zie bijgevoegd VO Openbare Ruimte NPD strook d.d. 6 mei 2019 alsmede DO Openbare Ruimte NPD strook d.d. 19 november 2019. Negatieve impact op verkeersveiligheid Deze voorgenomen wijziging zal aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de veiligheid en leefbaarheid van de woonomgeving van de bewoners van de maisonnettes, onze huurders. Het type woning welke programmatisch i.o.m. gemeente Utrecht hier beoogd is en ook gerealiseerd is, de maisonnette is bij uitstek geschikt voor gezinnen met kinderen. De vermindering of eliminatie van het prominente voetgangersgebied, hetgeen een overgangsgebied is tussen de maisonnette woningen en de rijweg, zal onze bewoners dwingen dicht bij de rijweg te verblijven c.q. spelen, waardoor de veiligheid in het gedrang komt en de kans op verkeersincidenten aanzienlijk toeneemt. Van een verhuurder mag worden verwacht dat hij een veilige leefomgeving ter beschikking stelt aan de huurder, deze wijziging staat hier wat ons betreft haaks op. Wij maken ons dan ook grote zorgen omtrent de veiligheid van onze huurders. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina.*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
40 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Verhoging verkeersintensiteit en geluidsoverlast De omzetting van de eenrichtingsrijweg naar een tweerichtingsrijweg alsmede de toegangsweg voor logistiek verkeer zal leiden tot een toename van verkeersintensiteit alsmede verkeersbelasting en daarmee gepaard gaande geluidsoverlast. Dit zal de woonkwaliteit voor de bewoners in de maisonnettes alsmede de erboven gelegen appartementen aanzienlijk verminderen. Bovendien druist de toename van verkeer en met name het type verkeer (vrachtwagens) in tegen de doelstellingen van het concept-Masterplan Overvecht waarin gestreefd wordt naar meer groen en autoluw. De bestaande situatie handhaven Wij zijn enerzijds verheugd te lezen in het concept-Masterplan dat in de vervolgfase onderzocht wordt om het logistiek verkeer op een andere manier te organiseren met als doel de woonkwaliteit van bestaande woningen van de NPD strook te borgen. Anderzijds hebben wij nog steeds grote zorgen omtrent het wijzigen van een eenrichtingsweg naar een tweerichtingsweg. Graag blijven we hierover in gesprek met de gemeente. Stienstra verzoekt u dan ook om - met inachtneming van onze zienswijze - het concept-Masterplan Overvecht gewijzigd vast te stellen, waarbij de bestaande eenrichtingsweg behouden blijft, ongeacht of deze in- of uitgaand verkeer faciliteert alsmede het logistieke verkeer geen gebruik te laten maken van de Prins Lanseloetdreef. Een en ander met dien verstande dat het daarnaast van essentieel belang is dat het prominente voetgangersgebied behouden blijft om de veiligheid en leefkwaliteit van de bewoners van met name de maisonnettes te waarborgen.	*Zie pagina 103*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
40 (einde)	brief	2. WKO-installatie Ten behoeve van het verwarmen en koelen van de nieuwe gebouwen BIRIM, BARIO en BLEND ter plaatse van de voormalige NPD-strook is een WKO-installatie voorzien in Blok B (BIRIM). De (2) warmte- en twee koude bronnen van deze WKO-installatie zijn gesitueerd In de bodem ter plaatse van de huidige parkeervoorzieningen. Zie je bijgevoegde tekening Kabels en Leidingen WKO Bronnen en Distributie Overvecht Tracé d.d. 06-02-2019. T.a.v. de WKO-installatie is op 4 december 2020: - een opstalrecht gevestigd voor 30 jaar tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de WKO-installatie; - een erfdienstbaarheid van kabels en leidingen ten behoeve van Blok B (voor zover zich hier op, in of boven de WKO-isolatie bevindt) en ten laste van Blok A, Blok B, Blok C en voorts percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie H nummers 2632, 2637 (thans vernummerd tot 2656 en 2655) en 2114 (thans vernummerd tot 2658 en 2657) ter zake het dulden van de kabels en leidingen gevestigd. De beoogde nieuwbouwplannen geschetst in het concept masterplan d.d. december 2024 zijn onder andere gepland op de locaties waar de (2) warmte- en twee koude bronnen gesitueerd zijn. Dat conflicteert met bovenstaande afspraken. Uiteraard zijn we bereid aan deze zienswijze mondeling toe te lichten. Wij verzoeken vriendelijk ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.	2. WKO-installatie Voor de beantwoording verwijzen wij u naar beantwoording op reactie 36 van dit overzicht.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
41	Andere opmerkingen	Geachte heer, mevrouw, Als oud bewoner van Overvecht, die altijd blijft terugkomen naar Overvecht voor familie/vriendenverzoek en voor het gezellige winkelcentrum ben ik benieuwd hoe ik in aanmerking kan komen voor een huur-of koopwoning? Ik zie uw reactie graag tegemoet. Alvast bedankt. Met vriendelijke groeten, [naam verwijderd]	Hartelijk dank voor uw vraag. Het duurt nog even voordat de bouw van de nieuwe woningen start. We verwachten dat een eerste paal op zijn vroegst in 2028 de grond in gaat. Tegen die tijd zal er gecommuniceerd worden over de nieuwe woningen. Tot die tijd kunt u zich inschrijven voor een sociale huurwoning. Of de sites van de reeds gerealiseerde woningen in de NPD strook in de gaten houden: • Birim: VB&T Woningen - vb&t Verhuurmakelaars • Bario: REBO Huurwoningen - Bekijk ons volledige aanbod | REBO Groep • Blend: Uitgebreid zoeken - Stienstra | wonen
42	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeerplaatsen verwijderen én betaald parkeren? Er is nu al te weinig parkeerplek én er komt niemand meer als het betaald wordt. De Marnix Laan verbouwing is ook al een drama, er zijn niet minder autos gekomen, maar veel meer file (en ruzie) Slecht plan dit.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor parkeergarages en fietsenstallingen, maar voorkeur voor ondergronds en aandacht voor kort parkeren), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Parkeerplaatsen verwijderen én betaald parkeren? Er is nu al te weinig parkeerplek én er komt niemand meer als het betaald wordt. De Marnix Laan verbouwing is ook al een drama, er zijn niet minder autos gekomen, maar veel meer file (en ruzie) Slecht plan dit.	Zie bovenstaande beantwoording.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43	Brief	Al tientallen jaren is gekeken naar de mogelijkheden voor een ontwikkeling van het voorheen groot winkelcentrum Overvecht, inmiddels omgedoopt tot Shoppingcenter Overvecht. Vooruitlopend op de ontwikkelingen wordt de naam Overvecht Centrum. Het voornemen is om het gehele gebied tussen Zamenhofdreef, Brailledreef en Einsteindreef te ontwikkelen tot één van de centra van Utrecht, conform de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Het Bewonersplatform Overvecht ondersteunt deze ambitie. Het winkelcentrum is toe aan vernieuwing en het gebied heeft te weinig duidelijke en positieve identiteit. Het is nu vooral gericht op 'boodschappen en parkeren' en minder op 'verblijven en ontmoeten', wat wel nodig is om een levendig stadscentrum te worden. In Overvecht moeten duizenden woningen worden toegevoegd en daarvan zijn er 2.500 gepland in het centrumgebied. Het Masterplan Centrum Overvecht is een veelomvattend plan waarin alle denkbare onderwerpen worden behandeld. Hieronder geven wij onze zienswijze op het concept Masterplan: algemeen, daarna de samenhang met de Omgevingsvisie en vervolgens gaan we in detail in op deelonderwerpen en de participatie.	Hartelijk dank voor uw reactie. We vinden het fijn om te lezen dat u de ambitie van het Masterplan ondersteunt.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Hieronder de positieve punten, met enkele kanttekeningen: • Het Masterplan is veelomvattend en lijkt daarmee een goed uitgangspunt te zijn voor een bredere ontwikkeling van het hele centrumgebied en specifieke uitwerkingen in het vervolg. • Er is goed onderzocht wat een passende identiteit is voor het gebied. “Divers, verbonden en aantrekkelijk” past bij de open wijk die Overvecht is en wil zijn; iedereen is welkom. • De kernbegrippen van de identiteit zijn uitgewerkt in de ruimtelijke structuur, architectuur en de programmering (= invulling van diverse functies het centrum). Dit biedt de mogelijkheid om een stadscentrum te creëren dat zich onderscheidt van de Binnenstad en Leidse Rijn. Door het unieke karakter wordt het centrum Overvechtaantrekkelijk voor zowel de wijkbewoners als mensen uit de regio. Dit is belangrijk voor de levensvatbaarheid van het gebied. o In de ruimtelijke structuur is naast een noodzakelijke verdichting gekeken naar de menselijke maat. Er zijn meer plekken in het gebied met elk een eigen karakter en invulling. o Voor de architectuur is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit moet leidend worden om te voorkomen dat de uitstraling van het centrum als 13 in een dozijn wordt. o In de programmering is gedacht aan de diverse functies die een stadshart nodig heeft: wonen, werken, winkelen, ontmoeten en ontspannen. Een Mercado, mits laagdrempelig, kan voor de verbinding zorgen. De weekmarkt op het Mercadoplein moet de logische aanvulling daarop zijn. Voorkomen moet worden dat de Mercado een plek wordt als de Markthal in Rotterdam waar alleen toeristen komen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Bedankt voor het noemen van deze positieve punten van het Masterplan. Wij zijn het met u eens dat voorkomen moet worden dat de Mercado een plek wordt als de Markthal in Rotterdam waar alleen toeristen komen. Dit moet juist een plek voor Overvechters worden. Hieronder reageren wij per thema op uw zienswijzen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* • Het Masterplan biedt een kader, is flexibel en kan daardoor meegaan met noodzakelijke uitwerkingen en aanpassingen die later in de tijd duidelijk zullen worden. De filosofie van dit project is: ‘vastleggen wat moet en loslaten wat kan’ past bij een aanpak stap-voor-stap. • Voor de ontwikkeling is gekeken naar een fasering. Daarbij is een aanpak mogelijk waarbij de woningen van VvE Seinedreef en de sociale en particuliere huurwoningen (nog) niet meegaan met de ontwikkeling. De stapsgewijze aanpak en fasering gaat over een lange periode. Dat kan leiden tot nieuwe mogelijkheden / inzichten of ook beperkingen. Er kunnen nu geen definitieve keuzes gemaakt worden over bijvoorbeeld de sloop en nieuwbouw van woningen. Het is dus zaak te blijven kijken hoe veranderende inzichten en randvoorwaarden tot de beste of de meest haalbare keuzes kunnen leiden. Het is vooral zaak om op de kortere termijn keuzes te maken voor de ontwikkeling van deelgebieden die zonder al te grote risico aangepakt kunnen worden. • Het Milieueffectrapport geeft inzicht in diverse aspecten, zoals o.a. bezonning, windhinder, verkeersgeluid in het plangebied, natuur en biodiversiteit, hittestress plekken en plekken met risico op wateroverlast. Er is ook gekeken naar de impact van maatregelen uit de Omgevingsvisie Overvecht, zoals deze in het voorjaar van 2024 ter inzage is gelegd. De aanpassingen die in de visie zijn doorgevoerd in de versie die naar de gemeenteraad is gestuurd, zijn daarin niet meegenomen. Desalniettemin geeft het een inzicht van mogelijkheden en vooral beperkingen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Ondanks dat het tijdspad van Masterplan Centrum Overvecht en Omgevingsvisie Overvecht gelijktijdig liep, is er te weinig gekeken naar een samenhang en kansen. In het Masterplan is een onderzoeksgebied gedefinieerd dat ruimer is dan het plangebied (tot aan trottoirs omliggende wegen). Door het strakke plangebied zijn geen mogelijkheden benut om het centrum dichter naar de omliggende buurten te brengen. De uitwerking van het Masterplan beperkt zich vooral tot het plangebied. Daarmee blijft het centrum op een ‘eiland’ liggen tussen Zamenhofdreef, Brailledreef en Einsteindreef. De rooilijnen (zie pag. 169 van het hoofdrapport) accentueren het eiland. Door strikt vast te houden aan het plangebied worden kansen gemist voor een ruimtelijke invulling waarbij de barrières in stand blijven en er ruimtelijk geen logische verbinding komt met de aangrenzende gebieden. Vooral bij de Einsteindreef zien we gemiste kansen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is de Einsteindreef als ontwikkelgebied aangewezen. Als het gebied tussen het centrum en Overvecht-Noord als ontwikkelgebied was aangepakt, was er meer mogelijk geweest dan een autoverbinding naar de parkeergarages en een loopbrug voor voetgangers als vervanger van de huidige olifantenpaadjes. Het is de vraag of vanuit de Omgevingsvisie gedacht wordt aan een loopbrug of dat het een oversteek wordt met verkeerslichten. De Einsteindreef blijft een barrière. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Wij delen uw oordeel niet dat er te weinig afstemming heeft plaatsgevonden tussen de Omgevingsvisie Overvecht en Masterplan Centrum. Beide plannen sluiten ruimtelijk goed op elkaar aan. De suggestie van het Einsteinkwartier is afgewogen bij de totstandkoming van de omgevingsvisie. Na verder onderzoek blijkt dat de optie waarbij de Einsteindreef direct langs Overvecht Centrum ligt, met daarnaast een groenstrook met bomen en daarnaast nieuwe bebouwing, de best haalbare optie is. Daarbij spelen we aan de zuidzijde (stadskant) in op de plannen voor Centrum Overvecht en houden we rekening met de belemmerende ondergrondse leidingen. De gehele Einsteindreef is en blijft een groene stadsentree van de wijk, waarbij er gekozen is om meer continuïteit in het totale profiel aan te brengen. We versmallen de weg en verleggen deze naar de zuidzijde, waarbij aan de noordzijde een robuuste continue groenzone mogelijk blijft. Dit moet een prettige plek worden om te wandelen. Het op termijn toevoegen van zorgvuldig in het groen ingepaste bebouwing aan de zijde van de Kaap Hoorndreef, draagt bij aan sociale controle van het groen en het verkleinen van de barrièrewerking. Ook in het vervolgtraject zullen we de ontwikkeling aan de Einsteindreef in samenhang en afstemming met de ontwikkeling van Overvecht Centrum bestuderen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* De verbeelding op pag. 95 van het hoofdrapport laat zien dat bebouwing op de Einsteindreef is toegevoegd aan de kant van de Kaap Hoorndreef en niet aan de kant van het centrum. De bewoners hebben bij de inspraak tijdens bijeenkomsten voor de Omgevingsvisie juist gekozen voor bebouwing aan de kant van het centrum omdat: • De groenstrook aan de noordwest kant kan behouden blijven. Deze strook wordt gezien als waardevolle ecologische zone én recreatieve route die loopt vanaf de Vecht naar het Noorderpark. De fout die bij de Ivoordreef is gemaakt mag hier niet herhaald worden. Daar lag de kans om het plangebied 4 meter op te schuiven naar de Kasaidreef. Dan had de Kasaidreef met 4 meter versmald kunnen worden (wat past in het beleid om de snelheid van het autoverkeer te verminderen). Aan de kant van de Einsteindreef had 4 meter groen kunnen blijven en was een betere verdeling van bebouwing en ruimte ontstaan. Benut deze zelfde kans voor de Einsteindreef te hoogte van het Centrumgebied! • Het biedt ook de mogelijkheid om een aantrekkelijke entree te maken naar het centrum. Er zijn ideeën aangedragen om via een verhoogd plateau naar het centrum te lopen. De weg zou (half) verdiept onder het plateau lopen. In de middenberm kunnen nog voldoende bomen blijven staan en blijft de Parkway uitstraling zoals deze nu is. In het Masterplan is nu een parkeergarage gepland bij de entree, wat niet uitnodigend is. Hieronder de verbeelding van de Einsteindreef in het Masterplan (boven) en (onder) een alternatief met de bebouwing juist aan de kant van het centrum. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* [2 afbeeldingen] In het milieueffectrapport staat op pag. 14: “Voor verkeersafwikkeling is een negatief effect te verwachten. Door de toename in verkeersintensiteiten zijn niet alle kruispunten rondom Overvecht Centrum in staat het verkeer af te wikkelen. Dit kan zelfs leiden tot structurele filevorming.” Op pag. 37 is te lezen: “Einsteindreef zit qua intensiteiten vrij hoog, hier zal 2x2 rijstroken in het begin nog echt nodig zijn, Brailledreef kan naar verwachting wel naar 2x1 rijstroken.” Wij betwijfelen of de Einsteindreef en Brailledreef 2x1 rijstroken kunnen worden. Te weinig capaciteit op de wegen zal leiden tot terugslag op de dreven en/of vanuit de parkeergarages in het centrum. Als er halverwege de kruisingen Braille-Paranadreef en Carnegie-Zamenhofdreef een kruising komt voor autoverkeer van/naar het centrum, zal dit zeker leiden tot congestie. Om de drukte op de Westelijke Stadsboulevard te regelen, wordt door de afstelling van de verkeerslichten nu al gebufferd op de Brailledreef en Einsteindreef. Ook het verkeer voor Overvecht-Noord kan volgens de Omgevingsvisie niet meer via de Carnegiedreef rijden, maar moet dan (komend vanaf het Henri Dunantplein) afslaan bij de Paranadreef of (komend vanaf de Marnixbrug) doorrijden naar de Oranjerivierdreef. Op met name de Einsteindreef ontstaat congestie als ook het autoverkeer van het centrum Overvecht wordt toegevoegd. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 111*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* [afbeelding] Door een aanpassing van de Einsteindreef volgens de verbeelding hierboven, zou het verkeer van/naar het centrum niet vanuit het doorgaande verkeer op de Einsteindreef afgewikkeld moeten worden, maar via een alternatief. Bijvoorbeeld vanaf de Brailledreef via een ventweg parallel aan de Einsteindreef, waarbij het verkeer al geleidelijk naar beneden kan naar de verdiepte parkeergarage. Als de Brailledreef wordt aangepast naar een Stadsboulevard kan één rijstrook benut worden voor verkeer van/naar het centrum. Samenvattend heeft het ontbroken aan een samenhang tussen Omgevingsvisie en Masterplan Centrum Overvecht waardoor de kansen voor de Einsteindreef als ontwikkelgebied onbenut zijn gebleven. Dat zien wij als een belangrijke gemiste kans om ook ruimtelijk een verbinding te maken tussen het centrum en Overvecht-Noord én volume toe te voegen aan de verdichtingsopgave waarbij het bestaande groen zoveel mogelijk wordt ontzien. Wij pleiten er voor om in het vervolgtraject de Einsteindreef als ontwikkelgebied in samenhang met het Masterplan Centrumgebied nader te bestuderen vanuit de opgave voor verdichting én verkeer én groen (recreatie en ecologie).	*Zie pagina 111*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Het programma is veelzijdig. Op pag. 128 hoofdrapport is een overzicht gegeven van het programma niet-wonen. [afbeelding] Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen voor de zorg en/of bedrijvigheid is het belangrijk om geen blinde plinten te krijgen die 'publieke levendigheid' missen, zoals nu op de NPD strook. Tandartsen, huisartsen en andere zorgvoorzieningen én kantoren bij voorkeur op een verdieping huisvesten, waarbij het wel belangrijk is dat deze ook met een lift bereikbaar zijn. Op de begane grond voorzieningen plaatsen met een open karakter. In een stadshart hoort een culturele voorziening. Bewoners van allerlei leeftijden en achtergronden moeten een plek kunnen krijgen in de culturele voorziening. Er is nog geen budget voor zo'n voorziening (zie hoofdrapport pag. 222 bij risico's). De gemeenteraad moet hiervoor geld beschikbaar stellen. Tijdens de ontwikkeling van het centrum kan alvast een tijdelijke locatie ingericht worden met diverse programma's zodat duidelijk is waar de culturele voorziening zich op moet richten. Voor wonen is gepland: inclusief de al gerealiseerde NPD-strook 39% sociale huur, 29% middensegment, en 32% vrije sector. Het is goed dat er sociale huurwoningen komen, echter dit aandeel moet lager om de het aandeel sociale huur in de wijk verder omlaag te krijgen. Een alternatief kan zijn dat er voldoende sociale huurwoningen komen voor ouderen die nu nog in eengezinswoningen en grote appartementen wonen. Dan voor hen de woonlasten slechts beperkt laten stijgen en ondersteuning bieden bij een verhuizing om de doorstroming te bevorderen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Open plinten Het Masterplan gaat uit van plinten die zorgen voor ogen op straat (niet dichtgeplakte ramen) en levendigheid op straat. Dit is ook opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Culturele trekker De culturele voorziening vereist inderdaad financiële dekking. Hier gaat de gemeenteraad over. Uw suggestie over de tijdelijke locatie kan goed passen in de placemaking die we gedurende de bouwfase willen doen. We nemen deze suggestie mee in het vervolgproces. Meer informatie over de culturele voorziening leest u in de reactienota, paragraaf 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek). Woonprogramma Het percentage sociale huur voor de nieuw te bouwen woningen is 30%, inclusief de NPD strook 39%. Om een gemengd woonprogramma te krijgen en om het stedelijk niveau van sociale huurwoningen op peil te houden is afgewogen dat 30% sociaal het beste bijdraagt aan de doelen. Indien nodig (bijvoorbeeld ivm de financiele haalbaarheid) is de ondergrens van de sociale huur 24%. Anders vervalt de WBI subsidie. Een doel van de realisatie van kleinere sociale huurwoninningen in Overvecht Centrum is inderdaad bedoeld om doorstroming in de wijk te faciliteren. Nu is er een tekort aan aanbod van passendere, kleine appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens die in grote gezinswoningen wonen. Meer informatie over de het woonprogramma leest u in paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur). *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* Er komen veel woningen en het centrum zal de meest dichte bebouwing krijgen in de wijk. Gezien de bouwopgave voor de hele wijk is het een goede keuze om een flink deel daarvan in het centrumgebied te realiseren. Maar niet ten koste van alles. Dus heel kritisch kijken naar o.a. de bouwhoogte en effecten daarvan in het centrumgebied én op de omgeving (bezonning etc). Met name de hoogbouw langs de centrale as Zamenhof-dreef heeft effecten op het woon- en leefklimaat van de woningen aan de overzijde. Wat betekent de transformatie voor bestaande woningen (zowel huur als koop) die te goed van woonkwaliteit en architectuur zijn om zomaar te slopen, nog afgezien van alle sociale gevolgen voor zittende bewoners? Met name de sociale huurwoningen met de 'puntdaken' van Bo-Ex en Woonin lijken in een goede staat te zijn. Bovendien hebben deze complexen een binnentuin, wat wonen in een stedelijk gebied prettig maakt. Bovendien sluit het aan bij de richtlijnen voor de nog te bouwen wooncomplexen. Als er toch sloop komt voor de huidige wooncomplexen, dan moet er een wenkend perspectief gecreëerd worden voor de huidige bewoners. Behalve goed overleg met de bewoners van woningen die gesloopt of aangepast gaan worden, is een goede begeleiding en compensatie nodig. De opzet met een eigen buitenruimte of woonhoven (als binnenplaats of op het dak) is positief voor de woonkwaliteit. Ook is goed gekeken naar de bezonning, windhinder en het voorkomen van hittestress. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Vervolg vorige pagina* Verdichting Een wind- en bezonningonderzoek heeft mede de kaders van bouwvolumes mede bepaald. De uitkomsten van een wind- en bezonningonderzoek uit een eerdere fase heeft ervoor gezorgd dat we bouwvolumes hebben verschoven. Daarnaast hebben we de reacties van bewoners nabij de Zamenhofdreef op Masterplan versie 1.0 verwerkt door de hoogbouw aan de Zamenhofdreef te verspreiden over het gebied, naar meer centrale delen van het plangebied. Ook liggen de gebouwen in de nieuwe situatie 4 meter verder weg van de bestaande woningen aan de Zamenhofdreef. Meer informatie over de de verdichting leest u in de reactienota, paragraaf 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid). Corporatiewoningen Het klopt dat de woningen van de corporaties nu in goede staat zijn. We voeren gesprekken met de woningcorporaties over hun bestaand vastgoed. Zij hebben dit zelf ook aangegeven. Vandaar dat de transformatie van deze complexen in het einde van de fasering zitten (over circa 20 jaar). Tegen die tijd wordt namelijk een grootschalige verduurzamingsopgave verwacht. Mochten de corporaties uiteindelijk woningen willen weghalen om hier iets nieuws voor in de plaats te bouwen, dan doen de corporaties dit niet zonder vooraf met bewoners hierover in gesprek te gaan. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* De beoogde doelgroepen in het centrumgebied zijn: jongeren, starters, ouderen en bijzondere doelgroepen. Voor jonge gezinnen dienen er in het centrumgebied voldoende mogelijkheden te zijn voor ontspanning van de jonge kinderen. Ten aanzien van de bijzondere doelgroepen is het de vraag of deze gebaat zijn bij de reuring van een centrumhart. Sommigen hebben juist behoefte aan een prikkelarme omgeving. Er dient een goede selectie plaats te vinden welke bijzondere doelgroepen een woning toegewezen kunnen krijgen. Het winkelcentrum wordt niet meer overdekt en daardoor opener. Is het mogelijk om deels overkappingen toe te voegen voor terrassen en voor droge looproutes. In een warme zomer kan een overkapping juist schaduw bieden. Er is goed gekeken naar de bouwhoogtes, bezonning en wind. Het milieueffectrapport noemt als mitigerende maatregel voor geluidsoverlast stil asfalt, echter bij lagere snelheden heeft dat nauwelijks effect. Er dient ook rekening gehouden te worden met weerkaatsing van geluid tussen hoge gebouwen. Wij hebben een zorg over de afstand tussen de bouwwerken. Op pag. 79 van het hoofdrapport staan de afstanden: entreestraten 20 m, winkelstraten 12 m en woonstraten 16 m (dit is als bij NPD-strook). Als er boven de winkels woningen komen, dan is de afstand van 12 m erg weinig. Hier dient een richtlijn toegevoegd te worden voor de minimale afstand tussen woningen boven winkels.	*Vervolg vorige pagina* De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn. Doordat het plan gefaseerd uitgevoerd wordt en er per fase sociale huurwoningen worden gebouwd, kunnen mensen makkelijker binnen het gebied een vervangende woning vinden. Prettig winkelen Ook bij slecht weer moet er prettig gewinkeld kunnen worden. Dit is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Zie pagina 70 van de bijlage Verdieping en Achtergrond. Hoe precies wordt vormgegeven dat je ook bij slecht weer prettig kunt winkelen, is een ontwerpopgave na vaststelling van het Masterplan. Bij de breedte van de straten is rekening gehouden met alle verschillende belangen. Denk aan de woonkwaliteit, licht en lucht in de openbare ruimte, mogelijkheden voor vergroening, maar ook de voorwaarden voor een goed winkelgebied. In de basis zijn straten 16 meter, wanneer er meer ruimte nodig is voor verkeersstromen of vergroening is deze vergroot, daar waar voor we prettig willen winkelen mogen ze deels naar 12 meter. In het winkelhart zijn de straatwanden bewust verlaagd naar 4 bouwlagen. In andere centra zijn winkelstraten meestal nog smaller, echter voor Overvecht is een groen en licht en lucht van belang en is gekozen voor deze maat.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Positief is de aandacht voor de beeldkwaliteit. Passend bij de wijk en onderscheidend van andere stadscentra in Utrecht. Hier moet goed op gestuurd worden om de beoogde identiteit ook met de architectuur van de gebouwen te ondersteunen. Het centrum moet zo aantrekkelijk worden dat het ook publiek van buiten de wijk aantrekt. Niet alleen door de programmering, maar ook door de architectuur. [afbeelding]	Beeldkwaliteit Het kwaliteitsteam stuurt straks onder andere op de architectuur zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Het is positief dat Masterplan ook het energie, ondergrond en circulariteit behandelt. Wij hebben daarbij de volgende kanttekeningen. • Aansluitplicht voor alle gebruikers in het gebied: dat lijkt logisch en ook gewenst om een dergelijk systeem te realiseren en exploiteren. Dat kan goed voor de nieuwbouw. Vraag is hoe dat technisch, procesmatig en juridisch uitpakt voor bestaande bebouwing. • Bestaande bebouwing die niet vervangen gaat worden door nieuwbouw: wat zijn de mogelijkheden voor de monumenten én voor andere gebouwen die niet gesloopt gaan worden? • Warmtebedrijf en effectieve samenwerking tussen partijen: het gaat hier vooral om de infrastructuur- en bronontwikkeling en toekomstige exploitatie en levering. Een warmtebedrijf (publiek, privaat of gemengd) is een logische en gewenste oplossing voor exploitatie en levering, maar is er voorlopig nog niet. Risico is dat ontwikkeling van Publiek warmtebedrijf te veel afhankelijk gaat worden van een breed publiek warmtebedrijf (stedelijk dan wel voor Overvecht-Noord of een andere gebiedscluster). Dit kan een lange ontwikkeltijd vragen. Dit vraagt inderdaad vervolgonderzoek en moet snel opgestart worden. • In de effectbeoordeling in het milieueffectrapport is geconstateerd dat de thermische energie naar verwachting volledig kan worden geleverd in het plangebied. Maar er moet worden gezocht naar extra elektriciteitsopwekking. Dit kan gedaan worden door via een energiecoöperatie samen te werken en te zoeken naar ruimte voor een zonneweide in het naastgelegen poldergebied. Dit staat naar onze mening haaks op de ambitie om groen toe te voegen. Een naastgelegen poldergebied zou juist voor een hoogstedelijk gebied de nodige recreatieruimte moeten bieden. Een zonneweide in een naastgelegen poldergebied is niet realistische en ook niet wenselijk.	Aansluitplicht: Voor de bestaande bouw ligt dit inderdaad een stuk lastiger. Voor nu is het systeem voornamelijk ontworpen voor de nieuwbouw, vooral omdat een groot deel van de bestaande bouw al aangesloten is op een warmte net. In een later stadium zal worden onderzocht hoe en of de bestaande bouw gebruik kan maken van het nieuw aan te leggen systeem. Bestaande bebouwing: De exacte opbouw van het systeem is nog niet bekend. Hoe en of bestaande panden gebouwen kunnen aansluiten op dit nieuwe systeem zal worden onderzocht. Samenwerking partijen: De gemeente is zich bewust van de bijbehorende risico's en is voornemens zo spoedig mogelijk te starten met vervolgonderzoeken. Deze onderzoeken moeten meer duidelijkheid geven over de precieze invulling van het energiesysteem. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de realisatietermijn van de verschillende oplossingen. Tegelijkertijd onderzoekt de gemeente wat de meest geschikte vorm van exploitatie is voor dit systeem. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de oprichting van een publiek warmtebedrijf. Lokale elektriciteit opwek: De MER is geen gemeentelijk beleid, maar laat alleen de mogelijke milieueffecten zien. Voor Overvecht Centrum is het niet de bedoeling om alle benodigde elektriciteit lokaal op te wekken. Dat betekent dat de stroom ook buiten het plangebied – en zelfs buiten de gemeente – opgewekt kan worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	brief	Op afbeelding 34 van het hoofdrapport (pag. 53) staan stippellijnen met in de legenda “Toegankelijk voor fietsers”. Het is onduidelijk of hiermee de routes worden bedoeld voor de rustige tijden. Het begrip rustig is te vaag en hangt teveel af van een persoonlijke perceptie. Fietsers moeten goed gefaciliteerd worden met een fijnmazig netwerk in het centrum en met fietsparkeren dicht bij de bestemmingen in het centrum. Dit zal oneigenlijke stallingspatronen of ander ongewenst gedrag voorkomen en bijdrage aan de kwaliteit van het gebied. Voor de autoroutes van/naar het centrum is een hierboven een reactie gegeven bij het onderdeel Relatie met Omgevingsvisie. We verwijzen verder naar de zienswijze van de werkgroep verkeer. Aanvullend verwijzen we naar de zienswijze van de Fietsersbond.	Fietsen De stippellijn in afbeelding 34 is een doorgaande route voor fietsers. Hier mogen fietsers altijd komen. Voor de verdere beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). De beantwoording van de reactie van de werkgroep verkeer kunt u terugvinden bij nummer 47 en de beantwoording op de reactie van de Fietserbond bij nummer 71.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	Voor de uitvoering is betrokkenheid en medewerking van veel partijen nodig en elk heeft eigen belangen. De financiën zijn inzichtelijk gemaakt, maar het is ongewis of dit in de toekomst nog valide zal zijn. Het Masterplan is daarmee wel of niet haalbaar op termijn. Op pag. 196 van het hoofdrapport staat: “De gemeente werkt alleen mee als er voldoende zicht is op een sluitende businesscase per fase en/of het totaal.” Kosten lopen voor de baten uit en een goed stadscentrum in Overvecht heeft impact op de gehele wijk. Bij de baten moet dus gekeken worden naar de langere termijn dan 2040 én op de impact voor de gehele wijk. Dat rechtvaardigt een (financiële) inspanning van de gemeente. Zowel vanuit gemeentebeleid én om ondergronds parkeren haalbaar te maken is betaald parkeren onvermijdelijk. Dit moet in het centrum wel in balans zijn met de tarieven in de omgeving zodat wordt voorkomen dat personeel en bezoekers uitwijken naar de omliggende straten. Daarnaast streeft de gemeente naar inclusiviteit en dat betekent dat er oplossingen zijn voor mindervaliden en minder draagkrachtigen die gebruikmaken van het ondergronds parkeren. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Financiele haalbaarheid De gemeente zal zich maximaal inspannen om de gebieds-ontwikkeling tot stand te laten komen. Maar de kosten moeten gedragen worden door de partijen die daarvoor verantwoordelijk zijn. Deels is dat de gemeente en deels zijn dat andere partijen, zoals marktpartijen. Voor verdere beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.12.2 (Haalbaarheid van het Masterplan). Parkeren Voor de beantwoording van uw zienswijze over parkeren verwijzen wij naar de paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid). Sturen op het eindresultaat We begrijpen en erkennen uw zorgen over het gebrek aan sturingsmechanismes. We ondervangen dit door het Masterplan aan te passen: we gaan in hoofdstuk 8 van het Masterplan duidelijker benoemen welke onderdelen vaststaan. De ambtenaren die werken aan het Masterplan werken samen met collega’s die andere relevante projecten in de wijk managen. Wij zien ook het belang van landurige betrokkenheid van projectleiders. We kunnen dit alleen niet garanderen. We zetten ons in om mensen zo lang mogelijk op het project te houden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* Het Masterplan geeft een voorstelling hoe het zou kunnen worden. Het is de vraag welke sturingsmechanismen ingezet kunnen worden om het gewenste eindbeeld te krijgen. Het Masterplan zou in de uitvoering moeten aangeven op welke manier de gemeente invulling geeft aan die sturingsmechanismen. Dat blijft te onduidelijk. Zo staat op pag. 199 van het hoofdrapport: “De gemeente heeft een belangrijke sturende rol bij de vraag welke functie waar het best kan landen.” Op pag. 200 staat vervolgens dat de gemeente de regie neemt op de voortgang, met in grote mate afhankelijk van de bereidheid van de verschillende eigenaren en de financiële uitvoerbaarheid. De rol van de gemeente én de sturingsmechanismen zijn derhalve niet duidelijk cq. onvolledig omschreven. Volgens ons moet toegevoegd worden dat de gemeente ook een rol heeft voor de invulling van het programma. Indien gewenst is een aanpassing van bestemming voor onderdelen in het plan nodig om een levendig stadscentrum te realiseren dat divers, verbonden en aantrekkelijk is. In het hoofdstuk Risicobeheersing (pag. 219 e.v. hoofdrapport) is het risico beschreven, maar het is niet duidelijk wie hier de leidende rol heeft. De gemeente wil een rol als regisseur en dat kan alleen als er een projectleider langdurig op het project zit én er voldoende tijd voor krijgt om het een succes te maken. Deze projectleider moet ook de ruimte krijgen voor een inhoudelijke samenhang met andere ontwikkelingen in de wijk (Omgevingsvisie, NRU).	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
43 (einde)	brief	In het open planproces participeerden wijkbewoners, pand- en grondeigenaren en deskundigen vanuit de gemeente. Stapsgewijs zijn beperkingen en mogelijkheden afgetast. Zonder het open planproces had dit Masterplan er anders uitgezien. Terugkijkend op de afgelopen decennia kunnen we constateren dat het goed is dat eerdere plannen niet tot uitvoer zijn gekomen. Voor het vervolg zijn wij voorstander van het voortzetten van de aanpak met een open planproces en (toekomstige) bewoners en afgevaardigden van belangengroepen in het kwaliteitsteam (pag. 216 hoofdrapport). Tot slot Zoals in elke ontwikkeling zijn er ook nu tegenstanders. Het is aan te bevelen om in de reactienota niet het proces en het eigen standpunt nogmaals te herhalen, maar om specifiek in te gaan op de kritiekpunten en belangen van de indiener van de zienswijze en zo mogelijk na te vragen waar het knelpunt echt zit en daar concreet op te reageren.	Tot slot, dank voor uw reflectie op het open planproces. Meer informatie over het open planproces kunt u terugvinden in paragraaf 2.12.1. De invulling van het kwaliteitsteam moet nog nader uitgewerkt worden. Het is nog niet bekend of in het kwaliteitsteam een afvaardiging van belangengroepen wordt opgenomen of dat deze juist op een ander moment in het proces een rol krijgt. Vandaar dat we de tekst in het Masterplan op dit moment niet aanpassen. Wij hebben uw aanbeveling over de wijze van reageren op kritiekpunten en belangen van indieners van de reacties opgepakt. Wij hopen dat u in de antwoorden terug ziet.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
44	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Dat het winkelcentrum toe is aan vernieuwing, daar kan ik mij nog wel iets bij voorstellen. Maar dit is zo rigoureus dat het vertrouwde van het winkelcentrum voor mij totaal verdwijnt. Ook heel jammer dat het niet meer overdekt zal zijn want dat is nu ontzettend fijn. En ik denk juist omdat het afgesloten kan worden dat het heel veel onrust scheelt. Als het allemaal open blijft zullen de ontmoetingsplekken (voor wie??) juist aantrekkelijk worden voor hangjongeren en wellicht juist meer onveiligheid teweeg brengen. Daarnaast wordt er m.i. met de overdekte markthal, met de naam Mercado, en de architectuur die ik in de gebouwen zie wel heel erg tegemoetgekomen aan bewoners uit andere culturen. Ik vraag mij ook af of de diversiteit in winkels heel vernieuwend zal worden. Want daar kan zeker wat aan verbeterd worden met het huidige winkelaanbod waarin je je steeds meer in het buitenland waant. Kortom, voor mij hoeft het allemaal niet zo rigoureus.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum), 2.2.2 Zorgen over sociale veiligheid en overlast), 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod) en 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Op zich begrijp ik wel dat het handiger is om de huidige parkeerruimte te gebruiken voor andere doeleinden. Maar parkeergarages maken het gevoel van veiligheid niet altijd beter. Als er betaald parkeren ingevoerd wordt gaat dat heel veel klanten kosten. Bovendien zullen ouderen, die vaak juist meer mobiel zijn met de auto, ook weer meer moeten lopen om winkels te kunnen bereiken. Nu is dat allemaal nog behapbaar. Fietsenstalling kan handig zijn maar is nu ook prima.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
44 (einde)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Het winkelaanbod verbeteren dat kan zeker geen kwaad mits het winkels zijn die voor iedereen aantrekkelijk zijn en niet voor een bepaalde doelgroep. Een Mercado als overdekte markt met letterlijk groente en fruit, lijkt mij niet handig en te eenzijdig. Dan zou je daar juist allerlei winkels in moeten onderbrengen en het geen Mercado noemen maar gewoon winkelcentrum. Want waarom moet alles ineens een meer buitenlandse naam krijgen?? Een culturele trekker trekt wel mensen die cultureel ingesteld zijn maar geen klanten voor de winkels. Het is de vraag of deze plek daar dan de juiste voor is.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek). De term Mercado staat voor de overdekte vershal in het gebied. Hier staan eten en ontmoeten centraal. De Mercado ademt de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt, met eten uit allerhande culturen (van alle markten thuis). Het is een plek om vrienden en onbekenden te ontmoeten.
45	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Het winkelcentrum moet overdekt blijven. Dit is niet alleen mijn persoonlijke wens, maar een wens van een grote groep overvechters. Verder moet het winkelcentrum dezelfde ‘look’ blijven houden als wat we de afgelopen 25 jaar gewend zijn.	Hartelijk voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum). De look van het winkelcentrum gaat vooruitlopend op de herontwikkeling al veranderen. Los van de herontwikkeling van het Shoppingcenter, heeft de CVvE de afgelopen tijd gewerkt aan een nieuwe ‘Look and Feel’. Het Shoppingcenter Overvecht gaat verder onder de naam Overvecht Centrum en krijgt tevens een nieuw eigentijds logo en een nieuwe website. Daarnaast investeren de eigenaren in een restyling van binnen- en buitenzijde en in een nieuwe vloer in het winkelcentrum. Zo blijft het in aanloop naar de beoogde herontwikkeling prettig om te winkelen.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Een parkeergarage is prima, maar wel kosteloos. Of de eerste 3 uur gratis. Net als bij het winkelcentrum in Leidsche Rijn en Winkelcentrum Bisonspoor. Daar is het ook de eerste 3 uur gratis. Het zou bijna misdadig en discriminerend zijn om de Overvechter op te zadelen met duur betaald parkeren nabij het winkelcentrum en bewoners van Leidsche Rijn te matsen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
45 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Er moet een goede mix zijn van sociale huur, Middenhuur en vrije sector. Dit om de wijk divers en betaalbaar te houden. Zoals ik In het eerdere blok aangaf. Parkeergarage is prima. Maar wel kosteloos. Of de eerste 3 uur gratis, net als in Leidsche Rijn centrum en bisonspoor Maarssen!	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Het karakter van het winkelcentrum behouden. Voorkomen dat de ziel van het centrum weg wordt genomen zoals bij the mall Hoog-Catharijne is gebeurd.	De toekomstige identiteit van Overvecht Centrum is een belangrijk onderdeel van het Masterplan. Door te sturen op de beeldkwaliteit en de waarden “divers, verbonden en aantrekkelijk” is de ambitie om te zorgen voor een herkenbare identiteit van het gebied die past bij de diversieit van de wijk Overvecht.
46	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Veel mensen ook buiten utrecht maken gebruik van winkelcentrum. Betaald parkeren en parkeren in garages of verder weg zal waarschijnlijk een deel van de bezoeker doen besluiten elders heen te gaan. Veel werklui, bv aannemers, zoek nu juist plekken waar ze snel even ergens binnen kunnen lopen voor een broodje of andere snelle boodschappen. Maar deze plekken worden steeds minder door het weren of belemeren van auto's, begrijpelijk, maar ook zonde omdat er nou email voor een hoop bewoners van de stat toch ook echt auto's en busjes nodig zijn om al hun wensen te faciliteren. Belemer niet alleen auto's maar maakt het op sommige plekken juist vriendelijk zo blijven ze weg op de plekken waar ze niet of minder welkom zijn.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
46 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Nieuwe woning betekend duurder worden. Huur, koop, parkeren.. Wat er de plek maakt zoals al se nieuwe plekken in of rondom utrecht “ voor de sociaal betere klasse” Ook zou mijn vrees zijn dat er aleen maar weer de grote ketens komen, Die overal al zitten, dit maakt het alleen maar on intersant. Stimuleer vooral de kleine ondernemer dit maakt een nieuwe plek aantrekkelijk	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).
	Andere opmerkingen	Pas op voor het standaar werk van architect. Grote ramen, plastic gevels, alles het zelfde. Utrecht wordt steeds meer het zelfde als andere grote steden saai!!!! Het maakt niet uit of je op hoog caterijne of een winkelcentrum Barcelona, Praag, Singapore staat alles wordt het zelfde fantasie loze, rat race winkelcentrum. Niet gezellig en absoluut geen plek voor verbinding. Ik kan me niet voorstellen dat op hoog caterijne het contact van de bewoners verbeterd is na laatste verbouwing.....	Aan het begin van het ontwerpproces is een leidend thema vereist per bouwblok. Een sterk inhoudelijk thema geeft richting aan het bouwblok en vertaalt de culturele en historische verscheidenheid van de bewoners van Overvecht naar een eigen, expressieve beeldtaal. Zo kan een karaktervolle verfijnde architectuur ontstaan die zich onderscheidt van anonieme standaardbouw.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
47	Brief	Het masterplan voorziet in oplossingen voor alle verkeersdeelnemers. Voor de omliggende wegen is gekeken naar de voorstellen uit de Omgevingsvisie Overvecht. Het plangebied voor het masterplan is echter tot de omliggende wegen. Daardoor is te beperkt naar de ontwikkelmogelijkheden gekeken. Het centrumgebied ligt nu op een eiland en dat blijft op een eiland liggen. Met name de Einsteindreef blijft een barrière als er voor langzaam verkeer geen ongelijkvloerse verbindingen zijn met Overvecht-Noord. Wij hebben zorgen over de aansluitingen op de Einsteindreef en de Brailledreef. De inrichting van deze wegen zijn voorgesteld in de Omgevingsvisie Overvecht. Naar onze mening zijn de plannen Omgevingsvisie, NRU en Masterplan Centrum Overvecht te weinig in onderlinge samenhang onderzocht. Door de afsluiting Carnegiedreef voor auto's en de knips in de wijk, zal het autoverkeer toenemen op de Einsteindreef en de Brailledreef. Als deze wegen een Stadsboulevard wordt met 2 x 1 rijstroken, zal de toegankelijkheid van de parkeergarages in het centrum onder druk komen te staan. Dit zal leiden tot filevorming voor de parkeergarages én filevorming uit de parkeergarages. Er zal ook terugslag komen op de Einsteindreef en de Brailledreef, wat leidt tot vertragingen voor het doorgaande verkeer. Het is aan te bevelen om bij verdere ontwikkeling alternatieve aansluitingen van/naar parkeergarages te onderzoeken, bijvoorbeeld via een bypass (ventweg).	Hartelijk dank voor uw reactie. Het Masterplan en de Omgevingsvisie Overvecht zijn in samenhang opgesteld. Dat Overvecht Centrum omgeven is door verkeersbarrières kunnen we niet helemaal oplossen. Wel verminderen we de barrières aan de noordoost- en zuidoostzijde (Zamenhofdreef autovrij). Bij de Einsteindreef zorgen we voor een betere oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers door het toevoegen van een kruispunt/ oversteek ter hoogte van de Seinedreef. Kruispunten van de aansluitingen van/naar de parkeergarages in het centrum gebied en de hoofdinfrastructuur worden later ontworpen. Dit geldt ook voor de in-/uitgangen van de parkeergarages, waarbij goed gekeken wordt naar de benodigde capaciteit (o.a. aantal ingangen). Voor uw zorgen ten aanzien van de autobereikbaarheid verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
47 (vervolg)	Brief	Voetganger Het is goed dat er een voetgangersgebied komt. Het centrumgebied is vanuit alle kanten toegankelijk. Zoals hierboven beschreven blijft de Einsteindreef een barrière. Voor de verdere ontwikkeling is het aan te bevelen de richtlijnen uit het Handboek Openbare Ruimte te volgen. Daarin staan richtlijnen voor mindervalide verkeersdeelnemers. Ook de architecten dienen rekening te houden met deze doelgroep. Denk daarbij aan drempelloze entrees van gebouwen en liften bij niveauverschillen. Fiets Voor de fiets wordt aangegeven dat in rustige tijden door het gebied gefietst kan worden. Dit dient concreter te worden omdat het begrip ‘rustig’ niet eenduidig is. De interpretatie van het begrip hangt af van de perceptie van de fietser of de voetganger die hinder kan ondervinden van de fietser. Ten aanzien van fietsroutes en fietsstallingen verwijzen we graag naar de zienswijze van de Fietsersbond. Openbaar vervoer Het is goed dat het centrum bereikbaar is met Openbaar Vervoer en er ook is gedacht aan maatwerkvervoer (buurtbus o.i.d.). Onze zorg is echter dat door het HOV zoals voorgesteld in de Omgevingsvisie Overvecht er een verschraling zal plaatsvinden in het OV dat de buurten onderling verbindt én er geen directe verbinding is met het centrum. De gemeente zal moeten garanderen dat vanuit de buurten in Overvecht het centrum overdag én ’s avonds bereikbaar is met een rechtstreekse OV-verbinding. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Voetganger Voor beantwoording verwijzen we naar de paragrafen 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden) en 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden). Fiets We passen het Masterplan aan naar aanleiding van de reacties die we ontvangen hebben over fietsers in het voetgangersgebied. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota leest u de aanpassing. De precieze regels m.b.t. het toelaten van fietsers in het voetgangersgebied worden later bepaald. Zie hiervoor ook paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen). Openbaar vervoer Het OV-systeem uit de Omgevingsvisie Overvecht is het uitgangspunt voor het Masterplan. Met de omgevingsvisie zetten we zwaar in op een OV-systeem waarbij er centraal door de wijk een HOV-route komt in combinatie met het buurtgerichte OV. Er is grote samenhang tussen de HOV-lijn en het buurtgerichte OV. Lijnvoering, frequentie, etc. worden bepaald door de OV-partijen. Zowel de HOV als het buurtgerichte OV doen de halte(s) bij het centrumgebied aan. Het OV-systeem in de omgevingsvisie is samen met de provincie opgesteld. Door de OV-alliantie is een studie gestart om het OV-systeem verder uit te werken. Uitkomst van deze studie helpt de gemeente Utrecht om het gewenste dienstverleningsniveau stevig te borgen in lange termijn afspraken en garanties. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
47 (vervolg)	Brief	*Vervolg van vorige pagina* Auto Er is rekening gehouden met autoparkeren waarbij mogelijk in de toekomst – bij minder behoefte aan autoparkeren – de bovengrondse garages getransformeerd kunnen worden en een andere bestemming kunnen krijgen. Het is positief dat er ruimte komt voor deelauto's, zodat bewoners minder behoefte hebben aan een eigen auto. Als werkgroep verkeer zijn we voorstander van geleidelijke aanpassingen als het gaat om autoparkeren. Te weinig parkeren in het centrum leidt tot parkeeroverlast in de omliggende buurten. Zorg voor een scheiding tussen auto's en fietsers en voetgangers bij de toegangswegen naar de parkeergarages. Voorkom dat door de inrichting conflicten ontstaan tussen deze verkeersdeelnemers. Logistiek verkeer Het is goed dat het bevoorradingsverkeer op de Zamenhofdreef de busbaan kan gebruiken en niet op het fietspad gaat rijden, zoals in eerdere plannen. Zorg bij de inrichting ervoor dat voetgangers en fietsers en het logistiek verkeer goed zicht op elkaar hebben. Eventueel een alarmering toepassen, vergelijkbaar met de bus of tramoversteek. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Vervolg van vorige pagina* Auto We hebben voor het Masterplan het aantal autoparkeerplaatsen ruim genomen, zodat we in de toekomst kunnen afschalen en we een tekort voorkomen. Op de toegangswegen in het gebied maken auto's en fietsers in principe gebruik van dezelfde rijbaan. De straten worden zoveel mogelijk ingericht als erftoegangswegen 30 km/uur, waardoor fietsers veilig de weg kunnen delen met auto's. Bij de aansluitingen komen waar nodig fietsvoorzieningen richting de hoofdroutes rond het centrumgebied. De precieze inrichting van straten en kruispunten/aansluitingen wordt in de ontwerpfase verder uitgewerkt. Logistiek verkeer Het is niet mogelijk en nodig om logistiek verkeer van/naar de Einsteindreef en Brailledreef te scheiden van het overige verkeer. Het logistieke hof aan de oostzijde heeft een eigen keerlus. Het logisieke hof aan de westzijde niet. We onderzoeken in een later stadium of we deze situatie kunnen optimaliseren/verbeteren en ook of een één richtingsroute voor logistiek verkeer wenselijk is. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
47 (vervolg)	Brief	*Vervolg van vorige pagina* Het logistiek verkeer van/naar de Brailledreef en de Einsteindreef wordt gecombineerd met al het andere verkeer. Als dit logistieke verkeer grote opleggers zijn die naar een supermarkt of andere retailers gaan, is het wenselijk om de route niet te combineren met het andere verkeer. Richt de route zo in dat dit logistiek verkeer niet hoeft te keren. Het is aan te bevelen een éénrichtingsroute te ontwerpen zoals bij de Zamenhofdreef, bijvoorbeeld vanuit de Brailledreef naar de Einsteindreef. In het algemeen dit zware logistieke verkeer niet vlak langs woningen leiden. Serviceverkeer Het is goed dat er is gedacht aan serviceverkeer en er bezorgbusjes ruimte krijgen in de parkeergarage. De vraag is of hier dan is voorzien in een afhaalservice van pakketpost. Voor verhuizers is zo'n ruimte in de parkeergarage alleen realistisch als de woning van de bewoners waarvoor de dienst wordt geleverd met de lift bereikbaar is. Als dat niet zo is, dan zou dicht bij de entree van het gebouw ruimte gecreëerd moeten worden voor verhuisauto's én nood- en hulpdiensten. Overig Het is positief dat er in dit masterplan al is gedacht aan Kiss& Ride plekken, mindervaliden (bewoners en bezoekers) en afvalinzameling.	*Vervolg van vorige pagina* Serviceverkeer Het voetgangersgebied wordt uiteraard toegankelijk voor nood-&hulpdiensten. Indien nodig passen we venstertijden toe en/of verlenen we ontheffingen voor het voetgangersgebied (zie ook pagina 63 van het Masterplan. Bijvoorbeeld voor verhuisauto's. We hebben het Masterplan aangepast naar aanleiding van de reacties op het serviceverkeer. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota leest u de aanpassing. Overig Bedankt voor uw reactie.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
47 (einde)	brief	De werkgroep wil graag betrokken worden bij het vervolg van de ontwikkelingen. De werkgroep zal verdergaan als werkgroep van het Wijkplatform. Het e-mailadres daarvoor wordt: werkgroepverkeer@wijkplatformovervecht.nl	Bedankt voor al uw inzet de afgelopen jaren voor de wijk Overvecht. En dank voor het doorgeven van het nieuwe e-mailadres. Zodra de vervolgfase gaat starten, nemen we contact met u op.
48	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Dat het betaald parkeren gaat worden is wel duidelijk, maar denk dan wel aan de bewoners en winkeliers en maakt het tot 11.00 betaald parkeren en als het toch de hele dag betaald parkeren wordt, dan maar de 1e 2 uur gratis. Laat het geen melkkoe van de gemeente worden.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Wel de omgeving zodanig behouden dat de Overvechters geen problemen hebben met de bereikbaarheid met de auto. Dat betekend voor mij dat jullie het niet in jullie hoofd moeten halen om wegen af te sluiten.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Ik maak me hier en zoals vele Utrechters druk om. Door jullie beleid zit ook buiten de spitsuren het muurvast op vele wegen. Hoe halen jullie het in jullie hoofd om op de "aders" van Utrecht van 2 banen naar 1 baan te gaan? En dan willen jullie ook Overvecht auto luw maken en ook hier wegen en doorgangen blokkeren. Ik vind dat jullie zo snel mogelijk het beleid moeten veranderen voordat jullie nog meer onnodige miljoenen gaan verkwanselen aan onnodige, burger irriterende projecten.	Zie bovenstaand antwoord.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
49	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Er is nu vaak niet voldoende parkeergelegenheid op drukke momenten, dus zorg ervoor dat de parkeerdruk niet hoger wordt en zorg voor minimaal even veel parkeerplekken als nu.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor parkeergarages en fietsenstallingen, maar voorkeur voor ondergronds en aandacht voor kort parkeren) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Als je wilt dat de mensen die nu naar het winkelcentrum komen, zich straks ook nog welkom voelen, reken dan minimaal de eerste 2 uur geen parkeerkosten. Men zit er zo vaak ook nog even een koffietje te doen of even te babbelen, dat kan straks niet meer als ze naast het boodschappen doen te weinig tijd overhouden. Het zijn vaak ook mensen met een kleine beurs die er komen dus zullen ze niet willen gaan betalen voor het parkeren. Als je het een ontmoetingsplek wilt houden en de ziel van Winkelcentrum Overvecht niet wilt verliezen, wees hier dan voorzichtig mee	Zie bovenstaand antwoord.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Verdichting geeft ook toename in gebruik van digitale technologie (telefoons, computers etc.). Dus toename in stralingsbelasting. Deze stapelt en heeft negatieve biologische gevolgen voor mens, dier en natuur. Neem deze gezondheidsrisico's tov. gezond wonen aub. in acht! Informeer u aub. [1] https://www.rivm.nl/publicaties/meldingen-van-milieugerelateerde-gezondheidsklachten-mgk-bij-ggden-periode-2021-2022 pag. 9 [2] https://www.rivm.nl/publicaties/meldingen-van-milieugerelateerde-gezondheidsklachten-bij-ggden-periode-2017-2018#abstract en pag. 9 [3] Besluit van 3 juli 2018, houdende regels over de kwaliteit van de fysieke leefomgevingen de uitoefening van taken en bevoegdheden. Besluit kwaliteit leefomgeving. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2018-292.html. Pag. 249] [4] Artikel 3.3. Ow. In een omgevingsvisie wordt rekening gehouden met het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt. [5] https://www.gezondheidsraad.nl/documenten/adviezen/2016/07/20/meewegen-van-gezondheid-in-omgevingsbeleid [6] https://www.gezondheidsraad.nl/documenten/adviezen/2020/09/02/5g-en-gezondheid [7] https://cdnsciencepub.com/doi/full/10.1139/A10-018 [8] https://drive.google.com/fi le/d/1mEzUfrBuzeacCxtn9O4h_FEF3VVottSK/view [9] https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2020:6699&showbutton=true – punt 4.4 *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor het delen van uw zorgen over mogelijke gezondheidsrisico's door straling bij verdichting. Wij begrijpen dat dit voor sommige mensen een belangrijk aandachtspunt is. Het onderwerp dat u aankaart valt echter buiten de reikwijdte van het Masterplan. Beleidsvorming en normstelling rond straling en gezondheid zijn landelijk geregeld en vallen onder de verantwoordelijkheid van onder andere het RIVM, de Gezondheidsraad en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Gemeenten zijn gebonden aan dit landelijke kader. Om die reden kunnen we dit onderwerp niet meenemen in het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	*Vervolg vorige pagina[* 10] https://stralingsbewust.info/2023/12/21/historische-omslag-erkenning-ehs-in-nederland-is-een-feit/ [11] https://ehtrust.org/wp-content/uploads/Mt-Nardi-Wildlife-Report-to-UNESCO-FINAL.pdf [11] https://stralingsbewust.info/wetenschap/ [12] https://stralingsbewust.info/advies-aan-gemeenten/ [13] https://stichtingehs.nl/wp-content/uploads/Zwart-op-wit-boek.pdf [14] https://www.groene.nl/artikel/smart-cities-lopen-grote-kans-de-privacywetgeving-te-schenden [15] https://dagreis.nl/wp-content/uploads/2019/12/ArthurFirstenbergSamenvattingInvisibleRainbow.pdf	*Zie vorige pagina*
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Betaalt parkeren maakt het gebied ontoegankelijk voor mensen met kleine beurs. Een auto vervoert niet alleen mensen van A naar B maar ook goederen. Dichtbij kunnen parkeren is ook voor ondernemers van belang, gekochte goederen moeten mee met de klant. Gratis parkeren is van groot belang. Parkeren van auto en fiets voor mensen met een fysieke, zichtbare of onzichtbare beperking verdient ook aandacht. Betrek deze mensen bij het vormgeven van een passende oplossing!! Als rolstoelgebruiker wil en kan ik vanuit mijn ervaring, inzichten delen waardoor er meer kans is op effectieve, rolstoel vriendelijke oplossingen en wordt wellicht risico op ongelukken en onwerkbaarheid verminderd. Dat kan bij bewoners gedoe en schade voorkomen en het kan voor de gemeente schelen in opvolgingskosten en aansprakelijk gesteld worden bij ongevallen. Er zijn ongetwijfeld meer mensen die vanuit hun ervaringsdeskundigheid, waardevolle aanwijzingen kunnen en willen verschaffen ten behoeve van ergonomische voordelen.	Bedankt voor uw reactie. Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren), 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid) en 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden). We vinden het erg fijn dat u actief wil meedenken en staan dan ook open voor uw hulp. Tegen de tijd dat we gaan starten met de ontwerpen van de parkeergarages nemen we contact met u op.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Bereikbaarheid is noodzakelijk. De voorgenomen knips houden bereikbaarheid tegen. Toename van aanlooproutes lijkt meer logisch dan afsluiten van toegangswegen. Ook in de wijken om het gebied zijn diverse knips voorgesteld. Het ziet er naar uit dat de gehele wijk geïsoleerd wordt met deze plannen. Dat lijkt mij zeer onwenselijk. Als rolstoelgebruiker zonder auto, ben ik afhankelijk van mensen met een auto. Helemaal wanneer er ook spullen met mij mee moeten. Regiotaxi en Valys zijn echt een drama om meerdere redenen en je mag daar slechts zeer beperkte bagage meenemen, Idem voor de buurtmobiel. Ik kan mij niet altijd zelfstandig verplaatsen en met parkeren voor de deur is het precies nog wel mogelijk. Dat geldt ook voor winkelen en bereikbaarheid. Je wil als rolstoelgebruiker niet lang en onbeschut moeten wachten op personenvervoer en al helemaal niet lang onderweg moeten zijn om met een auto vervoerd te kunnen worden. Terwijl met auto vervoerd worden juist zoveel voordelen heeft tov. vervoerd worden met Regiotaxi, Valys of buurtmobiel. De voorgenomen knips sluiten nauw aan op de zeer discutabele 10 minuten stad- plannen. Die voortkomen uit internationale afspraken en die niet voorkomen vanuit behoeften van bewoners. Die worden doorgedrukt om bepaalde doelen te behalen vanuit een monetaire motivatie ipv. dat gekeken is naar behoeften en voorkeuren van bewoners. Lokaal bestuur zou juist de belangen van inwoners dienen te behartigen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Het vergroten van het aantal betaalbare sociale woningen is landelijk een belangrijk punt. Het betaalbaar maken en houden van winkelruimte ook zodat mensen gelegenheid houden om zich zakelijk te ontplooien. In alle vormen. Wat doet de Gemeente utrecht er aan om deze zaken ook in dit project vorm te geven? Kan daarin nog meer zichtbaar gemaakt worden zodat het meer inwoners uitnodigt en betrekt? Hoe voorkomt Gemeente Utrecht het opkopen en doorverkopen van vastgoed door malifide investeringspartijen? Betaalt parkeren maakt het gebied ontoegankelijk voor mensen met kleine beurs. Een auto vervoert niet alleen mensen van A naar B maar ook goederen. Dichtbij kunnen parkeren is ook voor ondernemers van belang, gekochte goederen moeten mee met de klant. Gratis parkeren is van groot belang. Je wil juist in een diverse en levendige wijk als Overvecht iedereen mee kunnen laten doen. Er zijn al genoeg wijken die zich exclusief opstellen vanuit een meer draagkrachtig karakter. Het buitensluiten van mensen zou juist ontmoedigt en belemmerd dienen te worden. Huidige plannen vind ik stuitend!	Voor de beantwoording verwijzen we naar de reactienota, paragrafen 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte). Daarnaast heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op de percelen van de eerste twee fases van de gebiedsontwikkeling om speculatie te voorkomen. Voor de beantwoording verwijzen we naar de reactienota, paragraaf 2.4 (Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen en de betaalbaarheid hiervan). Het uitgangspunt van het Masterplan is diversiteit, een plek waar de Overvechter zich thuis voelt en graag komt. Het plan is gemaakt in samenwerking met Overvechters, zodat het aansluit bij de wensen en identiteit van de wijk.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (vervolg)	Andere opmerkingen	Wordt er ivm. SMART-city ambitie (Surveillance, Monitoring, Analysing, Reporting, Technology) slimme straatverlichting toegepast? Kan dat voorkomen worden? Hier een link naar een filmpje van 12 minuten. Ik sluit mij volledig aan bij de dame die via WOO verzoeken ontdekte dat haar gemeente, net als Utrecht SMART-city ambities heeft en daar stiekem al grote stappen in heeft gemaakt. De gemeente kan data van burgers ophalen via oa. slimme straatverlichting, slimme stoplichten en small-cels op verschillende locaties bv. putdeksels, bushokjes, rookmelders en openbare verlichting etc. Deze data kan de gemeente via een ondoorzichtige constructie, voor veel geld, weer verkopen aan private partijen en diensten. Dus de Gemeente als data makelaar door commerciëel gebruik van voorzieningen die data van burgers verkoopt. Dit is om heel veel redenen heel erg slecht. Onder het mom van veiligheid, zoiets er doorheen drukken is een schande. Graag openheid en gerichte actie op het voorkomen dat dit doorgang krijgt!! https://e.pcloud.link/publink/show?code=XZVoKMZ9BXFcOaGpGXbUHSAiCSJnuVJtUX0	Dank voor uw reactie en uw zorgen over het gebruik van slimme technologie in de openbare ruimte. Uw oproep tot openheid en zorgvuldigheid rondom privacy is belangrijk en wordt gehoord. Het Masterplan Overvecht Centrum bevat geen besluiten over de toepassing van slimme technologie of dataverzameling. Ook worden in het kader van dit plan geen keuzes gemaakt over zaken als slimme straatverlichting of sensoren. Zulke toepassingen vallen onder andere beleidskaders en wetgeving, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Daarom kunnen we dit onderwerp niet meenemen in het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Verzoek: Vlakke, niet of minimaal aflopende stoepen met voldoende, strategisch geplaatste op en afritten, zijn wenselijk voor rolstoel, rollator en kinderwagen gebruikers. Geen opstaande tegels en geen palen, verkeerslichten en andere obstakels in de loopgang. Voor mensen met een visuele handicap een kloppende ribbeltegel-route en voor mensen met verminderde sensorische verwerking en/of neiging tot overprikkeling, een visueel rustige en schone winkel omgeving. Liefst ook een prikkelarme ruimte om bij te komen van overprikkeling. Gebruik van duidelijke pictogrammen bij aanwijsborden voor ongeletterden, mensen met VB / LVB en jonge kinderen. Ruime algemene verschoonruimte en rolstoelvriendelijke toiletten.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden) en 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
50 (einde)	Open planproces	Dringend verzoek aan B&W en raadsleden. Neem wensen en voorkeuren serieus. Laat de van boven opgelegde agenda's niet voorgaan op belangen van bewoners!! Voorkom schijn-betrokkenheid en schijn-inspraak. Maak gebruik van het voorzorgsprincipe bij risicovolle onderwerpen en hou ten alle tijde de menselijke maat aan bij beslissingen. Stel ze niet onnodig bloot aan gevaarlijke en privacy schendende technologie. Gezonde leefomgeving gaat vooral ook over in vrijheid kunnen bewegen en onbeperkt kunnen meedoen voor wie dat wil. Onvoorwaardelijk! Techniek kan helpen maar ook schaden. Bouw een gezonde leefomgeving rondom de mens en diens leefwereld. Voorkom een situatie waarbij mensen zich moeten gaan aanpassen aan opgelegde agenda's omdat daarbij commerciële kansen ontstaan. Wees er voor burgers en durf opgelegd beleid te bevragen en te toetsen aan burgers. Durf als gemeentebestuur op te staan voor de belangen van burgers en zet u in om als stad een eigen identiteit te behouden en te koesteren. Utrecht is en blijft uniek. Draag dit uit, ook naar de overheid die helaas koos voor de industrie. Blijf er aub. als lokaal bestuur ten aller tijd WEL voor burgers!	Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. Zo zorgen we ervoor dat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de wensen van de bewoners en gebruikers.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
51	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Tegenover ons huizenblok in de middelste van de 3 nieuwe woonblokken is ook een multifunctionele ruimte gebouwd waarin een overdekte markt zou komen. Dit heeft lang leeg gestaan omdat er geen uitbater was die het financieel zag zitten. Ik snap niet goed waarom nu opnieuw zo'n soort ruimte gecreeerd wil worden. Voor mijn gevoel wordt hiermee niet geleerd van oude fouten	Hartelijk dank voor uw reactie. Deze ruimte heeft inderdaad lang leeg gestaan. Vanuit de wijk is een aantal jaar geleden het idee geopperd om hier in aanloop naar een definitieve invulling tijdelijk een overdekte markt te huisvesten. Echter, de eigenaar van het pand is hier niet op ingegaan en heeft zelf een huurder gezocht en gevonden. Nu zit stichting On The Move in de ruimte om er een sociaal maatschappelijke invulling aan te geven. Onder de naam 'Younity' biedt On the Move er een uitdagende, multifunctionele sport- en cultuur space voor jongeren.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
51 (vervolg)	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	De huidige bewoners van de Seinedreef zijn tegen de sloop van hun woningen. Blauwhoed had een goed alternatief plan gemaakt omdat zij ook het gevoel hadden dat er te weinig rekening gehouden werd met de winkeliers in de ontwerpstudie van sept 2023. Daarom heeft Blauwhoed een voorkeursmodel ontwerpen met behoud van onze woningen. Dit plan is in januari 2024 met vrijwel alle bewoners besproken in een bijeenkomst. Ik heb tot juni 2023 meegedacht als lid van Team Overvecht waarin steeds aangegeven is dat wij bewoners tegen sloop zijn. Door persoonlijke omstandigheden en gezondheidsproblemen moest ik daarmee stoppen. Na de bijeenkomst met Blauwhoed had ik het gevoel dat er een goed alternatief plan lag waar de direct betrokkenen zich in konden vinden. Ik was dus ook erg verbaasd toen ik het definitieve Masterplan in dec 2024 zag. Ik heb dit ook besproken met Heleen in een gesprek vorige week d.d. 16 jan 2025. In bijlage 2 VvE Seinedreef/Roelantdreef staan ook conclusies/ meningen die volgens mij niet kloppen. Er staat dat er geen eenduidig beeld is binnen de VvE (?). Ik weet niet wat hier precies mee bedoeld wordt maar naar mijn weten zijn de meeste bewoners tegen sloop. Daarna staat er dat alle eigenaren in het gebied (op termijn) mee doen en transformeren(?). Dit is bouwen op drijfzand omdat er in het hele proces niet smart geformuleerd is wat dit inhoud. Er staat ook dat fase 3, 4 en 5 opnieuw ontworpen moet worden. Voor mijn gevoel is dat dan het gevolg van het feit dat er niet naar de bewoners geluisterd is. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	We snappen de impact van het masterplan op bestaande woningen in het gebied. En we weten dat veel bewoners tegen de sloop van hun woning zijn. Zoals afgesproken hebben we dit ook altijd gecommuniceerd. U verwijst naar bijlage 2 uit de notitie Toelichting afwegingen. In deze notitie zijn de verschillende alternatieven voor uw woning onderzocht en afgewogen. Ook is hierin opgenomen waarom er uiteindelijk voor gekozen is dat er een plan is gemaakt waar iedereen ‘meedoet’. In bijlage 2 staat dat er geen eenduidig beeld is. Dit komt omdat wij ook mensen hebben gesproken die hier geen sterke voorkeur voor hadden. Vandaar dat deze zin opgenomen is. De gemeenteraad moet nog besluiten over het Masterplan. In de notitie staat dat indien de gemeenteraad besluit dat uw woningen behouden moeten worden, dat dan fase 3, 4 en 5 opnieuw ontworpen moeten worden, aangezien de VvE dan niet ‘meedoet’ in de herontwikkeling. Indien de gemeenteraad besluit dat uw woningen conform het Masterplan niet behouden blijven, dan is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden. Voor een algemene reactie over de toekomst van de bestaande woningen in het gebied verwijzen we ook naar paragraaf 2.10.1 van de reactienota. Wij vinden het erg jammer om te lezen dat uw vertrouwen gedaald is. We hebben uw inbreng als lid van Team Overvecht Centrum altijd erg gewaardeerd.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
51 (vervolg)	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	*Vervolg vorige pagina* Ik ben na het visiesstuk van 23 dec 2021 open en positief het planproces ingestapt maar heb inmiddels het gevoel dat er meer geluisterd wordt naar wensdenkers en minder naar de mensen om wie het in de praktijk gaat. Mijn vertrouwen is inmiddels tot een nulpunt gedaald. Ik hoop dat de mensen in de gemeenteraad luisteren naar de bewoners en rechtstreeks en proactief met hen face-to-face in gesprek gaan. En niet klakkeloos dit Masterplan overnemen waarbij het leek alsof de huidige bewoners insprak hadden.	*Zie vorige pagina*
	Andere opmerkingen	De gemeente heeft geen geld, de financien moeten van de huidige eigenaars/projectontwikkelaars komen. Het vookeursmodel van Blauwhoed waarbij onze 22 woningen gespaard blijven scoort financieel het beste. Het bespaart namelijk het uitkopen van 22 eigenaren voor 350.000-400.000 euro is 7,7-8,8 miljoen euro (of heel veel meer over 10 a 15 jaar). Daarnaast is het kapitaalvernietiging van kwalitatief goede woningen. Dit gaat ook totaal in tegen duurzaam omgaan met grondstoffen. Het zijn geen slecht onderhouden woningen, we hebben net 2 jaar geleden het dak vernieuwd, vrijwel iedereen is bezig met het verbeteren van de isolatie dmv dubbelglas. Ik heb altijd GroenLinks gestemd waardoor ik er met mijn verstand niet bij kan dat juist een gemeente waarin GroenLinks in het college zit dit Masterplan zou kunnen steunen	U beschrijft inderdaad de nadelen die samengaan met het weghalen van bestaand vastgoed. In de hierboven genoemde afweging, zijn alle voor- en nadelen tegen elkaar afgewogen. Hieruit is de afweging gemaakt dat het voro de toekomst voor het totale gebied beter is om uit te gaan dat iedereen in het gebied ‘meedoet’.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
52	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Ik wil graag positief beginnen met melding dat ik het plan zoals die er nu ligt heel goed vind, ook de wijze waarop het wordt uitgevoerd. Dus geen aan- of opmerkingen over het ontwerp en de bouwplannen van het nieuwe centrum.	Hartelijk dank voor uw reactie. Fijn om te lezen dat u het plan en de wijze van uitvoering goed vindt.
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Parkeren auto's: advies om gelijke tred houden met andere winkelcentra in omgeving, bijv Bisonspoor 1e vier uur gratis parkeren. “Klantenbinding” heet zoiets. Mijn andere advies is om parkeergarages in redelijke compartimenten afsluitbaar te maken met brandwerende wanden, alleen bij brand te sluiten. Fietsenstallingen: op tekening is te zien dat vanaf Zamenhofdreef wat stippellijnen voor fietsroutes richting het centrum gaan zonder einde. Advies is om daar wat fietsenrekken te plaatsen (bijv zoals die nu aan Seinedreef). Dit ter voorkoming dat fietsers het voetgangersgebied in fietsen. Dat zal niet de bedoeling zijn.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). Bedankt voor uw advies over de brandwerende wanden. Het ontwerp van de parkeergarages wordt in een later stadium gemaakt en moet dan voldoen aan alle eisen voor brandveiligheid. De inpandige fietsenstallingen komen aan het randen van het gebied, zie pagina 61 van het Masterplan. Ook komen er plekken in de openbare ruimte om je fiets te stallen, voor bezoekers die een korte boodschap komen doen. We gaan nu uit dat ongeveer 10% van de fietsparkeerplekken in de openbare ruimte komt en de rest (90%) inpandig.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
52 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Per fiets en te voet lijkt het centrum redelijk bereikbaar. Oversteek voetgangers Einsteindreef thv Seinedreef zou met verkeerlichten beveiligd dienen te worden à la Biltse Rading. Bereikbaarheid auto wordt met Omgevingsvisie een heel stuk slechter. Kortweg: voor Overvecht-Centrum is Variant 2 verreweg de beste optie. Nergens knips, Einsteindreef en Brailledreef 2x2-baans. Dit heeft veel invloed op bezoekersaantallen = klandizie = omzet = goede huurders = eigenaren die goeddeels de investering dienen op te hoesten. Het gaat naar mijn hele ruwe inschatting om enkele honderden miljoenen euro's. Dit omdraaiende: investering doet men alleen als ondernemers brood zien in het nieuwe plan, dat voldoende inkomsten kan bieden. Als (potentiële) bezoekers niet of minder vaak komen gaat dat ten koste van de omzet, dus ten koste van het vestigingsklimaat (in financiële zin). Vooral “fun-shoppers” zijn hiervoor heel erg belangrijk. Ook “boodschappen-klanten” kunnen vanwege bereikbaarheid een andere keuze gaan maken. * Fun-shopper: iemand die echt geruime tijd komt winkelen, tussendoor horeca bezoekt, en vooral regelmatig de nodige aankopen doet * Dat kan ook de boodschappen-doener zijn. Die halen trouwens veelal een paar keer volle karretjes boodschappen: dat past niet in een fietstas; lijnbus dan ook geen optie. Openbaar vervoer: een HOV-lijn hoeft niet, wel simpelweg goede busverbindingen vanuit de wijk, maar ook vanuit de omgeving (plaatsen en wijken). Zo is het bijvoorbeeld wel een idee om buslijn 30 vanaf Overvecht-station een blokje Moezel-Theems-Zamenhof-Marnedreef te laten rijden (tbv bezoek uit Bilthoven en zo).	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto) en 2.5.4 (Openbaar vervoer en verkeerscirculatie). De oversteek Einsteindreef t.h.v. de Seinedreef wordt in een latere fase ontworpen. Een verkeersveilige inrichting is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
52 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Het is van belang dat er een goede variatie in winkelaanbod komt (beter dan nu): combinatie van modewinkels in verschillende prijsklassen, een cadeauwinkel, voldoende horeca (mix). Er is nu niet eens meer een bloemenzaak, en m.i. iets te weinig horeca (bistro en dergelijke voor etentjes in avond). Verder is het zaak dat voor zaken als Banierhuis, Soen Lie, Pokémon een fatsoenlijke plek is in het nieuwe plan: dit centrum moet nl iets aparts hebben, aantrekkelijker zijn tov winkelgebieden / -centra in de omgeving. Ook bij dit item is “klantenbinding” het sleutelwoord om dit tot een succes te maken.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.4 (Horeca en levendigheid).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	winkels: niet/nauwelijks duurder qua huur tov nu, tbv behoud huidig huurdersbestand (investering eigenaren moet daar dus op aansluiten) parkeren: gelijke tred houden met winkelcentra in de omgeving, moet geen reden worden dat bezoekers hierom minder vaak komen of helemaal wegblijven.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte), 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Hou fietsers uit het voetgangersgebied, ook als winkels gesloten zijn. Men fietse er maar omheen, is toch niet al te moeilijk. Geef geen gelegenheid voor vorming hangplek na sluitingstijden winkels / winkelgebied. Hou bij bouw rekening met mogelijk om dat af te sluiten als dat verkeerd dreigt te gaan.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.8.3 (Verkeersveiligheid en de rol van fietsers) en 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte), 2.2.2 Zorgen over sociale veiligheid en overlast en 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
53	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Is nergens voor nodig. Het gaat niet alleen maar om geld. Het is knus en fijn en dat is goed genoeg.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
53 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Is niet nodig bouw ze ergens anders. Haalt al het groen weg. En dan willen jullie ook nog de wegen verminderen. Hebben wij bewoners überhaupt wel een keus.	In Overvecht Centrum realiseren we ruim drie keer meer groen dan in de huidige situatie. Door de overgang van een gesloten winkelcentrum naar een open stadscentrum ontstaat meer ruimte voor groen in de openbare ruimte. Ja, bewoners hebben een keuze. Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. Zo zorgen we ervoor dat de ontwerpen straks beter aansluiten bij de wensen van de bewoners en gebruikers. Voor de beantoording over het verminderen van de wegen verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Het is goed zo. Hoeft niet luxer want dat is ook duurder. De mensen die luxe willen kunnen naar leidscherijn ofzo.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
53 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	Het is er veilig genoeg. Gebeuren niet meer dingen dan in andere wijken. Overdrijven is ook een vak.	We vinden het fijn om te lezen dat u het als veilig genoeg ervaart. Helaas zijn er veel bewoners en bezoekers die vinden dat de sociale veiligheid en verkeersveiligheid verbeterd moet worden.
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Ik vind al bewoner van 11 jaar in Overvecht. Dat het niet nodig is om alles zo drastisch te veranderen. Het zijn de mensen buiten de wijk die klagen.	We begrijpen dat u het niet eens bent met de veranderingen zoals deze in het Masterplan staan. Zoals we in de beantwoording op uw reactie hierboven schreven, is dit Masterplan tot stand gekomen samen met Overvechters, ondernemers en eigenaren. Overvecht is een wijk met veel positieve elementen waar bewoners blij mee en trots op zijn, maar Overvechters ervaren ook problemen in hun wijk. De gemeente wil met het Masterplan de positieve punten behouden en de problemen verminderen.
	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Bezoekers en bewoners waarderen het dat het winkelcentrum nu overdekt is. Veel reacties op de socials gaan hierover. Dient aandachtspunt te zijn bij verdere planvorming.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum) en 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
54	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Ik maak me zorgen over de hoeveelheid hoge torens in het gebied en de negatieve impact op de omgeving. Dan heb ik het niet alleen over bestaande bebouwing aan de overkant van de Zamenhofdreef maar ook in het gebied zelf. Dit hangt samen met de hyperverdichting. Die vind ik te hoog met alle gevolgen van dien voor de hoeveelheid groen, bezonning, verkeersdrukte, druk op de openbare ruimte, etc Ook is de hoek Brailledreef en Einsteindreef geen gezonde plek om te wonen vanwege de verkeersdrukte en luchtverontreiniging van al het extra verkeer (ook door keuzes uit Omgevingsvisie). Ook maak ik me zorgen over de betaalbaarheid en de kwaliteit (grootte) van de nieuwe woningen. Kan de gemeente niet zelf de woningen laten bouwen zodat ze wel betaalbaar worden en blijven?	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid), 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) en 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur). In het Masterplan staat dat er een gemengd programma komt: ongeveer 30% sociaal, 35% middensegment en 35% vrije sector. Dit betekent dat er 65% betaalbare woningen komen. Voor de verdere beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Ondergrondse parkeergarage is heel kostbaar. Waarom niet ook parkeren mogelijk maken aan de overkant waar de prostitutiezone zou komen? Kan niet onderzocht worden of daar een parkeerhub kan komen? Fietsers parkeren op straat zo dichtbij mogelijk bij de winkels. Maak dit dus ook mogelijk. Wordt hier in de verdere planvorming iets mee gedaan?	Het parkeergarage voor bezoekers ligt in het hart van het gebied, omdat winkelend publiek dan comfortabel het gebied kan bezoeken. Denk aan het vervoeren van je boodschappen in een winkelwagen naar je auto. Een parkeerhub op deze plek ligt te ver van de winkels af. De inpandige fietsenstallingen komen aan het randen van het gebied, zie pagina 61 van het Masterplan. Ook komen er plekken in de openbare ruimte om je fiets te stallen, voor bezoekers die een korte boodschap komen doen. We gaan nu uit dat ongeveer 10% van de fietsparkeerplekken in de openbare ruimte komt en de rest (90%) inpandig.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
54 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Ik maak me voornamelijk zorgen over verkeersopstoppingen bij de Zamenhofdreef (zuidkant) en hoek Brailledreef en Einsteindreef. De looproute vanuit Noord / Hoek Einsteindreef/Zamenhofdreef vind ik niet uitnodigend. Vanuit die route stuit je op een dichte “achterkant” en geen uitnodigende entree. Ik zou dit graag anders zien, vanwege de ambitie om dit een hart voor de wijk te maken. Kan dit meegenomen worden in het vervolgproces?	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto). Aandacht voor de looproute uit het noorden is op een aantal manieren meegenomen in het ontwerpproces. Je loopt vanuit het noorden over de Zamenhofdreef richting het uitnodigende entreegebied aan de noordooszijde. Het entreegebied aan de Zamenhofdreefzijde is gelegen ter hoogte van de Theemsdreef en de HOV-halte. De woonblokken aan de Einsteindreef en Zamenhofdreef krijgen als tegenhanger van de drukke dreven een rustige, groene en luwe binnenzijde tegenover het C&A-gebouw. Met de nieuwe bebouwing in het gebied vervalt de directe doorsteek over het nu open parkeerterrein. De randen van het gehele gebied worden geprogrammeerd met een mix van werken, maatschappelijke voorzieningen en incidenteel horeca. Daarmee loopt men vanuit het noorden niet langs achterkanten, maar langs twee gebouwen met op de begane grond een divers programma. Dat kan een bedrijfje of een koffietentje zijn, maar ook een bijvoorbeeld een apotheek of buurthuis. Uiteraard kan men ook tussen de woonblokken doorlopen, maar dat is niet de uitnodigende, levendige route via het entreegebied.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
54 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Het allerbelangrijkst zijn de bibliotheek en het wijkbureau. Een culturele trekker zou heel mooi zijn. Maar we hebben ook Zimihc al? De Mercado. Mooi concept we hadden ook ooit een versstraat in het Winkelcentrum, met een banketbakker, groentewinkel, viszaak, notenspeciaalzaak. Daar is weinig van over. Is nu een Kappers en Eetstraat geworden. Dus wat is de haalbaarheid ervan? Bovendien neemt het ongelooflijk veel plek in terwijl ik veel belang hecht aan een groot multifunctioneel plein voor de wijk. Misschien is een alternatief dat er een horecakiosk komt met mogelijkheid voor buitenterras in de zomer. Belangrijkst is dat de wekelijkse markt genoeg ruimte heeft.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte). Er komen verschillende pleinen in Overvecht Centrum. Het Mercadoplein is een open stedelijk podium. Het biedt ruimte aan de weekmarkt, evenementen en festivals. Aan dit plein staat ook de Mercado. Het centrale plein (O-plein) staat voor Ontmoeten in Overvecht Centrum. Aan dit groene plein is ruimte voor verblijfs- en avondhoreca. Daarnaast is er ruimte om op dit groene plein ook te verblijven zonder het terras te gebruiken. De culturele voorziening en de Superplint (in de NPD-strook) verrijken dit plein met hun programmering.
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Betaalbaarheid en kwaliteit woningen. Is zorgpunt. Zie eerdere opmerking. Ook in verband met groot verloop daardoor. Betaalbaarheid voor huidige ondernemers is ook zorgpunt. Komt er ook “sociale huur” voor ondernemers? Parkeren. Als je alleen eerste uur gratis doet komen mensen alsnog om alleen inkopen te doen en niet om te verblijven. Als je het helemaal betaald maakt wijken automobilisten mogelijk uit naar andere centra zoals Bisonspoor. Ook uit de wijk wordt op socials steen en been geklaagd over betaald parkeren en als reden gegeven om niet meer naar het Grootwinkelcentrum te gaan.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren), 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
54 (vervolg)	De sociale- en verkeersveiligheid met een voetgangersgebied en open winkelstraten	De straten vind ik voor Overvechtse begrippen erg smal. Zullen de aanloopstraten niet te stil en verlaten zijn in de avond?	Voor beantwoording over de sociale veiligheid verwijzen we naar paragraaf 2.2.2 (Zorgen over sociale veiligheid en overlast). Voor wat betreft uw opmerking over de smalle straten: We hebben gekozen voor relatief brede straten. Dit is een balans tussen verdichting en ruime straten en (groene) pleinen. Binnen deze balans hebben we bebouwing in blokken met daarop hogere volumes (torens).
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	De huidige bewoners/eigenaren moeten instemmen met de plannen. Voor omwonenden wordt het een grote belasting. Er wordt gezegd dat er een parkzone komt. Maar als deze omringt wordt door hoge gebouwen en veel schaduw heeft, is deze dan fijn om te verblijven? Een reden om naar een park te gaan is juist om niet omringt te worden door hoge gebouwen. Met name lage huizen en verdiepingen aan de overkant van de Zamenhofdreef krijgen minder zon. Ook zal er meer geluidsoverlast zijn (klankkast-effect).	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) van de reactienota. Het mogelijke klankkast-effect onderzoeken we in een volgende fase.
	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Dat is redelijk overzichtelijk. Regelmatige update zijn nodig.	We gaan regelmatige updates geven.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
55	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Geachte heer/mevrouw, Wij, [naam verwijderd] , vertegenwoordigd door [naam verwijderd], zijn eigenaar van de panden aan de [naam verwijderd] , gevestigd in winkelcentrum Overvecht. Wij hebben twijfels over de noodzaak van het volledig slopen en verplaatsen van het huidige winkelcentrum. Reden: De huidige Verstraat/Zamenhofdreef omvat 30 ondernemers, waaronder 10 horecagelegenheden, foodwinkels en dienstverlenende bedrijven. Dit gebied heeft zich de afgelopen jaren juist positief ontwikkeld, met veel nieuwe initiatieven en concepten die nauw aansluiten bij het door de planners voorgestelde concept: Smaakmakers Mercado. Daarnaast zijn er op de twee verdiepingen boven de winkels circa 100 studentenkamers gevestigd, evenals het wijkbureau van de gemeente Utrecht. Het merendeel van de ondernemingen draait goed en er is geen sprake van leegstand. Wij zijn van mening dat het slopen en verplaatsen van dit goed functionerende gedeelte geen substantiële bijdrage levert aan het algemeen belang, niet noodzakelijk is, en financieel gezien een zeer kostbare of zelfs onhaalbare oplossing vormt. In plaats van slopen en verplaatsen, zien wij mogelijkheden om de Verstraat te verbouwen en te ontwikkelen in lijn met het door de planners voorgestelde Smaakmakers Mercado-concept. Wij hopen hiervoor de kans te krijgen. Wij zijn niet tegen het Masterplan Overvecht Centrum en staan open voor samenwerking met betrekking tot de toevoeging van woningen en het verbeteren van minder goed functionerende delen van het winkelcentrum. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie. Zoals bij u bekend is in uw ALV van september 2023 besloten om de haalbaarheid te onderzoeken van volledige sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum. Op basis van dit besluit zijn er meerdere gesprekken geweest met uw bestuur en beoogd ontwikkelaar Blauwhoed. Op basis van deze gesprekken is het Masterplan aangepast op het Herontwikkelplan dat door Blauwhoed gemaakt is. De haalbaarheid wordt nu onderzocht en in de tweede helft van 2025 neemt uw ALV een besluit over het Herontwikkelplan. Op basis van dat besluit zal er een vervolgproces gestart worden. Wij pakken dit graag met alle betrokken partijen (bestuur CVvE, ontwikkelaar enz) op.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
55 (einde)	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	*Vervolg van vorige pagina* Onze voorwaarden zijn als volgt: 1. Garantie en zekerheid: Behoud van positie en bestaansrecht voor al onze panden, ondernemingen en huurders, inclusief een vergelijkbare en goede vervangende locatie met goede mobiliteit, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. 2. Financiële haalbaarheid: Compensatie in de vorm van vergoedingen voor verplaatsing, uitkoop van ondernemingen en eigendommen. 3. Continu overleg: Betrokkenheid in alle fasen van het proces om gezamenlijk tot een goed eindresultaat te komen. Met vriendelijke groet, [naam verwijderd]	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56	brief	Hierbij vraag ik uw aandacht voor twee aspecten van het Concept Masterplan Overvecht Centrum hoofdrapport Masterplan: woningen voor ouderen (en mensen met een beperking) en algemene gehandicaptenparkeerplaatsen. Hierbij is toepassing van Motie M364 van belang: “Denk andersom: Denk eerst aan mensen met een beperking.” (https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/b6f08d81-9451-4a38-a789-8e7f25222431). Voeg daarbij (citaat uit Gemeenteblad Utrecht 2025, 22697): “dat - met het aanleggen van algemene gehandicaptenparkeerplaatsen (AGP) het gelijkwaardigheidsbeginsel nageleefd wordt; - het in het algemeen belang is dat de stad voor alle doelgroepen voldoende bereikbaar blijft en met het realiseren van een AGP de gemeente aansluit bij het VN-verdrag Handicap: mensen met een beperking moeten kunnen blijven deelnemen aan de samenleving; - een gehandicaptenparkeerplaats dient te voldoen aan alle gestelde inrichtingseisen van de CROW en aan de “Beleidsregel aanleg gehandicaptenparkeerplaatsen gemeente Utrecht”; - het voor autobestuurders zonder gehandicaptenparkeerkaart niet meer mogelijk is om op AGP’s te kunnen parkeren”. [1] [1. Hierbij zij opgemerkt dat de inrichtingseisen van CROW onvoldoende zijn. Beter is het de landelijke norm voor AGP’s, zie ‘Voetpaden voor iedereen’ te gebruiken.] Door de teleurstellende reacties van de gemeente op ingediende zienswijzen over de Omgevingsvisie Overvecht beperk ik mij nu tot deze twee onderwerpen. Ik doe een dringend beroep deze zienswijze serieus te behandelen. In het kort komt dat neer op het in de plannen opnemen van - woningen die bereikbaar, bezoekbaar en aanpasbaar zijn, - woningen aangepast op rollator-/rolstoelgebruik; - elektrische rolstoel-/zorgwoningen; - 300 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.	Hartelijk dank voor uw brief met uw reactie op het Masterplan. Vervelend om te lezen dat u teleurgesteld was over de reactie die u kreeg op uw zienswijze op de Omgevingsvisie Overvecht. Een algemene reactie over bereikbaarheid en parkeren kunt u vinden in de paragrafen 2.4.3 (Bezwaren tegen parkeergarages en zorgen veiligheid en toegankelijkheid), 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden), 2.8.2 (Toegankelijkheid en comfort voor voetgangers en mindervaliden). Hieronder geven we antwoord op de door u genoemde onderwerpen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	Het is goed om te lezen dat er oog is voor alle doelgroepen (p. 7 Masterplan Overvecht Centrum Verdieping en achtergrond), verschillende woonconcepten en meermaals genoemd wordt dat er woningen komen voor ouderen en mindervaliden, die dan ook toegankelijk gebouwd worden (p. 211-212 MOC Verdieping en achtergrond). Levensloopbestendig bouwen wordt eveneens genoemd. 'Levensloopbestendig' is echter een niet voldoende omschreven begrip. Daarnaast constateer ik te vaak dat bouwen voor mensen met een beperking te weinig op de goede manier gebeurt. Het is dus belangrijk om goede terminologie en criteria te gebruiken. Naast bereikbaar, bezoekbaar en aanpasbaar, dat voor alle woningen nodig is, is er aandacht nodig voor het criterium bewoonbaar. Dit kent drie gradaties: - rollatorgeschikt; - rolstoelgeschikt; - elektrische rolstoel-/zorggeschikt. Het zal duidelijk zijn dat in alle leeftijdsfases deze gradaties van toepassing kunnen zijn. Dat betekent dat alle woningen minimaal bereikbaar en bezoekbaar gebouwd moeten worden, zodat mensen met een mobiliteitsbeperking (en noodgedwongen gebruik maken van rollator of rolstoel) toegang tot de woning hebben. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	We onderkennen dat levensloopbestendig wonen een ruim begrip is en nadere toelichting verdiend. Nieuwe woningen worden altijd ontwikkeld volgens de dan geldende normen en eisen. Woningen dienen minimaal bereikbaar en bezoekbaar of aanpasbaar te zijn. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' van het Rijk is aangekondigd dat er meer behoefte is aan woningen geschikt voor ouderen. Deze woningen zijn onder te verdelen in nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Gemeente Utrecht heeft als opgave tot 2030 stadsbreed 1.100 nultredenwoningen,1.150 geclusterde en 200 zorggeschikte woonvormen te realiseren. Dat betekent concreet dat circa 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering gericht moet zijn op ouderen. In de vervolgfase wordt per project bekeken welke van deze woningen in Overvecht Centrum gerealiseerd worden. We realiseren dit woningaanbod in alle prijssegmenten zodat ze beschikbaar en toegankelijk zijn voor ouderen uit alle inkomensgroepen. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door reguliere woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Op 3 februari 2025 wordt het normontwerp NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen tijdens de Bouwbeurs in Utrecht aangeboden aan Mona Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Vanaf dat moment kan daar gebruik van worden gemaakt. Daarnaast wordt op dit moment landelijk gewerkt aan het opstellen van twee nieuwe woonfuncties (Besluit Bouwwerken Leefomgeving): eisen voor nultredenwoningen en zorggeschikte woningen. Het is een goede zaak deze criteria nu al in de plannen op te nemen. Voor een optimaal toegankelijke woningmarkt en om op de toekomst voorbereid te zijn, is het ook van belang dat zoveel mogelijk woningen aanpasbaar gebouwd worden. Wanneer het gebruik van een rollator niet langer toereikend is en men van een rolstoel gebruik moet maken, is het niet wenselijk dat verhuizen het noodzakelijk gevolg is. Integendeel: als gezondheid achteruitgaat is het juist van belang dat mensen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en zo nodig gebruik kunnen blijven maken van hun nabije netwerk. Indien in het ontwerp bijvoorbeeld toilet en badkamer naast elkaar gepositioneerd worden met een tussenmuur die verwijderbaar is, is met eenvoudige aanpassingen en weinig kosten de ontstane ruimte groot genoeg om zich er enigszins met een rolstoel in te kunnen bewegen. Voor alle woningen geldt dat het belangrijk is om veiligheid te waarborgen. Met name voor rolstoelgebruikers is één lift onvoldoende, omdat men bij uitval van een lift altijd via een andere route (lift!) het pand moet kunnen verlaten. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Het moge duidelijk zijn dat mensen, die van een rolstoel afhankelijk zijn, in hun woning meer vierkante meters nodig hebben dan mensen die zich zonder hulpmiddel kunnen verplaatsen. Dit grotere aantal vierkante meters is in verband met de mobiliteitsbeperking een noodzaak. Noodzaak is niet gelijk aan luxe. Het mag dan ook niet zo zijn (zoals onlangs gepresenteerd voor woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers in de Merwedekanaalzone) dat deze noodzakelijk-meer-vierkante-meters leiden tot een hogere huurprijs zonder dat daar een financiële compensatie voor beschikbaar is. Meer moeten betalen omdat men een beperking heeft, is uit den boze. MOC Verdieping en achtergrond (p. 8): “Bij de toegankelijkheid wordt gedacht aan alle doelgroepen, inclusief slechtzienden en mensen die aangewezen zijn op een rolstoel.” Het zou een goede zaak zijn om hieraan toe te voegen dat het hele gebied van het Masterplan Centrum vanaf het begin ontwikkeld en ingericht wordt tot een dementievriendelijke omgeving en dementievriendelijke woningen. Eén op de vijf mensen krijgt immers (een vorm van) dementie. Naar verwachting neemt het aantal mensen met dementie nu (2023: 300.000) in 2050 toe tot 620.000.2 Nu al vindt 77 % van de mensen met dementie het huidigewoningaanbod niet passend. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 156*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Voor inspiratie, zie: https://media.alzheimernederland.nl/s3fs-public/media/2024-07/documents/Toolkit%20Dementievriendelijk%20Woongebouw%2012juli2024.pdf?_gl=1*1d7e0gn*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjg2MzI3NjMuQ2p3S0NBandtYU80QmhBaEVpd0E1cDRZTHhYQno1WG9YdDFrX21nc3MzYXlieW9OTjdEaVdyRV9zY3NJVjdNVEc4a0lna2swUGlmMzh4b0NRMnNRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTk1MDQ4MTY4MC4xNzI2NjU3ODMz*FPAU*MTk1MDQ4MTY4MC4xNzI2NjU3ODMz*_up*MQ..*_ga*MTQxNTYxMzA4My4xNzEwNDQ1NTY1*_ga_L2N59J2WTP*MTcyODYzMjc0My4zOC4xLjE3Mjg2MzI3NjIuMC4wLjEwNTExNjQ3OTY.*_fplc*UllOSnR2aWdrVkl2SGllMkI4RnF0NkhCbHZ1YzNYOU1CZ1BBalhHaGRrdzJXcEEzS2UlMkZGTzhiYUp4SjZaNmkzTnZMTTVqQSUyRllxYkllOXJnQXFwM3I5aVVZaVZNb2tDcFNXd1JmbDhkJTJCU0RNVjFidjR5WGRRTDZuU2tKdGJkOFElM0QlM0Q.&gclid=CjwKCAjwmaO4BhAhEiwA5p4YLxXBz5XoXt1k_mgss3aybyoNN7DiWrE_scsIV7MTG8kIgkk0Pif38xoCQ2sQAvD_BwE Tot slot: recent merkte minister Mona Keijzer op dat woningzoekenden invloed moeten kunnen hebben op wonen. Het is dan ook aanbevelingswaardig om concept-uitwerkingen van diverse ontwerpen voor te leggen aan de Woonadviescommissie Utrecht (WAC). Huidige bewoners en woningzoekenden zijn getraind om ontwerpen te toetsen en hierover advies uit te brengen. Bo-Ex heeft plannen voor de Ivoordreef voorgelegd aan de WAC en heeft toegezegd de aanbevelingen in het vervolg graag mee te nemen bij nieuwe ontwerpen. Moge dit voorbeeld een vervolg krijgen van alle corporaties en overige ontwikkelaars. Daarvoor is het nodig dat deze toetsing opgenomen wordt in het Masterplan Overvecht Centrum. De WAC is bereikbaar via: info@vacpuntwonen.nl. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 156*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Vraag Op welke manier wordt bij vaststelling van de plannen rekening gehouden met alle woningen bezoekbaar, zo veel mogelijk aanpasbaar en ruim voldoende aangepaste woningen voor mensen met beperkingen, conform het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' (https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zorg-enonderwijs/toegankelijkheid/2020-07-uitvoeringsprogramma-utrecht-voor-iedereen-toegankelijk.pdf)?	*Zie pagina 156*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	Als er echt ingezet wordt op bouwen van woningen voor ouderen en mensen met beperkingen, moet er ook rekening mee gehouden worden dat deze mobiliteitsbeperkingen hebben of krijgen. Daarnaast blijkt uit het leeftijdsklassenoverzicht van de Utrechtse GPK-houders dat een mobiliteitsprobleem in alle leeftijdsgroepen voorkomt, zie bijlage. Daarbij wijs ik u ook op het toenemende aantal GPK-houders van buiten de stad dat voor Utrecht een parkeervergunning heeft. Tussen april 2023 en november 2024 is dit aantal met 30 % toegenomen (nu 5000). Het is ongetwijfeld de wens dat het uitgewerkte Masterplan Overvecht Centrum ook een deel van deze groep niet-Utrechters als bezoeker wil en kan verwelkomen. Het is goed te lezen in het Concept Masterplan Overvecht Centrum hoofdrapport Masterplan dat er met betrekking tot parkeren aandacht is voor mindervaliden: “Bewoners met een Europese gehandicaptenparkeerkaart kunnen een individuele parkeerplaats op kenteken aanvragen in de openbare ruimte. Binnen een straal van 100 meter van iedere woning in Overvecht Centrum ligt een parkeerplek. Als een bewonersgarage te ver weg ligt van de woning van een mindervalide, dan kan een parkeerplaats in de ondergrondse garage worden toegewezen. Als dat ook te ver weg is, maken we ruimte op straatniveau bij de Zamenhofdreef.” De intentie van deze tekst is goed, maar deels onduidelijk en verre van volledig. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	We hebben bij het opstellen van het Masterplan veel aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het gebied met verschillende modaliteiten. Hierbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid met de auto en parkeerplekken, maar ook om bijvoorbeeld looproutes en bushaltes. Met het Masterplan leggen we de hoofdopzet voor het centrumgebied neer, veel moet nog verder worden uitgewerkt in de volgende plan-/ontwerpfasen. Uw zienswijze onderstreept dat we toegankelijkheid en dan in het bijzonder de consequenties voor kwaliteit en kwantiteit van gehandicaptenparkeerplaatsen goed moeten meenemen in die verdere uitwerking. Vooral ook omdat dit flinke consequenties kan hebben voor de benodigde ruimte. Kwalitatieve en kwantitatieve eisen voor diverse soorten parkeerplekken voor mensen met een beperking nemen we niet op in het Masterplan, omdat deze al zijn vastgelegd in het Hanboek Openbare Ruimte, de ‘Beleidsregel parkeernormen auto 2021’ en de ‘Beleidsregel aanleg gehandicaptenparkeerplaatsen 2024’. Bij de uitwerking hanteren we deze eisen en richtlijnen en openbare ruimte ontwerpen worden hieraan getoetst door de commissie BInG (beheer, inrichting, gebruik). *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* “Binnen een straal van 100 meter van iedere woning in Overvecht Centrum ligt een parkeerplek.” Wat betekent dit voor mensen die houder zijn van een gehandicaptenparkeerkaart? Is er dan voor iedere woning een Algemene Gehandicaptenparkeerplek (AGP)? Een AGP moet immers aan andere criteria voldoen dan gewone parkeerplaatsen. En is het aanleggen van voldoende AGP’s op straatniveau bij de Zamenhofdreef een reële mogelijkheid gezien de beperkte ruimte? Kwaliteit AGP’s In de plannen is geen garantie opgenomen over de kwaliteit van AGP’s. Deze moeten vanaf het begin worden aangelegd volgens de criteria zoals beschreven in Het Handboek Openbare Ruimte, waarin opgenomen ‘Voetpaden voor Iedereen’. Dit lijkt vanzelfsprekend, maar nog steeds blijkt te vaak dat nieuw aangelegde AGP’s niet aan de criteria voldoen. De criteria beschrijven in ‘Voetpaden voor Iedereen’ (p. 28, artikel 9.7): “De norm voor de lengte van een langsparkeervak is 6 meter. Voor een personenbusje zoals doelgroepenvervoer en de regiotaxi is eigenlijk 10 m nodig.” Geadviseerd wordt echter om altijd ‘haakse parkeerplaatsen’ toe te passen, omdat deze zowel geschikt zijn voor personenauto’s als voor busjes. Voor ‘haakse parkeerplaatsen’ geldt: “Omdat zowel een passagier als de chauffeur rolstoelgebruiker kan zijn, moet een transfer vanaf de zijkant en via de achterkant van de geparkeerde auto plaats kunnen vinden. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Vervolg vorige pagina* Kwaliteit en kwantiteit AGP’s Voor de kwaliteit en kwantiteit van AGP’s hanteren we het bovengenoemde beleid. Bij alle nieuwbouw gelden er algemene regels voor een minimum aan algemene gehandicaptenparkeerplaatsen die gerealiseerd moeten kunnen worden. We meten het aantal benodigde algemene gehandicaptenparkeerplaatsen niet af aan het aantal GPK-houders in een gebied. Algemene gehandicaptenparkeerplaatsen worden voornamelijk aangelegd bij voorzieningen waar (veel) bezoekers komen. Voor GPK-houders woonachtig in Utrecht, die een gereserveerde parkeerplaats dichtbij nodig hebben omdat zij geen langere afstand kunnen overbruggen, is er de mogelijkheid om een individuele gehandicaptenparkeerplaats aan te vragen. Het merendeel van de parkeervraag kan in de parkeergarages een plek krijgen. We verwachten dat er voor de resterende plekken die gezien de afstand niet in de garages kunnen voldoende ruimte in de omgeving (zoals de Zamenhofdreef) zal zijn. Parkeren mantelzorgers/zorgmedewerkers We reserveren geen parkeerplaatsen voor doelgroepen anders dan mensen met een beperking (d.m.v. gehandicaptenparkeerplaatsen), voor elektrisch laden en voor het parkeren van deelauto’s. Uiteraard doen de verschillende zorgverleners belangrijk werk, maar we reserveren voor specifieke gebruikers geen parkeerplaatsen omdat dit niet bijdraagt aan efficiënt gebruik van de schaarse parkeerruimte. Iedere plek die wij voor één specifieke gebruiker reserveren, is voor andere gebruikers niet meer beschikbaar. Daardoor wordt de druk op de overgebleven plekken alleen maar groter.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Naast de auto en achter de auto moet een vrije draaicirkel van minimaal 1,5 m zijn voor een rolstoelgebruiker. Bij busjes waar de rolstoel via de achterdeur naar binnen wordt gereden, is achter de auto ca 4 m vrije ruimte nodig." 'Gewone' haakse parkeerplaatsen hebben een lengte van 5 meter. Dit betekent voor haaksparkeren bij een AGP een BVO van minimaal (3,5 m x 5 m) 17,5 m² per auto, mits er voldoende ruimte is achter de geparkeerde auto. Ten aanzien van lokalisering geeft 'Voetpaden voor Iedereen' aan (p. 27, artikel 9.3): "De afstand van een gehandicaptenparkeerplaats tot de entree van een gebouw (bijvoorbeeld bij een ziekenhuis, theater, kerk of gemeentehuis) is bij voorkeur niet groter dan 50 m." Dit komt overeen met de inmiddels gangbare 'pantoffelafstand' van 200 – 250 meter. Een rollator- of pantoffelafstand is nodig, want met het toenemen van de leeftijd en (vooral) het afnemen van de gezondheid wordt de beweegcirkel van senioren steeds kleiner. Naast het bereiken van een voorziening moet men namelijk ook ter plekke nog meters kunnen overbruggen. Omdat er bij de bouw van "ondergrondse parkeergarages rekening wordt gehouden met een hogere plafondhoogte zodat er bezorg- en servicebusjes etc. naar binnen kunnen" (Toelichting afwegingen Materplan Overvecht Centrum, p.27), is het mogelijk dat GPK-houders die zich verplaatsen in een busje toegang kunnen hebben tot de parkeergarages. Heel goed. Ook voor deze busjes dienen er AGP's te zijn. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina's*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Ten aanzien van ondergrondse parkeergarages waar betaald parkeren geldt, is het nodig dat GPK-houders die daar een parkeerplek hebben (als bewoner of als bezoeker), toch op basis van hun parkeervergunning gratis kunnen parkeren. Denk aan een systeem dat gratis in- en uitrijden mogelijk maakt op basis van nummerbordherkenning. In de openbare ruimte gebeurt het met regelmaat dat van de AGP's ongeoorloofd gebruik gemaakt wordt. De zin in het Gemeenteblad Utrecht "dat het voor autobestuurders zonder gehandicaptenparkeerkaart niet meer mogelijk is om op AGP's te kunnen parkeren" is dan ook niet toereikend. Dit betekent dat het ook in de parkeergarages nodig is dat handhaving dit ongeoorloofde gebruik tegengaat. Kwantiteit AGP's Wat eveneens ontbreekt is een goede onderbouwing voor het aantal AGP's dat in de plannen opgenomen dient te zijn. "Binnen een straal van 100 meter van iedere woning in Overvecht Centrum ligt een parkeerplek." Klinkt mooi, maar geeft geen enkele garantie dat dit voldoende is. Zelfs NEN 1814 die aangeeft dat 2 % van het aantal parkeerplaatsen een AGP moet zijn, is niet voldoende. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 161 en 162*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* In Utrecht mag iedere GPK-houder gratis parkeren waar betaald parkeren geldt en op AGP's. Op dit moment is in Overvecht nog geen betaald parkeren ingevoerd en er zijn doorgaans voldoende parkeerplekken in de openbare ruimte. Als betaald parkeren wordt ingevoerd en volgens de plannen van de Omgevingsvisie Overvecht parkeerplekken op straat verdwijnen, zullen veel meer AGP's nodig zijn. In april 2024 telde Overvecht 1222 houders van een gehandicaptenparkeerkaart (zie bijlage). Uitgaande van de huidige 16.000 woningen betekent dit dat 1:13 woningen een GPK-houder telt. Wanneer in het Masterplan 2500 woningen gebouwd worden (en in heel Overvecht een toename van 5000 woningen beoogd is) dan moeten daar ook mensen kunnen wonen die GPK-houder zijn. Analoog aan 'de-huidige-1:13-woningen-telt-een-GPK-houder' betekent dat 2500:13 = 192 AGP's voor bewoners in het gebied van Masterplan Overvecht Centrum. Alleen al de prognose van 28,3 % meer 75-plussers in Overvecht in 2040 maakt duidelijk dat er tientallen méér AGP's nodig zijn. Daarnaast gaat het genoemde 'dubbelparkeren' slechts ten dele op voor deze doelgroep. Het hierboven genoemde aantal AGP's zal continu beschikbaar moeten zijn voor GPK-houders die bewoner zijn. Voor bezoekers van bewoners en bezoekers van de voorzieningen kan dubbelparkeren wel gelden. Hiervoor kan met de 2 % van NEN 1814 gerekend worden: 2550 x 2 % = 51. Omdat dit een minimale richtlijn is en rond bijzondere voorzieningen meer AGP's wenselijk zijn, moet dit getal naar boven afgerond worden. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 161 en 162*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Om op de toekomst voorbereid te zijn waarin door vergrijzing een groeiende groep bewoners volgens het langer-thuis-blijven-wonen-principe afhankelijk zal zijn van mantelzorgers en zorgmedewerkers is het nodig dat ook voor deze groep gereserveerde parkeerplekken in de berekeningen worden opgenomen. Net als de AGP's verspreid gelokaliseerd bij de verschillende woongebouwen. Denk aan thuiszorgmedewerkers en wijkverpleging die soms meerdere keren per dag hulp en zorg aan huis verlenen. Noodzakelijke zorg kan niet meer gegarandeerd worden indien deze medewerkers een grote afstand van parkeerplek naar het te bezoeken huisadres moeten overbruggen. Ook mantelzorgers moeten dichtbij woningen van hun bezoekadres kunnen parkeren op AGP's om transfers van mensen met een GPK-passagier, voor bijvoorbeeld hulp bij bezoek aan ziekenhuis, zonder rompslomp mogelijk te maken. Al met al (192 GPK-houders die bewoner zijn, minimaal 51 AGP's voor bezoekers en tientallen extra AGP's door de verwachte toenemende vergrijzing) is het nodig om 275 - 300 AGP's verspreid over het gebied in de plannen op te nemen. En dus een minimaal gegarandeerde BVO van 4812,5 – 5250 m². Daarnaast zijn gereserveerde parkeerplaatsen voor zorgverleners nodig. Op basis van zorggegevens zijn hiervoor richtlijnen op te stellen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 161 en 162*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Naast kwalitatief en kwantitatief voldoende AGP's is het eveneens van belang dat er voldoende en toereikende parkeerplekken zijn voor mensen die door hun beperking afhankelijk zijn van aangepaste fietsen, zoals driewielers. Ook voor deze fietsparkeerplekken mag de afstand vanaf de woning en tot voorzieningen niet te groot zijn. Tot slot ontbreken in de plannen afgesloten parkeerplekken voor scootmobielen met oplaadpunten. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat mensen met een beperking zich in de woning veelal verplaatsen met een rolstoel of rollator en buitenshuis met een scootmobiel, indien rijden met de auto niet mogelijk is. Er zijn ook mensen die zich afwisselend met scootmobiel of auto verplaatsen. Plaats deze parkeerplekken dus ook in de buurt van AGP's. In de afgesloten parkeerplekken is het nodig dat rolstoelen en rollators individueel tegen ontvreemding beveiligd gestald kunnen worden. Vraag Op welke manier worden de hiervoor genoemde kwalitatieve en kwantitatieve eisen voor diverse soorten parkeerplekken voor mensen met een beperking bij vaststelling in detail door de raad in de plannen opgenomen? *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 161 en 162*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
56 (einde)	brief	*Vervolg vorige pagina* Voor het opstellen van deze zienswijze heb ik contact gehad met de Werkgroep Wonen Utrecht, waarin vertegenwoordigd: - U op leeftijd; - SOLGU; - WMO-Cliëntenraad; - Saluti Utrecht; - De Utrechtse adviescommissie LHBTIQ+. Afrondend vraag ik u de genoemde aandachtspunten expliciet in het Masterplan Overvecht Centrum op te nemen en daarbij recht te doen aan het in het VN-Verdrag Handicap genoemde noozo-principe: ‘niets over ons, zonder ons’.	*Zie pagina 161 en 162*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57	Andere opmerkingen	*Indiener heeft zowel een brief gestuurd als het formulier ingevuld. Deze zijn met elkaar vergeleken. De blauw gekleurde tekst stond in de brief, maar niet in het invulformulier. Deze is nu toegevoegd.* Ik maak bezwaar tegen deze vorm van presentatie en inspraak. Normaliter wordt voor een bouwplan door de gemeente op een plenaire informatieavond duidelijk uitgelegd wat het plan omhelst. In het voorjaar in Oproer was het gehele plenaire gedeelte weggehaald. Hierdoor is er geen eenduidige informatieoverdracht en verschilt de toelichting per persoon en missen de aanwezigen de totaalvisie. Ook vragen of verduidelijkingen zijn niet plenair uitgevoerd, waardoor de aanwezigen geen totaalbeeld krijgen. Op dinsdagavond 12 maart 2024 was ik, als omwonende op een afstand van 300 meter van het gebied, aanwezig bij een van de twee ‘inloopmomenten’ in café Oproer, waar borden met de plannen op tafels stonden. Ook was er een maquette die voor het eerst getoond werd en liet zien hoe het plan eruit komt te zien. Ik ben geschrokken van de massale bouw van de talloze flats in dit plan. Bij het inloopmoment stonden naast de borden ongeveer 10 ambtenaren aan wie bewoners vragen konden stellen. Ik maak bezwaar tegen deze vorm van presentatie en inspraak. Normaliter wordt voor een bouwplan door de gemeente op een plenaire informatieavond duidelijk uitgelegd wat het plan omhelst. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie. Vervelend om te lezen dat u het niet eens bent met de manier waarop de communicatie, informatie en inspraak is georganiseerd. Wij hebben juist geprobeerd door te werken met een inspraakformulier de inspraak toegankelijker te maken. Er was de mogelijkheid om een brief te uploaden, waardoor u niet gebonden was aan de opzet van het formulier met de beperking van het aantal karakters. Wellicht heeft u dat niet gezien. Wij hebben uw brief via de mail ontvangen. Zoals u kunt zien, hebben wij uw brief (in blauw) gecombineerd met het formulier, zodat we geen dingen missen. Eerder, op 16 mei 2024, hebben wij u een e-mail met een brief gestuurd. Hierin reageerden we op uw brief van 19 maart 2024, waarin uw bezwaren staan over de manier waarop de gemeente de afgelopen jaren over het toekomstplan communiceerde, uw kritiek op de organisatie en de opzet van de informatiebijeenkomsten die u heeft bezocht en de mate van verdichting. Op 29 november 2024 heeft u een reactie gekregen over uw bezwaren op de Omgevingsvisie voor Overvecht. Het klopt dat deze reactie hetzelfde antwoord heeft als de zienswijze van [naam verwijderd]. Dit komt omdat uw zienswijze nagegenoeg gelijk was. Vandaar dat u dezelfde reactie heeft gekregen. Hieronder reageren we op uw in januari 2025 ingediende bezwaren per thema. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	Andere opmerkingen	*Vervolg vorige pagina* Na afloop kunnen aanwezigen plenair vragen stellen en vervolgens is er nog ruimte om met ambtenaren individueel in gesprek te gaan. Nu was het gehele plenaire gedeelte weggehaald. Hierdoor is er geen eenduidige informatieoverdracht en verschilt de toelichting per persoon en missen de aanwezigen de totaalvisie. Ook vragen of verduidelijkingen zijn niet plenair uitgevoerd, waardoor de aanwezigen geen totaalbeeld krijgen. Op deze wijze wordt de informatie en inspraak bewust versnipperd en gefrustreerd. Het verbaasde me overigens dat wethouder Van Hooijdonk, die bestuurlijk verantwoordelijk blijkt voor dit project, met de jas aan als een medebewoner tussen de bewoners stond en niet, zoals de overige medewerkers van de gemeente met een button zichtbaar was als iemand van de gemeente en op die wijze bestuurlijk verantwoordelijkheid draagt voor dit plan. Pas later na het inloopmoment, eenmaal thuis, begreep ik dat zij de wethouder was. De maquette was na de avond nergens bekend en niet zichtbaar in de wijk: niet in het wijkbureau, niet in de bibliotheek, niet in het winkelcentrum. Hierdoor krijgen omwonenden geen goed beeld in hoeverre het gebied van het huidige winkelcentrum wordt volgebouwd. Overigens blijkt dat mijn buren sowieso slecht zijn geïnformeerd. Vrijwel niemand van mijn buren blijkt op de hoogte van deze Centrumplannen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Vervolg vorige pagina* Communicatie van het toekomstplan Overvecht Centrum Het Masterplan Overvecht Centrum werd gemaakt in een open planproces waarbij de gemeente, de verschillende Pand- en Grondeigenaren en een team van bewoners en ondernemers uit de wijk (Team Overvecht Centrum) met elkaar samenwerkten. Naast de intensieve betrokkenheid van dit team, organiseerde de gemeente ook andere manieren van betrokkenheid. In het voorjaar van 2023 en 2024 is er daarom breed gecommuniceerd over de planvorming en hebben bewoners en omwonenden gelegenheid gehad om te reageren. Van deze zogenoemde “brede checks” werden verslagen gemaakt die u kunt terugvinden op de denkmee pagina van Utrecht. Tijdens deze brede checks werden mensen op verschillende manieren geïnformeerd over het toekomstplan: • De gemeente verstuurde met de brede checks wijkberichten in en rond het projectgebied (ca 3.500 adressen) en met de inspraakperiode naar de hele wijk Overvecht. • Op www.utrecht.nl/overvechtcentrum en de denkmee pagina is informatie te vinden over het project, waaronder een informatievideo, en waar mensen tijdens de brede check in 2024 konden reageren op de eerste versie van het Masterplan. Ook is er een mailadres te vinden waarop mensen vragen kunnen stellen aan het projectteam. • Er waren posters en flyers verspreid in openbare gebouwen in de wijk zoals de bibliotheek, buurthuizen, het wijkbureau Overvecht en gezondheidscentra. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	Andere opmerkingen	*Vervolg vorige pagina* In uw folders en op de site gaf u aan dat inwoners kunnen reageren. Maar als ik wil reageren, word ik via diverse links naar de ‘denk mee’-pagina geleid waar ik alleen een korte opmerking kan invoeren op een detailplek op een plattegrond, nadat ik eerst ben ingelogd. Nergens is een (email)adres te vinden waar ik een reactie zoals deze naar toe kan sturen. Hierdoor belemmert u de inwoners en omwonenden om op een toegankelijke manier te reageren op dit plan. Dit rigoureuze plan om het enorme aantal van 2.500 woningen te bouwen in dit centrumplan is het meest ingrijpende bouwplan dat vorige week ooit voor Overvecht is gepresenteerd. Er staat niets over op de posters op de prikborden in het wijkbureau en niet in de bibliotheek. Nadat ik in het voorjaar mijn zienswijze had ingediend, kreeg ik op 29 november 2024 van u een reactie op mijn zienswijze (uw zaaknummer 10751987). U schrijft dat u mijn reactie zorgvuldig heeft gelezen en beantwoord, maar u heeft niet inhoudelijk gereageerd. Ik krijg een antwoord van een reactie die is ingediend door [naam verwijderd]. Tot op de dag van vandaag heb ik nog geen reactie gehad op mijn bezwaar tegen uw plan voor Overvecht Centrum. Ook de wijze waarop deze huidige reacties dienen te worden ingediend, frustreert u, door bewoners via een online formulier op aparte onderwerpen te laten reageren, terwijl ik gewoon, net als bij alle andere inspraakreacties, ik gewoon een email wil sturen. U verhindert dit door dit niet toe te laten via email, maar per post. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Vervolg vorige pagina* • Bij de entrees van het winkelcentrum waren hekken met banners geplaatst met informatie. • Er zijn verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd. • Er zijn online campagnes geweest om mensen in de wijk (wijkbewoners en gebruikers van Overvecht Centrum) te informeren. Daarnaast is het team van de gemeente regelmatig aanwezig in de wijk en gaan we ook in gesprek met omwonenden en betrokkenen die behoefte hebben aan meer informatie. Naar aanleiding van uw eerdere bezwaar in 2023 heeft u zelf bijvoorbeeld een (digitaal via MS Teams) gesprek gevoerd met iemand uit het projectteam. Sindsdien ontvangt u ook met enige regelmaat voortgangsberichten over het planproces. Opzet van de informatiebijeenkomst die u in maart 2024 heeft bezocht Bedankt voor uw feedback over uw ervaring tijdens de informatiebijeenkomst die u heeft bezocht op 12 maart 2024 in Oproer. Van deze feedback leren we voor volgende keren. We leggen wel graag uit waarom voor de gekozen opzet is gekozen. De opzet van informatiebijeenkomsten over ruimtelijke plannen verschilt per situatie. Het toekomstplan voor Overvecht Centrum is een groot en ingrijpend plan dat op veel verschillende manieren impact heeft voor wijkbewoners en ondernemers. Er spelen veel verschillende zorgen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	Andere opmerkingen	*Vervolg vorige pagina* Ik heb overigens geen enkele wijziging gezien in de maquette die u in het voorjaar presenteerde, dus wat zijn de grote wijzigingen die u heeft verwerkt na onze inspraak? Daarnaast overspoelt u mij en alle andere Overvechters de afgelopen periode met procedures, nu ook een Omgevingsvisie Overvecht (voor de gehele wijk) onze inspraak wordt verwacht. Vorige week hadden we hier een avond met raadsleden waar 200 mensen bijeenkwamen om hun zorgen te uiten. En ook hier worden reacties en insrpaak verwacht. Deze overvaltactiek kost mij en vele andere Overvechters enorm veel tijd. Bovenstaande bevestigt dat zorgvuldige informatie voor en betrokkenheid door de buurt niet serieus wordt genomen. Alleen al het feit dat ik in deze kolom zeer weinig karakters kwijt kan, belemmert u de inwoners en omwonenden om op een toegankelijke manier te reageren op dit plan.	*Vervolg vorige pagina* Voor de bijeenkomst die u heeft bijgewoond is daarom bewust gekozen voor een opzet waarbij zoveel mogelijk ruimte is om individueel in gesprek te gaan over specifieke zorgen die mensen hebben. Veel mensen die we hebben gesproken vonden dit een prettige opzet. Wethouder Lot van Hooijdonk was zelf ook even aanwezig bij deze avond, vanuit haar betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor het project. Ze had geen officiële rol maar vond het belangrijk om wel aanwezig te zijn om zelf te horen wat er leeft in de wijk en hoe mensen over het toekomstplan voor Overvecht Centrum denken.. Maquette en wijzigingen tussen de eerste versie van het Masterplan en de inspraakversie Het klopt dat de maquette na de informatiebijeenkomst in Oproer in maart 2024 niet ergens terug te zien was. Dit komt omdat het een tussenversie was, die nog aangepast is n.a.v. de genoemde zorgen. De belangrijkste ruimtelijke aanpassingen zijn: • Verschuiving van het volume heeft geleid tot minder massa aan de Zamenhofdreef, waardoor er wat volume meer naar binnen het gebied is geschoven. Ook is de rooilijn van de Zamenhofdreef 4 meter naar achteren geschoven. Een aantal gebouwen is verlaagd naar aanleiding van zon- en windstudies. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	Andere opmerkingen	*Zie vorige pagina's*	*Vervolg vorige pagina* • Om ervoor te zorgen dat het ondanks het volume een prettig gebied wordt, hebben we gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen hoog voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan en hofjes in de straten gemaakt. • Er is een flinke slag met vergroening van het gebied gemaakt. Onduidelijkheid doordat het proces van Omgevingsvisie en Masterplan tegelijkertijd liepen We hebben van meerdere mensen terug gehoord dat het verwarrend was dat het proces van de omgevingsvisie voor heel Overvecht en het Masterplan voor Overvecht Centrum. De door u genoemde bijeenkomst in januari van 2025 voor de Omgevingsvisie werd georganiseerd door de gemeenteraad van Utrecht in het kader van de behandeling in de gemeenteraad n.a.v. alle inspraakreacties die de Omgevingsvisie in het voorjaar van 2024 heeft ontvangen. Wij zullen doorgeven dat u zich hierdoor overvallen voelde.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Maar liefst 6800 woningen worden er in Overvecht de komende 16 jaar bijgepland, bovenop de 16.000 bestaande overwegend flatwoningen. Omgerekend komen er maar liefst 113 tienhoogflats bij, zoals die waar wij op uitkijken aan de Henriëttedreef waar we 60 brievenbussen telden. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen, zo'n 2.500 stuks, worden in uw centrumplan bij elkaar gepropt op een stukje grond van 400 bij 300 meter. Het huidige winkelcentrum en omgeving wordt hiervoor gesloopt en ervoor in de plaats komen talloze torenflats met hoogtes van 70 meter, 20 meter hoger dan het hoogste gebouw van Overvecht: The Fizz dat er onlangs is gebouwd. De bouwoverlast kan zomaar twintig jaar duren, schrijft u in uw plannen. Overvecht, de wijk die volstaat met tienhoogflats, krijgt er gewoon een Manhattan bij. Nergens in Utrecht, nergens in Nederland worden zoveel woningen zo dicht en zo hoog op zo'n kleine oppervlakte bij elkaar gebouwd. In uw plannen verdwijnen talloze winkels en voorzieningen in vergelijking tot wat er nu is en maken plaats voor eenvormige flats. En juist daar is geen behoefte aan.	Voor de beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid), 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) en 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod). In het Masterplan voegen we voorzieningen toe aan het gebied, zoals een culturele voorziening en een overdekte markthal (Mercado).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Overvecht wordt al decennia gekenmerkt door grote sociale problemen. De leefbaarheidsscore is de laagste van Utrecht, er sprake van veel armoede, het is de wijk met de grootste achterstand in gezondheid en ook in alle andere probleemstatistieken bungelt deze probleemwijk steevast onderaan. We hebben deze problemen de afgelopen 30 jaar dat we hier wonen, dagelijks kunnen ervaren. De stedenbouwkundige opzet met de troosteloze flats blijkt een sociaal drama. En wat doet U? U bouwt deze flatwijk nog meer flatwoningen en torenflats die meer dan twee keer zo hoog als de bestaande tienhoogflats zullen worden. In deze kwetsbare wijk worden tussen duizenden en duizenden flats nog eens duizenden flatwoningen bijgepropt: dat ‘verdichten’ moet volgens u het medicijn zijn voor deze zieke wijk die maar niet gezonder wil worden. De huidige inwoners van Overvecht ervaren sinds drie jaar met eigen ogen en oren wat dat ‘verdichten’ in de praktijk betekent: ze hebben bij Winkelcentrum Overvecht The Fizz voor hun deur gekregen, een megalomaan complex van 50 meter hoog waar 639 studenten op elkaar wonen, het hoogste gebouw in de verre omgeving. Deze monsterlijke flats nemen niet alleen het zicht weg, we horen de studenten ook vooral, als ze in de weekenden ‘s nachts om 03.00 uur dronken vanaf de balkons vanaf hun speciaal aangelegde feestterras over de buurt schreeuwen en wij weekenden achtereen niet kunnen slapen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	We vinden het vervelend om te lezen dat u ieder weekend overlast ervaart in de nachtelijke uren. We begrepen dat er acties zijn ondernomen n.a.v. uw klachten en dat de terrassen niet tot laat gebruikt mogen worden. We begrijpen dat u het niet eens bent met de veranderingen zoals deze in het Masterplan staan. Overvecht is een wijk met veel positieve elementen waar bewoners blij mee en trots op zijn, maar er zijn ook zeker problemen. De gemeente wil met het Masterplan de positieve punten behouden en de problemen verminderen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	*Vervolg vorige pagina* Wat Overvecht nodig heeft, is dat die flats eruit gaan, maar uw plan lezend, kiest Utrecht voor een hele andere route: we krijgen er nog veel meer flats bij: nog meer, nog hoger. U zadelt Overvecht op met nog meer flats, nog meer drukte, nog meer verkeer, nog meer luchtvervuiling, nog meer sociale druk. Wat heeft Overvecht dan wel nodig in de toekomst? Wellicht kunt u eens in de omgeving rondkijken: in een soortgelijke probleemwijk in Nederland, de Bijlmer in Amsterdam, hebben ze wel begrepen hoe je een monotone flatwijk waar soortgelijke grote sociale problemen speelde, wél kunt kantelen. Daar zijn vele flats gesloopt en zijn fraaie afwisselende woningen, voorzieningen, groen en ruimte om te bewegen voor teruggekomen. En met succes: de wijk veert helemaal op.	*Zie vorige pagina*
	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Door de komst van 2500 woningen en nog meer auto's voor die bewoners, neemt de druk om te parkeren (naast parkeerplekken voor de winkels) enorm toe. Daarnaast zal de milieuvervuiling fors toenemen door die verkeersstromen en ook de verkeersveiligheid loopt gevaar. Nu al rijden talloze auto's met ruim 70-80 kilometer per uur door de Rhonedreef. De wijk en de ruimte die hier is kan deze verkeersdruk die al groot is, gewoon niet aan.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	- de CO2 voetafdruk op deze kleine ruimte enorm zal zijn - de verkeers- en parkeeroverlast door de 2500 woningen en de winkels extreem zal toenemen - de nieuwe flats van 50 en 70 meter hoogte zijn niet bij een spoorzone zijn gebouwd, waar juist hoogbouw plaatsvindt om zo de verkeersstromen door auto's te beperken	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). We streven naar een zo laag mogelijke CO2-voetafdruk door duurzame manieren van vervoer te stimuleren. Dit doen we door lopen, fietsen en openbaar vervoer aantrekkelijker te maken dan het in de huidige situatie is. Tegelijkertijd houden we Overvecht Centrum goed bereikbaar voor auto's. Het plan is flexibel: als in de toekomst autogebruik of autobezit afneemt, dan kunnen de bovengrondse parkeergarages getransformeerd worden voor ander gebruik.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Wat Overvecht juist nodig heeft is een goed wijkwinkelcentrum met een gevarieerd aanbod. In uw plannen verdwijnt dit winkelcentrum grotendeels en komt er een markthal voor in de plaats. In uw plan staat overigens nergens of en hoeveel winkels wel blijven bestaan. Hoe kan ik hier een oordeel over geven?	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.2 (De functie en haalbaarheid van de Mercado).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Bezoekers van het winkelcentrum kunnen gratis parkeren. In uw plannen moet hiervoor betaald worden. Ik als bewoner zal moeten betalen om te kunnen parkeren en ben daar tegen.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Ik maak bezwaar tegen dit bouwplan, omdat: - de massaliteit van de flats en torenflats de troostelooshеid van deze flatwijk verder versterkt - er geen voldoende ruimte en licht meer is, omdat de talloze flats veel (zon)licht wegnemen en de horizon letterlijk dichttimmeren. - de flats zorgen voor plek waar het altijd maar waait, zo is de ervaring al bij de bestaande tienhoogflats - de CO2 voetafdruk op deze kleine ruimte enorm zal zijn - deze massale woningbouw en ook de enorme bouwhoogtes in deze wijk die al vol staat met flats helemaal niet past. De wijk heeft juist behoefte aan ruimte, groen. - de verkeers- en parkeeroverlast door de 2500 woningen en de winkels extreem zal toenemen - de luchtvervuiling hierdoor zal toenemen - de flats niet bij een spoorzone zijn gebouwd, waar juist hoogbouw plaatsvindt om zo de verkeersstromen door auto’s te beperken - de 2500 woningen gebouwd worden vlak naast een rioolzuiveringsinstallatie waar wij al 20 jaar klachten over indienen wegens stankoverlast. - de enorme en jarenlange bouwoverlast van 20 jaar voor omwonenden onacceptabel is	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid), 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen), 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur), 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren), 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto) en 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd) Vervelend dat u stankoverlast ervaart. De afgelopen jaren zijn er diverse maatregelen genomen om de overlast te verminderen. Uit onderzoek blijkt dat geurbelasting voldoet aan de gestelde normen. Dit kunt u ook teruglezen in het MER.
	Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte	Nu al lukt het de gemeente niet om de bergen zwerfafval schoon te houden van jongeren die daar iedere avond tot 's nachts 02 uur overlast veroorzaken door de pizzadozen en shoarmabakken uit hun auto's op straat te kieperen op een kleine parkeerplaats aan de Rhonedreef.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.9 (Het onderhoud en schoonhouden van de openbare ruimte).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (vervolg)	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Ik wil u vragen om af te zien van dit absurde plan om de meest kwetsbare wijk van Utrecht op te zadelen met nog eens duizenden extra flats. Overvecht waar de problemen al zo groot zijn, dient gewoon niet op deze manier gekozen te worden als 'verdichtingslocatie'. Niet in deze aantallen en niet in deze vorm. Waarom worden deze 70 meter hoge torenflats niet in Tuindorp of Rijnsweerd gebouwd? Wijken die nooit opgezadeld worden met de bouwwoede van Utrecht en waar de afgelopen 60 jaar nergens wezenlijk is ingegrepen. Als de aantallen en de vorm met minstens de helft worden teruggebracht, kan het winkelcentrumgebied een toekomst tegemoet met een menselijke maat. Wij zullen alle (juridische) middelen de komende jaren aangrijpen om dit plan te stoppen. En als u doordrukt wat er nu ligt, dan rest ons niets anders dan na de strijd tegen dit absurde bouwplan deze wijk waar we 30 jaar met plezier hebben gewoond, te verlaten. Wij willen de niet wonen in een 20 jaar durende bouwput die leidt tot een troosteloos winderig Manhattan waar geen licht, geen horizon, geen zon te bekennen is en waar de duizenden extra inwoners die komen wonen en rijden, zorgen voor een verdere verzwakking van de kwetsbare wijk Overvecht.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid). 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) en 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd) van de reactienota.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
57 (einde)	Andere opmerkingen	U frustreert alleen al in dit formulier wat ik hier over wil schrijven door alleen maar ruimte over te laten door maximaal 2199 karakters ruimte te geven. De wijze van presentatie in Oproer in het voorjaar van 2024 met meer ambtenaren dan de handvol bewoners bij borden, de maquette die nergens in de wijk te zien is, de foutieve beantwoording van mijn zienswijze in het voorjaar (ik kreeg het antwoord van een zienswijze van een totaal ander persoon), de misleidende tekeningen over dit plan, het tekort aan communicatie in de wijk (niemand van mijn buren weet wat er gaat gebeuren), het niet aanpassen van de maquette na de eerste zienswijze, het ontbreken van een informatie-avond, het niet kunnen mailen van deze zienswijze door mij, het omslachtig maken van inspraak, maakt dat ik uw communicatietraject tot op de dag van vandaag als onprofessioneel en frustrerend ervaar. En gezien de bomvolle zaal dinsdag 21 januari met 200 bezorgde Overvechters afgelopen week, ben ik niet de enige. Juist bij het grootste bouwplan in de geschiedenis van Overvecht dien je hier als gemeente zorgvuldig mee om te gaan. En daar ervaar helemaal niets van.	Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen we naar de beantwoording die we aan het begin van uw zienswijze hebben gegeven.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
58	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Hoewel ik de ambitie om het winkelgebied te vernieuwen en de buurt aantrekkelijker te maken zeer waardeer, wil ik een aandachtspunt onder de aandacht brengen: de keuze om het overdekte winkelcentrum om te vormen naar open ruimtes. In Nederland hebben we vaak te maken met regen, wat betekent dat een overdekte plek van groot belang is voor bezoekers. Het huidige overdekte winkelcentrum biedt een fijne plek waar mensen, zelfs bij slecht weer, kunnen winkelen, elkaar ontmoeten en tijd doorbrengen, bijvoorbeeld met kinderen en kinderwagens. Dit draagt bij aan het comfort en de toegankelijkheid van het gebied, vooral voor gezinnen, ouderen en mindervalide mensen. Ik vind het erg jammer dat een overdekte omgeving lijkt te verdwijnen in dit nieuwe plan. Juist een plek waar mensen droog en comfortabel kunnen verblijven, heeft een belangrijke functie in Nederland. Daarnaast wil ik erop wijzen dat overdekte winkelcentra in Nederland vaak drukker en populairder zijn dan niet-overdekte stadscentra. Dit heeft alles te maken met het gemak en comfort dat een overdekte omgeving biedt, vooral in ons regenachtige klimaat. Hoewel het plan goed rekening houdt met hete zomerdagen door schaduwrijke plekken en groen toe te voegen, lijkt regen minder prioriteit te hebben gekregen. Dit is zorgelijk omdat regen niet alleen bezoekers ontmoedigt, maar ook extra uitdagingen oplevert voor doelgroepen die meer afhankelijk zijn van comfort en toegankelijkheid. Ik hoop dat dit aspect in het plan nog eens goed wordt heroverwogen en dat er wordt gekeken naar oplossingen om bezoekers ook bij regenachtig weer een comfortabele en toegankelijke plek te bieden, bijvoorbeeld door middel van overkappingen, beschutte plekken of semi-overdekte wandelpaden.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
59	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Als vader van een zoon die 4 keer per week schaatst op de Vechtse banen ben ik vaak voor 1 a 2 uur in Utrecht. Ik doe dan vaak wat boodschappen. Ik waardeer de multiculturele winkeltjes. Het valt me wel op dat ik vrijwel nergens op zaterdagmiddag kan parkeren in heel Overvecht, de Klop en de Arnodreef zijn n uitdaging. Gelukkig is bij WC Overvecht nog vaak te parkeren, eigemlikk alleen maar aan de noordzijde. Ik ga dan met genoegen naar Cen A supermarkten en multiculturele winkels. Op momenten, bijv toen er een wintercircus stond is er niet te parkeren Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen lijkt me een buitengewoon slecht idee. Het zal de winkels omzet kosten, het jaagt mij weg naar plaatsen als Bilthoven waar ik veel meer voor moet rijden en de zoekende massa autos stoten veel meer uitlaatgassen uit. Voortdurend stoppen geeft fijnstof van de remblokken, en de motor draait inefficient in een te lage versnelling. Het verbruik, en daarmee ook de stikstofuitstoot is dan hoger dan bij pakweg 30 of 50. Vanzelfsprekend steun ik iedere extra woning, maar bij WC overvecht is nu al een tekort aan parkeerplaatsen	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Reeds nu is er sprake van filevorming om bij WC Overvecht te komen. Auto's die een plekje zoeken blokkeren de weg en lopen onnodig uitlaatgas uit te stoten	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
60	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Ik vind een overdekt winkelcentrum fijner, maar ben wel positief over de plannen voor de nieuwe inrichting van het winkelgebied. Ben wel benieuwd of het lukt een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod voor elkaar te krijgen.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
60 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Goed dat er woningen bijkomen, dat is hard nodig. Plannen voor hoogbouw vind ik in het aangepaste plan veel beter dan in het eerdere plan. Wel blijf ik 70 meter erg hoog vinden, naar mijn idee past maximaal 50 meter hoog beter. Ik maakte me zorgen dat mijn woning gesloopt zou worden, omdat ik hier met veel plezier woon. Nu dat pas over 20 jaar aan de orde is denk ik: dat zien we tegen die tijd wel. Als de plannen doorgaan is er tegen die tijd vast een goede vervangende woning voor mij in de buurt.	We vinden het fijn om te lezen dat u zich minder zorgen maakt over uw woning. De gefaseerde aanpak zorgt er inderdaad voor dat er nieuwe woningen bij komen en er vervangende woningen beschikbaar komen in het gebied zelf.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
60 (vervolg)	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Ik maak me wel zorgen of het lukt een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod voor elkaar te krijgen. Een culturele trekker lijkt me een heel goed idee, maar dan moet het wel echt lukken om het ook een prettige plek te maken om 's avonds te zijn. Dat is nu niet het geval. Ik ben enthousiast over de voorgestelde veranderingen voor het winkelgebied (behalve dat het niet meer overdekt is, dat zal ik erg missen), maar maak me wel zorgen over de periode tot het zover is. Hoe blijft het winkelcentrum leefbaar nu er al steeds meer winkels leeg komen te staan, en nieuwe winkels mogelijk wegblijven vanwege de geplande verbouwing?	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod), 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek), 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum). De leegstand en het mogelijk wegblijven van nieuwe winkels is de verantwoordelijkheid van de coöperatieve vereniging van eigenaren (CVvE) van de winkels en de ondernemersvereniging van het winkelcentrum. Deze organisaties spannen zich in om het winkelcentrum zo leefbaar mogelijk te houden. Daarnaast houden de gemeente en de CVvE rekening met het draaiende houden van het winkelcentrum gedurende de bouwwerkzaamheden, zie hiervoor paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd). Los van de mogelijke herontwikkeling van het Shoppingcenter investeert de CVvE ook nu in het winkelcentrum. Zij heeft de afgelopen tijd gewerkt aan een nieuwe 'Look and Feel'. Het Shoppingcenter Overvecht gaat verder onder de naam Overvecht Centrum en krijgt tevens een nieuw eigentijds logo en een nieuwe website. Daarnaast investeren de eigenaren in een restyling van binnen- en buitenzijde en in een nieuwe vloer in het winkelcentrum. Zo blijft het in aanloop naar de beoogde herontwikkeling prettig om te winkelen.
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Zorg voor goede communicatie met huidige bewoners van het gebied. Ik verwacht jarenlang last te hebben van overlast en zie daar wel tegenop. Ook voorzie ik problemen met parkeren tot alle nieuwe parkeergelegenheden klaar zijn.	Bedankt voor uw suggesties voor goede communicatie met de huidige bewoners voor wie de bouwwerkzaamheden flinke impact kunnen gaan hebben. In hoofdstuk 5 van de bijlage "Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum" staat uitgebreid beschreven hoe we tijdens de uitvoeringsperiode willen zorgen voor een overcapaciteit aan parkeerplaatsen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61	Brief	Buitenproportionele verdichting Wij zijn van mening dat het Masterplan wordt gedreven door opgelegde woningaantallen vanuit de “stad Utrecht” in plaats van vanuit een stedenbouwkundige visie die uitgaat van en aansluit op de bestaande wijk Overvecht. Door de woningaantallen als leidraad te hanteren ontstaat een buitenproportionele verdichting met 2500 woningen op een relatief kleine oppervlakte waardoor veel hoogbouw tot maar liefst 70 meter hoogte noodzakelijk is die niet aansluit op de woonwensen1 vanuit Overvecht. Woningen die door de beperkte omvang gericht zijn op starters, ouderen en een/tweepersoons huishoudens, wat leidt tot zogenaamde doorgangshuizen met veel verhuisbewegingen en weinig sociale betrokkenheid met de wijk Overvecht. Een vergelijk kan worden gemaakt met de studentenresidentie The Fizz met 639 gemeubileerde studentenwoningen. Niet betaalbaar voor Nederlandse studenten en daardoor bewoond door ongeveer 95% aan buitenlandse studenten. Deze bewoners zijn volledig gericht op de binnenstad Utrecht en brengen Overvecht weinig tot niets extra’s. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie. Hieronder beantwoorden wij uw zienswijze per thema: Buitenproportionele verdichting We delen uw mening niet dat de gemeente gedreven wordt door de opgelegde woningaantallen vanuit de stad. Voor beantwoordingvan uw zienswijzen over de verdichting, hoogte van de gebouwen en de relatie tot de voorzieningen verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid), 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen), 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur). Wat betreft de hoeveelheid woningen per hectare: in het document “Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum” dat in december 2024 naar de gemeenteraad is gestuurd, kunt op pagina 7 en 8 een vergelijking tussen verschillende hoogstedelijke gebieden vinden. De dichtheid in Overvecht Centrum is lager dan in Merwede en Beurskwartier. *Wordt vervolg op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* De 2500 extra woningen komen boven op de laatste verdichting van ca. 1000 appartementen op de zogeheten NPD-strook. Dit alles resulteert straks in een woningdichtheid in het centrumgebied van bijna 250 woningen per hectare, wat zelfs niet eens gerealiseerd wordt in het merendeel van de plangebieden van de Merwedekanaalzone en in schril contrast staat met de rest van de wijk Overvecht. Het Overvecht Centrum biedt zeker ruimte voor ontwikkeling, maar niet in de orde van grootte die nu wordt voorgesteld. De balans tussen de oppervlakte van het centrumgebied en de voorgenomen bebouwing is volledig zoek, waardoor extra druk op het leefklimaat in het centrumgebied en de aansluitende gebieden eromheen ontstaat.De groennormen uit de Uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht worden niet gehaald in het concept Masterplan wat een directe aantasting van de leefbaarheid is, onder andere door hittestress door het vele beton dat de warmte niet kwijt kan aan de omgeving. De voorgestelde ontwikkeling wordt als zeer bedreigend ervaren voor onze directe leefomgeving. Met 2500 woningen ontstaat een groei van wellicht 3750 tot 6500 mensen, die allen een voetafdruk hebben op de algemene voorzieningen die al onder druk staan zoals huisartsen, tandartsen etc. Bovendien hebben deze mensen veelal een auto en/of fiets waardoor er een mobiliteitsknelpunt ontstaat, boven op de al gecreëerde chaos door de Westelijke Stadsboulevard en ondoordachte verkeersmaatregelen zoals beschreven in de Omgevingsvisie Overvecht. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	Ondanks dat we in Overvecht Centrum niet kunnen voldoen aan de groennormen (vanwege de vele functies en modaliteiten die in dit gebied moeten landen, komt er ruim drie keer zoveel groen als in de huidige situatie. De hitte kan inderdaad tussen de hoge gebouwen blijven hangen. We proberen hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan, door daken, binnentuinen en openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten volgens de principes ‘groen, tenzij’ en ‘geen dak onbenut’. Groen absorbeert warmte en geeft verkoeling door verdamping van warmte. In de straten en pleinen bieden gebouwen en bomen schaduwrijke plekken ter beschutting tegen de zon. Waar mogelijk behouden we volgroeide bomen met een grote kruin. Daarnaast beperken we hittestress door onze keuzes voor gevelmaterialen en -kleuren en door een waterelement. Het Masterplan gaat er vanuit dat alle eigenaren meedoen. En zoals u beschrijft is het nog geen gelopen race. Dit staat ook benoemt in hoofdstuk 9 van het Masterplan. We hebben nog een lange weg te gaan. Voor verdere beantwoording verwijzen wij naar paragrafen 2.10.1 (De toekomst van de corporatiewoningen en woningen boven het winkelcentrum) en 2.12.2 (Haalbaarheid van het Masterplan).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* Het Masterplan in de huidige opzet is afhankelijk van veel toekomstige onzekerheden zoals het ontbreken van concrete toezeggingen over de medewerking (lees: slopen) van de drie complexen met sociale huurwoningen, koopwoningen van de VvE Seinedreef/Roelantdreef en studenten boven het winkelcentrum Zamenhofdreef/Gloriantdreef. Bovendien is er bij de CVvE Shoppingcenter Overvecht allesbehalve sprake van consensus t.a.v. de uiteindelijke medewerking aan het Masterplan, wat mede wordt ingegeven door een lage waardering van hun inbrengwaarde van het bestaande onroerend goed. Door te wensdenken en ervan uit te gaan dat alles wel goedkomt worden onnodige financiële risico's genomen bij uitvoeringspunten en -fases, die niet zouden worden genomen als uitgegaan wordt van het ontbreken van medewerking van hiervoor genoemde partijen. Wij pleiten dan ook voor een Masterplan dat niet afhankelijk is van op voorhand gesignaleerde onzekerheden in de toekomst en aannames dat dit wel goedkomt. Hierdoor ontstaat meteen de ruimte om een plan te ontwikkelen met lagere woningdichtheden in het gebied. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina's.*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* Wij verzoeken u dringend afstand te doen van de vooraf opgelegde aantallen als uitgangspunt en dat te verlagen tot maximaal 1.500 woningen, zodat er ruimte ontstaat om de kwaliteit en leefbaarheid voorop te stellen bij de ontwikkeling van het Overvecht Centrum. Met een groei in balans kan de menselijke maat pas echt tot uitdrukking worden gebracht. Wij verzoeken u niet in te stemmen met het voorliggende Masterplan en het terug naar de tekentafel te sturen, met herziening van de uitgangspunten. Wij roepen partijen van de motie 2024-110 deze onder een nieuwe motie in te brengen en geen genoegen te nemen met de uitleg in hoofdstuk 3 van de Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum. Hiermee wordt tevens recht gedaan aan het eigendomsrecht van de betreffende eigenaren.	*Zie pagina 185 en 186*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	brief	Mobiliteit In dit plan ontstaat een zeer grote kans op een verkeersinfarct rondom de hoek Brailledreef/Einsteindreef alwaar het autoverkeer richting het Overvecht Centrum wordt geleid. De geluidsberekeningen MER voor de bebouwing in die hoek (A1) en verder langs de Einsteindreef (B1 en B2) zijn voor een deel negatief tot zeer negatief. Nu al staat het verkeer op de Einsteindreef gedurende een groot deel van de dag stil in de file of ontstaan er lange vertragingen door de gecreëerde flessenhals bij de Marnixbrug. Verkeer gaat omrijden wat elders nieuwe opstoppingen veroorzaakt. Deze chaos zal alleen maar toenemen en het is niet ondenkbaar dat dit zich, door de absurde groeiplannen in het “Overvecht Centrum”, zelfs verplaatst naar de noordelijke randweg.	Mobiliteit Voor beantwoording over mobiliteit verwijzen we naar paragrafen 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur) en 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto). Het klopt dat de geluidsbelasting op de genoemde plekken hoog is. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de verdere planuitwerking zodat er binnenin de woning geen sprake is van geluidsoverlast.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	brief	In tegenstelling tot het huidige gratis parkeren, hebben de geplande parkeergarages Overvecht Centrum een belangrijke financiële bijdrage aan het plan. Op termijn geldt in Overvecht overal betaald parkeren, maar daarbij denken bewoners veelal aan ma-vr met een venstertijd van 6.00 tot 11.00 uur. In het Masterplan wordt gedacht aan zeven dagen in de week betaald parkeren met zelfs een grote verruiming van de venstertijd van 8.00 tot 22.00 uur. Daarbij is het niet ondenkbaar dat de tarifering betaald parkeren hoger ligt dan buiten het Overvecht Centrum. Het voornoemde zal een olievlekwerking hebben op de direct naastgelegen gebieden en de rest van de wijk, met als gevolg hogere kosten voor bewoners. Voor onze bewoners dient het betaald parkeren tot een minimum beperkt te blijven en niet onmogelijk worden gemaakt door extra parkeerdruk vanuit Overvecht Centrum omdat daar verruimde venstertijden kunnen gaan gelden. Dit zou een negatief effect hebben op bezoek, mantelzorgers, etc. met meer vereenzaming of andere gênante toestanden tot gevolg. Daarnaast hebben wij door het parkeerregime in het centrumgebied zorgen over de toekomstige levensvatbaarheid van het winkelgedeelte. De bestedingen in de winkels worden voor meer dan 50% gedaan door bezoekers met een auto. De combinatie betaald parkeren met de volgens ons te verwachten slechtere bereikbaarheid, zal autobezoekers afschrikken en doen uitwijken naar bijvoorbeeld winkelcentrum Bisonspoor in Maarssen, waar parkeren de eerste 4 uur gratis is. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	Voor beantwoording over het betaald parkeren verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Indien betaald parkeren werkelijkheid wordt in Overvecht, mag het Masterplan Overvecht Centrum geen negatieve invloed hebben op het parkeerbeleid met een verruiming van de parkeerdagen en venstertijden voor betaald parkeren in andere delen van de wijk en evenmin leiden tot een prijsdifferentiatie van parkeertarieven. Wij verzoeken u met klem niet in te stemmen met het voorkeursscenario voor het parkeerregime en nader onderzoek te laten doen naar de effecten op het omliggende gebied van de wijk Overvecht!	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	brief	Participatie en communicatie Aan het toekomstplan Centrum Overvecht hebben ca. 20 inwoners, tal van ondernemers, vastgoedeigenaars en woningbouwcorporaties deelgenomen met uiteenlopende belangen. De participanten die hebben “meegedacht” over de totstandkoming van het masterplan zijn het niet allemaal eens over de bovenmatige verdichting en de vele hoogbouw met torenflats. Er is binnen die groep allesbehalve sprake van consensus, wat de aanbieders van het Masterplan wel suggereren. Bij sommigen is het gevoel ontstaan dat het aantal te realiseren woningen een doel op zich is, wat telkens wordt tegengesproken door de organisatie. Echter wordt er wel gezegd: “er is een opgave om te bouwen”. In het begin zou het om een onderzoek gaan naar 1500 tot 2500 extra woningen zoals blijkt uit het document Basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum’. Dat er nu een plan voorhanden is met 2500 woningen zegt veel over welk doel leidend is geweest. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	Voor beantwoording van uw reactie over het betrekken van bewoners verwijzen we naar paragraaf 2.12.1 (Waardering voor het open planproces en kritiek op “brede checks” in de wijk). Graag reageren we op uw opmerking over de bandbreedte van 1.500 - 2.500 woningen toelichten. In de door de raad vastgestelde basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële verkenning Overvecht Centrum’ (2021) staat dat er ongeveer 1.500 - 2.500 nieuwe woningen bij kunnen komen. Deze bandbreedte gaat ervan uit of het winkelcentrum wel of niet meedoet in het toekomstplan. Als het winkelcentrum niet meedoet, dan was de inschatting dat er ongeveer 1.500 woningen bij kunnen komen. Als het winkelcentrum wel meedoet, dan kunnen er ongeveer 2.500 woningen in het gebied komen. Omdat het winkelcentrum nu volop meedoet met hun herontwikkelplan, komen we nu uit op ongeveer 2.500 woningen. De gemeenteraad heeft de motie voor een draagvlakmeting bij de Omgevingsvisie overvecht niet aangenomen. Er komt dus geen draagvlakmeting.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Voorbereiden van een toekomstplan met een beperkte groep is prima en in het wijkbericht 2022 was in eerste instantie maar ruimte voor 15 bewoners, maar het vervolgtraject ontbeerde een mogelijkheid tot bredere participatie. Geïnteresseerden konden op een aantal inloopmomenten planborden en een maquette bekijken. Een plenaire toelichting op het toekomstplan en mogelijkheid tot discussie ontbrak. Er kon gereageerd worden via een moeilijk te vinden website, waarop bovendien eerst een account aangemaakt moest worden. Het is niet duidelijk wat er met deze online reacties is gebeurd. Bij vragen werd vaak gereageerd met “U kunt een zienswijze indienen”, wat direct een sprong is naar een vorm van het wettelijk recht op inspraak en geen participatie betreft. De omvang van het Masterplan Centrum Overvecht met grootschalige verdichting van 2500 woningen en een veelvoud aan bewoners heeft niet alleen invloed op het plangebied zelf, maar ook op de rest van Overvecht. Bij de totstandkoming van een dergelijk omvangrijk project is participatie met de bewoners uit Overvecht onontbeerlijk. Er kan niet volstaan worden met mooie afbeeldingen en marketingtaal om een project te “verkopen” en dan alleen de vraag te stellen: “Missen we nog iets?”. Wij verzoeken de gemeente een draagvlakmeting in Overvecht uit te laten voeren naar het Masterplan Centrum Overvecht door een onafhankelijke partij. Dit kan gecombineerd worden met een draagvlakmeting Omgevingsvisie Overvecht, zoals door meerdere betrokkenen is gevraagd tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 21 januari jl.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
61 (einde)	brief	Tot slot Wij vragen u het toekomstplan centrumgebied Overvecht in de huidige vorm en omvang, zoals beschreven in het Masterplan Overvecht Centrum, aan te passen en het plan meer in balans te brengen met de bestaande bebouwde omgeving. Dit zal de hoogbouw aanzienlijk beperken, meer groen opleveren en een lagere woningdichtheid betekenen. Bovendien staat de geplande hoogbouw veel te dicht (< 100m) op onze flatgebouwen. U dient zich duidelijk uit te spreken dat het aantal te realiseren woningen geen opzichzelfstaand doel is, maar dat de leefbaarheid en samenhang met de rest van Overvecht als uitgangspunt wordt genomen.	Zoals hierboven in de beantwoording van uw zienwijze is opgenomen, is het realiseren van het aantal woningen geen doel op zich. We begrijpen dat de toevoeging van 2.500 nieuwe woningen vragen oproept over de impact op de leefbaarheid, de druk op voorzieningen en de sociale cohesie in Overvecht. Deze verdichting is inderdaad een ingrijpende verandering, maar juist door deze groei zorgvuldig te begeleiden, is de ambitie om met dit Masterplan de wijk Overvecht sterker te maken.
62	brief	In eerste aanleg zijn wij verheugd dat er een concept-Masterplan Overvecht Centrum is opgesteld en nu voorligt. Het tot stand komen ervan heeft, mede in overleg met betrokken partijen, plaatsgevonden over een periode van 6 jaar. In die 6 jaar is veel uitgewisseld en zijn er zeker flinke stappen gezet naar een gewenste en beoogde herontwikkeling. Blijft staan dat de gelijkwaardigheid in het overleg en in de samenwerking zoals verwoord in het concept-Masterplan Overvecht Centrum niet altijd door partijen als zodanig is ervaren. Het belangrijkste daarin is het ontbreken van de financiële kaders en de overeenstemming hierover met betrokkenen die moeten leiden tot een haalbaar en uitvoerbaar Masterplan. In het concept-Masterplan Overvecht Centrum wordt nota bene zelf op diverse plekken gewezen op de vele tekortkomingen en de grote risico's ten aanzien van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid.	Hartelijk dank voor uw reactie. Vervelend om te lezen dat u de gelijkwaardigheid in het proces niet altijd door u zo ervaren is en er voor u onduidelijkheid is over de financiele kaders. Blijkbaar hebben de hierover gevoerde overleggen voor u niet tot voldoende resultaat geleid. Hieronder reageren wij op de door u ingebrachte thema's.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	Een belangrijk ander aspect is dat het concept-Masterplan Overvecht Centrum onvoldoende zicht biedt op flexibiliteit. Met nadruk wordt gewezen op het feit dat het concept-Masterplan Overvecht Centrum geen Blauwdruk beoogt en flexibiliteit is geborgd. Maar wanneer het concept-Masterplan Overvecht Centrum en de bijlagen tot in de details wordt gelezen blijkt van de flexibiliteit weinig over. Bebouwingsgrenzen lijken hard, bouwhoogtes en plinten zijn vastgelegd, functies zijn bepaald en ingekaderd, het energie-concept (OBES) is verplicht, gebouwd parkeren is gesitueerd en bepaald, een beeldkwaliteitsplan is gesteld, enz.. Ook lijken de financiële kaders (bijvoorbeeld in relatie tot parkeren) zonder nadere duiding en onvoldoende onderbouwing en weinig flexibiliteit te bevatten. En mede gelet op de vele gestelde onzekerheden en tekorten benoemd in het Masterplan. Een ander belangrijk aspect is het reeds benoemde beeldkwaliteitsplan die in deze vorm en gedetailleerdheid nooit in het overleg met betrokkenen aan de orde is gekomen.	

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	Brief	1. Samenwerking Vanaf 2019 is de gemeente gestart met een hernieuwde poging om te komen tot de herontwikkeling van het (winkel)centrum Overvecht. Hiervoor zijn mede de eigenaren in het gebied uitgenodigd. AM heeft zich als één van de initiatiefnemers en realisator van de DeBuurt (NPD-strook) altijd constructief opgesteld. Al in het verleden heeft AM initiatieven bij de gemeente neergelegd (1999 - 2018) en heeft zij overeenkomsten gesloten met o.a. woningcorporaties Bo-Ex en Portaal ten einde initiatieven in het centrum van Overvecht verder te brengen. Deze initiatieven zijn met de gemeente gedeeld en dus bij de gemeente bekend. Daarnaast heeft AM percelen in het Centrum van Overvecht risicodragend aangekocht om deze initiatieven ook daadwerkelijk handen en voeten te kunnen geven met het oog op de doelstellingen en afspraken in het Stadsakkoord Wonen (2019), het Wijkakkoord Overvecht (2022) en de Werkplaats Overvecht (2021) en gericht op de wijkverbetering van Overvecht. Zoals geschreven heeft AM zich in het proces constructief opgesteld met een duidelijke visie en beeld. Ook deze zijn gedeeld met de Gemeente. In algemene zin kunnen wij onderschrijven dat het proces wat nu heeft geleid tot het concept-Masterplan Overvecht Centrum in goed overleg heeft plaatsgevonden. Dat betekent echter niet dat wij van mening zijn voldoende gehoord te zijn. Zo hebben wij van meet af aan ons kritisch uitgelaten over de financiële kaders en haalbaarheid. Hierin stonden wij zeker niet alleen. Een overgrote meerderheid van betrokken eigenaren hebben gedurende het proces meerdere malen hun directe zorgen en twijfels geuit over de kaders en de haalbaarheid en hebben desondanks het proces het voordeel van de twijfel gegeven en zijn constructief blijven meedenken en meedoen. Zo ook vastgelegd in de Verkenning Centrum Overvecht 2021 en blijkens de steunverklaringen met betrekking tot de Woningbouwimpuls Overvecht Zuid 2021. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	1. Samenwerking De gemeente waardeert de jarenlange inzet van AM voor de stad en voor Overvecht. Uit de Verkenning uit 2020-2021 met pand- en grondeigenaren bleek dat ontwikkeling van afzonderlijke plots niet mogelijk/wenselijk is, omdat overkoepelende problemen dan niet opgelost kunnen worden. Parkeren vormde en vormt het grootste overkoepelende probleem. Er is op dit moment geen restcapaciteit voor parkeren. Er moeten eerst parkeerplaatsen bijkomen, voordat er ander programma toegevoegd kan worden. De Verkenning heeft in 2021 aangetoond dat er eerst inzicht en spelregels voor het totale gebied moeten zijn op het programma wonen, niet-wonen, parkeren en energieconcept, voordat we weer afspraken per plot kunnen maken. Zo voorkomen we dat iedereen de krenten uit de pap wil op zijn eigen plot en dat een plotontwikkeling van de één de plotontwikkeling van een ander blokkeert. Daarnaast bleek uit de Verkenning dat de in dit gebied benodigde kwaliteitsslag (verdichting, vergroening, ruimte voor ontmoeten en verblijven etc) niet ontstaat bij plotontwikkeling. Een integraal gebiedsplan voor het hele gebied (masterplan) is dus een voorwaarde om tot een gebiedsontwikkeling te komen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	Brief	*Vervolg vorige pagina* In het concept-Masterplan Overvecht Centrum wordt aldus de samenwerking en gelijkwaardigheid enigszins overtrokken cq positiever voorgesteld dan door betrokkenen in werkelijkheid is ervaren of is beleefd. In de achtereenvolgende hoofdstukken in deze zienwijze zullen wij ingaan op de afzonderlijke aspecten waarbij wij nogmaals uiting geven van onze zorgen en deze aan u voorleggen met de hoop dat deze toch worden gehoord en er ruimte is om het concept-Masterplan Overvecht Centrum op significante punten in samenwerking met het Projectteam en betrokken eigenaren aan te vullen cq te verbeteren dan wel dit concept-Masterplan Overvecht Centrum in de huidige vorm niet vast te stellen. Wij verzoeken u de onderstaande afzonderlijke thema's in dit concept-Masterplan Overvecht Centrum in samenwerking met betrokken eigenaren aan te vullen cq te verbeteren dan wel dit concept Masterplan in de huidige vorm niet vast te stellen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	Brief	2. Flexibiliteit Zoals reeds in de inleiding is betoogt is het onvoldoende duidelijk en onoverzichtelijk waar zaken hard zijn en waar sprake is van flexibiliteit. Het verzoek is om in het concept-Masterplan Overvecht Centrum een duidelijke volgordelijkheid/hardheid/ flexibiliteit aan te brengen die voor alle betrokkenen een basis vormen voor deelname en uitvoering. Hierbij aangetekend dat deze dus wel in overeenstemming moeten zijn met het gevoerde overleg op basis van de gestelde gelijkwaardigheid. En dus bijvoorbeeld het onderdeel Beeldkwaliteitsplan uit het concept-Masterplan Overvecht Centrum te halen aangezien deze nooit in deze vorm met betrokkenen is behandeld. Wij verzoeken u om in het concept-Masterplan Overvecht Centrum een duidelijke volgordelijkheid/hardheid/flexibiliteit aan te brengen die voor alle betrokkenen een gelijkwaardige basis vormen voor deelname en uitvoering.	2. Flexibiliteit. In het Masterplan is er een nieuwe tekst opgenomen over de flexibiliteit in relatie tot wat vast ligt. U kunt dit terug vinden in het aangepaste hoofdstuk 8 van het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	3. Functie Bedrijfsactiviteiten/detailhandel (Karwei) In het concept-Masterplan Overvecht Centrum lijkt op voorhand de functie van bijvoorbeeld een Karwei op de percelen van Excelsior BV te verdwijnen. Er wordt in ieder geval op geen enkele wijze aandacht aan besteed. Terwijl het voor de huidige eigenaar (Excelsior BV) en voor de beoogde samenwerking tussen de, naast elkaar gelegen perceelseigenaren (Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV) een voorwaardelijke logische, functionele en financieel noodzakelijke invulling betreft. In de zienswijze van Excelsior BV zal hier nader op worden ingegaan en verwijzen wij derhalve naar de zienswijze van Excelsior BV. Wij verzoeken u de huidige functie van bedrijfsactiviteiten/ detailhandel op het perceel van Esmoreitdreef in een nieuwe ontwikkeling van de percelen Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV in het concept-Masterplan Overvecht Centrum mede te behouden.	3. Functie Bedrijfsactiviteiten/detailhandel (Karwei) Het klopt dat er in het Masterplan in de eindsituatie over 20 jaar geen ruimte is opgenomen voor de Karwei in de huidige vorm (Perifere DetailhandelsVestigingen). Wij onderzoeken of er in de tijdelijke situatie ruimte is voor een Karwei, eventueel in afgeslankte vorm.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	4. Ontsluiting De situering van het winkelgebied en het collectief parkeren brengt met zich mee dat er in de basis 3 hoofdentrees zijn waarvan de entree aan de Prins Lanselotdreef het meest prominent. Deze huidige woonstraat wordt een van de hoofdentrees tot het winkelgebied, de logistieke hoven en het collectief autoparkeren en fietsparkeren. Logistiekverkeer, autoverkeer, fietsverkeer komen hier allemaal te samen en doorkruisen elkaar. Het logistiek verkeer moet bovendien complexe manoeuvres (op de weg in en achteruit rijden) uitvoeren ter hoogte van de logistieke hoven, de entrees tot het fietsparkeren en de parkeergarage, ter hoogte van de t-kruising, en met naar verwachting hoge aantallen vrachtverkeer, autoverkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer. “Naar verwachting” omdat de onderbouwing in het concept-Masterplan Overvecht Centrum van de aantallen, frequenties, tijden van het vrachtverkeer, het autoverkeer en het fietsverkeer in zijn geheel ontbreekt. Naast dat de veiligheid van het verkeer in het geding is zijn de effecten voor de leefbaarheid ongewis. Aan de Prins Lanselotdreef bevinden zich nota bene grondgebonden woningen en appartementen met hun buitenruimte aan de straatzijde (onderdeel van DeBuurt/NPD-strook). *Wordt vervolg op de volgende pagina*	4. Ontsluiting Er is geen rangorde in de hoofdentrees naar het gebied. Er is geen aanleiding om ervan uit te gaan dat de entree aan de Prins Lanseloetdreef het meest prominent en/of het drukst zal worden. Voor verkeer vanaf de Brailledreef-oost zal de entree aan de Zamenhofdreef aantrekkelijk zijn, voor verkeer vanaf de Einsteindreef zuid en noord zal juist de entree Seinedreef een logische entree zijn. Vooral de herkomst/bestemming (in en buiten het centrum gebied) van automobilisten zal bepalen welke van de drie auto-toegangen men kiest. De entreestraten zijn ruim opgezet (20 meter breed). Zo kunnen we goed de verschillende verkeersstromen én robuust groen inpassen. Er ligt een breed trottoir direct aan de gevel. Dit bevordert de leefbaarheid. Daarnaast is in het Masterplan n.a.v. uw eerdere verzoek reeds opgenomen dat we in de vervolgfase onderzoeken of/hoe we het logistiek verkeer vanaf de Brailledreef (zoals nu in afbeelding 49 indicatief is opgenomen) kunnen optimaliseren/verbeteren. Met als doel de woonkwaliteit van de bestaande woningen van de NPD-strook en de nieuwe woningen aan deze locatie te borgen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Ook aan de andere zijde zijn onder andere woningen beoogt met hun buitenruimte aan dezelfde straat. Naast de intensiteit van alle verkeersdeelnemers (vrachtauto's, personen auto's en fietsverkeer) is het niet ondenkbaar dat filevorming, stilstaand vrachtverkeer het beeld gaat bepalen in deze woonstraat met alle gevolgen van dien qua overlast (geluid, stank, luchtverontreiniging) en veiligheid. Er is in ieder geval op dit vlak niets onderbouwd in dit concept-Masterplan Overvecht Centrum. Met zekerheid kan worden gesteld dat de voorgestelde ontsluiting/verkeersafwikkeling ter hoogte van de Prins Lanselotdreef dus niet voldoet. Wij verzoeken u een onderzoek te laten plaats vinden naar de gehele verkeersafwikkeling met alle bijbehorende aspecten waaronder intentie en frequentie, tijdsduur en tijdstippen, congestie, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, enz.. Tevens verzoeken wij u de mogelijkheden naar een ontsluiting voor vrachtverkeer en autoverkeer via de zijde van de Einsteindreef ter hoogte van de locaties Stedin en of de locatie van de beoogde parkeerhub te onderzoeken.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	5. Parkeren Het concept-Masterplan Overvecht Centrum gaat uit van geconcentreerde gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Het belangrijkste argument hierbij is het dubbelgebruik en daarmee een reductie in het aantal parkeerplaatsen. Vooralsnog heeft het de schijn van een optimalisatie voor het winkelcentrum cq gemeente en zijn er weinig tot geen voordelen voor de omliggende percelen. Dit wordt nader toegelicht. De tweelaagse ondergrondse parkeeroplossing is in tegenstelling van het gestelde in het concept-Masterplan Overvecht Centrum buitengewoon kostbaar, inflexibel, niet duurzaam en cruciaal is de afhankelijkheid van opeenvolgende fases waar tot op heden geen enkele zekerheid over bestaat en ook niet over de haalbaarheid van financiële bijdragen van derden en de Gemeente zelf . Het staat buitenkijf dat een tweelaagse ondergrondse parkeergarage een zeer kostbare parkeeroplossing is waarbij men moet rekenen op 2x de prijs van een parkeeroplossing in een bovengrondse gestapelde parkeerhub en 3x de prijs van de inpandige oplossing zoals in DeBuurt en wij voor ogen hebben voor fase 1. Ook voor de bouw en instandhouding vraagt een tweelaagse ondergrondse parkeergarage bijzondere maatregelen omdat het grondwater op slechts een anderhalve meter onder het maaiveld bevindt. Dat betekent dat er sprake is van langdurige (en grote hoeveelheden water) door bemaling hetgeen tevens risico's met zich meebrengen voor omliggende gebouwen en aanwezige bodemverontreinigingen. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	5. Parkeren Tijdens de ontwerpsessies zijn verschillende ontwerpstudies uitgevoerd, waaronder het onderwerp parkeren. Op pagina 58-60 van het Masterplan en in de memo Toelichting afwegingen staat uitgebreid omschreven tegen welke dilemma's de gebiedsontwikkeling aan liep en welke oplossing hier uiteindelijk het beste was en waarom er gekozen is voor collectieve parkeergarages. De bezonningstudie zoals opgenomen in de Verdieping en Achtergrond laat juist zien dat de bezonning van de binnentuinen goed is en niet zoals u schrijft dat er door de opbouw in het concept Masterplan kwalitatief slecht bezonde en onbruikbare binnenterreinen ontstaan Wat betreft de haalbaarheid van het parkeren. Hier heeft de gemeente tussen inspraak en vaststelling extra onderzoek naar gedaan en verwijzen wij naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren). Wij gaan daarom niet in op uw verzoek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Bovendien betekent de tweelaagse ondergrondse parkeergarage continu geforceerde ventilatie (geluid, stroomverbruik) en is deze qua veiligheid alles behalve optimaal in verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals brandweer (bijvoorbeeld gevaar van brand bij elektrische voertuigen). In tegenstelling tot andere vormen van gebouwd parkeren heeft een tweelaagse ondergrondse parkeergarage geen (financieel) haalbare alternatieve aanwendbaarheid wanneer het autogebruik afneemt. In het geval van een bovengrondse parkeerhub kan deze op termijn worden verwijderd en vervangen worden door een woongebouw. Bij een parkeeroplossing zoals in DeBuurt kan op termijn de ruimtes worden benut voor diverse andere functies waaronder bergingen voor de woningen. Bovendien zijn, zoals aangeduid, deze laatste genoemde gebouwde parkeervoorzieningen 2 tot 3 keer goedkoper. Daarnaast is er, volgens het concept-Masterplan Overvecht Centrum, nog geen fysiek en financieel haalbaar plan voor het parkeren als geheel (gerelateerd aan en mede afhankelijk van het winkelcentrum) waarmee ook de realisatie van fase 1 ongewis is. Bovendien wordt voor fase 1 uitgegaan dat bewoners op ruim 300 meter van hun woning moeten gaan parkeren terwijl over het winkel parkeren wordt gesteld dat je meteen in het hart van het centrum bent! *Wordt vervolg op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Ook ontbreekt het aan een oplossing voor het parkeren voor mindervaliden bij de in gebruik neming van de woningen in fase 1. In het concept-Masterplan Overvecht Centrum wordt onvoldoende ingegaan op voornoemde aspecten en zonder serieus te zijn ingegaan op de door partijen aangedragen oplossing van het bewoners parkeren in de kern van gebouwen langs de randen (de “overige ruimte”). Juist deze oplossing is goedkoop, comfortabel, efficiënt, flexibel, duurzaam, veilig en onzichtbaar behoudens een enkele inrit. De parkeeroplossingen in de DeBuurt (NPD-strook) zijn daar het uitmuntende bewijs van. En ook vormen van dubbelgebruik zijn mogelijk. Voor bijvoorbeeld fase 1 biedt een dergelijke toepassing vele voordelen , wordt de kern van een woongebouw effectief benut voor het benodigde parkeren en bovendien worden de daarboven gelegen binnentuinen op hoogte gesitueerd zodat zij ook een aangenaam verblijfsklimaat hebben mede door de goede bezonning (ook dit laat DeBuurt zien). De aard van de typologie van de in het concept-Masterplan Overvecht Centrum geschetste bebouwing (zonder parkeren in de kern) brengt met zich mee dat er grote inefficiënte ruimtes of kwalitatief slecht bezonde en onbruikbare binnenterreinen ontstaan. Met in de kern van gebouwen opgenomen parkeergarages aangevuld met enkele bovengrondse parkeerhubs kan op een goedkope, flexibele, comfortabele en duurzame wijze de benodigde parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers van het Centrum Overvecht worden opgelost en is er geen sprake van een afhankelijkheid van opeenvolgende fases. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	*Zie pagina 202*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Wij verzoeken u in het concept-Masterplan Overvecht Centrum op te nemen dat zelfstandig ontwikkelde plots/percelen waaronder de percelen Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV en voor zover ze in hun eigen parkeerbehoefte conform de geldende parkeernorm kunnen voldoen mede worden onderzocht en bij aantoonbare gelijkwaardigheid zijn toegestaan cq de voorkeur hebben.	*Zie pagina 202*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	6. Plotontwikkeling Het concept-Masterplan Overvecht Centrum stelt op pagina 12 dat “Een verkenning met pand- en grondeigenaren in 2020-2021 liet zien dat ontwikkeling van afzonderlijke plots de problemen niet oplost.” Deze veronderstelling wordt onvoldoende beargumenteerd in het concept-Masterplan Overvecht Centrum en wordt ook zeker niet gedeeld. In tegendeel. De door de gemeente zelf geïnitieerde plotontwikkeling van de NPD-strook in Overvecht Centrum (2018-2021) heeft geleid tot een zeer succesvolle ontwikkeling, realisatie en functioneren van de “Cube” (Van Wijnen) en van DeBuurt (AM). Wat betreft DeBuurt zijn hier ruim 300 appartementen met een grote mate van (flexibele) differentiatie waarvan 100 middenhuur appartementen en 40 zorgwoningen. Bovendien zijn hier ook ruim 300 parkeerplaatsen in de kernen van twee van de drie gebouwen opgelost en is het fietsparkeren comfortabel en veilig op de begane grond van de drie gebouwen gesitueerd. De drie gebouwen hebben in de plint centrumvoorzieningen waaronder de Superplint voor Younity (jeugd en sport) en grondgebonden woningen. De gemeenschappelijke buitenruimte van de driegebouwen bevinden zich boven de parkeerlagen/Superplint en is vanaf de woningen direct bereikbaar. Door deze verhoogde ligging is de bezonning van de buitenruimte uitstekend en heeft mede daardoor een aangename verblijfsklimaat. Gedurende de bouw zijn diverse activiteiten georganiseerd, konden bewoners vanaf een veilige tribune de bouw volgen, werden diverse communicatie kanalen intensief gebruikt en is er geen sprake geweest van enige overlast voor het winkelende publiek of ten aanzien van het winkel parkeren. *Wordt vervolg op de volgende pagina*	6. Plotontwikkeling Bij het onderdeel samenwerking hebben we reeds toegelicht hoe de plotontwikkeling zich verhoudt ten op zichte van de gebiedsontwikkeling. De tekst heeft betrekking op de resterende kavels in Overvecht Centrum, niet op de NPD-strook. De NPD-strook was een gemeentelijke grondexploitatie waar AM d.m.v. een tender één van de realiserende partijen is geweest. De NPD-strook is een mooie toevoeging aan het gebied en liet zien hoe het gebied positief kan veranderen. Tegelijkertijd heeft de herontwikkeling ook de rest van het gebied op slot gezet, doordat er nu geen restcapaciteit voor het parkeren meer is. Juist door eerst naar het hele gebied te kijken en daarna het gebied gefaseerd te realiseren, zorgen we er voor dat het hele gebied tot ontwikkeling komt. De analyse die u maakt over de hoofdstructuur en overige ruimtes kunnen wij niet volgen. Door de modulaire opbouw en de voorgestelde fasering kunt u na vaststelling van het Masterplan direct starten met de herontwikkeling van uw plot. Hierover zijn wij reeds met u in gesprek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Hierbij aangetekend dat in het concept-Masterplan Overvecht Centrum de nadruk wordt gelegd op het winkelcentrum en de randen slechts worden omschreven als “overige ruimte” (pagina 46) “Het gebied telt verder nog enkele plekken die vooral betekenis hebben voor de gebouwen op die plaats. Ze zijn geen onderdeel van de hoofdstructuur.”. De hoofdstructuur op pagina 44/45 onderschrijft voornamelijk de tweedeling in het Masterplan met daarin een voorname rol voor de “Smaakmakers”: het Mercadoplein, De Mercado, het O-plein en het Apotheekplein. Het onderschrijft dat de “Smaakmakers” en de “overige ruimte” bij uitstek als afzonderlijke plots zelfstandig kunnen worden ontwikkeld vanuit een gezamenlijke visie (een Masterplan) maar waarbij de afhankelijkheid beperkt is, mede gelet op de grote verschillen in belangen, eigendom, tijd (fasering), parkeerbehoefte, risico’s en financiële kaders. Daarnaast geldt dat de afhankelijkheid van fases en partijen en dus ook met alle beperkingen en voorbehouden voor de haalbaarheid geen vat hebben op de zelfstandige ontwikkeling van de afzonderlijke plots. Wij verzoeken u voor de percelen Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV de mogelijkheid in het concept-Masterplan Overvecht Centrum op te nemen of op zijn minst te onderzoeken om deze als afzonderlijke plots te kunnen ontwikkelen en als zodanig zelfstandig te kunnen realiseren.	|*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	7. Erfgrenzen In het concept-Masterplan Overvecht Centrum op pagina 47 wordt gesteld dat de erfgrenzen worden gerespecteerd (“met behoud van”) echter daar is voor wat betreft de percelen van AM Esmoreitdreef BV en Excelsior BV geen sprake van. Rooilijnen rondom deze percelen zijn gewijzigd en aan de zijde van de HWC is een 12 meter brede niet nader ingevulde ruimte getekend binnen de erfgrenzen van de percelen van AM Esmoreitdreef BV. Wij verzoeken u de erfgrenzen met bijbehorende rooilijnen zoals gesteld in het concept-Masterplan Overvecht Centrum te behouden.	7. Erfgrenzen We houden in de ruimtelijke basisstructuur rekening met de eigendomsgrenzen. Deze grenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd, zodat het de ontwikkelingen bevordert i.p.v. frustreert. Voor deze plots kan er binnen de erfgrenzen ontwikkelt worden. Het “met behoud van” dat u noemt betreft de monumenten: ‘We houden in de ruimtelijke basisstructuur rekening met behoud van bestaande monumenten (C&A, apotheek en Eneco-gebouw)’.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	8 Hoogtes, plint Het concept-Masterplan Overvecht Centrum omvat spelregels betreffende plinten en bouwhoogtes die gewijzigd en eenzijdig tot stand zijn gekomen. Zo geldt voor de percelen van AM Esmoreitdreef BV en Excelsior BV bouwhoogtes en plint die afwijken en onvoldoende worden onderbouwd. De plint in de naastgelegen DeBuurt en aan de zijde Prins Lanselotdreef en op vrijwel alle gebouwen in de ”overige ruimte” bedraagt deze 6 bouwlagen terwijl deze aan drie zijden van het perceel van Excelsior BV maximaal uit slechts 4 bouwlagen mag bestaan en zonder enige duiding waarom. Dat geldt ook voor de bouwhoogtes voor de percelen van Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV die zijn begrensd tot respectievelijk 30 meter en 60 meter bouwhoogte. Noch uit oogpunt van windhinder noch uit oogpunt van bezonning zijn deze beargumenteerd. Uit eigen studies blijkt dat zowel voor windhinder als bezonning er geen nadelige effecten zijn door toepassing van een plinthoogte van 6 lagen en bouwhoogten van respectievelijk 50 meter voor het perceel Excelsior BV en 70 meter voor de percelen AM Esmoreitdreef BV. Bijkomend volkshuisvestelijk aspect is een toevoeging van ca. 100 extra woningen en een substantiële verhoging van de mogelijkheid tot het doen van financiële bijdragen. Wij verzoeken het concept-Masterplan Overvecht Centrum met betrekking tot de plinthoogte en bouwhoogtes voor de percelen Excelsior BV en AM Esmoreitdreef BV aan te passen naar respectievelijk 6 lagen voor de plint op beide percelen, een bouwhoogte van 50 meter voor de percelen Excelsior BV en een bouwhoogte van 70 meter voor de percelen AM Esmoreitdreef BV.	8 Hoogtes, stedelijke laag (plint is alleen de begane grond en soms eerste) Om ervoor te zorgen dat het ondanks het volume een prettig gebied wordt, hebben we gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan en hofjes in de straten gemaakt. Dit is op gebiedsniveau doorgevoerd en in samenhang bekeken. Bij de verdichting speelt het dilemma over tegengestelde belangen tussen de bewoners in en om Overvecht Centrum en de eigenaren in het gebied. Enerzijds wordt de mate van verdichting vanuit de bewoners in en om het gebied als te hoog gezien. Anderzijds spelen de belangen vanuit de eigenaren met betrekking tot de haalbaarheid/betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Voor het totale gebied is een maximaal volume bepaald met een optimale verdeling. Meer volume op uw plot betekent daardoor automatisch minder volume op een andere plot. Wij passen daarom het Masterplan niet aan n.a.v. uw verzoek.Wel spraken we af dat de volumes, zoals opgenomen op pagina 75 van de Verdieping en Achtergrond, van de plots A1 en A2 samengevoegd worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (vervolg)	brief	9. Beeldkwaliteit In het “Masterplan Centrum Overvecht, Verdieping en achtergrond”, is onder B een Beeldkwaliteitsplan opgenomen die als zodanig nooit is besproken met de betrokkenen. Aangezien hier geen enkele sprake is van overleg, samenwerking noch gelijkwaardigheid bij de opname in het concept-Masterplan Overvecht Centrum kan dit Beeldkwaliteitsplan en in deze vorm geen deel uitmaken van het concept-Masterplan Overvecht Centrum. Wij verzoeken u deel B Beeldkwaliteitsplan in het “Masterplan Centrum Overvecht, Verdieping en achtergrond” te schrappen.	9. Beeldkwaliteit Het klopt dat het Beeldkwaliteitsplan zoals het nu is opgenomen niet is besproken met alle betrokkenen. Echter, dit is een nadere uitwerking van de uitgangspunten die er lagen en ook besproken zijn tijdens de sessies met alle deelnemers van het open planproces. Vandaar dat er voor gekozen is om het beeldkwaliteitsplan niet meer gezamenlijk te bespreken. Tevens geeft u geen inhoudelijke argumenten waarom het beeldkwaliteitsplan niet voldoet. Van de overige deelnemers hebben wij geen zienswijzen ontvangen hierover. We gaan daarom niet mee met uw verzoek om het beeldkwaliteitsplan te schrappen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
62 (einde)	brief	10. Financiële haalbaarheid/uitvoerbaarheid In het concept-Masterplan Overvecht Centrum ontbreekt de financiële onderbouwing en noodzakelijke transparantie en wordt de haalbaarheid onvoldoende aangetoond. Het concept-Masterplan Overvecht Centrum spreekt over diverse onzekerheden, talloze afhankelijkheden en stelt met regelmaat de noodzaak tot (nader) onderzoek. Uit de fasering en de toelichting in het concept-Masterplan Overvecht Centrum blijkt bovenal dat er een grote afhankelijkheid is van de medewerking van een groot deel van de betrokkenen (waaronder de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum, de bewoners boven het winkelcentrum maar ook de woningcorporaties). Het heeft alle schijn dat dit concept-Masterplan Overvecht Centrum onder grote druk is afgerond zonder de noodzakelijke en aantoonbare financiële haalbaarheid. De laatste aan ons gepresenteerde begroting sprak van een tekort van € 85 miljoen. Wij verzoeken u, gelet op het risico van onuitvoerbaarheid door enerzijds het ontbreken van aantoonbare financiële haalbaarheid in het voorliggende concept-Masterplan Overvecht Centrum en anderzijds door gebrek aan deelname van eigenaren in opeenvolgende fases, extra tijd in te ruimen om, aan de hand van deze zienswijze en andere zienswijzen, het concept-Masterplan Overvecht Centrum in samenwerking met betrokken partijen aan te vullen cq te verbeteren dan wel dit concept Masterplan in de huidige vorm niet vast te stellen.	10. Financiële haalbaarheid/uitvoerbaarheid Voor beantwoording op dit deel van uw zienswijzen verwijzen we naar paragraaf 2.12.2. Uw plot ligt in fase 1 en 2, waardoor u kunt starten met uw herontwikkeling zodra het Masterplan is vastgesteld.
63	De verandering van een overdekt winkelcentrum naar een stadscentrum	Een overdekte winkelcentrum behouden. Zo trek je meer bezoekers (buiten Overvecht, en van hoge klasse) en bij kou, regen of dergelijke een warme en veilige omgeving om te shoppen. Ook fijn voor de vele ouderen in Overvecht.	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.2.1 (Bezorgdheid over het verdwijnen van het overdekte winkelcentrum).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
63 (vervolg)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Winkelcentrum Overvecht parkeerplaats gratis houden. Dit zorgt ervoor dat het voor iedereen toegankelijk blijft voor zowel mensen met een lage inkomen als mensen en voor mensen die buiten de wijk komen. Het verlaagt de drempel om het winkelcentrum te bezoeken, stimuleert lokale ondernemers en maakt het winkelcentrum aantrekkelijker.Gratis parkeren draagt bij aan een inclusieve omgeving en bevordert de levendigheid van het winkelcentrum, wat belangrijk is voor de sociale en economische ontwikkeling van Overvecht.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	De winkelcentrum is nu al goed bereikbaar, kan hier en daar wat aangepast worden of vernieuwing. Maar het heeft geen grote aanpak nodig.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.1 (Zorgen over bereikbaarheid met de auto).
	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Parkeerplek gratis houden!! En de prijzen voor huur mag verlaagd worden, betaal voor een flatwoning met 2 kamers bijna 800 euro!! Niet normaal hoog. Hou ook rekening met mensen met een lage inkomen.	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren) en 2.7.1 (Betaalbare woningen en het behoud van sociale huur).
	De veranderingen voor de huidige bewoners en omwonenden van Overvecht Centrum	Overvecht heeft geen mega grote aanpassingen nodig. Het heeft wel behoefte aan vernieuwing en moderne voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners binnen de huidige situatie.	Het Masterplan Overvecht Centrum is gericht op een verandering van het gebied die verder gaat dan alleen een opknapbeurt. Om te zorgen voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum, zijn structurele aanpassingen nodig, zoals betere verbindingen, vernieuwde openbare ruimte en moderne voorzieningen. Deze ingrepen zorgen ervoor dat Overvecht niet alleen voldoet aan de huidige behoeften, maar ook klaar is voor de toekomst. Met alleen een opknapbeurt van het winkelcentrum kunnen de gewenste verbeteringen niet worden gerealiseerd.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
63 (vervolg)	Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd	Overvecht kan niet in één keer volledig aangepast worden. Het moet in stappen gebeuren, met zorgvuldig geplande veranderingen die haalbaar zijn. De veranderingen moeten klein beginnen, zodat bewoners eraan kunnen wennen en betrokken blijven bij het proces. Daarnaast zijn sommige voorzieningen en kenmerken typerend voor Overvecht, zoals het vele groen, de ruime opzet en de diversiteit van de wijk. Deze unieke aspecten moeten behouden blijven en versterkt worden, zodat Overvecht haar eigen identiteit behoudt terwijl het verder groeit en verbetert. En een daarvan is onze vertrouwde omgeving WINKELCENTRUM OVERVECHT.	U wilt het liefst dat er niet te veel verandert bij het winkelcentrum Overvecht. In het antwoord hierboven lichten we toe waarom de verandering van het gebied verder gaat dan alleen een opknapbeurt. Het Masterplan zelf gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling. Dit sluit aan bij uw reactie. Op pagina 104 van het Masterplan kunt u lezen dat er in het nieuwe plan 3 keer zoveel groen komt in Overvecht Centrum, ten opzichte van de huidige hoeveelheid groen. Voor verdere beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.11 (Hoe de plannen in verschillende fases worden uitgevoerd).
64	Het parkeren voor auto's en fietsen in parkeergarages en fietsenstallingen	Minder parkeerplaatsen wordt een groot probleem Het winkelcentrum is nu juist aantrekkelijk vanwege de gratis parkeerruimte	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto’s op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	Winkels zijn nu goed te bereiken als er groenstroken omheen komen wordt dat een stuk minder vooral voor ouderen	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.5.2 (Veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers en mindervaliden). De groenstroken krijgen onderbrekingen om die als voetganger te kunnen oversteken.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de Mercado of culturele trekker	Het winkelaanbod wordt er niet beter van in het hele land is het een Trent dat winkels in het duurdere sigment verdwijnen en er goedkopere winkels voor terug komen of leegstand . Door het masterplan wordt dit niet beter	Voor beantwoording verwijzen we naar paragraaf 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
64 (einde)	De betaalbaarheid van woningen, winkelruimte en/of parkeren in de garages	Als er betaald moet worden voor parkeren wordt het heel onaantrekkelijk voor de meerderheid van de bezoekers . Door Duurdere huren voor de winkels haken de ondernemers ook af	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.7.2 (Huurprijzen en toegankelijkheid van winkelruimte).
65	brief	Op 4 december is door het college het besluit genomen om het om het Masterplan vrij te geven voorinspraak. Het Masterplan bevat een toekomstplan voor Overvecht, waarover met eigenaren, actieve inwoners en ondernemers is gesproken. Lidl is één van die eigenaren waarmee is gesproken, laatstelijk op 16 november 2023. Lidl is eigenaar van: • het perceel met kenmerk 'Utrecht, H 957', waar sinds mei 2022 een Lidl supermarkt gevestigd is; en • het perceel met kenmerk'Utrecht, H 2657', waar sinds 2023 een Action gevestigd is. Het perceel H 2657 van de Action maakt ook onderdeel uit van het 'Shoppingcentrum Overvecht', en dus onderdeel van de CVvE. Het perceel H 957 is een zelfstandig perceel dat buiten de CVvE valt. Kortom, Lidl is zowel grond- en vastgoedeigenaar in het gebied, maar is ook (bestuurs)lid van de CVvE van het winkelcentrum. De bezoekers van de Lidl maken bovendien gebruik van de ruime parkeergelegenheid op maaiveld binnen het plangebied. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Bedankt voor uw reactie. We herkennen uw belangen vanuit de gesprekken die we gevoerd hebben en denken dat deze goed vertegenwoordigd zijn in het Masterplan. We hebben inderdaad op 16 november 2023 voor het laatst conctact gehad met Lidl naar aanleiding van uw verzoek om geen gebruik te maken van de 1 op 1 gesprekken die in 2024 zijn georganiseerd en om bij de gezamenlijke sessies aanwezig te zijn.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* In gesprek met de gemeente heeft Lidl telkens benadrukt welke aspecten voor Lidl belangrijk zijn en moeten worden betrokken bij de vaststelling van het Masterplan. Die belangen zijn kortgezegd de volgende: • De herkenbaarheid en identiteit van de huidige vestiging; en • De goede zichtbaarheid van de huidige vestiging; en • De goede bereikbaarheid van de huidige vestiging met de auto; en • De ruime gelegenheid voor laden en lossen; en • De ruime gratis parkeergelegenheid op maaiveld, of anderszins in goede verbinding met de supermarktentree; en • De mogelijkheid om binnen het plangebied uit te breiden naar +/- 2.500 m² BVO. De bovenstaande belangen heeft Lidl ook altijd, op momenten waar daartoe de gelegenheid werd geboden, naar voren gebracht. De belangen van Lidl zijn ook nu ongewijzigd.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	Het Masterplan Overvecht voorziet in een toekomstplan voor de (her)ontwikkeling van het winkelgebied Overvecht tot een gemengde, hoogstedelijke, buurt. De ontwikkeling van het gebied moet plaatsvinden in 5 fasen, over een periode van ruim 20 jaar. Kort weergegeven verandert er in voor Lidl het volgende: Fase 1: Er moet worden geschoven met de reeds beschikbare parkeerruimte. Er moeten één of meerdere parkeergarages worden aangelegd op de Einsteindreef en/of de Zamenhofdreef. Fase 2: De huidige gratis parkeerplaatsen op maaiveld verdwijnen (grotendeels). Een deel van het winkelcentrum wordt, bij medewerking, verplaatst naar het huidige parkeerterrein. Er moet worden voorzien in ondergrondse parkeergelegenheid. Fase 3: Het winkelcentrum moet worden herontwikkeld. Een tweede deel van de ondergrondse parkeergarage moet worden ontwikkeld. Het winkelcentrum moet, bij medewerking, verder worden ontwikkeld. Fase 4: De zogenoemde ‘Mercado’ moet, direct naast de huidige Lidl-locatie, worden ontwikkeld. Daarbij moet (nog een) ondergrondse parkeergarage worden aangelegd. De ondergrondse parkeergelegenheden moeten met elkaar worden verbonden. Fase 5: Er moet op de huidige Lidl-locatie een plein (het Mercado-plein) worden gerealiseerd. Kortom, het gebied waarop het Masterplan ziet verandert de komende 20 jaar ingrijpend. Hoewel de bestaande supermarkten op grond van het Masterplan belangrijke trekkers in het winkelhart moeten blijven, is het behoud van die supermarkten (vooralsnog) niet betrokken in het Masterplan. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Wij herkennen uw opmerking dat het behoud van de supermarkten (vooralsnog) niet betrokken zijn in het Masterplan niet. In hoofdstuk 5 van het Masterplan op pagina 129 staat ‘De bestaande supermarkten blijven straks ook belangrijke trekkers in het winkelhart’. En onder het kopje retail op pagina 131, komt juist aan bod dat de ‘supermarkten de basis vormen van het winkelgebied. Zij zijn de belangrijkste publiekstrekkers’. Wij hebben het hele Masterplan nogmaals doorgenomen en kunnen de zin dat de locatie van de supermarkten als zwakker punt bestempeld wordt niet terug vinden. Het klopt wel dat het Masterplan niet bepaald welke winkels zich uiteindelijk gaan vestigen, wel is er ruimtelijk rekening gehouden met de vier supermarkten. Dit staat in dezelfde paragraaf beschreven.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	*Vervolg vorige pagina* Sterker nog, in het Masterplan staat daarover het volgende: De 'definitieve locatie van de supermarkten' wordt bestempeld als 'zwakker punt'; En wordt er aangegeven dat de toekomstige branchering buiten de scope van het Masterplan valt: 'Welke winkels zich uiteindelijk gaan vestigen wordt niet bepaald in het Masterplan' Gelet op het bovenstaande wordt uit het Masterplan niet duidelijk of, en in welke vorm, een Lidl supermarkt terug kan keren in het gebied, terwijl al wel duidelijk is dat de Lidl op de huidige locatie moet verdwijnen.	*Zie vorige pagina*
	brief	Lidl is niet tegen de herontwikkeling van Overvecht tot een aantrekkelijk woon-winkelgebied. Om die reden is Lidl ook altijd ingegaan op uitnodigingen van de gemeente om over de toekomst van het gebied te spreken. De gemeente en Lidl hebben in november 2023 gesproken over het toen voorliggende Masterplan 1.5. Lidl heeft toen, net als bij eerdere gelegenheden, kenbaar gemaakt welke aspecten voor haar belangrijk zijn. Lidl kan niet instemmen met het Masterplan in de huidige vorm. Lidl ziet zich daarom genoodzaakt om haar belangen met deze zienswijze nogmaals kenbaar te maken.	Wij vinden het fijn om te lezen dat u niet tegen de herontwikkeling bent naar een aantrekkelijk woon-winkelgebied. Goed om te weten is dat de gesprekken in november 2023 over het Masterplan, versie 1.0 ging. In mei 2024 was versie 1.5 gereed. Hieronder reageren wij op uw zienswijzen en waarom wij denken dat uw belangen goed geborgd zijn in het definitieve Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	Bezoekers van de bestaande winkel maken gebruik van de gratis parkeergelegenheid in de openbare ruimte aan de Seinedreef. Die parkeerplaatsen zijn gelegen op maaiveld waardoor: • Bezoekers gemakkelijk hun weg van het parkeerterrein naar de winkel vinden; • De supermarkt goed toegankelijk is voor iedereen; • Er geen opstoppingen ontstaan. Anders gezegd, de verbinding tussen het parkeerterrein en de bestaande supermarkt(entree) is zeer goed. Het Masterplan voorziet echter in een ingrijpende wijziging van de parkeersituatie ter plaatse. In fase 1 moet worden voorzien in extra parkeergelegenheid in de vorm van garages aan de Einsteindreef en/of de Zamenhofdreef. Afgaande op de afbeeldingen in het Masterplan lijkt echter de keuze voor de Zamenhofdreef al te zijn gemaakt. Vanaf fase 2 moet: • Het winkelcentrum (deels) verplaatsen naar de locatie van het huidige parkeerterrein aan de Seinedreef; en • een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd ter hoogte van het bestaande parkeerterrein. Zie de volgende afbeelding: Het parkeren moet in de tussentijd plaatsvinden in de nieuw te realiseren parkeergarages aan de Einsteindreef en/of de Zamenhofdreef. Ingeval van het parkeren op de Zamenhofdreef betekent dat een afstand van ruim 300 (!) meter. Het parkeren op maaiveld, en daarmee de goede verbinding tussen het parkeerterrein en de supermarktentree, verdwijnt. Dat is voor Lidl onacceptabel, gelet op het belang van de bereikbaarheid van de winkel in relatie tot de rentabiliteit (zie hierna onder b). *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Voordat we ingaan op de fasering, willen wij aangeven dat de fasering geen blauwdruk is, maar inzicht en gevoel geeft bij de haalbaarheid van de uitvoering. De fasering kan nog aangepast worden. De voorkeursvariant is inderdaad om te starten met het bouwen van een bovengrondse parkeergarage aan de Zamenhofdreef. In Fase 1 blijft het parkeren in de openbare ruimte gelijk aan de huidige situatie, waardoor bezoekers aan de Lidl nog steeds kunnen parkeren op de Seinedreef. In fase 2 verandert dit gebied in een bouwplaats zodat de ondergrondse garage met een woon-winkelgebouw gerealiseerd kan worden. Mensen kunnen dan tijdelijk parkeren op de parkeerplekken op de hoek Einsteindreef/Zamenhofdreef of in de nieuwe bovengrondse garage aan de Zamenhofdreef. In de tijdelijke fase zullen mensen van andere parkeerplekken gebruik moeten maken dan dat zij gewend zijn. Zodra de eerste fase van de ondergrondse parkeergarage gereed is (inschatting van de bouwtijd is 2 tot 3 jaar), is er weer parkeergelegenheid dicht bij de winkels. De in-/uitgangen van de ondergrondse parkeergarage liggen in het hart van het winkelcentrum, zodat winkelend publiek comfortabel en snel van de auto naar de winkel en vice versa kan. Dit is in onze ogen een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. In de tijdelijke situatie is er wel een verslechtering. Echter een herontwikkeling kan helaas niet zonder enige overlast gerealiseerd worden. De parkeerbalans is zo opgesteld dat er altijd voldoende parkeerplekken zijn. Voor meer informatie verwijzen wij u ook naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* In fase 2 wordt zogezegd begonnen met de aanleg van ondergrondse parkeergelegenheid, maar het zal nog langer duren voordat die daadwerkelijk is gerealiseerd. Het tweede deel van de ondergrondse parkeerplaats wordt pas in fase 3 (na 10-15 jaar) gerealiseerd. Het laatste, en verbindende, gedeelte van de ondergrondse parkeervoorziening wordt pas in fase 4 (na 15-20 jaar) afgerond. Kortom, de huidige en toereikende parkeervoorziening op maaiveld wordt vervangen voor een allerminst gelijkwaardig alternatief. Lidl vreest een ernstige aantasting van de bereikbaarheid van de winkel, zowel in de realisatiefase als in de eindfase. Verzoek Lidl verzoekt het college om in het Masterplan alsnog te voorzien in: • Voldoende parkeerplaatsen op maaiveld, of anderszins goed bereikbaar, die in goede verbinding staan met de supermarkt-/ winkelentree. Lidl verzoekt om het Masterplan met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten gewijzigd vast te stellen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	Lidl is zeer tevreden met de herkenbaarheid en bereikbaarheid van de bestaande winkel. Het gebouw is goed zichtbaar vanuit alle windrichtingen, en heeft daarmee een eigen identiteit in het gebied. De winkel ligt aan de rand van Overvecht en is met de auto daarom goed te bereiken, hetgeen in een stedelijk gebied doorgaans lastig is. De bereikbaarheid per auto is voor Lidl zeer belangrijk. Bezoekers doen immers vaak weekboodschappen met de auto. De bezoekers die weekboodschappen doen, zorgen immers voor een belangrijk deel van de omzet. Een supermarkt die alleen wandelende of fietsende klanten bedient is op deze locatie niet rendabel. Het Masterplan is opgesteld met 2.500 nieuwe woningen in het achterhoofd. De bestaande winkelfuncties worden goeddeels vervangen voor nieuwe functies in het kader van ‘winkelen, ontspannen en ontmoeten’. In de fasen 4 en 5 verdwijnt de locatie van de bestaande winkel (geheel) uit het gebied, en moet deze plaats maken voor een ‘Mercado’ en het bijbehorende plein. Het Masterplan voorziet vervolgens niet in een nieuwe locatie voor Lidl. Met andere woorden, van Lidl wordt gevraagd in te stemmen met een Masterplan waarin de huidige winkel verdwijnt, vóórdat daarvoor ook een goed alternatief beschikbaar is. Het is dus allerminst duidelijk óf een Lidl winkel in het gebied is voorzien, laat staan waar die dan zou moeten landen. Ook is geheel onduidelijk of er naast alle beoogde ‘nieuwe’ functies nog wel voldoende ruimte is voor het laden- en lossen. Lidl vreest dat daarvoor bij het opstellen van het Masterplan onvoldoende aandacht is geweest. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Locatie: Waar de supermarkten precies komen is mede afhankelijk van het herontwikkelplan van het winkelcentrum zelf. Het Masterplan houdt er nu rekening mee dat de grotere supermarken komen in de blokken C1 en C4 en C5 (voor de bloknummers zie Masterplan hoofdstuk 8). Wij zien dat uw belangen gerealiseerd kunnen worden binnen dit masterplan en gaan daar graag, samen met de CVvE, met u over in gesprek. Oppervlakte: In het Masterplan is ruimte opgenomen voor vier supermarkten met een opgeteld metrage van maximaal 8.200 (conform huidig supermarktaantal en metrage). Deze totaaloppervlakte kan niet groter worden dan het huidige oppervlak. Dat doen we om een evenwichtig supermarktaanbod in de gehele wijk Overvecht te behouden en om andere dagelijkse winkels ruimte te bieden. Een afwijking van het maximum is mogelijk als uit onderzoek blijkt dat de berekende marktruimte en de inschatting van de effecten op de hoofdretailstructuur dit toelaat. Logistiek: de logistiek is uitgewerkt in het Masterplan, op pagina 63. In het vervolgproces wordt dit nader uitgewerkt en waar nodig geoptimaliseerd/verbeterd. Parkeren: Het Masterplan voorziet juist met een centrale ondergrondse parkeergarage in het hart van het gebied zodat alle winkels goed bereikbaar zijn met de auto. Tijdens de sessies voor het Masterplan is veelvuldig aan bod gekomen dat met name de supermarkten goed en snel bereikbaar moeten zijn vanuit deze garage. Dit is ook in het Masterplan opgenomen. In de uitwerking zal dit een aandachtspunt zijn. Mede gezien het bovenstaande passen we het Masterplan niet aan op uw verzoek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Het Masterplan voorziet zoals genoegzaam blijkt uit het bovenstaande niet in een locatie voor een Lidl winkel met voldoende goed bereikbare parkeerplaatsen. De bestaande winkel is minder dan 3 jaar geleden geopend. Het eerste (periodieke) onderhoud van een supermarkt vindt doorgaans na 7 tot 10 jaar plaats. Een verbouwing, laat staan een verplaatsing, is dus normaliter tot 2029 - 2032 niet aan de orde. Lidl onderschrijft echter in algemene zin de intentie van het college om het gebied aantrekkelijker en toekomstbestendig te maken. Het realiseren van het Masterplan is bovendien voor een belangrijk deel afhankelijk van de grondposities van Lidl en de medewerking van het winkelcentrum. Om die reden is Lidl ook bereid om met het college in overleg te treden over een verplaatsing, hetgeen overigens ook tijdens de eerdere overleggen telkens naar voren is gebracht. Lidl kan alleen instemmen met een verplaatsing als aan de door Lidl naar voren gebrachte belangen uitdrukking wordt gegeven. Een nieuwe locatie moet o.a.: • Goed bereikbaar zijn, gelegen aan de rand van het gebied; en • Een duidelijke eigen identiteit hebben, en uitstralen binnen en buiten het plangebied; en • Voorzien in voldoende, in goede verbinding met de supermarktentree staande, parkeerplaatsen. Eventueel in combinatie met parkeren in hetzelfde gebouw (kelder, tapis roulant etc.); *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
65 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* • Een afmeting van totaal +/- 2.500 m² Bvo hebben. Lidl is bovendien, net als in de huidige situatie, graag eigenaar en exploitant van de winkel. Verzoek Lidl verzoekt het college om in het Masterplan alsnog te voorzien in een locatie voor Lidl die: • Goed bereikbaar is, gelegen aan de rand van het gebied; en • Een duidelijke eigen identiteit en uitstraling heeft, binnen en buiten het plangebied; en » Voorziet in voldoende, in goede verbinding met de supermarktentree staande, parkeerplaatsen. Eventueel in combinatie met parkeren in hetzelfde gebouw (kelder, tapis roulant etc.); • Een afmeting van totaal +/- 2.500 m² Bvo heeft. Lidl verzoekt om het Masterplan met inachtneming van de bovenstaande uitgangspunten gewijzigd vast te stellen.	*Zie pagina 178 en 179*
	brief	Lidl kan zich niet verenigen met het Masterplan Overvecht Centrum in de huidige vorm. Lidl verzoekt om het Masterplan te heroverwegen en met inachtneming vn de belangen die Lidl veelvuldig naar voren heeft gebracht gewijzigd vast te stellen.	Zoals we hierboven aangeven, herkennen en erkennen we uw belangen en denken dat deze goed vertegenwoordigd zijn in het Masterplan en gerealiseerd kunnen worden binnen dit masterplan. We gaan daar graag, samen met de CVvE, met u over in gesprek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66	Brief	Ten aanzien van het Centrum Overvecht plan zijn de uitingen van de gemeente die nu gepresenteerd worden in optimistische zin enorm overdreven. Er wordt geen realistisch beeld gegeven van wat hier staat te gebeuren. Op grond van deze schets ontstaat een vals uitgangpunt. Immers: We hebben hier te maken met een heel klein stukje Overvecht waarop duizenden woningen zouden moeten worden gerealiseerd. De suggestie dat dat een vrolijke boel wordt met pleintjes en leuke straatjes is onzinnig. Zeker in combinatie met de enorme hoogbouw. Te zien is hoe de straatjes ongeveer net zo breed zijn als de straatjes tussen de onlangs in hetzelfde gebied gerealiseerde flats. Ga daar eens tussen staan en probeer je vrolijk te voelen. Tel er daarna nog 10 verdiepingen bij op. Pleinen? Mercado? Groen? Het zal in de praktijk allemaal klein, donker en tochtig prutswerk worden als je tegelijkertijd duizenden woningen in hoogbouw realiseert op dit piepkleine stukje Overvecht.	Naar aanleiding van uw brief uit maart 2024 en onze reactie daarop op 16 mei 2024, heeft u aangegeven dat de destijds door u verzonden brief tevens gebruikt kan worden als zienswijze op de definitieve versie van het Masterplan. Vandaar dat wij de tekst van uw brief uit 2023 hiernaast hebben opgenomen. U bent het oneens met een aantal belangrijke onderdelen van het toekomstplan, zoals het aantal woningen. In uw brief beschrijft u uitgebreid dat u van de verdichting in Overvecht Centrum veel negatieve gevolgen verwacht voor de wijk Overvecht. Ik vind het vervelend te moeten lezen dat u zich zorgen maakt. In deze reactie wil ik graag reageren op uw zorgen. Voor de gemeente is Overvecht Centrum een belangrijk onderdeel van de verdere groei van de stad. Overvecht Centrum is door de gemeente aangewezen als een belangrijke verdichtingslocatie voor de stad Utrecht als een nieuw stedelijk knooppunt van de wijk, met veel nieuwe woningen en voorzieningen. Hierdoor kan Overvecht Centrum in de toekomst een veel aantrekkelijker gebied gaan worden met meer voorzieningen, betere verblijfskwaliteit, hogere (sociale) veiligheid en meer woningen voor mensen uit Overvecht en Utrecht waar veel behoefte aan is. In het Masterplan Overvecht Centrum onderzoeken we hoe dit kan en hoe we met deze uitgangspunten tot het beste plan kunnen komen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66 (vervolg)	Brief	*Zie vorige pagina*	*Vervolg van vorige pagina* In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld) staat de visie van de gemeente op de toekomst van de stad. Behalve in Overvecht, willen we op veel andere plekken in de stad zorgen voor meer woningen, groen, werkplekken en voorzieningen. Zo willen we zorgen dat Utrecht een fijne stad blijft om in te wonen. Het Masterplan Overvecht Centrum was nog niet af, toen u uw brief stuurde. Het Masterplan is na die tijd nog aangepast. De belangrijkste ruimtelijke aanpassingen zijn: • Verschuiving van het volume heeft geleid tot minder massa aan de Zamenhofdreef, waardoor er wat volume meer naar binnen het gebied is geschoven. Ook is de rooilijn van de Zamenhofdreef 4 meter naar achteren geschoven. Een aantal gebouwen is verlaagd naar aanleiding van zon- en windstudies. • Om ervoor te zorgen dat het ondanks het volume een prettig gebied wordt, hebben we gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen hoog voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan en hofjes in de straten gemaakt. • Er is een flinke slag met vergroening van het gebied gemaakt.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66 (vervolg)	Brief	De moodboard-achtige afbeeldingen zijn echt onzinnig icm de ambitie. Maar misschien is dat nog niet het ergste aspect van dit plan. Het plan gaat voorbij aan de enorme extra belasting die de dichtbevolkte (probleem)wijk van Utrecht (Overvecht) opnieuw in de schoenen geschoven krijgt. 5000 nieuwe inwoners op een oppervlakte van 200x400 meter. Tel daar de bezoekers van het WC die van buitenaf komen bij. Als we vandaag dit aantal personen verdelen over het betreffende oppervlak ziet het er uit als een goed bezochte demonstratie op het Museumplein. Een probleemwijk is er nooit beter van geworden als de bevolkingsdichtheid wordt vergroot. Dit plan wrijft in een vlek. Utrecht gaat met dit plan voor laaghangend fruit. Een matig lopend winkelcentrum dat nodig een upgrade nodig heeft en relatief weinig eigenaren kent die mee moeten in het plan. Hier valt een betrekkelijk eenvoudige deal te maken waarvoor de bewoners van Overvecht weer even in moeten schikken. De wijk die langzaam weer wat op adem begon te komen wordt weer opgeschud en krijgt er (in totaal) nog eens rond de 10.000 inwoners bij. Daarover wordt niet gesproken. In plaats daarvan zien we vrolijke tekeningetjes. In vals perspectief getekende torenflatjes en praten we over gezellige pleintjes en groene boompjes tussen gebouwen van 70 meter. Uiteraard kan het WC een upgrade gebruiken. En dat er iets meer terugkomt dan er staat is logisch in deze tijd. Een flinke torenflat op de parkeerplaats naast C&A zou volkomen logisch zijn en slechts zeer weinigen in de weg staan. Er is best iets te realiseren. Maar het huidige plan kan onmogelijk uit de koker van bewoners van Overvecht zijn gekomen, dan wel met hun instemming tot stand zijn gekomen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Het Masterplan Overvecht Centrum is gericht op een verandering van het gebied die verder gaat dan alleen een upgrade van het shopping center. Om te zorgen voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum, zijn structurele aanpassingen nodig, zoals betere verbindingen, vernieuwde openbare ruimte en moderne voorzieningen. Deze ingrepen zorgen ervoor dat Overvecht niet alleen voldoet aan de huidige behoeften, maar ook klaar is voor de toekomst. Met alleen een upgrade van het winkelcentrum of een losse plotontwikkeling kunnen de gewenste verbeteringen niet worden gerealiseerd. We verdichten de stad binnen de stadsgrenzen op verschillende plekken in de stad. Dit doen we om invulling te geven aan de verschillende groeiopgaves die wij als stad hebben. Andere grote binnenstedelijke ontwikkelingen zijn o.a. Het Stationsgebied, de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier. Daarnaast zijn er kleinere verdichtingsprojecten in de hele stad te vinden. In Overvecht Centrum combineren we de groeiopgave met de ontwikkeling van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctionele buurt. Voor verdere beantwoording van uw reactie over de keuze voor het herontwikkeling van Overvecht Centrum verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid), 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen), 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur) en 2.6.1 (Behoud en verbetering van het winkelaanbod). *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66 (vervolg)	Brief	*Vervolg van vorige pagina* Dus als de vraag van de Gemeente Utrecht (zoals onlangs geformuleerd) is 'wat hebben we gemist?': gezond verstand, inlevingsvermogen, inzicht in de consequenties, realistische tekeningen, de ambitie om Overvecht niet weer op te zadelen met extra mensen en problemen.	*Vervolg van vorige pagina* Participatie met de wijk Tijdens het open planproces hebben we op veel verschillende manieren contact gezocht met inwoners. Dit staat uitgebreid beschreven in hoofdstuk E (een verslag van twee jaar samenwerken) in de bijlage Verdieping en Achtergrond en beknopt in de paragrafen 2.12.1 (Kritiek op betrokkenheid van bewoners, communicatie en representativiteit) en 2.12.2 (Waardering voor het open planproces en voorstellen voor verbetering). Het Masterplan is gemaakt samen met een groep betrokken Overvechters. Dit was een zorgvuldig, transparant proces. We zetten het open planproces voort. We blijven de Overvechter betrekken om ervoor te zorgen dat de wijk zich ook in de toekomst thuis voelt in Overvecht Centrum en de ontwerpen straks beter aansluiten bij de gebruikers. Het behouden en versterken van de Overvechtse identiteit is een van de speerpunten van deze gebiedsontwikkeling.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66 (vervolg)	Brief	Als Overvecht opnieuw een bijdrage moet leveren bij de oplossing van een Utrechts probleem dan moet dat ingekaderd zijn binnen grenzen van de sociale haalbaarheid. Hoeveel veerkracht heeft deze wijk nog te bieden. Daarbij moet gekeken worden naar artsen (groot verloop), thuiszorg, handhaving, sociale voorzieningen, opvang voor ontsporende jongeren etc etc. Hoewel ook van belang, moet deze discussie niet starten bij de slagschaduw van een flatgebouw of het aantal boompjes dat overleeft tussen 70 meter hoge torenflats. De discussie moet starten bij het absorptievermogen van Overvecht. Kan Overvecht deze ambitie aan? Zijn dit soort megalomanie plannen, 5000 nieuwe inwoners op 200x400 meter binnen een probleemgebied, realistisch? Wie dit plan ondanks alles toch wil realiseren moet vele woningen slopen. Dat kan ook elders. Dat hoeft niet op Overvecht. Twee voor de hand liggende suggesties: Tuindorp, een zeer inefficiënte wijk. Een logistiek drama gekenmerkt door auto's op alle stoepen, met slecht geïsoleerde, 90 jaar oude, woningen. Bewoners die voor uitkijken op hun auto en achter uitkijken op hun schutting. Ondanks dat trotse bewoners met slagkracht en denkkracht. Lastig te doen met al die blije eigenaren daar natuurlijk. Maar waarom eigenlijk niet? De eigenaren die boven het WC wonen willen ook niet weg! Niet kijken naar de sloop in verouderde wijken, maar wel kijken naar Overvecht is meten met twee maten. Tuindorp te moeilijk? Denk dan eens aan de goudkust op Oost. In oppervlak groter dan het Winkelcentrum met omliggende parkeerterreinen. Een stuk of 150 vooral oude villa-woningen. Zeer lage bevolkingsdichtheid. Uitstekende ligging nabij de Uithof en snelwegen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Voor beantwoording verwijzen we naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.4 (Zorgen over voorzieningen en infrastructuur). We verdichten de stad binnen de stadsgrenzen op verschillende plekken in de stad. Dit doen we om invulling te geven aan de verschillende groeiopgaves die wij als stad hebben. Andere grote binnenstedelijke ontwikkelingen zijn o.a. de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier. Daarnaast zijn er kleinere verdichtingsprojecten in de hele stad te vinden. In Overvecht Centrum combineren we de groeiopgave met de ontwikkeling van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctionele buurt.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
66 (einde)	Brief	*Vervolg van vorige pagina* Wie dat onrealistisch vindt moet uitleggen waarom het wel realistisch is in een dichtbevolkte wijk als Overvecht huizen te slopen en er zo veel voor terug te bouwen. De uit Oost verdreven bewoners zijn overigens van harte welkom in kostbare penthouses boven het WC Overvecht, te realiseren in een nieuw plan. Het huidige plan is een plan waar we, na realisatie, enorme spijt van krijgen. Slecht doordacht, te belastend voor de omgeving en het gaat ook nog eens niet brengen wat nu wordt voorgespiegeld. Daarmee timmert het hard aan de weg als het gaat om de onbetrouwbare overheid. Het zou fijn zijn als alle pr en reclame-jongens en meisjes het podium nu verlaten zodat we een realistische discussie kunnen hebben over de implicaties die dit plan heeft. Een dergelijke discussie kan eigenlijk alleen goed starten als we aan de start daarvan het huidige plan in zijn volledigheid ten grave dragen en met een schone lei beginnen. Ik bied mij graag aan als ceremoniemeester voor de plechtigheid…	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67	Brief	Betrokken bij open planproces Als eigenaren zijn wij vanaf het begin op een goede en prettige wijze betrokken bij het gestructureerde proces van onderzoek, samenspraak en samenwerking dat het gemeentelijke team organiseerde voor en met bewoners, eigenaren, ondernemers, ambtelijke collega's en externe adviseurs. Dat hetbben wij zeer gewaardeerd. Wij hebben het ervaren als een waarachtig open planproces, dat ook in positieve zin in schril contrast stond met het participatieproces dat gevoerd is bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie voor de hele wijk Overvecht. Bij dit wordingsproces voor het Masterplan hebben wij een ontwikkelpartner in de arm genomen en samen met deze partner hebben wij zelf ook 'van binnenuit' geïnvesteerd in en gewerkt aan een Herontwikkelplan -binnen bovenstaande paarse contour-, als belangrijke puzzelstuk van het concept-Masterplan. Dit Herontwikkelplan is nog niet af en ligt nog niet vast, want wij kunnen thans nog géén financieel haalbaar voorstel voorleggen aan onze Algemene LedenVergadering (hierna: ALV). Het financiële tekort is aanzienlijk.	Hartelijk dank voor uw reactie op het Masterplan. Fijn om te lezen dat u het open planproces heeft gewaardeerd. Wij ervaren de samenwerking met u als goed en prettig. Het is ons bekend dat het herontwikkelplan op dit moment nog niet haalbaar is. Daarvoor hebben we en zullen we de komende tijd afstemming moeten blijven zoeken om te bepalen wat, op termijn, mogelijk is. Hieronder geven wij een reactie n.a.v. de door u opgeschreven thema’s.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Masterplan Overvecht Centrum: de sterke punten Het concept-Masterplan Overvecht Centrum zien wij als een zeer goed doorwrocht plan. De doelen, de ambities en de visie worden gedeeld en ondersteund. Het algemene gevoel dat daarbij leeft: het eindbeeld ziet er echt heel goed uit en zit goed in elkaar, wat zou het mooi zijn als dit allemaal lukt. Meer specifiek noemen wij graag (niet-limitatief) een aantal onderdelen die wij zien als sterke punten: • De keuze om voor het autoparkeren ten behoeve van het publieksprogramma uit te gaan van een aanééngesloten ondergrondse garage, centraal gelegen in het gebied en bereikbaar vanaf drie zijden, met als 'bijeffect' een aantrekkelijk openbaar gebied (en géén verlies van parkeerplaatsen op marktdag). • De vier pleinen, die alle verschillend zijn van afmeting en sfeer, waardoor een divers en afwisselend verblijfsklimaat ontstaat. • De drie min of meer concentrisch gelegen milieus van plintprogrammering: (1) winkelhart, (2) entreegebied en pleinen, en (3) gemengde woonbuurt, waarbij (2) de entreegebieden de mogelijkheid geven naar de toekomst om de ene of de andere kant op te verkleuren. • Het compacte winkelrondje met daar direct aangesloten de vershal / mercado. Deze combinatie, samen met de gemengde entreegebieden, heeft het in zich om het Overvechtse van alle markten thuis-gevoel met nieuw elan neer te zetten. • De mogelijkheden van vergroening en de visie op een differentiatie van de vergroenings'niveaus'. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Masterplan Overvecht Centrum: de sterke punten We vinden het fijn om te lezen dat u het Masterplan goed doorwrochten vindt en om de door u genoemde sterke punten te lezen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* • Het feit dat er goed is gekeken naar en nagedacht over de mogelijkheden van service- en logistiek verkeer (dat wordt in plannen nog wel eens vergeten). • De geloofwaardigheid van de kwaliteit van wonen die tot stand zal kunnen komen, ook bij het voorgestelde niveau van verdichting en de hoogte in gaan, door de doordachte wijze waarop de bouwblokken zijn opgebouwd, de hoogteaccenten in het gebied zijn verdeeld en ook woonstraatjes voorzien zijn.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Fietsers in voetgangerzone - fietsparkeren Naar ons inzicht is het voetgangersgebied met 273 m bij 157 m te groot om het volledig 'fietsvrij' te maken, gezien de typen functies en bezoekdoelen. Overvecht Centrum is géén binnenstad. Wij pleiten voor het 'fietser-te-gast' principe in dit gebied, óók overdag, zodat de fietser dieper het voetgangersgebied in kan komen. Voor ons gaat het hierbij vooral om de fietsbezoekvriendelijkheid voor de fietser die maar even in het centrum hoeft te zijn: men wil dan dicht bij de bestemming kunnen komen. Voor een kort bezoek moet dan geen drempel zijn van de handeling van inpandig stallen en nog een stuk lopen, óf van een te ver weg gelegen zone voor kort stallen. Het principe van 'fietser-te-gast' kan op meerdere manieren worden weergegeven en geregeld. Het argument dat dat handhaving zou vragen is niet valide, want dat geldt ook voor de regeling van uitsluitend voetgangerszone. NB: Ook bewoners van het middenblok moeten met de fiets hun fietsenstalling kunnen bereiken. Dus ook dáárvoor is 'fiets te gast' in het voetgangersgebied van belang. Aanvullend: tijdens één van de sessie in het open planproces is ook gesproken over de vraag of in het voetgangersgebied wel of geen doorgaand fietsverkeer mogelijk zou moeten zijn. Daar kwam een breed gedeeld idee uit naar boven: er zou sprake moeten zijn van 'doorkunnend' fietsverkeer. Concreet vragen wij om de tekst bovenaan p.50 aldus aan te passen: "De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. In het hart van het gebied en de pleinen eromheen hebben voetgangers absoluut voorrang, fietsers zijn er 'te gast'. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt dit basispincipe. Het centrum wordt een fijne plek om te verblijven." *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Fietsers in voetgangerzone - fietsparkeren We passen het Masterplan aan naar aanleiding van de reacties die we ontvangen hebben over fietsers in het voetgangersgebied. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota leest u de aanpassing. Daarnaast verwijzen we voor de beantwoording van uw zienswijze op het fietsparkeren naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen)

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Concreet vragen wij u om de tekst bovenaan p.50 aldus aan te passen: “De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. In het hart van het gebied en de pleinen eromheen hebben voetgangers absoluut voorrang, fietsers zijn er 'te gast'. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt dit basisprincipe. Het centrum wordt een fijne plek om te verblijven Het bovenstaande vraagt ook een aanvulling op het principe van fietsparkeren. Aan de thans gedachte twee niveaus van lang stallen (in inpandige stallingen) en middellang stallen (in zones voor kort stallen in de aanloopstraten), wordt een derde, laagste, niveau toegevoegd: kort stallen in de voetgangerszone. Daarvoor kunnen in het voetgangersgebied op méérdere plekken kleine parkeer’pockets’ worden gemarkeerd (gewoon een duidelijk vak met een bordje), fijnmazig door het gehele gebied. Zo ontstaat en glijdende schaal van bezoekmotieven en dus het faciliteren van verschillende schaalniveaus voor fietsparkeren! Concreet vragen wij om de kaart op p.61 hier op aan te passen, door indicatief in de voetgangerszone deze pockets in te tekenen en deze aan de legenda toe te voegen. Zie afbeelding hierboven. NB: de rode pockets zijn hier op schaal ingetekend, als vakken van 2 m bij 10 m, wat per vak ruimte biedt voor 20 fietsen. De ‘bijvangst’ van de toevoeging van de pockets kan ook nog zijn dat er een kleinere hoeveelheid fietsparkeren voor bezoekers inpandig gemaakt behoeft te worden, wat de financiële haalbaarheid van het Masterplan kan helpen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Serviceverkeer Over serviceverkeer ten behoeve van bewoners is op p.64 geschreven dat een ontheffing voor het voetgangersgebied enkel mogelijk is indien een voertuig niet in de parkeergarage past. Wij zijn bang dat het een wensgedachte is dat bezorg- en servicebusjes via de ondergrondse parkeergarage zaken als maaltijden, kleding, pakketjes of een koelkast komen bezorgen. Hoe ziet de gemeente dat voor zich? Wij vragen om hier nog beter over na te denken en dit echt vanuit de praktijk te organiseren, met de mogelijkheid van afhandeling ook via maaiveld. En in elk geval om dit aspect niet zo stellig op te schrijven als het er nu staat.	Serviceverkeer Ook hier passen we het Masterplan aan naar aanleiding van de reacties die we ontvangen, in dit geval over het serviceverkeer. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota en in het Masterplan kunt u de aanpassing terugvinden.
	brief	Horeca Op p.134 zijn drie typen horeca onderscheiden. In algemene zin kunnen wij deze driedeling volgen, maar het kan in de praktijk blijken dat ook in het winkelrondje een vorm van ‘verblijfshoreca’ gewenst is. Daarom is het wenselijk dat er minder 'streng' onderscheid gemaakt wordt tussen de typen 1 en 2 (‘retailondersteunende horeca’ resp. ‘verblijfshoreca’). Concreet vragen wij om de tekst aan het eind van de eerste alinea op p.134 aldus aan te passen: “We maken onderscheid tussen drie typen horeca, waarbij typen 1 en 2 in enige mate uitwisselbaar kunnen zijn: ”	Horeca We willen dat de pleinen levendig zijn, ook na sluitingstijd van winkels. Vandaar dat we de verblijfshoreca concentreren op deze plekken. Vanuit de schaarste aan horecameters, moet het juiste horecatype eerst op de juiste plek komen. Als er meer ruimte is, kan het wellicht ook elders. We passen de tekst aan naar aanleiding van uw reactie. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota en in het Masterplan kunt u de aanpassing terugvinden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	C&A-gebouw Het C&A-gebouw wordt op p.44-45 wel een ‘belangrijke plek’, een ‘bijzonder gebouw’ en een ‘smaakmaker’ genoemd, maar voor wat betreft de mogelijke programmering blijft het Masterplan vaag. Een smaakmaker zonder specifiek programma dus. Dat is op zich in dit stadium ook nog welbegrijpelijk, gezien het gesloten karakter van het monumentale gebouw (enkel de begane grond is thans in gebruik), en het gegeven dat met de eigenaar nog niet specifiek hierover gesproken is. Maar wij pleiten er wel voor dat, als het Herontwikkelplan door onze ALV als haalbaar wordt bestempeld, de gemeente zich mede ‘eigenaar’ zal voelen van een gezamenlijke opgave / zoektocht voor een smaakmakende invulling van dit gebouw. Concreet vragen wij dus uw actieve betrokkenheid bij het vinden van een goede invulling van het C&A-gebouw die positief bijdraagt aan het publieksprogramma.	C&A-gebouw De invulling van het C&A-gebouw is op dit moment nog niet duidelijk. Dit gaat spelen in de laatste fase (fase 5). Te zijner tijd zal het C&A-gebouw onderwerp van gesprek zijn en zal de gemeente zeker meedenken in de zoektocht naar een goede invulling van dit gebouw. Dit zal altijd in relatie tot de functies in de rest van het gebied zijn.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Woonprogrammering Een belangrijke kapstok voor dit Masterplan, en de motivatie waarom de stad Utrecht zou moeten (willen) investeren en verdichten in Overvecht Centrum, volgt uit de RSU2040. Daarin staat letterlijk over Overvecht: “Verbetering van de wijk realiseren door verdichting en menging. Meer woningen in het midden- en hogere segment toevoegen, kwaliteit van de openbare ruimte verhogen en versterken parkranden. Nieuwbouw inzetten om wooncarrière mogelijk te maken om sociaal kapitaal vast te houden.” Wij zijn het eens met de stelling op p.144 dat Overvecht Centrum gezien moet worden als een buurt op zich, en dat de voorgestane gebiedsontwikkeling moet leiden tot een gemengd woonmilieu met sociale, middeldure en duurdere woningen. Wij vinden het daarbij belangrijk dat Overvecht Centrum er aan bijdraagt dat mensen binnen Overvecht wooncarrière kunnen maken. Zodat je niét, als je inkomen stijgt of als je student- of starter-áf bent, de wijk moet verlaten! Voor de financieringsmix is het inderdaad onwenselijk om puur ‘opbrengstgedreven’ uit te gaan van nadruk op het hogere segment, want zoals op p.144 benoemd kan dit een eenzijdige woningvoorraad in de hand werken, wat in de toekomst problemen kan geven. Maar hier zit ook een andere kant aan die wij hier naar voren willen brengen: het concept-Masterplan (en ook ons concept-Herontwikkelplan) laat nu nog een aanzienlijk tekort zien, en dat is ook heel goed te begrijpen: het is een heel duur plan om te realiseren! *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Woonprogrammering We begrijpen dat u het belangrijk vindt dat het mogelijkheid is om studentenwoningen te realiseren in Overvecht Centrum. We gaan niet in op uw verzoek (het schrappen van de alinea), vanwege de in het Masterplan genoemde redenen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Dat zit in drie dingen: (1) er wordt heel veel bestaand vastgoed gesloopt en dus kapitaal vernietigd, (2) de verdichting leidt tot gebouwde parkeeroplossingen waar altijd tekorten op zitten, en (3) hoog bouwen is duurder bouwen (o.a. door extra stijgpunten en brandveiligheidseisen). Oftewel: de opbrengstpotentie van het woonprogramma is uiteindelijk wel bepalend voor de vraag of dit Masterplan en ons Herontwikkelplan financieel haalbaar gaat zijn. Daarom is het van belang dat de genoemde percentages in het woonprogramma (p.144-145) gezien worden als richtinggevend, maar dat er niet dogmatisch aan wordt vastgehouden. De passage op p.145 over afwijken van de percentages, met de WBI-percentages als ondergrens, vinden wij daarom een belangrijke passage die niet mag sneuvelen voor de soms gehoorde wens om juist méér sociaal toe te voegen. Dat laatste moge goed bedoeld zijn, maar in het licht van het bovenstaande zal het er aan bijdragen dat de haalbaarheid van het Masterplan nog lastiger wordt in plaats van dichterbij komt. Specifiek zijn wij het er niet mee eens dat er geen extra studentenwoningen zouden mogen komen (p.146). Het complex The Fizz bevat 639 single en double studio's, maar die worden lang niet allemaal door studenten bevolkt. En studenten passen juist (ook) heel goed bij de stedelijkheid en levendigheid die wij hier met z'n allen willen creëren. Concreet vragen wij om de laatste alinea op p.146 geheel te schrappen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Rooilijnen en straatprofielen In het winkelrondje willen we kunnen zorgen voor intimiteit en gezelligheid. Hier moeten we de daarom vrijheid hebben om de stedelijke ruimte in het winkelhart dynamischer te maken, en een winkelrouting ‘van plek naar plek’ te creëren. Op p.169 is weliswaar een nog wat beweeglijke contour getekend om het middenblok, maar in de spelregels op p.168 staat specifiek benoemd dat straten een minimale breedte van 12 meter hebben (en maximaal 18 m). Voor een gevoel hierbij: de relatief brede Lange Elisabethstraat in de binnenstad is op z’n breedst 10 meter. En de breed aandoende Wenenpromenade in Leidsche Rijn is 11,8 meter. Nu snappen wij dat het genoemde straatprofiel op p.168 te maken heeft met het ‘hoog-laagspel’ van de bebouwing én met de wens om voldoende groen te kunnen maken. Maar wij denken dat het nodig zal zijn om incidenteel naar een smaller profiel te kunnen gaan dan de hard genoemde 12 meter. Concreet vragen wij om de tekst in de tweede bullet op p.168 aldus aan te passen: “Waarbij de toelopende straat als basis een minimale breedte van 12 meter en maximaal breedte van 18 meter heeft, maar incidenteel zijn verdere vernauwingen mogelijk.”	Rooilijnen en straatprofielen We hebben de minimale maat van 12 meter aangehouden vanwege het hoog-laag spel, lichtinval, toegankelijkheid, vergroening en ondergrondse ruimte. In basis kunnen we ons vinden in de tekst die u voorstelt. Echter is die vernauwing nu niet toe te zeggen. Dit moet integraal bekeken worden, waarbij beheer en ondergrond belangrijke factoren zijn. Naar aanleiding van uw vraag wijzigen we de tekst van de tweede bullet op p. 168 van het Masterplan. De een na laatste zin van die bullet wordt aangepast en er komt een extra zin bij. In de tabel in hoofdstuk 3 van de reactienota en in het Masterplan kunt u de aanpassing terugvinden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Haalbaarheid business case / termijn In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de business case van het Masterplan. Letterlijk staat op p.192 vermeld: “De berekende huidige situatie is financieel uitdagend en laat nu nog een tekort zien. Dit maakt dat we de komende jaren de kansen goed moeten benutten om te zorgen dat het financieel haalbaar wordt. De berekening ‘Financieel resultaat heden’ gaat uit van de kosten en opbrengsten op dit moment. Het gepresenteerde negatieve saldo is aanzienlijk.” In de verhandeling die volgt op p.192-193 kunt u lezen dat het komen tot een haalbare business case iets is wat op termijn in beeld zou kunnen komen. Dat móge zo zijn, maar dat geeft wel een spanning met het feit dat wij volgens de Intentieovereenkomst met de gemeente – die loopt tot 1 oktober 2025 – nog dít jaar een besluit moeten nemen over de haalbaarheid van het Herontwikkelplan. Oftewel: het klopt enerzijds dat het niet wenselijk is “om de uitgangspunten en gegevens van nu als ‘harde waarheid’ aan te houden” en het is logisch “om te kijken welke ontwikkelingen in de toekomst helpen in de haalbaarheid” (p.192), maar anderzijds is het van belang dat de huidige eigenaren, onze ontwikkelpartner én mogelijke investeerders, ieder op hun eigen horizon, ook nú al perspectief kunnen hebben op de haalbaarheid van het plan!! Anders komt het niet tot vervolgafspraken de noodzakelijke investeringen.	Haalbaarheid businesscase / termijn Zoals in de uitvoeringstrategie staat beschreven wordt er per fase bepaald of deze uitvoerbaar is en dat de ontwikkeling van deze fase de haalbaarheid van het geheel niet belemmerd. Doordat het winkelcentrum in fase 3 als eerste aan bod komt, vraagt dit om een andere manier naar de haalbaarheid te kijken dan fase 1. De komende tijd moeten we met elkaar blijven zoeken om te bepalen wat, op termijn, haalbaar is.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Onderzoeken haalbaarheid vs uitgangpunten en aannames Overigens betreft het gepresenteerde negatieve saldo van de business case nog niet het volledige beeld. Op p.192 staat hierover: “De door het Rijk en de gemeente verstrekte subsidie is meegenomen bij de opbrengsten. De tijdsaspecten (rente, indexering, faseringskosten), eventuele uitplaatsingskosten en fiscale aspecten zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten.” We halen dit aan, niet om negatief te zijn, maar om helder te maken hóe belangrijk het is: • dat in de komende maanden, samen met onze ontwikkelpartner en met de gemeente, verder onderzocht wordt wat er mogelijk is binnen – of eventueel buiten – de geformuleerde uitgangspunten en aannames van dit Masterplan, • dat het Masterplan, en straks het raadsbesluit, daarvoor voldoende flexibiliteit bevat (zonder de ambities uit het oog te verliezen)[voetnoot], én • dat de beleidshouding van de gemeente daar ook de benodigde openheid in zal kennen (dit laatste mag dan natuurlijk wederzijds verwacht worden). [voetnoot]: Onze opmerkingen op het concept-Masterplan (§ 3) zijn bedoeld om aan die flexibiliteit bij te dragen.	Onderzoeken haalbaarheid vs uitgangpunten en aannames We begrijpen uw zorgen. De gemeente en de CVvE en haar ontwikkelpartner zijn - als onderdeel van het hierboven genoemde stappenplan - in gesprek, onder andere over de door uw genoemde punten. In het Masterplan is er een nieuwe tekst opgenomen over de flexibiliteit in relatie tot wat vast ligt. U kunt dit terug vinden in het aangepaste hoofdstuk 8 van het Masterplan.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Samenwerking ná vaststelling In hoofdstuk 9 wordt de weg naar het eindbeeld geschetst. Wij willen onze steun uitspreken voor de zaken die hier nu al zijn uitgedacht, of waar de gemeente aangeeft mee aan de slag te willen. Specifiek lichten wij hier twee zaken uit. • Op p.216 wordt een kwaliteitsteam geïntroduceerd, met voldoende mandaat. Ook dat idee vinden wij sterk, maar daarbij is wel van belang dat aan de beoordelingscriteria óók de (financiële) uitvoerbaarheid wordt toegevoegd. In de personele bezetting ontbreekt nu een planeconoom. Concreet vragen wij om de betreffende tekst op p.216 aldus aan te passen: “De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur dus ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit, financiële uitvoerbaarheid en maatschappelijke impact.” • Op p.219-220 wordt onder het kopje ‘Risico: veiligheid, leefbaarheid, [etc]’ als maatregel geïntroduceerd: Oprichten van Gebieds- en beheerorganisatie. Wij kunnen niet genoeg benadrukken hóe belangrijk dit is! Niet alleen in het eindbeeld, maar zéker ook in de aanloop naar en gedurende de verschillende fasen van uitvoering. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Samenwerking ná vaststelling De invulling van het kwaliteitsteam moet nog nader uitgewerkt worden. Het is nog niet bekend of in het kwaliteitsteam een planeconoom wordt opgenomen of dat deze juist op een ander moment in het proces een rol krijgt. Vandaar dat we de tekst in het Masterplan op dit moment niet aanpassen. Dank voor uw aanbod om mee te denken over de gebiedsorganisatie. Na vaststelling van het Masterplan starten we de gesprekken over de gebiedsorganisatie op. Wij bespreken dit te zijner tijd met u als onderdeel van de lopende gesprekken die we met u voeren.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Uiteindelijk brengt dit Masterplan heel veel samen wat op één of andere manier vanuit collectief belang gemanaged en ‘geëxploiteerd’ moet worden. Dat gaat, samengevat, in elk geval over schoon, heel, veilig, groen, energie en parkeren, en wellicht ook over programmering. Hier zijn nog weinig echt goede voorbeelden van in den lande, dus dit vraagt onorthodox samendenken en samenwerken. Wij houden ons hiervoor graag beschikbaar.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	Zoals eerder vermeld zal onze ALV in mei van dit jaar het resultaat voorgelegd krijgen van het onderzoek op welke wijze het Herontwikkelplan financieel wél haalbaar gemaakt kan worden, en wat dat eventueel nog betekent voor het Masterplan. Vervolgens zal zij dan in september het besluit nemen of het dan voorliggende Herontwikkelplan wel of niet als haalbaar wordt gezien. Voorbehoud Dit maakt dat de CVvE haar voorbehoud moet maken ten aanzien van het 'meedoen' aan de realisatie van dit concept-Masterplan. Een negatief besluit betekent dat het huidige winkelcentrum, bezien vanuit het plan en de voorwaarden die op dat moment voorliggen, níet kan meedoen aan het Masterplan. Als de niet volgens de statutair benodigde verzwaarde stemweging tot instemming komt, dan brengt dat automatisch met zich mee dat het ook voor individuele eigenaren binnen de CVvE niet mogelijk is om tot gewenste herontwikkeling te komen als zij dat wel zouden wensen. Onttrekking van panden aan het collectief behoeft immers de instemming van de ALV. Gevolg 'niet meedoen – Claim op Masterplan Als het huidige winkelcentrum toch niet mee zou kunnen doen in de herontwikkeling, dan ontstaat er ook géén ruimte buiten het bestaande winkelcentrum voor commerciële functies als winkels en horeca. Het programma in de plint van Fase 2 kan dan in elk geval géén detailhandel (en geen horeca) zijn. Zie schematisch samengevat in de afbeelding hiernaast. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Voorbehoud Het Masterplan beslaat een periode van 20 jaar. Een besluit dat het winkelcentrum (nog) niet mee kan doen, doet niet direct afbreuk aan het gehele Masterplan. In de verdere uitwerking van fase 1 en 2 dient bepaald te worden wat de consequenties hier precies van zijn. Het ligt voor de hand dat deze relatie in het raadsvoorstel een plek krijgt.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Daarnaast zal ook opnieuw onderzocht moeten worden hoe de ‘confrontatie’ is tussen de bouwblokken van fase 2 en het blijvende winkelcentrum. Immers, de voorgestelde fasen 3 en 4 zijn dan niet meer in beeld voor wat betreft het winkelcentrum. Als dit concept-Masterplan al een Omgevingsplan zou zijn, dan zou de bestemming detailhandel / horeca in de weergegeven bouwvelden enkel mogelijk gemaakt worden door middel van een voorwaardelijke verplichting die voorschrijft dat vast moet staan dat winkel- en horecameters uit het bestaande winkelcentrum zullen worden wegbestemd. Concreet vragen wij u om op de één of andere manier, in het Masterplan en/of in het raadsbesluit, de bovenstaande afhankelijkheid vast te leggen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
67 (einde)	brief	Wij staan positief tegenover dit concept-Masterplan Overvecht Centrum en we onderschrijven de doelen en de geschetste ambities, zowel ruimtelijk als programmatisch. In financieel opzicht staan wij, c.q. onze ALV, voor een uitdaging om in 2025 het besluit te kunnen nemen dat ons Herontwikkelplan, als belangrijke puzzelstuk van het Masterplan, als financieel haalbaar wordt bestempeld. Daarvoor is nodig dat in de komende maanden, samen met onze ontwikkelpartner en met de gemeente, verder onderzocht wordt wat er mogelijk is binnen of eventueel buiten de bestaande uitgangspunten en aannames. De CVvE van Shopping Center Overvecht gaat graag constructief het gesprek aan met de gemeente voor een gedragen uitwerking van dit concept-Masterplan Overvecht Centrum. Wij zijn uiteraard bereid om onze zienswijze nader aan u toe te lichten en met u te bespreken. Graag zien wij uw reactie tegemoet.	Tijdens de uitvoering van het stappenplan zijn de meeste punten uit uw zienwijze aan bod gekomen. We pakken graag samen met u de uitvoering van het Masterplan op.
68	brief	De besloten vennootschap Excelsior B.V., gevestigd te Maarssen, is erfpachter van het perceel aan de Seinedreef 25 in Utrecht en wenst tot herontwikkeling van dit perceel te komen. Wij zijn al vijf jaar constructief gesprekspartner, maar hebben onze bedenkingen bij voorliggend Masterplan. Voor ons is onduidelijk hoeveel flexibiliteit er nog is als dit plan is aangenomen. We zijn van mening dat gezien de ontwikkelhorizon van meer dan 20 jaar deze flexibiliteit noodzakelijk zal zijn.	Hartelijk dank voor uw reactie op het Masterplan. Hieronder reageren wij op de door u ingebrachte thema's.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	1. Inleiding Het Masterplan bevat het kader voor de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het geeft een beeld van hoe het gebied de komende 20 jaar kan gaan veranderen. Volgens pagina 200 stelt de gemeenteraad het Masterplan vast. Het Masterplan is vervolgens kaderstellend, omdat de gemeente medewerking zal verlenen aan plannen die aantoonbaar bijdragen aan de gebiedsopgave. Er wordt aangegeven dat er grote mate van flexibiliteit is, maar onduidelijk is hoe betrokken partijen tot overeenstemming kunnen komen met de gemeente. Uitvoeringsstrategie Volgens pagina 219 is het deelnameperspectief van de eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) aan het Masterplan nog onduidelijk. In 2025 zullen deze eigenaren pas een besluit nemen over de haalbaarheid van hun plan binnen het Masterplan. Wij merken op dat deze eigenaren een van de belangrijkste partijen zijn voor de realisering van de herontwikkeling. Er wordt aangegeven dat zonder medewerking van de CVvE het Masterplan niet (financieel) uitvoerbaar is. Het lijkt erop dat het plan overhaast is afgerond vanwege budgettaire redenen. Er is gesproken met woningcorporaties, particuliere eigenaren en ontwikkelaars, maar het is onduidelijk wat het draagvlak is bij betrokken partijen. Het Masterplan is ook op onderdelen zonder duidelijke aanleiding aangepast ten opzichte van eerdere versies. Er zijn onderdelen toegevoegd zoals het beeld kwaliteitsplan welke niet besproken. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Gezien de onzekere gebiedsontwikkeling en (net als bij de NPD-strook) plotontwikkeling van enkele percelen toe te staan. Daarmee worden de financiële risico's aanzienlijk beperkt. Bovendien biedt dit meer flexibiliteit voor het gebied. Ons perceel Ons perceel is op afbeelding 138 (pagina 127) aangeduid als overig gemengd stedelijk gebied en deels als entreegebied (langs de Prins Lanseloetdreef). Ons perceel grenst aan de Prins Lanseloetdreef. Deze straat is in het Masterplan aangeduid als entreestraat.	

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	2. Detailhandel Het kader onderscheidt drie milieus (pagina 124 e.v.): het winkelhart, de entreegebieden enpleinen en het overige gemengd stedelijke gebied. In het winkelhart ligt de focus op winkelen en boodschappen doen. Tegen 2040 zou er – aldus het Masterplan – ruimte kunnen zijn voor meer detailhandelsaanbod. Zonodig zou het winkelhart in de toekomst kunnen uitbreiden naar de entreegebieden. In de entreegebieden is er ruimte voor verblijfshoreca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en leisure. Ook consumentgerichte dienstverlening en bedrijvigheid en werken kunnen aan de entreegebieden (routes) een plek krijgen. Onder bedrijvigheid en werken wordt zakelijke dienstverlening verstaan, onderhouds- en reparatiediensten, studio's en ateliers voor creatieve beroepen en lichte bedrijvigheid. In het overige gemengd stedelijke gebied is het programma gericht op de gemengde woonbuurt. Naast deze woningen en de entrees van de bovengelegen wooncomplexen vind je hier in de plint bedrijvigheid en werken. Ook is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en leisure. Volgens pagina 129 is het winkelaanbod in Overvecht Centrum in de huidige situatie groot. Tot 2030 kan dit aanbod vanwege de verdere opmars van online winkelen en vergrijzing van ondernemers licht krimpen, maar na 2030 wordt groei verwacht door de toename van het consumentendraagvlak als gevolg van de nieuwe woningen in het centrum en Overvecht. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	2. Detailhandel Het klopt dat er in het Masterplan in de eindsituatie over 20 jaar geen ruimte is opgenomen voor de Karwei in de huidige vorm (Perifere DetailhandelsVestigingen). Wij onderzoeken of er in de tijdelijke situatie ruimte is voor een Karwei, eventueel in afgeslankte vorm.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Mede daarom wordt vastgehouden aan de huidige omvang voor het nieuwe winkelhart. Zonodig zou het winkelhart in de toekomst (2040) kunnen uitbreiden naar de entreegebieden. Wij constateren dat het Masterplan buiten het als winkelhart aangeduide gebied geen detailhandel toelaat (zie ook pagina 132, onder “Andere detailhandel”). Niet duidelijk is waarom alle detailhandel binnen het winkelhart moet worden geconcentreerd. Deze keuze leidt tot een onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden van Overvecht Centrum. Zo vormt deze keuze een belemmering voor voortzetting van de Karwei op ons perceel. Doelgericht winkelen Volgens de Voorzieningenstudie Utrecht Overvecht van 13 juni 2023 is het doelgericht winkelaanbod momenteel relatief groot en functioneert het doelgericht winkelaanbod bovengemiddeld. De KARWEI is 75% van het doelgericht winkelaanbod in het gebied. De Karwei is al langere tijd in Overvecht Centrum gevestigd en voorziet in een belangrijke behoefte van de bewoners van het gebied. In de afgelopen vijf jaar hebben we daarom regelmatig aangegeven dat een vorm van Karwei op de locatie moet blijven. In het Masterplan is er evenwel nauwelijks aandacht voor doelgericht winkelen. Op pagina 131 (Retail) van het Masterplan ontbreekt doelgericht winkelen zelfs volledig. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Utrecht profileert zich als 10 minuten-stad waar bewoners binnen tien minuten winkels en voorzieningen kunnen bereiken. De moderne bouwmarkt heeft hierbij een belangrijke rol. Bewoners kunnen hier terecht voor dagelijkse behoeften, zoals artikelen voor kleine reparaties en verduurzaming van de woning, hulpmiddelen voor in het huis (bevestigingsmaterialen, (kleine) gereedschappen, veiligheidsmaterialen, langer zelfstandig thuis wonen) en decoratieve artikelen (verf, behang, gordijnen). Naast deze artikelen is de verhuurpropositie ook een belangrijke component, consumenten huren steeds vaker een boormachine dan er een te kopen. Verder wijzen wij erop dat bedrijven als PostNL en DHL steeds vaker kiezen voor het plaatsen van pakketpunten bij bouwmarkten om het aantal verkeersbewegingen in de wijk te beperken. De Karwei kan ook een belangrijke rol vervullen bij het ontwikkelen en implementeren van circulaire innovaties (waaronder als inzamelpunt). Vertrek van de Karwei zal daarmee aanzienlijke gevolgen hebben voor het doelgerichte winkelaanbod en de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Detailhandel buiten winkelhart Wij zijn van mening dat er geen goede redenen zijn detailhandel buiten het als winkelhart aangeduide gebied volledig uit te sluiten. Detailhandel buiten het als winkelhart aangeduide gebied biedt juist ruimere mogelijkheden voor de nodige levendigheid en flexibiliteit in het gebied. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie pagina 248*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* In dit verband wijzen wij op de recente vestiging van detailhandelszaak Imanes Bakery aan de Jonkvrouw Sanderijndreef (overig gemengd stedelijk gebied). In de plint van de op onze locatie voorziene bebouwing kunnen wij een Karwei realiseren. Deze functie is hier goed inpasbaar. Wij kunnen nog geen KARWEI in het winkelhart vestigen, aangezien de realisatie daarvan nu nog te onzeker is en mogelijk pas over 20 jaar aan de orde is. Wij verzoeken u daarom detailhandel ook buiten het als winkelhart aangeduide gebied toe te laten. *Einde van deze zienswijze*	*Zie pagina 248*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	3. Bevoorrading Het Masterplan onderscheidt entreestraten en gemengde straten (p. 74-76). Entreestraten zijn de hoofdroutes. Bezoekers komen hier aan en gaan vanuit verschillende richtingen het centrum binnen. De entreestraat met autoverkeer zorgt ervoor dat autoverkeer gemakkelijk en veilig de parkeergarages kan bereiken, zowel de garages voor bewoners als voor bezoekers. Hier delen auto's de rijbaan met fietsers. Aan beide zijden van de straat zijn brede trottoirs. De gemengde straten brengen reuring en rust. In de plint is een divers programma: bedrijvigheid, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, maar ook wonen. Daarnaast worden deze straten gebruikt als route voor afvalinzameling, ontsluiting van expeditiehoven en/of parkeergarages en maatwerkvervoer. Logistiek verkeer (bevoorrading) moet zo weinig mogelijk impact hebben op de verkeersveiligheid en de leefkwaliteit. Volgens de indicatieve structuur van logistiek verkeer (afbeelding 49 op pagina 63) zal Overvecht Centrum worden bevoorraad via de Esmoreitdreef, de Prins Lanseloetdreef en de Zamenhofdreef. Wij constateren dat bevoorrading onder meer is gepland over de Prins Lanseloetdreef. Wij wijzen erop dat aan beide zijden van de Prins Lanseloetdreef (grondgebonden) woningen zijn voorzien, waardoor het gebruik van deze entreestraat als bevoorradingsroute vanuit een oogpunt van leefkwaliteit niet wenselijk is. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	3. Bevoorrading De entreestraten zijn ruim opgezet (20 meter breed). Zo kunnen we goed de verschillende verkeersstromen én robuust groen inpassen. Er ligt een breed trottoir direct aan de gevel. Dit bevordert de leefbaarheid. Daarnaast is in het Masterplan n.a.v. uw eerdere verzoek reeds opgenomen dat we in de vervolgfase onderzoeken om het logistiek verkeer (zoals nu in afbeelding 49 is opgenomen vanaf de Brailledreef) op een andere manier te organiseren . Met als doel de woonkwaliteit van de bestaande woningen van de NPD strook en de nieuwe woningen op deze locatie te borgen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Afgevraagd kan ook worden of de Prins Lanseloetdreef en de brug bij de Brailledreef geschikt zijn voor de voorgestelde verkeersbewegingen. In de huidige situatie is de Prins Lanseloetdreef een eenrichtingsweg. Wij verzoeken u daarom de Prins Lanseloetdreef vrij te houden van logistiek verkeer en de bevoorrading te laten plaatsvinden langs het voorziene parkeergebouw aan de Esmoreitdreef. De ontsluiting via de Esmoreitdreef heeft minder impact op de leefkwaliteit, omdat hier niet aan beide zijden van de straat woningen zijn voorzien. Onduidelijk is welke mogelijkheden er nog zijn voor aanpassingen in dit masterplan. *Einde van deze zienswijze*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	4. Bouwhoogte Voor de bouwhoogte gaat het Masterplan uit van samengestelde blokken (pagina 162 e.v.). Deze bestaan uit een stedelijke laag met plint en torens bovenop de stedelijke laag (de bovenbouw). De stedelijke laag wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht. Aan de gebiedsranden is de stedelijke laag vaak 6 lagen hoog, zodat de randen een duidelijke definitie krijgen en aansluiten op de grote maat en schaal van de omliggende dreven. De bovenbouw vormt de skyline van het plan. Bij het bepalen van de hoogte van de bovenbouw wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de omliggende straten en met schaduw- en windhinder bij het plaatsen van hoogteaccenten. De bovenbouw markeert entrees en belangrijke plekken in het gebied. De standaardhoogte van bovenbouw is tussen de 30 en 50 meter. Variëren van hoogtes tussen bovenbouw onderling is essentieel voor een aantrekkelijk, divers en dynamisch karakter van het centrum. Torens in elkaars nabijheid verschillen minimaal twee bouwlagen. In het plan zijn torens van maximaal 60 en 70 meter voorzien. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	4. Bouwhoogte Om ervoor te zorgen dat het ondanks het volume een prettig gebied wordt, hebben we gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan en hofjes in de straten gemaakt. Dit is op gebiedsniveau doorgevoerd en in samenhang bekeken. Bij de verdichting speelt het dilemma over tegengestelde belangen tussen de bewoners in en om Overvecht Centrum en de eigenaren in het gebied. Enerzijds wordt de mate van verdichting vanuit de bewoners in en om het gebied als te hoog gezien. Anderzijds spelen de belangen vanuit de eigenaren met betrekking tot de haalbaarheid/betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Voor het totale gebied is een maximaal volume bepaald met een optimale verdeling. Meer volume op uw plot betekent daardoor automatisch minder volume op een andere plot. Wij passen daarom het Masterplan niet aan n.a.v. uw verzoek. Wel spraken we af dat de volumes, zoals opgenomen op pagina 75 van de Verdieping en Achtergrond, van de plots A1 en A2 samengevoegd worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Voor een groot deel van ons perceel wordt uitgegaan van een stedelijke laag van maximaal 4 lagen (afbeelding 185 op pagina 171). Niet duidelijk is waarom voor ons perceel niet de standaardbouwhoogte van 6 lagen is aangehouden. Ons perceel ligt aan de gebiedsrand waar de stedelijke laag vaak 6 lagen hoog is. Bovendien ligt ons perceel direct naast de bestaande gebouwen van de NPD-strook die ook zes bouwlagen hebben. Op ons perceel en dat van onze buren AM zijn twee torens voorzien van respectievelijk 31 en 60 meter (afbeelding 187 op pagina 175). Volgens pagina 172 is de problematiek van windhinder hier uitdagend, zodat in de windtunnel al is gekozen voor een getrapt volume van maximaal 60 meter. Wij zien hier mogelijkheden voor het bouwen van torens met een hoogte van 51 respectievelijk 70 meter. Wij verzoeken u op te nemen dat hogere bouwhoogtes zijn toegestaan, tenzij dit leidt tot een onwenselijk microklimaat (schaduw- en winhinder). Wij wijzen erop dat met het toestaan van meer bouwhoogte op onze locatie op een redelijk korte termijn (fase 1) ongeveer 100 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze extra woningen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de financiële haalbaarheid van het plan. Niet aannemelijk is verder dat een hogere bouwhoogte voor ons perceel zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners in het gebied.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	5. Parkeren Volgens de pagina's 52 e.v. voorziet het Masterplan in een ondergrondse parkeergarage centraal in het gebied voor bezoekers en twee bovengrondse parkeergarages in de randen van het gebied. Er wordt gekozen voor een ondergrondse bezoekersparkeergarage, omdat de vraag naar parkeerplekken voor bezoekers minder afhankelijk is van deelauto's of andere mobiliteitsoplossingen. De vraag naar deze parkeerplekken zal hierdoor minder snel veranderen. Er wordt gekozen voor bovengrondse bewonersgarages, omdat daarmee flexibiliteit is gegarandeerd voor de toekomst. Als de vraag naar parkeren afneemt, bijvoorbeeld door een afname van het privé-autobezit of een toename van openbaar vervoer, fietsen en lopen, kunnen de bovengrondse parkeergarages worden herontwikkeld voor andere bestemmingen. Volgens pagina 202 bestaat de herontwikkeling uit verschillende fases. Voor de fasering zijn de parkeergebouwen essentieel. De voorkeursvariant is om aan de Zamenhofdreef de eerste parkeervoorziening te maken. Fase 1 bestaat uit de realisatie van dit parkeergebouw en een nieuwe ontwikkeling op de locaties waar nu de Karwei, Kwik-Fit en Carwash gevestigd zijn. Na de toevoeging van extra parkeerplaatsen in fase 1 kan op de locatie van de huidige parkeerplaats gestart worden met het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, woningen en ander programma. De herontwikkeling van het winkelcentrum met daaronder het tweede deel van de ondergrondse parkeergarage start in fase 3. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	5. Parkeren Tijdens de ontwerpsessies zijn verschillende ontwerpstudies uitgevoerd, waaronder het onderwerp parkeren. Op pagina 58-60 van het Masterplan en in de memo Toelichting afwegingen staat uitgebreid omschreven tegen welke dilemma's de gebiedsontwikkeling aan liep en welke oplossing hier uiteindelijk het beste was en waarom er gekozen is voor collectieve parkeergarages.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Bezoekersparkeren (ondergrondse parkeergarage) Vaststaat dat ondergrondse parkeergarages duur en niet flexibel zijn. Latere transformatie naar ander gebruik is onmogelijk, wanneer het autogebruik afneemt. De tweelaagse ondergrondse parkeergarage is daarmee geen duurzame oplossing. De ondergrondse parkeergarage is twee keer zo duur als een parkeeroplossing in een bovengrondse parkeerhub en drie keer zo duur als een inpandige oplossing zoals in DeBuurt. Voor fase 1 hebben wij een inpandige oplossing zoals in DeBuurt voor ogen. Deze inpandige ruimte kan indien gewenst in de toekomst wel worden benut voor andere functies, waaronder bergingen voor de woningen. De ondergrondse parkeergarage behoeft continu geforceerde ventilatie (geluid, stroomverbruik) en is ook qua veiligheid niet optimaal. Voor de bouw en de instandhouding van de garage zijn verder bijzondere maatregelen nodig, omdat het grondwater zich slechts op een halve meter onder het maaiveld bevindt. In het Masterplan en in de fasering wordt ervan uitgegaan dat alle eigenaren op termijn meedoen. Wij zijn van mening dat niet tot de aanleg van de ondergrondse parkeergarage kan worden besloten, zolang de CVvE niet achter de (voorgestelde wijze van) herontwikkeling staat. Evenmin kan tot de aanleg van de ondergrondse parkeergarage worden besloten, zolang er geen goed plan is voor de verdeling van de kosten voor de aanleg en de exploitatie van deze garage. Uit pagina 218 blijkt dat dit plan er nog niet is, zodat nog niet bekend is of de aanleg en de exploitatie van de parkeergarage financieel haalbaar is. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Bewonersparkeren Het Masterplan gaat ervan uit dat de auto verdwijnt uit het straatbeeld. Auto's worden zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen van het gebied (pagina 56). Het bewonersparkeren kan in deze randen (de "overige ruimte") bij uitstek zelfstandig worden opgelost: goedkoop, comfortabel, efficiënt, flexibel, duurzaam. De parkeeroplossing in de DeBuurt (NPD-strook) is daar een goed voorbeeld van. Maar het Masterplan gaat voor de bewoners uit van twee bovengrondse parkeergarages. Dit betekent dat bewoners in fase 1 op ruim 300 meter van hun woning moeten parkeren, terwijl bezoekers van het winkelcentrum direct bij hun bestemming kunnen parkeren. Hoe wordt het parkeren door mindervaliden bij de ingebruikneming van de woningen in fase 1 gefaciliteerd? De aard van de typologie van de in het Masterplan geschetste bebouwing brengt met zich dat er grote inefficiënte ruimtes ontstaan. Voor fase 1 kan deze ruimte worden benut voor het benodigde parkeren. De binnentuinen komen dan hoger, waardoor het verblijfsklimaat verbetert (betere bezonning). Volgens het Masterplan is er nog geen fysiek en financieel haalbaar plan voor het parkeren, waarmee de realisaje van fase 1 ongewis is. Bij een inpandige parkeeroplossing zoals in DeBuurt, aangevuld met enkele bovengrondse parkeerhubs, kan de parkeerbehoeke voor bewoners en bezoekers op een goedkope, flexibele, comfortabele en duurzame wijze worden opgelost en is er geen sprake van aqankelijkheid van opeenvolgende fases.	*Zie pagina 215*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	6. Financieel In het masterplan ontbreekt de financiële onderbouwing en haalbaarheid voor dit plan. In dit verband wijzen wij onder meer op het wegvallen van de Blokker-vestiging, het vertrek van McDonalds uit het winkelcentrum en het gegeven dat bij het winkelcentrum niet meer gratis zal kunnen worden geparkeerd. Onder deze omstandigheden is het financieel niet verantwoord hier een dure ondergrondse parkeergarage te realiseren. De laatste gepresenteerde begroting heeft een tekort van 85 miljoen. De financiën worden in evenwicht gebracht mede door een bijdrage van de gemeente, onduidelijk is hoe hoog deze bijdrage is. Zonder toezeggingen vanuit de raad kan een plan met zo'n groot tekort niet worden aangenomen.	6. Financieel Voor beantwoording op dit deel van uw zienswijzen verwijzen we naar paragraaf 2.12.2. Uw plot ligt in fase 1 en 2, waardoor u kunt starten met uw herontwikkeling zodra het Masterplan is vastgesteld.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (vervolg)	brief	Conclusie Uit het vorenstaande volgt dat het masterplan leidt tot een onnodige beperking van de gebruiksmogelijkheden van Overvecht Centrum. Zo vormt de keuze voor alle detailhandel binnen het winkelhart een belemmering voor voortzetting van de Karwei op ons perceel. Wij verzoeken u detailhandel ook buiten het als winkelhart aangeduide gebied toe te laten. Het gebruik van de Prins Lanseloetdreef als bevoorradingsroute is vanuit een oogpunt van leefkwaliteit niet wenselijk. Wij stellen voor de bevoorrading te laten plaatsvinden langs het voorziene parkeergebouw aan de Esmoreitdreef. Wij wijzen erop dat met het toestaan van meer bouwhoogte op onze locatie op een redelijk korte termijn (fase 1) ongeveer 100 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze extra woningen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de financiële haalbaarheid van het plan. Niet aannemelijk is dat een hogere bouwhoogte voor ons perceel zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners in het gebied. Wij willen graag mee blijven werken en de haalbaarheid onderzoeken, maar door het aannemen van dit masterplan komen er onnodig veel beperkingen voor het gebied, wat realisatie mogelijk in de weg staat, waar flexibiliteit noodzakelijk lijkt. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Conclusie Per thema hebben wij puntsgewijs antwoord gegeven op uw zienswijzen. Graag zetten wij onze gesprekken voort. Door de modulaire opbouw en de voorgestelde fasering kunt u na vaststelling van het Masterplan direct starten met de herontwikkeling van uw plot.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
68 (einde)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Wij zijn van mening dat niet tot de aanleg van de ondergrondse parkeergarage kan worden besloten, zolang de CVvE niet achter de (voorgestelde wijze van) herontwikkeling staat. Evenmin kan tot de aanleg van de ondergrondse parkeergarage worden besloten, zolang er geen goed plan is voor de verdeling van de kosten voor de aanleg en de exploitatie van deze garage. Er zijn nog teveel onzekerheden over de (financiële) haalbaarheid van de plannen en de nodige flexibiliteit voor het gebied. De consequenties van de gemaakte keuzes zijn nu nogonvoldoende doordacht. Mede daardoor staan in het masterplan talloze onzekerheden over de (financiële) haalbaarheid van de plannen. Gelet hierop verzoeken wij u het Masterplan aan te passen met inachtneming van hetgeen hiervoor is aangegeven of het Masterplan niet vast te stellen.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69	brief	1. Allereerst wordt opgemerkt dat Cliënten altijd diep betrokken zijn geweest bij de toekomst van deze locatie en Overvecht Centrum als geheel, daarmee voelen zij een sterke verantwoordelijkheid om een waardevolle bijdrage te leveren die het gebied echt verrijkt. Dit project gaat hen voorbij aan alleen stenen en cement; het vertegenwoordigt hun visie voor de gemeenschap en haar toekomst. Cliënten betreuren het dan ook dat nooit gehoor is gegeven aan hun verzoeken en het Masterplan niet aansluit op de zowel hun behoeften als die van de gemeenschap. 2. Zo vinden er sinds 2001 (of al eerder) gesprekken plaats en worden er plannen gemaakt over de ontwikkeling van Overvecht Centrum, waar hun locatie onderdeel van uitmaakt. Een ontwikkeling die in beginsel wordt gesteund door cliënten, hetgeen niet het geval is wat betreft de uitwerking ervan. Kortgezegd zijn cliënten het niet eens met het verloop van het proces en hetgeen nu is opgenomen in het Masterplan. Vaststelling van dit plan is een gemiste kans en leidt tot schade bij de cliënten. Hieronder treft u een nadere onderbouwing aan. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Hartelijk dank voor uw reactie op het concept Masterplan Overvecht Centrum. Hieronder reageren we per punt op uw zienswijzen. Punt 1 t/m 5 Wij hebben tot nu toe prettig samen gewerkt met uw cliënten en waarderen hun inbreng tijdens de diverse bijeenkomsten en gesprekken die reeds hebben plaatsgevonden. De herontwikkeling in Overvecht Centrum kent een lange geschiedenis. Vanaf 2020 wordt er gewerkt aan een gezamenlijk plan voor dit gebied. Eerst in een Verkenning om te oriënteren of pand- en grondeigenaren kansen zien tot herontwikkeling. Vervolgens is er door de gemeenteraad eind 2021 geld vrijgemaakt om in een open planproces gezamenlijk tot een Masterplan te komen. Ook stelden zij de basisprincipes en onderzoeksvragen vast. Vanaf 2021 wordt de optie ruilen van grond verkend met uw cliënten. Dit sluit aan bij het principe dat de gemeente haar gronden strategisch als schuifruimte in kan zetten om als katalysator voor de gebiedsontwikkeling te dienen. Dit is meerdere keren besproken tijdens de verschillende gesprekken. Wij zien niet dat het Masterplan haaks staat op de basisprincipes. Wij lichten dat hieronder toe aan de hand van uw genoemde punten.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* 3. Als gezegd wordt er sinds 2001 gesproken over een herontwikkeling van Overvecht Centrum. Na het besluit van de gemeenteraad is er een ontwerpteam aangesteld door de gemeenteraad om de ontwikkeling naar een volgende fase te brengen. Dit heeft geleid tot diverse bijeenkomsten en verschillende versies van masterplannen opgesteld in opdracht van de gemeenteraad. Het doel van het masterplan is samen met verschillende partijen/betrokkenen te werken aan nieuw toekomstplan en zodoende vast te leggen wat moet en vrij te laten wat kan, en daarmee ruimte te realiseren om gebouwen in losse plannen uit te werken. 4,Verder zijn door de gemeenteraad in 2021, bij het besluit om een masterplan uit te laten werken, onder andere de volgende principes vastgesteld bij het uitwerken van een masterplan. Zo dienen de nieuwe bouwblokken zo te worden ingepast dat verschillende pand- en grondeigenaren kunnen samenwerken, maar dit niet vereist is. De gronden van de gemeente dienen strategisch te worden ingezet om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling. Ook moet het plan voldoende vertrouwen en zekerheid aan de partijen in het gebied geven om een stap verder te gaan en om (op termijn) te kunnen en willen investeren in het gebied. 5. Het onderhavige Masterplan staat echter haaks op deze doelen en basisprincipes.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (vervolg)	brief	6. Zo is tot grote verbazing van cliënten in de nieuwste versie van het Masterplan ter plaatse van de locatie eigendom van cliënten opgenomen dat hier een parkeergarage moet worden ontwikkeld met een veel lagere bouwhoogte dan omliggende panden en zonder mogelijke andere functies in de plint op of de verdiepingen. Een onbegrijpelijke keuze, geheel in strijd met de doelen/principes die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, niet besproken met cliënten, tegenstrijdig met eerdere plannen waarbij er een andere kavel/bouwplot met andere functies op deze locatie is ingetekend en in strijd met eerdere formele reactie van de gemeenteraad met betrekking tot deze locatie. 7. Cliënten hebben zich altijd welwillend opgesteld richting de gemeente en zijn ook bij de bijeenkomsten en 1-op-l gesprekken aanwezig geweest. Een langdurig proces waarbij zij de inzet van het ontwerpteam altijd hebben gewaardeerd. Tijdens de gesprekken zijn impressies en stedenbouwkundige ontwerpen getoond en besproken, waarbij ter plaatse van onderhavige locatie een bouwblok is opgenomen met een functie en omvang gelijk aan het naastgelegen gebouw binnen de NPD strook (zie afbeelding hieronder). Een kavel/bouwplot dat de mogelijkheid geeft tot het realiseren van een woonblok (met toren) en commerciële functies in de plint. Hier zijn cliënten altijd vanuit gegaan. 8. Geheel onverwacht en onbegrijpelijk zijn cliënten met het bekendmaken van het Masterplan geconfronteerd met een gewijzigde stedenbouwkundige opzet waarbij ter plaatse van hun locatie een openbare parkeergarage is ingetekend met een bouwhoogte van maximaal 20m. De wijziging van het masterplan is niet onderbouwd, in strijd met de doelen/principes van het Masterplan, leidt tot vertraging van het de totale ontwikkeling van Overvecht Centrum en tot schade bij cliënten.	Punten 6 t/m 12 Graag wijzen wij u op de aanwezigheid van de Denkmee-website. Hierop staat hoe we samen in verschillende fasen, bijeenkomsten en tussenproducten toe werken naar een definitieve versie van het Masterplan. Ook zijn op deze site alle tussenproducten terug te vinden. Daarop kunt u ook zien dat het door u gebruikte beeld bij punt 7 van uw uiteenzetting, in oktober 2022 enkel is getoond als een oefening met toelichting voor een schaduwanalyse in het gebied. Tijdens dezelfde sessie zijn ook afbeeldingen getoond waar een parkeergarage op de plot van uw cliënten is getekend. De bouwhoogte van de parkeergarage is begrenst op 20 meter. In de daarop volgende tussenproducten: de ruimtelijke basisstructuur, Masterplan 1.0 en Masterplan 1.5, is er een parkeergarage op de plot van uw cliënten ingetekend. Er is geen sprake van een gewijzigde stedenbouwkundige opzet

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (vervolg)	brief	9. Een wijziging ten opzichte van eerdere ontwerpen/schetsen die niet is onderbouwd en om meerdere redenen niet goed past ter plaatse van onderhavige locatie. Het is niet logisch om openbare functies op grond van private eigenaren te plannen, helemaal niet bij een complexe herontwikkeling als het onderhavige waarbij er voldoende gemeentegrond is in het gehele gebied om deze openbare functies in te passen. Zo is er direct naast onderhavige kavel eenzelfde soort plot gelegen die eigendom is van de gemeente en reeds de bestemming verkeer heeft. Deze plot is bij uitstek geschikt voor een parkeergarage. Eenzelfde onlogische ontwikkeling/beslissing is ook niet voorzien voor de huidige Eneco en Stedin locaties, eveneens openbare functies, aan de andere zijde van het gebied (zie p. 24 Masterplan), hier laat de gemeente wel de bestaande eigendommen bestaan terwijl niet gezegd kan worden dat dit stedenbouwkundig fraaie locaties zijn om als zodanig te behouden. Het plannen van openbare functies op private gronden leidt dan ook onnodig tot vertraging of zelfs afstel van plannen, terwijl dit op een eenvoudige manier kan worden voorkomen. Daarbij is deze keuze in strijd met voornoemde beginsel/principes die zijn vastgesteld door de gemeenteraad bij het besluit tot het laten uitwerken van een masterplan. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	In verschillende gesprekken is toegelicht waarom een parkeergarage op deze plek leidt tot het beste plan voor het gebied. Uitganspunt in de ruimtelijke basisstructuur is dat de auto zoveel mogelijk aan de rand van het gebied blijft. Daarom is er voor gekozen om de bovengrondse parkeergarages en de ingangen naar de ondergrondse parkeergarages in de rand te leggen. Ook is het ruimtelijk gezien wenselijker dat de bovengrondse parkeergarages niet grenzen aan de pleinruimtes. Vandaar dat de garages op de plekken zijn geland waar ze nu zijn ingetekend. U schrijft dat de locaties van Eneco en Stedin geen fraaie locaties zijn. Echter, de warmtecentrale is een gemeentelijk monument (net zoals het C&A-gebouw en het gebouw waar de apotheek in zit) waardoor deze behouden moet blijven.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* 10. Verder is onderhavige plot een van de weinige locaties in het gebied waarbij sprake is van eigen grond en die wat betreft omvang en locatie solitair kan worden ontwikkeld. Ook is er sprake van één eigenaar (in tegenstelling tot andere kavels, met onder andere vve's) en geen gebruiker met langdurige huurrechten. Verder is deze locatie gelegen dicht tegen de reeds ontwikkelde NPD-strook, waardoor het voor eenieder een logisch gevolg zou zijn om op deze locatie verder te gaan met soortgelijke nieuwbouw. Daarbij zou een parkeergarage onvermijdelijk leiden tot bezwaren van de bewoners van de NPD-strook. Oftewel een locatie waarbij op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling en zo als aanjager kan gelden van het gebied. Kortom, het is niet logisch om op deze locatie alleen een parkeergarage in te plannen zonder andere functies. 11. Verder is er stedenbouwkundig geen onderbouwing geleverd voor de keuze om hier een parkeergarage in te plannen. Op basis van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige uitgangspunten zou, met het oog op het voorgaande, op deze locatie juist andere functies/bouwblok moeten worden ingepland. Wat in eerdere stadia wel het voornemen was. Daarbij is ook onvoldoende onderzoek gedaan naar wat de voordelen zijn om de parkeergarages te realiseren op gemeentegrond (ook financieel), wat zoals blijkt uit het voorgaande juist voor de hand ligt. Beide parkeergarages zijn geprojecteerd op private gronden, terwijl er ruim voldoende gemeentegrond beschikbaar is in het gebied.	*Zie vorige pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (vervolg)	brief	12. Ook is het onbegrijpelijk dat de bouwhoogte is gemaximaliseerd op 20 meter. Direct naast het onderhavige perceel zijn gebouwen van 46 en 53 meter hoog voorzien. Het Deze zijn niet verklaarbaar, helemaal niet omdat direct naast onderhavig perceel een reeds is gebouwd van 50 meter hoog. Op onderhavige locatie zou juist een hoger pand wenselijk zijn om een de hoogtes meer geleidelijk af te bouwen naar de nieuwe gewenste bouwhoogtes in het gebied.	De bouwhoogte is op deze plek gemaximaliseerd op 20 meter omdat het hier een parkeergarage betreft. Deze heeft geen hoger volume nodig.
	brief	13. Ten slotte, is het masterplan ook in strijd met een eerdere schriftelijke reactie van de gemeenteraad. In dat kader wordt verwezen naar het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan NPD strook. Overvecht en meer concreet de beantwoording van zienswijzen. Hierin is expliciet opgenomen dat de plannen voor herontwikkeling van het perceel naar woningbouw positief worden ontvangen door de gemeenteraad. Kortom het masterplan is ook in strijd met deze formele, in een besluit van de gemeenteraad opgenomen, toezegging.	Punt 13 Ten tijde van de NPD strook ging de gemeente uit van organische ontwikkeling van de plots. De ingediende plannen voor de rest van het gebied hebben niet geleid tot het gewenste resultaat. Daarop is in 2020/2021 de verkenning uitgevoerd. De Verkenning heeft in 2021 aangetoond dat er eerst inzicht en spelregels voor het totale gebied moeten zijn op het programma wonen, niet-wonen, parkeren en energieconcept, voordat we weer afspraken per plot kunnen maken. Zo voorkomen we dat iedereen de krenten uit de pap wil op zijn eigen plot en dat een plotontwikkeling van de één de plotontwikkeling van een ander blokkeert. Daarnaast bleek uit de Verkenning dat de in dit gebied benodigde kwaliteitsslag (verdichting, vergroening, ruimte voor ontmoeten en verblijven etc) niet ontstaat bij plotontwikkeling. Een integraal gebiedsplan voor het hele gebied (masterplan) is dus een voorwaarde om tot een gebiedsontwikkeling te komen. Daarop is vervolgens het proces gestart tot het maken van het Masterplan. Het Masterplan is daarmee niet in strijd met de beantwoording van de zienswijzen van het Bestemmingsplan NPD strook.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
69 (einde)	brief	14. Kortom, cliënten zijn niet akkoord met het masterplan voor wat betreft de stedenbouwkundige kaders voor hun kavel. Kaders die lijden tot schade bij cliënten en uiteindelijk ook vertraging/ afstel van het gehele project. Hetgeen op eenvoudig wijze kan worden voorkomen, namelijk een masterplan dat voldoet aan de beginsel/principes die de gemeente zelfheeft vastgesteld en aansluit bij de eerdere plannen/ ontwerpen. Oftewel een kavel/bouwplot dat net als andere locaties de mogelijkheid geeft tot het realiseren van meerdere andere functies (zoals wonen en/of commerciële functies) met een hogere bouwhoogte. 15. Als gezegd zijn Cliënten altijd nauw betrokken geweest bij de toekomst van deze locatie en de omliggende omgeving. Ze voelen een sterke verantwoordelijkheid om een betekenisvolle bijdrage te leveren die daadwerkelijk bijdraagt aan de verrijking van het gebied. 16. Hierbij verzoeken cliënten u daarom om het Masterplan aan te passen. Aan te passen naar een plan, voor in ieder geval onderhavige kavel, dat aansluit bij zowel de wensen van de gemeente als van cliënten. In dat kader wordt verwezen naar de correspondentie aan het projectteam dat verantwoordelijk is voor het Masterplan. Hierin hebben cliënten twee opties uiteengezet, beide waar zij zich richten op ontwikkeling van hun eigen locatie. Zij zijn bereid dit nader met het projectteam te bespreken.	Punt 14 t/m 16 Wij willen nogmaals benadrukken dat we de inbreng van uw cliënten waarderen. Hun betrokkenheid en sterke verantwoordelijkheid voor het gebied hebben wij in alle gesprekken als positief ervaren. Tegelijkertijd hebben we een goed en nauwkeurig proces doorlopen om tot het Masterplan Overvecht Centrum te komen. De functies en structuren in het Masterplan zijn in goede samenhang bij elkaar gebracht en we zien niet de noodzaak om hiervan af te wijken. Samen hebben we dit proces doorlopen. Een andere invulling op de plot van uw clienten dan een parkeergarage is voor de gemeente niet wenselijk. Op basis van bovenstaande onderbouwing heeft de gemeente in één van de gesprekken aangegeven dat het niet wenselijk is dat uw clienten op hun plot zelf gaan ontwikkelen. Wij begrijpen daarom niet dat een voorstel wordt gedaan om op eigen plot te ontwikkelen. Immers, al vanaf 2021 zijn wij met elkaar in oriënterend overleg om de optie ruilen te verkennen. We blijven graag met elkaar in gesprek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
70	brief	Er worden veel te veel woningen op een klein oppervlakte gebouwd De veel te hoge torens van 73 en 50 meter beperken mijn uitzicht De gebouwen staan te dicht aan de Zamenhofdreef	Hartelijk dank voor uw reactie op het Masterplan. Vervelend dat het inspraakformulier niet goed bij u werkte. Gelukkig hebben wij uw brief per mail ontvangen. Voor de beantwoording over de hoeveelheid woningen en de hoge torens verwijzen zij naar paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) van de reactienota. We hebben de reacties van bewoners nabij de Zamenhofdreef op Masterplan versie 1.0 verwerkt door de hoogbouw aan de Zamenhofdreef te verlagen en op meer centrale delen van het plangebied te verhogen. Ook liggen de gebouwens in de nieuwe situatie 4 meter verder weg van de Zamenhofdreef.
	brief	Het zonlicht zal zowel vanuit zuidoostelijke/zuidelijke richting als zuidwestelijke richting vele uren minder in mijn appartement schijnen. In mijn keuken, huis- en slaapkamers zal het in de herfst, winter en lente nooit meer aangenaam warm worden door de zoninstraling; dit zonder dat je hoeft te stoken. Dit leidt voor hogere energiekosten	We begrijpen dat de hoogte van de nieuwe gebouwen vragen oproept bij bewoners en dat er zorgen zijn over de impact op bezonning, uitzicht en de ruimtelijke beleving van Overvecht. De keuze voor hoogbouw in Overvecht Centrum is tijdens het open planproces zorgvuldig afgewogen en bedoeld om op een compacte manier extra woningen toe te voegen, zonder dat dit ten koste gaat van de leefkwaliteit en openbare ruimte. In de bijlage Verdieping en Achtergrond bij het Masterplan kunt u precies zien wat de effecten zijn voor omliggende woningen. Voor de woningen rondom Overvecht Centrum zal de bezonning wat afnemen. In de studie is voor de bezonning en beschaduwing is de waarderingsrichtlijn van TNO gehanteerd. Het blijft voor alle woningen binnen deze richtlijn van TNO (‘lichte TNO-norm).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
70 (vervolg)	Brief	De binnenhoven van Thira-, Kos-, en Chiosdreef gaan behoren tot het hoog-stedelijk gebied en zullen dan t.z.t. helemaal vol gebouwd gaan worden waardoor: - Er geen speelplekken meer zijn voor kinderen die in de omringende flats wonen. Ouders kunnen dan ook niet meer vanuit hun omliggend appartement contact houden met hun spelende kinderen; zij houden hun kinderen binnen en die bewegen zodoende veel minder. - Het leefgenot in mijn appartementen aanzienlijk zal afnemen doordat het groen verdwijnt en er geen uitzicht meer is - Mijn appartement in waarde zal dalen doordat er alleen nog tegen gebouwen aangekeken kan worden - De hittestress zal toenemen - Er bomen gekapt zullen moeten worden	Het Masterplan Overvecht Centrum gaat over het gebied tussen de Zamenhofdreef, Brailledreef en Einsteindreef. Uw reactie over de binnenhoven van de Thira-, Kos-, en Chiosdreefgaat over een locatie buiten dat gebied en heeft geen betrekking op het Masterplan. Hiervoor verwijzen we naar de reactie op uw zienswijze die in november 2024 vanuit de omgevingsvisie is gegeven.
	Brief	De parkeerdruk zal toenemen bij onze appartementsgebouwen	Voor de beantwoording over de parkeerdruk verwijzen we naar paragraaf 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).
	Brief	Doordat het winkelcentrum een open gebied met een overdekte Mercado zal dit in de avond een aantrekkelijke plaats zijn voor hangjongeren die zich vervelen. Dit met gevolgen voor het veiligheidsgevoel van de bezoekers van Overvecht Centrum	En tenslotte verwijzen wij voor de beantwoording over het veiligheidsgevoel naar paragraaf 2.8.1 (Sociale veiligheid in de openbare ruimte).
71	Brief	We hebben eerder in maart 2024 ook gereageerd op het Masterplan 1.0 en in maart 2023 op de plannen voor Overvecht Centrum. We zien maar beperkt verschillen, voor wat betreft de fiets, tussen Masterplan 1.0 en deze versie.	Wij willen u hartelijk danken voor alle reacties die u tot nu toe heeft gegeven op alle tussenproducten op weg naar het Masterplan. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Fietsersbond op de Ruimtelijke basisstructuur in 2023 is in het Masterplan een doorgaande fietsroute door het gebied opgenomen over de Seinedreef. Tussen Masterplan 1.0 en de huidige versie zijn ten aanzien van de fiets geen structurerende wijzigingen aangebracht.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
71 (vervolg)	Brief	Nog altijd vinden we op de website en in het masterplan geen expliciet doel vermeld en dat blijven we een groot gemis vinden. We lezen over de opgave, over ambities en over een doelenkader, maar echt concreet wordt het allemaal niet. We willen na realisatie van de plannen graag met de gemeente en andere stakeholders kunnen terugkijken en met elkaar beoordelen of het doel bereikt is, of ten minste dichterbij gekomen is. Wat is het doel van het Masterplan?	De doelen van het Masterplan staan beschreven in het hoofdstuk 3 van het Masterplan: de gebiedsopgave en is verder uitgewerkt in de bijlage Verdieping en Achtergrond (onderdeel A).
	Brief	In de Toelichting afwegingen Masterplan staat in hoofdstuk 1, de inleiding, dat hoofdstuk 4 ingaat op de verschillende verkeersmodaliteiten, “waarbij de voetganger en fietser voorop staan”. Echter, hoofdstuk 4 heeft als titel “Woningbouwopgave”. In hoofdstuk 5 gaat het wel over mobiliteit, maar de titel van dat hoofdstuk is “Parkeren”. In de Toelichting zien wij dus niet dat de verschillende verkeersmodaliteiten aan bod komen en al helemaal niet dat voetgangers en fietsers daarin voorop staan. Hoe kan dit? Kan dit nog hersteld?	U heeft gelijk dat dit onduidelijk is opgeschreven. De tekst in de leeswijzer van de bijlage “Toelichting afwegingen Masterplan” verwijst naar de hoofdstukken in het Masterplan. In hoofdstuk 4 van het Masterplan zelf (vanaf p 40) wordt de ruimtelijke basisstructuur beschreven en staan achtereenvolgens de verschillende modaliteiten beschreven: Aantrekkelijk voor lopen (p 50), aantrekkelijk voor fietsen (p 52), openbaar vervoer als aantrekkelijke keuze (p 54) en goed bereikbaar met de auto (p 57). De bijlage “Toelichting afwegingen Masterplan” is een bijlage bij de raadsbrief die op 4 december naar de gemeenteraad is gestuurd. En geen bijlage van het Masterplan. Hierdoor kan de tekst niet meer verduidelijkt worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
71 (vervolg)	Brief	In paragraaf 5.2 staat zelfs: “er is voldoende en aantrekkelijke ruimte voor het stallen van auto’s en fietsen”. Waar in deze zin staat de fiets voorop? Wij zien toch echt heel ouderwets de auto voorop staan. We herkennen hierin de belangentegenstelling die in het gebied speelt tussen ondernemers en pandeigenaren, die graag veel en gratis parkeren willen, en de belangen van maatschappelijke doelen als bewegen, gezondheid, ruimtegebruik, minder fossiele brandstoffen, minder geluid en emissies om juist minder ruimte aan de auto en meer ruimte aan de fiets te bieden. Wij hebben grote zorgen dat in het Masterplan geen echte keuzes worden gemaakt en de hete aardappel vooruit wordt geschoven.	We zijn het niet eens dat er in het Masterplan geen echte keuzes worden gemaakt. Het gratis parkeren op maaiveld verdwijnt. Hiervoor in de plaats komen er (gereguleerde) parkeergarages voor bezoekers (ondergronds) en bewoners (bovengronds). Hierdoor ontstaat ruimte om in het gebied de opbenbare ruimte primair voor fietsers en voetgangers in te richten. De bovengrondse parkeergarages zijn flexibel en te transformeren naar andere functies als de mobilieitsbehoefte in het gebied verandert.
	Brief	Die zorgen worden alleen maar groter als we lezen dat tijdens de fasering rekening wordt gehouden met overcapaciteit voor autoparkeren. Wie garandeert dat na afronding van de bouwfasen de overcapaciteit daadwerkelijk wordt weggehaald en het totaal aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar de beoogde reductie?	De fasering houdt bewust rekening met overcapaciteit aan parkeerplaatsen tijdens de uitvoeringsperiode. Dit is in het belang van de bereikbaarheid van ondernemers tijdens de uitvoering. Er is geen sprake van het weghalen van deze overcapaciteit na afronding van de bouwfases. Na de laatste bouwfase zal het uiteindelijke definitieve aantal parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
71 (vervolg)	Brief	We lezen in het Masterplan dat de fiets (en voetganger) voorop worden gezet en meer ruimte krijgen. Daar zijn we blij mee. Wat we willen is dat fietsers alle bestemmingen in het gebied kunnen bereiken, ook de winkels die dieper in het gebied liggen. Fietsers moeten niet gedwongen worden om aan de rand van het gebied te parkeren en verder te lopen. Veel mensen in Overvecht hebben moeite met lopen, we willen dat ze op de fiets zo dicht mogelijk bij de winkel van hun keuze kunnen komen. We herhalen hier wat we in maart 2024 en ook in maart 2023 al opschreven, dat we willen dat het middengebied doorfietsbaar wordt. We zijn het niet eens met de keuze van de gemeente om fietsers te verbieden in het middengebied. In het Masterplan lezen we op pagina 52 dat het hart van het gebied wordt ingericht als voetgangersgebied, waar op rustige momenten fietsen is toegestaan. De vergelijking wordt gemaakt met de binnenstad. Het regime in de binnenstad is echter niet gebaseerd op de drukte, maar eenvoudigweg op een tijdvenster van 12 tot 18 uur. Wij hebben altijd bestreden dat dit tijdvenster aansluit bij de drukte in de binnenstad, door bijvoorbeeld te wijzen op het Wed, waar de cafés juist in de avonduren voor drukte zorgen. En om 12 uur is het op heel veel dagen in het jaar helemaal niet druk in de winkelstraten, en soms juist al wel vóór die tijd. Wij hebben voor het winkelgebied in de binnenstad steeds bepleit dat het een voetgangersgebied zou moeten worden waar de fiets te gast is, zonder tijdvenster. Voor Overvecht Centrum willen we dat het gebied doorfietsbaar is, dat het toegestaan is op elk moment van de dag om door het gebied heen te fietsen. We denken dat het helpt om een duidelijke strook voor fietsers door het voetgangersgebied te markeren, ook omdat we verwachten dat er zonder zo'n strook veel illegaal door het gebied heen gereden zal worden. Wij zien het niet gebeuren dat daarop effectief gehandhaafd gaat worden. Daarom: realiseer een fietsstrook door het gebied.	Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Fietsersbond op de Ruimtelijke basisstructuur in 2023 is in het Masterplan een doorgaande fietsroute door het gebied opgenomen over de Seinedreef. Er zijn meer mensen die een reactie over dit onderwerp hebben gegeven, vandaar dat deze is opgenomen in paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen) van de reactienota.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
71 (vervolg)	Brief	Met het Masterplan maakt de gemeente een ambitieuze slag naar meer fiets en minder auto. Maar het moet niet blijven bij één slag. We willen dat de gemeente inzet op een geleidelijke maar voortdurende transitie in de mobiliteit. Als blijkt dat de herinrichting werkt en de omslag geleidelijk gemaakt wordt, moeten er na verloop van tijd nog meerdere (kleine) slagen gemaakt worden, er moet adaptief op de ontwikkelingen ingespeeld kunnen worden. Dat zien we in het Masterplan niet terug: hoe ook op langere termijn geleidelijk meer ruimte kan worden gemaakt voor fietsers, ten koste van het aantal autoparkeerplaatsen. Kan dat aangevuld?	We onderschrijven dat een Masterplan met een lange looptijd adaptief moet zijn zodat het kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De parkeerstrategie in het Masterplan is daarom flexibel en kan zich aanpassen aan toekomstige wijzigende mobiliteitsbehoeften. In het Masterplan is rekening gehouden dat de bovengrondse parkeergarages in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar andere functies.
	Brief	De opgave voor de wijk naar meer actieve en duurzame mobiliteit is groot. We dragen, met de fietscoalitie ‘Heel Utrecht Fietst’ met plezier bij aan de opgave, door fietsen beschikbaar te stellen voor bewoners (en hun kinderen) met een kleine beurs.	Veel dank voor aanbod om fietsen beschikbaar te stellen vanuit de fietscoalitie ‘Heel Utrecht fietst’. We gaan hierover graag na besluitvorming over het Masterplan in gesprek.
	Brief	We willen dat de herinrichting ook stevig bijdraagt aan een sterke verbetering van de fietsvriendelijkheid van het gebied, zodat de mensen die op de fiets naar het winkelcentrum zich van harte welkom voelen. We zijn graag bereid om onze reactie desgewenst aan u toe te lichten. We blijven graag op de hoogte van de verdere uitwerking van de plannen. We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.	We delen uw ambitie om te zorgen voor een flinke verbetering van de fietsvriendelijkheid van het gebied. We gaan ook hierover graag na besluitvorming over het Masterplan in gesprek.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72	brief	Wij hebben met een aantal leden van onze werkgroep gedurende het participatieproces op verschillende momenten onze inbreng geleverd op het masterplan. We hebben dit proces op een positieve manier ervaren en prijzen de gekozen opzet en de moeite die de gemeente zich hier getroost heeft. Onze rol was om vanuit onze kennis van de wijk onze wensen en zorgen te delen als bewoners. Onderstaande punten zijn bekend, maar wij willen deze in deze zienswijze nogmaals naar voren brengen.	We willen de deelnemers van uw werkgroep aan Team Overvecht Centrum hartelijk danken voor de inzet en bijdrage aan het open planproces.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	Mate van verdichting Er is onderzocht of het mogelijk is 1500 tot 2500 woningen in het gebied te realiseren. Onze zorgen t.a.v. de mate van verdichting en of het daarmee een prettig woon- en verblijfsgebied wordt, blijven bestaan zeker omdat het masterplan nu vanwege financiële haalbaarheid niet van 1500 woningen uitgaat, maar van 2500 woningen. Zorgen van bewoners gaan over microklimaat; van te veel schaduw in de winter, te veel hittestress in de zomer tot geluidshinder. De groennorm van 40% wordt niet gehaald. We lezen: “minder verdichting bleek beperkt bij te dragen aan ruimtelijke kwaliteit en had groot nadelig effect op de haalbaarheid” en “we accepteren een zekere mate van hittestress“. En “Er komt meer groen”. Er komt meer groen in het plan maar ook 2500 woningen, is het dan wel groen genoeg? Wij denken zelf dat minder verdichting, met andere woorden meer licht, lucht en ruimte voor groen wel aanzienlijk kan bijgedragen aan een beter, aangenamer en duurzamer leefklimaat. Vragen die ons bezighouden: Wat is in dit kader een zekere mate van hittestress? Is er een hittestressberekening gemaakt? Aan welke uitgangspunten van de gemeente t.a.v. hittestress wordt niet voldaan? Wordt dit dan wel een gezond leefgebied voor met name ouderen? Er verdwijnen 110 bomen, hoeveel bomen komen terug en is er straks wel genoeg plek voor grote bomen die voor genoeg verkoeling kunnen zorgen? *Wordt vervolgd op de volgende pagina*	Mate van verdichting en Hoogbouw Graag reageren we op uw opmerking over de bandbreedte van 1.500 - 2.500 woningen toelichten. In de door de raad vastgestelde basisprincipes en onderzoeksvragen ‘Ruimtelijke en Financiële verkenning Overvecht Centrum’ (2021) staat dat er ongeveer 1.500 - 2.500 nieuwe woningen bij kunnen komen. Deze bandbreedte ging ervan uit of het winkelcentrum wel of niet meedoet in het toekomstplan. Als het winkelcentrum niet meedoet, dan was de inschatting dat er ongeveer 1.500 woningen bij kunnen komen. Als het winkelcentrum wel meedoet, dan kunnen er ongeveer 2.500 woningen in het gebied komen. Omdat het winkelcentrum nu volop meedoet met hun herontwikkelplan, komen we nu uit op ongeveer 2.500 woningen. Ondanks dat we in Overvecht Centrum niet kunnen voldoen aan de groennormen (vanwege de vele functies en modaliteiten die in dit gebied moeten landen, komt er 3 keer zoveel groen als in de huidige situatie. De hitte kan inderdaad tussen de hoge gebouwen blijven hangen. We proberen hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan, door daken, binnentuinen en openbare ruimte zo groen mogelijk in te richten volgens de principes ‘groen, tenzij’ en ‘geen dak onbenut’. Groen absorbeert warmte en geeft verkoeling door verdamping van warmte. In de straten en pleinen bieden gebouwen en bomen schaduwrijke plekken ter beschutting tegen de zon. Waar mogelijk behouden we volgroeide bomen met een grote kruin. Daarnaast beperken we hittestress door onze keuzes voor gevelmaterialen en -kleuren en door een waterelement. De vragen die u bezig houden zijn onderwerpen die in de volgende fase verder uitgewerkt worden. De basis hiervoor is echter met het Masterplan gelegd. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	*Vervolg van vorige pagina* Hoogbouw Er is nu een mindere concentratie van hoogbouw aan de Zamenhofdreef waardoor er een minder massieve wand gevormd wordt. Dit vinden wij een verbetering t.o.v. de eerste versie van het masterplan. Niettemin is het aantal torens in het gebied nog steeds hoog. Dus blijven de zorgen over bezonning. Maar wij zijn ook bang dat er een heel druk en opgesloten gevoel gaat ontstaan en dat het daardoor een onprettig verblijfsgebied wordt. Wij vragen ons daarnaast af waarom de stedenbouwvisie spreekt van een afstand tussen de hoge torens van minimaal 100 meter en dit niet geldt binnen dit gebied en t.o.v. bestaande bebouwing?	*Vervolg van vorige pagina* U schrijft dat de Stedenbouwvisie spreekt van een afstand minimaal 100 meter tussen hoge torens. Wij lezen in de Stedenbouwvisie niets over de minimale afstand tussen hoge gebouwen, niet in nieuwbouw en ook niet tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Voor de beantwoording van uw zienswijze over verdichting, en hoogte en bezonning verwijzen wij naar de paragrafen 2.3.1 (Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) van de reactienota.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	Type woningen Wij maken ons zorgen of het type woningen voor de gewenste doorstroming in de wijk zullen zorgen. Te kleine en te dure woningen zullen er bovendien voor zorgen dat veel mensen niet lang in Centrum Overvecht zullen willen blijven of kunnen wonen. Voorbeeld is The Fizz waar het percentage huidige bewoners voor 90% of meer uit buitenlandse studenten bestaat, die dus vaak na 1 jaar weer vertrekken. De indruk bestaat dat ook de mutatiegraad bij de woningen in deBuurt (NPD-strook) groot is. Dit risico is in beeld en wordt onderkend. De vraag blijft, hoe krijgen we wel bewoners die een binding hebben of willen met de wijk? En hoe gaan Overvechters - jongeren, gezinnen en ouderen - die interesse hebben hier te komen wonen, betrokken worden bij de verdere planvorming zodat de woningen die er komen ook echt geschikt zijn voor de verschillende doelgroepen? In dit licht merken we ook op dat in een voetnoot staat dat het percentage sociaal kan zakken naar 24%. En ook dat het gemiddelde woonoppervlak in het sociale segment lager is dan bij de andere segmenten. Dit is vanuit de doelstelling van doorstroming vanuit de wijk, van bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens die nu in eengezinswoningen wonen en gelijkvloers willen gaan wonen, niet wenselijk. Wat kunnen woningcorporaties en de gemeente concreet doen om het aandeel sociaal wel op minimaal 30% te houden en de gewenste woningen te bouwen die doorstroming mogelijk maken?	Type woningen Om doorstroming te stimuleren is het van belang om bij toewijzing rekening mee te houden met buurtbinding. Dit betekent dat in de sociale huur buurtbewoners voorrang krijgen bij nieuwbouw in Overvecht Centrum. Dit zorgt ook voor binding, immers deze nieuwe bewoners wonen al in Overvecht. Ook het huisvesten van woongroepen zorgt voor binding. De binding van studenten met een buurt is vaak minder dan met niet-studenten. Studenten verhuizen relatief snel, dit is het gevolg van het huurcontract wat zij krijgen. Na afloop van hun studie zijn zij verplicht te verhuizen. Door het gemengde woonprogramma in Overvecht Centrum, bieden we de mogelijkheid om ook binnen het gebied te verhuizen. Het gemiddelde woonoppervlakte betekent niet dat er geen grotere sociale huurwoningen komen en daarmee zegt het gemiddelde oppervlakte niets over de mogelijkheid van doorstroming. Een gemiddeld woonoppervlakte van 56m² betekent dat er zowel woningen kleiner dan 56m² (1 of 2 kamerwoningen) worden gerealiseerd als woningen die groter zijn dan 56m² (2 of meer kamerwoningen). Hierdoor is het mogelijk om door te stromen van uit eengezinswoningen. *Wordt vervolgd op de volgende pagina*

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	*Zie vorige pagina*	*Vervolg van vorige pagina* Er kan alleen van 30% sociale huur worden afgeweken, als dit goed onderbouwd wordt, bijvoorbeeld vanwege de financiele haalbaarheid. Het doel is 30% sociale huur te realiseren met een ondergrens van 24%, anders vervalt de Woningbouwimpuls subsidie (WBI-subsidie). Het Masterplan kent een lange looptijd (20-25 jaar) en is een integraal en flexibel plan. De huidige financiele berekening van het totale Masterplan is uitdagend. Om het plan in de toekomst financieel haalbaar te maken zijn er verschilende ontwikkelingen mogelijkheden. Het verlagen van het aandeel sociale huur tot 24% is hier één van. Voor meer informatie en andere mogelijkheden zie hoofdstuk 8 van het Masterplan. Wij onderkennen het risico dat er mogelijk geen doorstroming plaatsvindt. We beschrijven dit daarom in hoofdstuk 9 van het Masterplan, inclusief beheersmaatregelen.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	Hart van de wijk Is Overvecht Centrum uitnodigend genoeg om hart van de wijk te worden? We zijn blij met de ruimte voor de pleinen en natuurlijk de plek voor de wekelijkse markt. Het beeldkwaliteitsplan geeft ook een positief beeld. Tegelijkertijd vinden wij het plan nog steeds te veel naar binnen gekeerd. Via het apotheekplein opent het centrum zich wel maar we vinden dat met name vanuit de noordkant in de hoek richting de Carnegiedreef een uitnodigende entree mist. We zijn bang dat het voorzieningenhart -ondanks alle inspanningen en goede concepten- ook straks een te introvert karakter heeft. Het gebied waar het echt gebeurt en wat een bijzondere uitstraling moet krijgen, de kern rondom de Mercado, het cultuurhart en de pleinen, ligt weggestopt, achter de stedelijke bouwblokken van o.a. de Einsteindreef en de Zamenhofdreef. De aanloopstraten krijgen woonfuncties en economische functies, waarschijnlijk passend bij het karakter van een aanloopstraat, waarmee ze waarschijnlijk niet de levendigheid hebben van de kern. Dit gecombineerd met profielen die geen royale breedte hebben, maakt dat we bang zijn dat er te weinig ‘centrum’ ervaren wordt langs de buitenrand. Daarbij hebben we ook de plinten en tussenruimten van de NPD strook in gedachten. Nog meer van zo’n soort weefsel om je kern heeft een negatieve uitwerking op de aantrekking van het centrum. Alleen ter plaatse van de monumentale apotheek geeft het centrum zich prijs. We zouden nogmaals het belang van goed zicht van buitenaf op de kern van het hart willen benadrukken. Maak ruimte voor meer monumentale zichtassen naar bijvoorbeeld die Mercado, het prachtige C&A gebouw, de groene pleinen en andere beeldbepalende, levendige elementen.	Hart van de wijk Zichtbaarheid beredeneren wij vanuit het gebied, niet alleen van het winkelhart of de pleinen. Zo is de binnenstad als bestemming niet zichtbaar vanuit de omliggende wijken, het is een divers en gemengd gebied met plekken en zones die zich soms wel, maar vaak ook niet aan de rand tonen. Toch is het een heldere bestemming. Overvecht Centrum is de bestemming en juist de geborgen ligging van pleinen en plekken brengt de knusheid die juist in Overvecht ook vaak gemist wordt. Verder is de ontwerpruimte een reden waarom niet alle entreegebieden de breedte hebben die ze hebben in het Masterplan. Deels hebben we gekeken wat er nodig is aan verkeersruimte, ruimte voor robuust groen en voor de aanpalende functies. Deels zijn het monumenten, eigendomsgrenzen en ontwikkelruimtes op de aangrenzende plots, die bepalen dat ruimtes niet breder gemaakt kunnen worden, omdat programma anders niet past (parkeren of supermarkt) of anders plots niet herontwikkeld gaan worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (vervolg)	brief	Het schip is vertrokken maar Overvechters staan nog aan wal Doordat er een open plan proces is gevolgd, hebben we als deelnemers van dichtbij gezien hoe ingewikkeld de totstandkoming van dit plan was. We hebben veel waardering voor de manier waarop het projectteam zich heeft ingespannen om onze input als deelnemers van team Overvecht Centrum mee te nemen in de planvorming en steeds verschillende belangenafwegingen en keuzes inzichtelijk te maken. Toch was het voor ons als deelnemers soms pittig om de voortgang bij te benen en de genomen beslissingen te volgen. We hebben ook gezien dat veel Overvechters zich overvallen voelden toen een eerste versie van het plan naar buiten kwam. Het feit dat de communicatie over de Omgevingsvisie steeds ongeveer op dezelfde momenten plaatsvond, zorgt ook voor veel verwarring en onbegrip. We denken dat het goed is om het tot nu toe doorlopen participatieproces goed te evalueren en willen benadrukken dat als we willen dat Overvecht Centrum een hart van de wijk wordt, het erg belangrijk blijft om Overvechters goed te blijven betrekken bij de verdere ontwikkelingen en rekening te houden met de beleving en waardering van huidige kwaliteiten zoals bijvoorbeeld het feit dat het centrum nu overdekt is. Er zijn naast bovengenoemde zorgen nog allerlei andere zorgen over bijvoorbeeld extra parkeer- en verkeersdruk en bereikbaarheid. Over bevoorrading en laden- en lossen naar winkels en woningen. Er zijn zorgen over betaald parkeren voor bezoekers. Over bouwoverlast. Over of huidige huurders/ondernemers ook een plek kunnen behouden in het nieuwe centrum. En dan is er nog de financiële haalbaarheid.	We willen u bedanken voor de reflectie van uw werkgroep op het open planproces. Voor verdere beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 2.12.1 (Waardering voor het open planproces en kritiek op “brede checks” in de wijk) van de reactienota. In het Masterplan is opgenomen om door te gaan met het open planproces en samen met inwoners, ondernemers en eigenaren vorm te geven aan de verdere uitwerking. We zullen in het Masterplan een verwijzing opnemen naar het wijkakkoord. We zullen bij de vormgeving van de volgende fase van het planproces ook uw aandachtspunten betrekken en gaan hier graag met u over in gesprek. We willen ook de leden van uw werkgroep graag uitnodigen deel te nemen aan de volgende fase.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
72 (einde)	brief	Vervolg open planproces. Het open planproces wordt voortgezet met de drie partijen die hier eerder in vertegenwoordigd waren: bewoners, eigenaren, gemeente. Hierbij willen wij graag verwijzen naar het Wijkakkoord dat op 1 februari 2022 afgesloten werd tussen de gemeente, een aantal projectontwikkelaars, woningcorporaties en beleggers en twee bewonersorganisaties te weten het Wijkplatform en het Bewonersplatform. Het Wijkakkoord en de bewonersorganisaties worden in zowel het hoofdrapport als het verdiepingsrapport niet genoemd (i.t.t. tot in de Verdieping van de Omgevingsvisie). Graag zien wij deze opgenomen in de passages die over het open planproces gaan. In het open planproces tot nu toe waren de leden van de bewonersorganisaties op persoonlijke titel deelnemer. Omdat de procedures van het vervolg van het open plan proces nog niet bekend zijn en om onze plek daarin te verzekeren, zien wij daar graag bij vermeld dat het Wijkplatform Overvecht de rol toebedeeld krijgt conform het Wijkakkoord. Verder zijn wij benieuwd naar de besluiten van eigenaren om wel of (nog) niet mee te doen en de invloed daarvan op de ontwikkeling en de verdere invulling van het open planproces.	

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
73	brief	Rol en positie VVE In het cMP is er aandacht voor het wel/niet ‘meedoen’ van de VvE. Het is van belang om hier de positie van de VVE goed te schetsen. De VvE is een wettelijk voorgeschreven vereniging waarin eigenaren zijn verzameld primair om tot gezamenlijk beheren onderhoud van het complex te komen. De VvE is geen vastgoedontwikkelaar en de VvE heeft evenmin de positie van eigenaar van de appartementen. De VvE heeft derhalve noch de juridische positie noch de expertise om op eigen gezag ‘mee te doen’. Het zijn de individuele eigenaren bij wie in het beginsel de besluitbevoegdheid ligt als het gaat om de vraag of er door hen wordt ‘meegedaan’ met plannen tot aanpassing van de bebouwing / de situatie. De VvE kan m.b.t. de plannen met het winkelcentrum functioneren als een overlegorgaan voor de eigenaren en als middel van contact en communicatie tussen eigenaren en de gemeente. De VvE wil die rollen te vervullen, en doet dat ook, maar meer kan van haar niet gevergd worden. ‘Meedoen’ door de (leden van) de VvE Uit het stuk blijkt dat het van belang wordt geacht dat de (leden van de VVE) meedoen. Gegeven die vaststelling lijkt het de VvE zinnig als de optie van ‘meedoen’ wordt geconcretiseerd in scenario's waaruit blijkt van planning in de tijd, van opties (andere winkels of andere woningen in hetzelfde gebied of woning elders, ligging, kenmerken en kwaliteit van de nieuwe winkel/woning) en van financiële consequenties. Pas dan kan een realistische afweging gemaakt worden.	Hartelijk dank voor uw reactie op het Masterplan Overvecht Centrum, de toelichting op de rol en positie van de VvE en wat ‘meedoen’ door de (leden van) de VvE betekent. In de notitie ‘Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum’ die op 4 december 2024 naar de gemeenteraad is gestuurd en in hoofdstuk 8 (fasering) van het Masterplan zijn verschillende scenario’s in beeld gebracht. Op basis van de huidige fasering speelt het vraagstuk van ‘meedoen’ van de bestaande woningen boven winkelcentrum in het plangebied over 10 - 15 jaar, in fase 3 van de gebiedsontwikkeling. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij met ‘meedoen’ aan aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
73 (vervolg)	brief	In het cMP wordt ingezet op een sterke verdichting, op veel hoogbouw (tot 70 meter), op een toename van horeca en op aantasting van de nu ruim aanwezige gratis parkeergelegenheid. Door de sterke inzet op verdichting en door het mogelijk maken van zeer hoge bebouwing zal het appartementencomplex, dat slechts drie bouwlagen kent, ingesloten raken. Dergelijke ontwikkelingen zullen van negatieve invloed zijn op bezonning, op de toetreding van licht en lucht tot en op het (uit)zicht vanuit de woonappartementen. Verder zal de privacy aangetast worden door inkijk vanuit hoger gelegen woningen en zal het leefcomfort op de buitenruimtes afnemen door windoverlast.	Het Masterplan gaat er nu vanuit dat iedereen mee doet. Dan zal uw appartementencomplex niet ingesloten raken. Omdat de realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum financieel uitdagend is, starten we met de herontwikkeling van fase 1 en 2. In deze tijdelijke situatie kan het zijn dat de nieuwe bebouwing invloed heeft op uw woningen. Deels grenzen uw woningen aan dan het O-Plein. Dat plein zal in de tijdelijke situatie groter zijn, omdat de culturele voorziening in fase 3 gepland is.
	brief	De inzet op verdichting en toename van horeca zal voorts leiden tot een afname van de leefbaarheid voor de woningen. Immers zal een veel groter aantal mensen van hetzelfde gebied gebruik maken terwijl dat gebruik voorts wordt geïntensiveerd door meer en zwaardere horecavoorzieningen en door in te zetten op culturele voorzieningen. Deze ontwikkelingen veroorzaken naar verwachting een toename van overlast en een toename van de duur van overlast doordat de horeca en de culturele voorzieningen langere openingstijden zullen kennen dan de bestaande winkels.	We verrijken en versterken het gebied inderdaad met andere functies. Er is levendigheid en activiteit te vinden op verschillende momenten van de dag en de week. We verdelen het gebied in milieus met verschillende karakters, zodat mengen van al deze verschillende functies goed mogelijk wordt. Zo komen er rustige plekken om te wonen en te verblijven én dynamsiche bruisende plekken. meer informatie hierover is te vinden in het Masterplan op pagina 124 en 125.
	brief	De wens om het aantal parkeerplaatsen te verminderen en tegelijk het aantal bewoners te doen toenemen en de wens om betaald parkeren in te voeren zal bij realisatie leiden tot afname van gebruiksmogelijkheden. In de bestaande situatie is er steeds voldoende parkeergelegenheid, ook voor bewoners van de winkels en de appartementen. Bij realisatie van de nu voorliggende visie zal parkeren voor bewoners, winkelend publiek en gebruikers duurder worden en parkeren voor bezoekers duurder en lastiger.	Voor een de beantwoording van uw reactie over het parkeren verwijzen wij naar paragrafen 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden) en 2.4.2 (Zorgen over vermindering parkeerplaatsen, verschuiving van parkeerdruk naar de omgeving en betaalbaarheid parkeren).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
73 (vervolg)	brief	Het Winkelcentrum wordt nu gekenmerkt een uitstekende automobiele ontsluiting. In het cMP wordt dat significant minder. Er wordt weliswaar wijk-breed tegelijk ingezet op een verbetering van de OV-faciliteiten, maar verplaatsing per OV is lang niet in alle gevallen en ook niet voor Iedereen een optie, nog los van het feit dat de gemeente het niet in de hand heeft of die verbeterde OV-voorzieningen er daadwerkelijk komen. Dit punt is in het cMP dan ook onvoldoende doordacht althans wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de appartementsgerechtigden.	Voor een reactie op de ontsluiting van het gebied verwijzen we naar paragraaf 2.5.1. Voor bewoners realiseren we in de eindsituatie twee parkeergebouwen aan de rand van het gebied, aan de zijde van de Zamenhofdreef en op de hoek van de Seinedreef en de Einsteindreef. De reden waarom we hiervoor kiezen, leest u terug in paragraaf 2.4.1 (Ondersteuning voor het verplaatsen van geparkeerde auto's op straat naar parkeergarages, maar advies om de tarieven voor het parkeren aantrekkelijk te houden). In de eindsituatie gaan we ervan uit dat de VvE 'meedoet'. In de tijdelijke situatie kunt u nog steeds op parkeren in de openbare ruimte. De afstand van uw appartement tot de dichtsbijzijnde parkeerplaats zal verder zijn dan in de huidige situatie omdat op het huidige parkeerterrein op de Seinedreef een woon-winkelgebouw komt met een ondergrondse garage en het O-plein.

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
73 (einde)	brief	Dit concept-visie en met name de plannen rond Winkelcentrum Overvecht worden in belangrijke mate gedreven door de wens tot woningbouw. Blijkens met cMP zouden er op en direct rond het winkelcentrum 2.500 woningen bij moeten komen. Hoewel de VvE begrijpt dat de gemeente Utrecht hier in een opgave heeft, meent zij met deze insteek de lasten onevenredig worden verdeeld. Immers zal de VvE en zal het complex te maken krijgen met intensiever gebruik door toename van horeca en culturele bestemmingen in en rond het winkelcentrum en met zeer veel intensiever gebruik door toevoeging van zeer veel woningen in, op en rond het winkelcentrum. Dit alles wordt gevat onder de euphemistische noemer ‘hoge stedelijkheid’, maar betekent in wezen een disproportionele belasting voor het complex en de omliggende gronden. De VvE verzoekt dan ook om een heroverweging te komen, welke er toe moet leiden dat met name ook het voorgenomen gebruik van de directe omgeving van het complex relevant minder intensief wordt gemaakt. Want het klinkt in een plan met mooie plaatjes wel leuk: ‘hoog stedelijk’, maar het betekent in de praktijk een overbelasting van de locatie.	Voor de beantwoording over de verdichting van het centrumgebied verwijzen wij naar paragraaf (2.3.1 Zorgen over verdichting en leefbaarheid) van de reactienota.
74	andere opmerkingen	Let op voldoende banken. Als je oud en slecht ter been bent, is dat heel belangrijk	Hartelijk dank voor uw reactie. Bij de uitwerking van het Masterplan in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt dit advies meegenomen in het ontwerp.
	De bereikbaarheid van het centrum met nieuwe routes te voet, te fiets en met de auto	De oplossing om fietsen toe te staan in de voetgangerszone op rustige momenten gaat niet werken, Hoe ga je dit handhaven?	Bedankt voor uw zienswijze. Voor een reactie verwijzen we naar paragraaf 2.5.3 (Verbetering en veiligheid van fietsroutes en fietsenstallingen).

Zienswijze nummer	Thema dan wel brief	Zienwijzen Hieronder wordt de inhoud van uw inspraakreactie vermeldt. Alle persoonlijke en adresgegevens zijn geanonimiseerd.	Beantwoording Hieronder vindt u de antwoorden op de zienswijzen
74 (vervolg)	De hoeveelheid nieuwe woningen en de hoogte van nieuwe gebouwen	Te veel woningen en te hoge gebouwen	Voor de beantwoording van uw reactie verwijzen we naar de beantwoording in paragrafen (2.3.1 Zorgen over verdichting en leefbaarheid) en 2.3.3 (Bezwaren tegen de hoogte van de gebouwen) van de reactienota.
	Het aanbod van de winkels en nieuwe voorzieningen zoals de mercado of culturele trekker	Ik ben heel blij met de bioscoop/het theater, omdat ik hiervoor dan niet meer naar de binnenstad hoef.	Bedankt voor uw zienswijze. Voor een reactie verwijzen we naar paragraaf 2.6.3 (De rol van culturele voorzieningen en de bibliotheek). De exacte invulling van de culturele voorziening wordt op een later moment uitgewerkt. Het is op dit moment dus niet besloten of er een bioscoop of een theater komt.

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

overvechtcentrum@utrecht.nl
Kernteam Overvecht Centrum

Coverfoto: Buro JP
Vormgeving: OntwerpStudio Ruimte

Juli 2025

Utrecht.nl



Milieueffectrapport Masterplan Overvecht Centrum

Verdieping op planMER Omgevingsvisie Overvecht

17 april 2025

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Verantwoording

Titel	
Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectleider	Joost de Jong
Auteur(s)	Huub van Geldorp
	Laura van der Stelt
	Evelyn van de Bildt
	Bas Alferink (Goudappel)
	Jelmer de Jong
	Sven van den Bos
	Arjan Poelen
	Aletta Versluis
	Freek Kortekaas
	Jean-Pierre van Mulken
	Francesca Sahit
	Astrid Wentzel
Tweede lezer	Joost de Jong
Kenmerk	R002-1287850JAJ-V06-efm-NL
Aantal pagina's	202 (exclusief bijlagen)
Datum	17 april 2025
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking.
	Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Inhoud

0 Samenvatting 6
0.1 Aanleiding 6
0.2 Het plangebied 6
0.3 De voorgenomen ontwikkeling 7
0.4 Waarom een planMER voor Overvecht Centrum 10
0.5 Procedure van de milieueffectrapportage 11
0.6 Referentiesituatie 12
0.7 Onderzochte alternatieven 14
0.8 Effecten van de voorgenomen activiteit 14
0.9 Mitigerende en compenserende maatregelen 21
0.10 Conclusie doelbereik 22
0.11 Leemten in kennis en informatie 23
0.12 Aanzet voor monitoring en evaluatie 24
1 Inleiding 25
1.1 Omgevingsvisie Overvecht en Masterplan Overvecht Centrum 25
1.2 Ligging van het plangebied 25
1.3 Milieueffectrapport 26
1.4 Proces Masterplan 27
1.5 Mer-procedure 27
1.6 Opbouw van dit milieueffectrapport 28
2 Het Masterplan Overvecht Centrum 30
2.1 Doorlopen stappen in het Masterplanproces en samenhang met de mer-procedure 30
2.2 Gebiedsopgave Overvecht Centrum 31
2.3 Ruimtelijke basisstructuur en Masterplan 1.5 31
2.4 De kaders en het speelveld 34
2.5 Uitgangspunten uit de Omgevingsvisie 36
2.6 Waarom een Masterplan? 36
3 Onderzoeksmethode 38
3.1 Onderzoeksalternatieven & maximale programma 38
3.2 Methodiek effectenonderzoek 38

3.3 Doelbereik 42
4 Milieueffecten 43
4.1 Verkeer en parkeren 43
4.2 Geluid 60
4.3 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden 72
4.4 Natuur en biodiversiteit 78
4.5 Gezondheid 87
4.6 Klimaatadaptatie en water 99
4.7 Omgevingsveiligheid 122
4.8 Bodemkwaliteit 125
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 129
4.10 Energie 141
4.11 Circulariteit 153
4.12 Bedrijven- en milieuzonering 158
4.13 Windhinder en bezonning 163
4.14 Gevoeligheidsanalyse: plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht 171
5 Mitigerende maatregelen 175
6 Doelbereik 184
6.1 Leefomgeving 184
6.2 Wonen 186
6.3 Sociaal 187
6.4 Economie 189
6.5 Mobiliteit 190
6.6 Duurzaamheid 192
7 Conclusie 195
7.1 Conclusie milieueffecten 195
7.2 Conclusie mitigerende maatregelen 198
7.3 Conclusie doelbereik 199
8 Leemten in kennis en evaluatie 202
8.1 Leemten in kennis en informatie 202
8.2 Aanzet voor monitoring en evaluatie 202

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 1	Geluid
Bijlage 1a	Effect geluid wegen, industrie en gecumuleerd op het plan
Bijlage 1b	Effect geluid wegen op bestaande woningen
Bijlage 1c	Effect geluid HWC (industrie) op bestaande woningen
Bijlage 1d	Gegevens geluidrekenmodellen
Bijlage 2	Stikstofberekeningen

0 Samenvatting

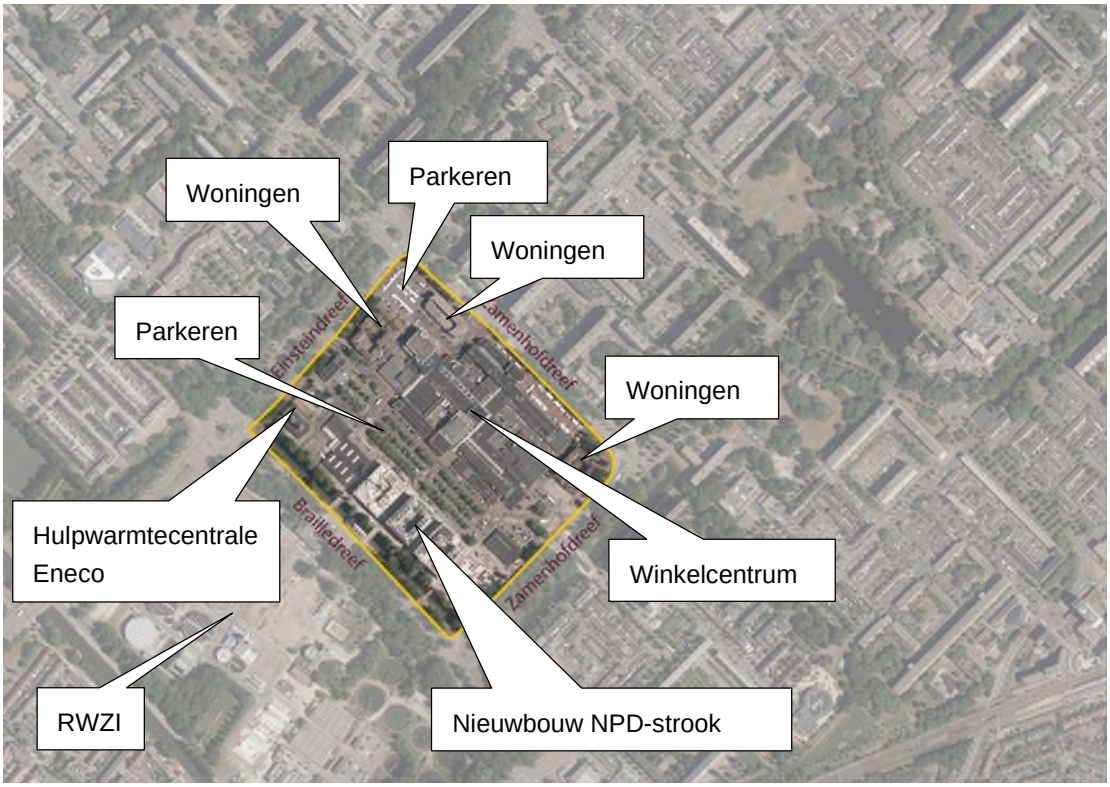
De gemeente Utrecht werkt aan de ontwikkeling van Overvecht. Hiervoor maakt zij verschillende plannen, waaronder de Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan Overvecht Centrum. Voor de Omgevingsvisie Overvecht is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Dit MER richt zich op het Masterplan Overvecht Centrum. Doordat daarin meer gedetailleerde keuzes staan dan in de Omgevingsvisie Overvecht worden de milieueffecten in het MER voor Overvecht Centrum specifieker in beeld gebracht. Daarmee wordt een verdieping gegeven op het PlanMER voor de Omgevingsvisie. Voorliggende samenvatting geeft de belangrijkste bevindingen en conclusies weer voor Overvecht Centrum.

0.1 Aanleiding

De Omgevingsvisie Overvecht beschrijft hoe Overvecht er in 2040 uit ziet: waar komen extra woningen, bedrijven en voorzieningen? Hoe zien de wegen eruit? Waar is ruimte voor groen en water? In de Omgevingsvisie Overvecht staat dat in Overvecht Centrum wordt verdicht, maar is nog niet in detail uitgewerkt hoe dat gebeurt. In het Masterplan Overvecht Centrum staat dat wel. Een voorbeeld is dat in het Masterplan staat waar de gebouwen staan, maar in de Omgevingsvisie niet. Ook wordt in het Masterplan uitgewerkt hoe het energiesysteem eruit ziet, waar ruimte is voor groen, parkeren en ontmoetingsplekken. Daarom is dit document een verdieping op het PlanMER Omgevingsvisie Overvecht.

0.2 Het plangebied

Het plangebied voor Masterplan Overvecht Centrum ligt in de wijk Overvecht, in het noorden van de gemeente Utrecht. Het plangebied heeft een totale omvang van ongeveer 16 hectare, dat zijn ongeveer 23 à 24 voetbalvelden. Overvecht Centrum wordt aan alle vier zijden omsloten door autowegen en grenst aan woningbouw aan drie zijden. Aan één zijde (zuidwestelijk) grenst Overvecht Centrum aan Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Utrecht. Het plangebied is bereikbaar per auto, bus, fiets en lopend. Het midden van Overvecht Centrum ligt op ongeveer 1.500 meter van NS-station Utrecht Overvecht.



Figuur 0.1 Karakteristieken van het plangebied

0.3 De voorgenomen ontwikkeling

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht. Het is een populair boodschappencentrum in dit deel van Utrecht. Het gebied kampt echter ook met problemen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, en met uitdagingen, zoals (verkeers)veiligheid, leefbaarheid die onder drukt staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum, maar het gewenste resultaat is nog niet behaald. Vanwege de complexiteit van het versnipperde eigendom en de grote hoeveelheid belangen en standpunten is besloten dit Masterplan via een open planproces op te stellen. In het Masterplan worden de kaders en spelregels voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Het Masterplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Een gemengde hoogstedelijke buurt

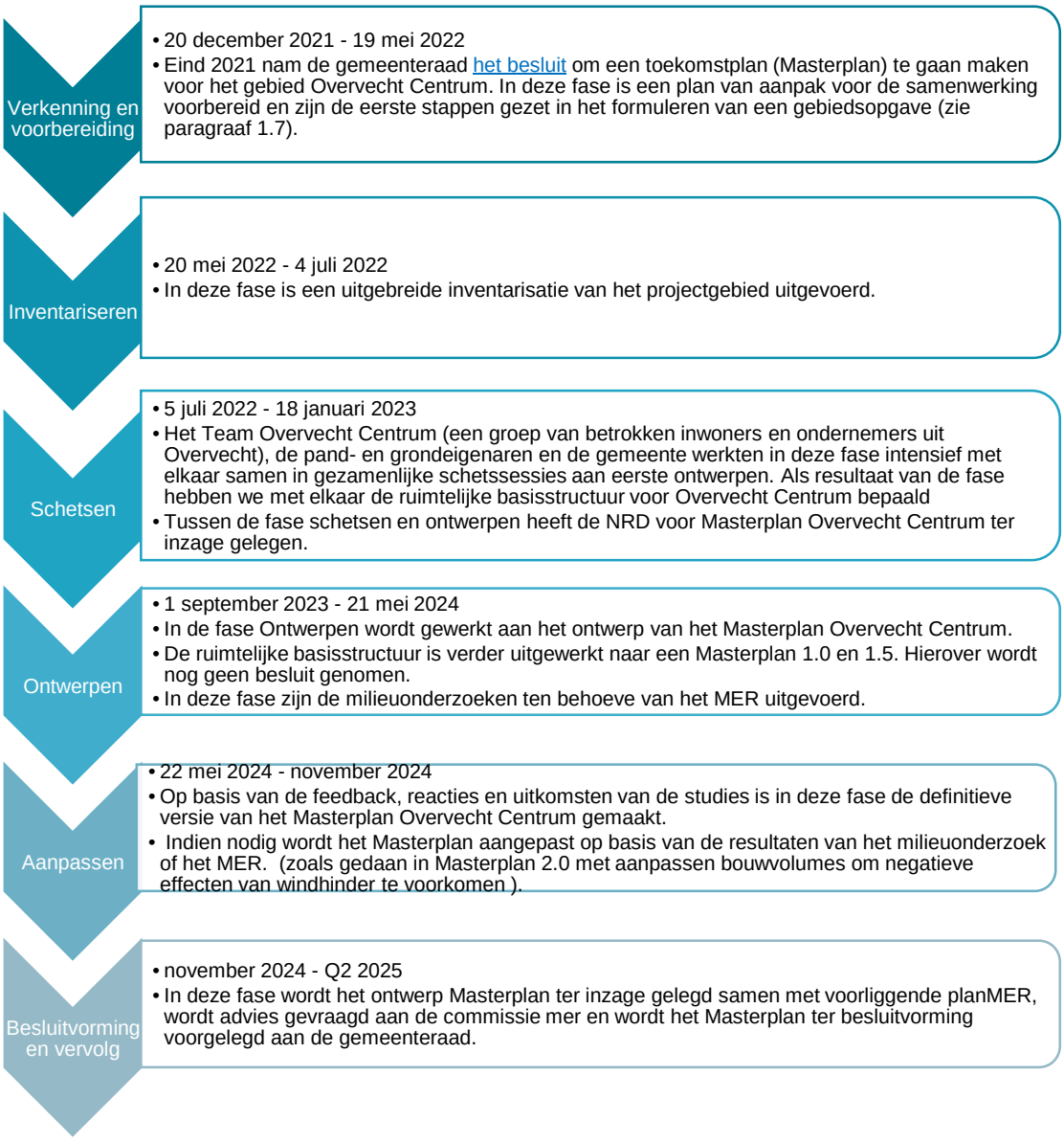
In de toekomstige ontwikkeling van Overvecht Centrum is het plan om een gemengde hoogstedelijke buurt te creëren. Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen en 55.000 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado (markthal) en een culturele trekker. Het doel is om het winkelhart van Overvecht Centrum te transformeren tot een economisch centrum dat bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten trekt. Het winkelgebied zal worden geherstructureerd tot een compact winkelrondje en een divers aanbod van winkels en horecagelegenheden.

Bereikbaar
De gemeente streeft met Overvecht Centrum in de toekomst naar goede verbindingen met omliggende buurten door het creëren van logische routes. Het Masterplan ambieert een groene, comfortabele en veilige openbare ruimte waar mensen graag verblijven. Het gebied zal worden voorzien van duidelijke hoofdroutes en herkenbare plekken, zoals het nieuwe winkelrondje, het Mercadoplein (met de weekmarkt) en het centraal gelegen O-plein. Bezoekers die met de auto of de fiets komen, zullen gemakkelijk en snel van de beschikbare parkeergarages of fietsenstallingen gebruik kunnen maken.

Verdichten vanuit de menselijke maat
Het Masterplan betekent een grote verdichting van Overvecht Centrum. In het plan is zorgvuldig ontworpen hoe Overvecht Centrum ondanks deze verdichting een aangename omgeving blijft. Door het slim organiseren van licht, lucht en ruimte in pleinen, brede straten en binnenhoven wordt hier in het Masterplan aandacht aanbesteed. Hoge gebouwen worden strategisch geplaatst op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op bestaande woningen in de omgeving en op de pleinen, straten en binnenhoven. Op bijna alle plekken in het gebied wordt rekening houden met een geschikt windklimaat om aangenaam te verblijven.

Fasering en samenwerking
De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt veel van eigenaren, ondernemers, bewoners, gebruikers en de gemeente, want er wordt een compleet nieuw centrumgebied gerealiseerd. In de eindsituatie is het gebied totaal getransformeerd, alleen de nieuwbouw in de NPD-strook en de drie monumenten (het C&A-gebouw, de apotheek en de Eneco warmtecentrale) blijven staan. Dit plan is gemaakt met als uitgangspunt dat alle eigenaren meedoen. Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd, en biedt flexibiliteit als eigenaren (nog) niet mee willen doen.

In Figuur 0.2 zijn de processtappen voor het opstellen van Masterplan Overvecht Centrum beschreven. Bij alle doorlopen processtappen is er een nauwe samenwerking tussen Team Overvecht Centrum (een vaste groep betrokken inwoners en ondernemers), de Team Eigenaars (pand- en grondeigenaren) en Team Gemeente.

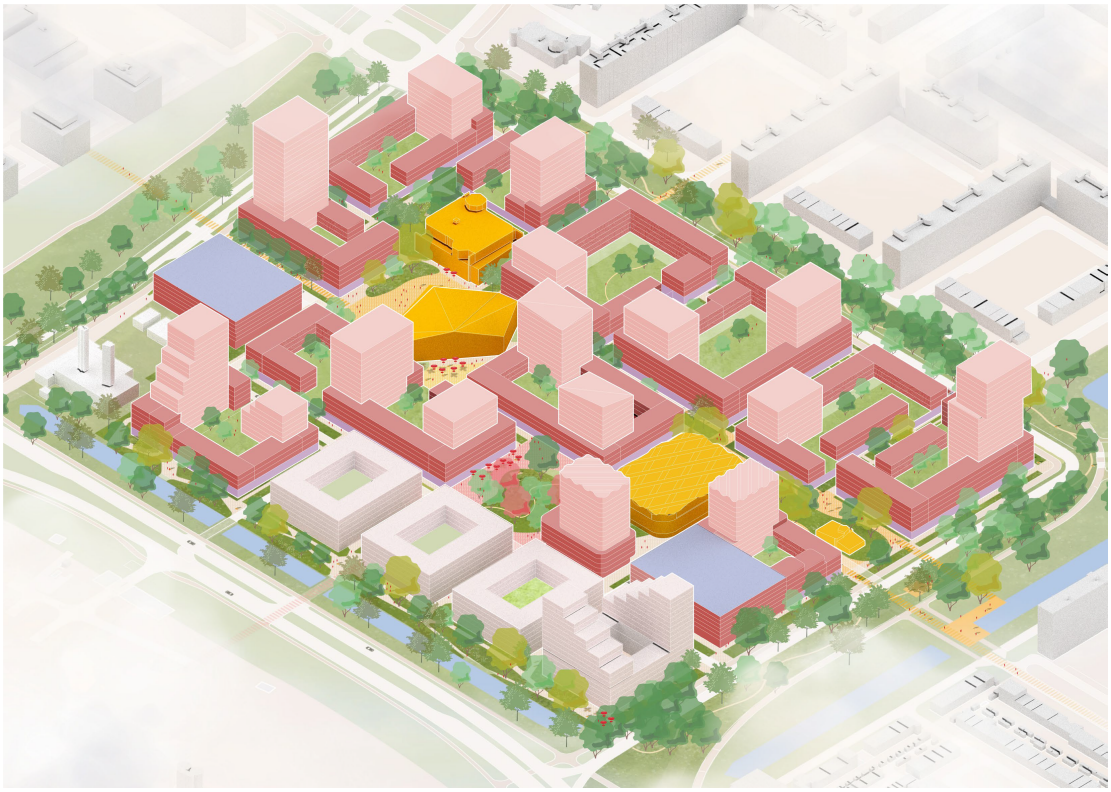


Figuur 0.2 Processtappen Masterplan Overvecht Centrum

De gemeenteraad is de opdrachtgever van het Masterplan. Het vertrekpunt voor het Masterplan is het Raadsvoorstel ‘Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan’ uit juni 2021, plus de meegegeven amendementen, moties en onderzoeksvragen. Dit is vervolgens vertaald in een lijst ‘Wat staat niet ter discussie?’. Deze lijst is opgenomen in de Gebiedsopgave Overvecht Centrum – Startdocument voor het Masterplan’ van 30 juni 2022. De lijst ‘Wat staat niet ter discussie?’ is:

- De gemeente Utrecht gaat verdichten in Overvecht Centrum. Dit betekent dat er meer woningen bij komen. De gemeente volgt hierin de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040) van de gemeente

- Verdichten is meer dan het toevoegen van woningen alleen. Het is belangrijk dat er naast woningen ook andere voorzieningen bij komen. Bijvoorbeeld werkplekken, zorg, cultuur, sport- en speelplekken
- De (verblijfs)kwaliteit wordt beter. Dit wil de gemeente realiseren door het gebied groener, comfortabeler, aantrekkelijker en autoluwer te maken
- Het is een gebiedsontwikkeling en geen plotontwikkeling
- De gemeente kan het gebied enkel verdichten en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren als de auto's die nu op straat staan, minder ruimte op straat inneemt
- Het Masterplan moet financieel haalbaar zijn. Het Masterplan moet ervoor zorgen dat het interessant is voor eigenaren om hun eigendom in de toekomst te willen veranderen



Figuur 0.3 3D-model Masterplan 1.5 Overvecht Centrum

0.4 Waarom een planMER voor Overvecht Centrum

Voor de Omgevingsvisie en het Masterplan wordt een mer-procedure doorlopen om de milieueffecten van de ontwikkelingen inzichtelijk te maken. Een voorbeeld van een milieueffect is wat het toevoegen van woningen betekent voor de hoeveelheid verkeer op de wegen, geluid- en luchtkwaliteit en de natuur of cultuurhistorische waarden. Ook licht het de maatregelen toe die de gemeente Utrecht of ontwikkelaars kunnen nemen om een goede leefomgevingskwaliteit te bereiken. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar wat volgens de wettelijke kaders moet, maar ook welke kansen er zijn om de leefomgeving gezonder te maken. Op deze manier wordt het milieubelang meegewogen in de belangrijkste keuzes die in de plannen worden gemaakt.

Voor de Omgevingsvisie is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Dit milieueffectrapport heeft van 8 april tot 20 mei 2024 ter inzage gelegen. Door het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht weten we al het een en ander over de milieueffecten van de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Echter, doordat we in het Masterplan meer gedetailleerde keuzes maken kunnen we specifieker in beeld brengen wat de milieueffecten zijn. Dit doen we in deze verdieping op het planMER voor de Omgevingsvisie. Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) kan deze verdieping gebruiken bij de besluitvorming over het Masterplan Overvecht Centrum.

0.5 Procedure van de milieueffectrapportage

Voor het Masterplan en de Omgevingsvisie Overvecht is in 2023 allebei een aparte mer-procedure gestart door een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (hierna: NRD) ter inzage te leggen. In de oorspronkelijke projectplanningen zou er eerst een besluit genomen worden over het Masterplan en daarna over de Omgevingsvisie Overvecht. Gedurende 2023 is dit omgedraaid en is de Omgevingsvisie Overvecht het eerste plan waar een besluit over wordt genomen. Vanwege de samenhang tussen de Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan Overvecht is er gekozen om voor het Masterplan een verdieping op het MER voor de Omgevingsvisie te maken.
In de reactienota is te lezen welke reacties op de NRD voor Masterplan Overvecht Centrum zijn ingediend en wat daar is mee gedaan.

De volgende stap in de mer-procedure voor Overvecht Centrum is om het MER gelijktijdig met het Masterplan ter inzage te leggen. Iedereen mag dan een reactie (zienswijze) geven op het MER en op het Masterplan. Het is wettelijk verplicht om uiterlijk tijdens de ter inzage legging de Commissie voor de mer om advies te vragen. Na verwerking van de reacties (zienswijzen) en het advies van de commissie mer wordt het MER en het definitieve Masterplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Nadat het Masterplan is vastgesteld zullen opvolgende besluiten nodig zijn voordat het daadwerkelijk wordt ontwikkeld. Voorafgaand aan vaststelling van deze besluiten moet nagegaan worden of deze passen binnen de kaders en adviezen uit dit MER.

Advies Commissie mer en aanvulling op het MER
Op 11 maart 2025 bracht de Commissie mer het Toetsingsadvies voor de milieueffectrapportage van het Masterplan Overvecht Centrum in de gemeente Utrecht uit. Hoewel de Commissie mer de zorgvuldigheid van het open planproces en de kwaliteit van de plannen waardeert, ontbreekt er volgens hen belangrijke informatie in het MER. Zo is het voor in ieder geval de onderwerpen mobiliteit en energie onduidelijk welke inrichtingsvarianten bij het open planproces aan de orde zijn gekomen, en in hoeverre milieuoverwegingen een rol hebben gespeeld bij de uiteindelijk gemaakte keuzes in het Masterplan. De referentiesituatie voor bodemkwaliteit is onvolledig. Daarnaast biedt het MER onvoldoende inzicht in het aantal en type woningen in en rondom het plangebied, en de hinder van het plan voor bewoners. Er ontbreken criteria uit het Regionaal mobiliteitsprogramma, waardoor de effecten niet goed zijn in te schatten. Ook is onduidelijk of aanvullende maatregelen tot minder emissies kunnen leiden. Verder beschrijft het MER niet volledig welke bandbreedte in aantallen parkeerplaatsen in het open planproces zijn overwogen en welke milieuoverwegingen daarbij zijn gemaakt. De effecten van de aanleg zijn onvoldoende duidelijk benoemd. Tot slot zijn de geureffecten van de RWZI voor Overvecht Centrum niet

duidelijk, waardoor onvoldoende inzicht is in de gezondheidseffecten voor de nieuwe bewoners. De Commissie mer adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over het Masterplan.

Het advies van de Commissie mer is ter harte genomen en in deze versie van het MER zijn de volgende aanvullingen gedaan:

- De exacte aantallen te slopen woningen en de woningen die in het gebied zijn gebleven, zijn verwerkt in het MER (zie paragraaf 2.3.1)
- Ook is er een toelichting geschreven over de varianten van parkeerplaatsen en energieoplossingen, inclusief de relevante milieueffecten (zie paragraaf 4.1 en 4.10)
- De referentiesituatie voor bodemkwaliteit is aangevuld en mogelijke effecten zijn beschreven (zie paragraaf 4.8)
- Daarnaast zijn de sociale effecten van en mitigerende maatregelen voor de verhuizingen door het plan toegelicht (zie paragraaf 2.3.1)
- Er is duidelijk omschreven dat de voetganger leidend is geweest bij het bepalen van de ruimtelijke basisstructuur, en de focus op de fiets is duidelijker naar voren gebracht (zie paragraaf 2.3)
- Er is geanalyseerd welk effect strengere parkeerregulering heeft op de verkeersgeneratie van het gebied en welk effect dit heeft op emissies (zie paragraaf 4.1)
- De effecten van hinder in de aanlegfase zijn toegevoegd (zie paragraaf 4.12)
- De beoordeling van geur is uitgebreid op basis van recente data (zie paragraaf 4.12)
- Er is ook een beschrijving toegevoegd over de manier van de behoeftebepaling voor de (maatschappelijke) voorzieningen (zie paragraaf 4.5)
- De uitgangspunten ten aanzien van stikstofdepositie zijn verduidelijkt (zie paragraaf 4.3.4)
- Tot slot is drinkwatervoorziening als aandachtspunt opgenomen (zie paragraaf 7.2)

Alle aanvullingen in deze versie van het MER n.a.v. het advies van Commissie mer zijn grijs gearceerd.

0.6 Referentiesituatie

In het MER worden de milieueffecten van het Masterplan Overvecht Centrum beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie: de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. In de referentiesituatie wordt de huidige situatie van het plangebied en omgeving beschreven en wordt aangegeven wat de zogenaamde autonome ontwikkelingen zijn. Dit zijn de ontwikkelingen die hier de komende 10 à 20 jaar plaats zullen vinden, waar al een besluit over is genomen, zonder dat de voorgenomen activiteit wordt uitgevoerd. Dat kan omdat al een (ontwerp) ruimtelijk plan is vastgesteld of een ander besluit is genomen. Voor de referentiesituatie wordt in principe uitgegaan van 2040 als richtjaar. Per thema kan dit variëren. Zo wordt voor klimaatadaptatie en water uitgegaan van 2050, omdat het KNMI in haar klimaatscenario's van dat richtjaar uitgaat.

In hoofdstuk 4 wordt per thema gekeken naar de referentiesituatie. Hierop wordt beoordeeld wat het milieueffect van het Masterplan naar verwachting is. Hierbij wordt enkel gekeken naar

informatie die specifiek voor Overvecht Centrum geldt. Voor overige, contextuele informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport MER Omgevingsvisie Overvecht.
De autonome ontwikkelingen die relevant zijn in het kader van Masterplan Overvecht Centrum zijn de ontwikkelingen aan de Ivoordreef, De Mix: Camera Obscuradreef, Het Groene Lint en de plaatsing van vier grote warmtepompen bij de RWZI.

- Ivoordreef
  - Sloop van verouderd appartementengebouw
  - Realisatie van 160 sociale huurappartementen, 75 middeldure huurappartementen en 75 koop eengezinswoningen
  - Relevantie: ontwikkeling is gelegen op circa 400 meter van Overvecht Centrum
- De Mix: Camera Obscuradreef
  - Sloop van 80 woningen
  - Realisatie van 180 middeldure huurwoningen
  - Relevantie: ontwikkeling is gelegen op circa 300 meter van Overvecht Centrum
- Het Groene Lint
  - Herinrichting van groene ruimte tussen Park de Gagel en Park de Watertoren (Carnegiedreef)
  - Relevantie: Het Groene Lint grenst aan Overvecht Centrum. In de strook komt meer groen en voorzieningen die de ruimtelijke kwaliteit en gezondheid van omwonenden te verbeteren
- Warmtepomp RWZI
  - Op het terrein van de RWZI worden vier grote warmtepompen geplaatst om restwarmte uit het gezuiverde afvalwater van de RWZI nuttig te gebruiken
  - Relevantie: de RWZI grenst aan Overvecht Centrum en de pompen leiden mogelijk tot geluidseffecten op het plangebied van het Masterplan
- Vervanging riolering (Nota beheer en openbare ruimte)
  - Riolering wordt vervangen in de periode 2027-20235

Naast bovengenoemde autonome ontwikkelingen wordt er ook gewerkt aan de Omgevingsvisie Overvecht. Deze Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld en daarom niet als autonome ontwikkeling te beschouwen, maar wel als raakvlakproject. Het Masterplan Overvecht Centrum borduurt voort op de keuzes die in de Omgevingsvisie Overvecht zijn opgenomen. Dit betreft de volgende infrastructurele maatregelen:

- Carnegiedreef, Marnedreef, Moezeldreef en groot deel Zamenhofdreef worden autovrij
- Carnegiedreef en Zamenhofdreef wel toegankelijk voor OV
- Diverse knips voor autoverkeer in bestaande wegenstructuur (onder andere Tigrisdreef, Neckardreef), inprikkersysteem vanaf de hoofdwegen
- Knip voor autoverkeer tussen Tuindorp en Overvecht bij Meester Tripkade
- Gebiedsontsluitingswegen zoals Brailledreef, Franciscusdreef en Einsteindreef afwaarderen naar 2x1 waar mogelijk (Einsteindreef zit qua intensiteiten vrij hoog, hier zal 2x2 rijstroken in het begin nog echt nodig zijn, Brailledreef kan naar verwachting wel naar 2x1 rijstroken)

En de volgende beleidsmaatregelen:

- Maximale inzet op wandel-, fiets- en OV-verbindingen (mobiliteitstransitie), om zo autogebruik niet te laten groeien
- Maximale OV-impuls met OV-as over Carnegiedreef, aangevuld met ontsluitend wijk-OV (buurtbussen) voor minder validen
- Extra lage parkeernorm voor nieuwe ontwikkelingen

In dit MER wordt voor het thema verkeer en geluid met een gevoeligheidsanalyse beschreven wat de effecten zijn als de maatregelen uit de Omgevingsvisie niet door zouden gaan (zie paragraaf 0.8.2).

0.7 Onderzochte alternatieven

Veelal wordt in een MER gekeken naar de voorgenomen activiteit en alternatieven op de voorgenomen activiteit. Omdat voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum een geheel andere invulling of veel groter of kleiner bouwprogramma niet mogelijk is, wordt in deze verdieping van het MER niet gekeken naar alternatieven. Een significant groter bouwprogramma is vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit niet wenselijk. Een significant kleiner programma leidt tot een onhaalbare business case. In de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is beschreven dat er een bandbreedte van 10 % voorgeschreven zou worden. In plaats daarvan is in het MER gekozen om het maximale programma op milieueffecten te onderzoeken. Waar nodig zijn de uitkomsten van milieuonderzoeken gebruikt om het Masterplan aan te passen om negatieve effecten te voorkomen. Dit is het geval voor windhinder en bezonning in relatie tot hoogbouw. In Overvecht Centrum worden hoge gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen worden zo gepositioneerd dat ze minimale windhinder veroorzaken. In dit MER is Masterplan 1.5 beoordeeld, maar voor enkele thema’s waaronder windhinder en bezonning is het Masterplan 2.0 geraadpleegd. In het Masterplan 2.0 zijn ten opzichte van Masterplan 1.5 aanpassingen gemaakt in de bouwvolumes en bouwhoogtes. Om inzichtelijk te maken of deze wijzigingen ook effect hebben op geluid is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd (zie paragraaf 0.8.1 wat dit betekent voor de effecten van geluid).

0.8 Effecten van de voorgenomen activiteit

In Tabel 0.1 is een overzicht van de effecten van het Masterplan Overvecht Centrum weergegeven. Het Masterplan heeft zowel (zeer) negatieve als positieve effecten op de indicatoren die in dit MER zijn onderzocht.

Het Masterplan zorgt voor positieve effecten op de aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied, verkeersveiligheid en op indicatoren van gezondheid, klimaatadaptatie en water. Omdat in de toekomstige situatie het plangebied groener wordt, met meer kwaliteit, en de verbinding met naastgelegen groen wordt versterkt, wordt het effect op beschermde soorten en biodiversiteit als positief beoordeeld. Deze toevoeging van meer groen zorgt (logischerwijs) ook voor een positief effect op de indicator groen in het gebied. De inrichting van de openbare ruimte met ontmoetingsplekken en plekken voor sporten en bewegen zorgen voor een positief effect op de andere indicatoren van het thema gezondheid. De hoge mate van vergroenen door onder andere het aanleggen van verlaagde groenstroken en een infiltratieriool

zorgen voor een positief effect op de indicatoren van het thema klimaatadaptatie en water. De verkeersveiligheid neemt in het winkelgebied voor voetgangers sterk toe, door voetganger en fietser op de eerste plaats te zetten en het verplaatsen van parkeren op maaiveld naar parkeren in een parkeergarage.

Voor verkeersafwikkeling is een negatief effect te verwachten. Door de toename in verkeersintensiteiten zijn niet alle kruispunten rondom Overvecht Centrum in staat het verkeer af te wikkelen. Dit kan zelfs leiden tot structurele filevorming. Daarnaast zal het OV-fors toenemen door het aanbieden van een HOV-as over de Carnegiedreef en Zamenhofdreef. Ook is te zien dat het fietsgebruik rondom Overvecht Centrum flink toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Met name de Carnegiedreef en in mindere mate de Brailledreef worden belangrijke noord-zuid verbindingen. Op al deze wegen is sprake van vrijliggende fietspaden, waarmee de verkeersafwikkeling niet direct onder druk komt te staan. De wachttijden bij kruispunten zijn wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Over het geheel gezien verbetert de verkeersveiligheid voor het gebied in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie. Op de indicator parkeerdruk heeft het Masterplan een neutraal effect. Op basis van een parkeerbalans voldoet het parkeeraanbod naar verwachting aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers. Wel kan door het toenemende inwonersaantal van Overvecht en heel Utrecht en de aantrekkingskracht van een nieuw winkelcentrum de parkeerdruk mogelijk toenemen.
In tabel 0.1 zijn de meest negatieve en de meeste positieve resultaten op de indicatoren voor geluid opgenomen. Afhankelijk van de locatie in het plangebied zijn er namelijk ook (zeer) positieve effecten op de geluidsindicatoren. De (zeer) negatieve effecten van wegverkeerslawaai en de geluidsbelasting van de hulpwarmtecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn te verwachten aan de randen van het plangebied, terwijl de positieve effecten meer centraal in het plangebied te verwachten zijn.
Voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een negatief effect te verwachten, door toename van stikstofdepositie in het nabijgelegen overbelaste natuurgebied ‘Oostelijke Vechtplassen’. De maximale toename van stikstofdepositie wordt verwacht aan het einde van fase 5, het laatste jaar voor afronding van Overvecht Centrum. Hierbij is niet uitgegaan van extra emissiereductie in werktuigen bovenop de 40 % die de gemeente Utrecht ambieert op de kortere termijn. Deze maximale toename is 0,03 mol/ha/jaar.
Bij het aspect energievraag ten opzichte van de energieopwekking heeft het Masterplan een positief effect op de indicator thermische energie. Aangezien thermische energie geheel uit het projectgebied onttrokken worden. Het Masterplan heeft een neutraal effect op de indicator elektrische energie. De opwekking van elektriciteit kan deels ingevuld worden in het projectgebied zelf. Een andere indicator waar het Masterplan een neutraal effect op heeft is omgevingsveiligheid. Aangezien het plangebied niet gelegen is in een relevante PR-contour of aandachtsgebied.
Voor archeologie is een zeer negatief effect te verwachten, doordat er binnen het plangebied bodemingrepen voorzien die eventueel aanwezig archeologische resten kunnen verstoren. Voor het aspect cultuurhistorie is een neutraal effect te verwachten, door behoud en benutten van de gemeentelijke monumenten als identiteitsdragers van de nieuwe ontwikkeling.

Op de indicator van circulariteit wordt een negatief effect verwacht, door het gebrek aan concrete maatregelen om de beoogde ambities te waarborgen. Bovendien zal niet al het nieuwe bouwvolume bestaan uit hergebruikt materiaal, gezien de mate van omvang van het plangebied en vanwege een grote afhankelijkheid van de ontwikkelingen in de bouwindustrie.
Het Masterplan zorgt voor zeer negatieve effect op de indicator bedrijven- en milieuzonering, door een verwachte toename van meer dan 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour.
In het algemeen is het windklimaat in Overvecht Centrum goed en op enkele plekken in het plangebied is in het kader van bezonning sprake van verslechtering waarin bij de verdere uitwerking van het Masterplan rekening mee dient te worden gehouden.

Tabel 0.1 Overzicht met de milieueffecten per thema

Thema	Aspect	Indicator	Effectbeoordeling	
Verkeer en parkeren	Verkeersintensiteit	Verkeersafwikkeling	-	
	Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid	+	
	Parkeren	Parkeerdruk	0	
Geluid	Wegverkeerslawaai	Effect wegverkeer op het plangebied	-	++
		Effect wegverkeer op bestaande woningen t.g.v. plan	-	0
	Geluidbelasting hulpwarmtecentrale en RWZI	Effect geluid industrie (RWZI + HWC) op het plangebied	--	++
		Effect geluid HWC op bestaande woningen tgv plan	-	++
	Cumulatie	Cumulatief geluid op het plangebied	--	++
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden		Depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen	-	
Natuur en biodiversiteit	Beschermde soorten en biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied	+	
Gezondheid	Sport en bewegen	Mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert	+	
	Groen in het gebied	Het aandeel en kwaliteit van groen in het gebied	+	
	Sociale cohesie	Aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting	+	
Klimaatadaptatie en water	Hittestress	Gevoelstemperatuur	+	
	Wateroverlast	Piekbui 70 mm in 1 uur zonder schade aan panden en infrastructuur	+	
	Droogte	De hoeveelheid van gevoeligheid voor droogte	+	

Thema	Aspect	Indicator	Effectbeoordeling
Omgevingsveiligheid		Plaatsgebonden risico en groepsrisico (aandachtsgebieden)	0
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit	Aanwezigheid van zorgmaatregelen en verontreinigingscontouren (grond en grondwater)	+
Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie	Behoud archeologische waarden en archeologische verwachting	--
	Cultuurhistorie	Behoud cultuurhistorische waarden	0
Energie	Energievraag ten opzichte van energieopwekking	Thermische energie	+
		Elektrische energie	0
Circulariteit		Hergebruik bestaand materiaal	-
Bedrijven- en milieuzonering		Gevoelige bestemmingen in gebied met milieucategorie	--
Windhinder		Windgevaar	Geen windgevaar
		Windklimaat	Goed windklimaat (klasse A en klasse B)
Bezonning		Aantal zonuren	Woningen buiten het plangebied blijven voldoen aan de lichte TNO-norm
Daglicht		Kwaliteit van daglicht	Goed (Cb-factor > 0,6 voor buitengevels en Cb 0,3-0,6 voor binnengevels)

0.8.1 Gevoeligheidsanalyse geluid bouwvolumes

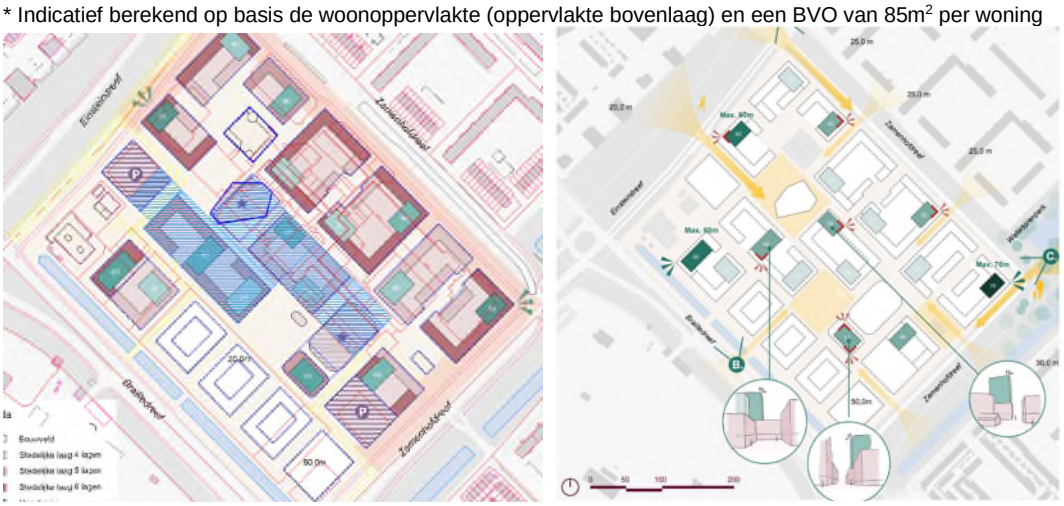
Door het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse zijn de effecten voor geluid inzichtelijk gemaakt voor Masterplan 2.0 ten opzichte van Masterplan 1.5. Hieruit blijkt dat beperkte wijzigingen worden doorgevoerd in de bouwvolumes en bouwhoogtes ten opzichte van Masterplan 1.5. In tabel 0.2 en de figuren 0.4 en 0.5 zijn de verschillen in de plannen weergegeven.

Tabel 0.2 Verschil in indicatief berekende woningen

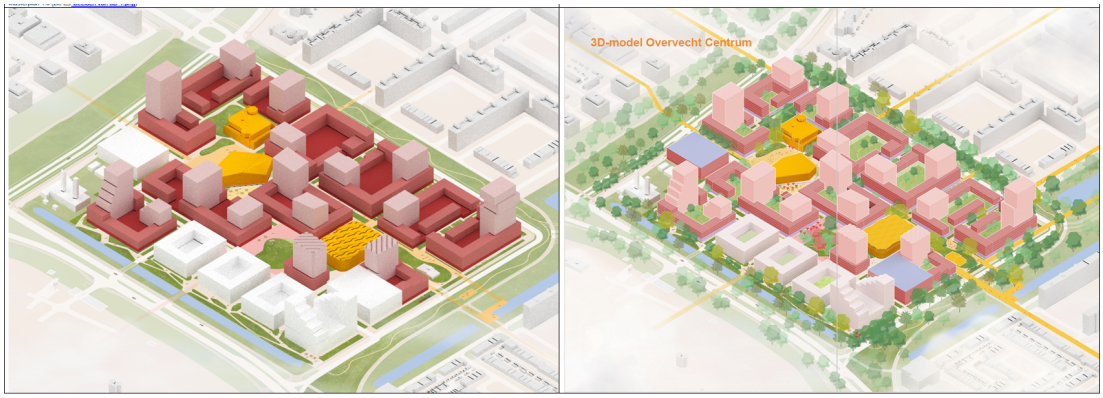
Blok nummering Masterplan 1.5	Aantal woningen indicatief* MP 1.5	Blok nummering Masterplan 2.0	Aantal woningen indicatief* MP 2.0	Verschil MP2-MP1.5
A1	85	A1	85	0
A2	179	A2	179	0
B1	262	B1	252	-10
B2	185	B2	200	15
B3	158	B3	158	0
C1	341	C1	348	7
C2	259	C2	263	4
C3	225	C4	225	0
C4	332	C5	332	0
C5	Mercado 1 laag (een hal)	C3	Mercado	0

Blok nummering Masterplan 1.5	Aantal woningen indicatief* MP 1.5	Blok nummering Masterplan 2.0	Aantal woningen indicatief* MP 2.0	Verschil MP2-MP1.5
D1	157	D1	160	3
D2	303	D2	303	0
E1	169	E1	162	-7
E2	150	E2	150	0

* Indicatief berekend op basis de woonoppervlakte (oppervlakte bovenlaag) en een BVO van 85m^2 per woning



Figuur 0.4 Schematische weergave opbouw lagen Masterplan 1.5 (links) en Masterplan 2.0



Figuur 0.5 Vergelijking 3D-modellen Masterplan 1.5 (links) en Masterplan 2.0 (rechts)

Uit een vergelijking van de twee versies van het Masterplan blijkt dat er slechts geringe verschuivingen plaatsvinden in de woonvolumes en bouwhoogtes. In Masterplan 2.0 worden enkele woontorens iets lager uitgevoerd. Daarbij worden deze hoogteaccenten in beide versies van het Masterplan wel op dezelfde plekken aangebracht. Wij verwachten dat de verschillen niet leiden tot een significante toe- of afname van het aantal woningen met geluid boven de standaardwaarden voor industrie of wegverkeer. Daarmee zullen de verschillen in de effecten van geluid tussen de twee versies van het Masterplan Overvecht Centrum nihil zijn.

0.8.2 Gevoeligheidsanalyse: plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht

Deze paragraaf geeft een doorkijk wat de effecten zijn als de ontwikkelingen in Overvecht Centrum wel worden uitgevoerd, maar er geen infrastructurele- en beleidsmaatregelen zoals die worden beoogd in de Omgevingsvisie worden toegepast.

Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht voor verkeer

Uit de verkeersintensiteiten blijkt dat het niet doorvoeren van de verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie Overvecht de volgende gevolgen hebben op het plan voor de effectbeoordeling van verkeer:

- Verkeersafwikkeling: bij de vier belangrijkste kruispunten rondom Overvecht Centrum neemt de I/C verhouding op twee kruispunten iets toe, op één kruispunt iets af en de laatste heeft een goede I/C verhouding (dit was in de planvariant geen kruispunt meer door inframaatregelen). Daarmee verandert de effectbeoordeling voor de verkeersafwikkeling ten opzichte van de planvariant niet
- Verkeersveiligheid: Op een aantal wegen neemt de verkeersdruk toe. Er zijn echter ook wegen waar de verkeersdruk afneemt, omdat het verkeer zich verspreid aangezien er meer opties zijn dan in de planvariant met inframaatregelen (en dus ‘knips’). De maatregelen in Overvecht Centrum blijven gelijk. Hier verbetert de verkeersveiligheid door de realisatie van een extra geregelde oversteek op de Einsteindreef (ter hoogte van in/uitgang Seinedreef) en de verbeterde parkeersituatie rondom het winkelcentrum. Daarmee blijft dat effect positief
- Parkeren: de parkeerdruk neemt waarschijnlijk toe. Immers, de infra- en beleidsmaatregelen uit de Omgevingsvisie worden niet toegepast in deze gevoeligheidsanalyse. Daarmee is het winkelcentrum beter bereikbaar per auto vanuit de omliggende wijken, en wordt er minder ingezet op het promoten van andere vervoerswijzen (lopen, fietsen, OV). Daarmee ligt het voor de hand dat er meer mensen met de auto naar Overvecht Centrum komen, waardoor de parkeerdruk toeneemt. In plaats van neutraal (bij planvariant) zou ik deze indicator negatief scoren op basis van de info die er ligt

Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht voor geluid

Uit het vergelijken van de verkeersintensiteiten met en zonder verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie blijkt dat het niet doorvoeren van de verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie de volgende gevolgen hebben op het plan voor de effectbeoordeling voor het geluid:

- De verkeersintensiteiten op het dicht bij het plan gelegen deel van de Einsteindreef zullen circa 36 % lager zijn (17.400 in plaats vaan 27.400). Dit betekent dat de geluidbelastingen van het wegverkeer over de Einsteindreef circa 1,3 dB lager zijn dan waar nu in het MER vanuit gegaan is
- Op het noordwestelijke deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen 3.500 verkeersbewegingen plaatsvinden in plaats van de 0 bewegingen waar in de berekeningen voor het MER vanuit gegaan is. Niet uitgesloten kan worden dat dit leidt tot overschrijdingen van de standaardwaarde voor het geluid van gemeentewegen. De grenswaarde zal op het plan echter niet overschreden worden ten gevolge van deze relatief beperkte verkeersintensiteiten
- De verkeersintensiteiten op de Brailledreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 4 % hoger zijn (19.500 in plaats van 18.700). Dit betekent een circa 0,2 dB hogere geluidbelasting. Dit is geen significant verschil en heeft geen gevolgen voor de effectbeoordeling
- De verkeersintensiteiten op het zuidoostelijke deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 35 % hoger zijn (11.800 in plaats van 7.700). Dit

betekent een circa 1,3 dB hogere geluidbelasting. Dit kan leiden tot meer overschrijdingen van de standaardwaarde op het zuidelijke deel van het plan. De grenswaarde zal echter niet overschreden worden en de gevolgen voor de effectbeoordeling zullen beperkt zijn

- De verkeersintensiteiten op het noordoostelijk deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 23 % hoger zijn (10.000 in plaats van 7.700 waarin in de effectbeoordeling vanuit gegaan is). Dit betekent een circa 0,9 dB hogere geluidbelasting. Dit kan leiden tot meer overschrijdingen van de standaardwaarde op het zuidelijke deel van het plan. De grenswaarde zal echter niet overschreden worden en de gevolgen voor de effectbeoordeling zullen beperkt zijn

0.9 Mitigerende en compenserende maatregelen

Voor indicatoren waar naar verwachting sprake is van negatieve milieueffecten zijn mitigerende maatregelen beschreven. Negatieve effecten zullen naar verwachting plaatsvinden binnen de volgende thema's: verkeer, geluid, stikstofdepositie, archeologie en cultuurhistorie, circulariteit en bedrijven- en milieuzonering. Verschillende mitigerende maatregelen zijn hiervoor beschreven in hoofdstuk 5. De voornaamste mitigerende maatregelen zijn:

- **Verkeer:** Bij de nadere uitwerking is het aan te bevelen om aandacht te besteden aan de kruispuntinrichting, zodat de oversteekbaarheid voor bezoekers aan Overvecht Centrum niet achteruit gaat. Daarnaast dient er aandacht te komen voor de in- en uitgangen van het gebied, en dan met name bij het ontwerp van de rijbaan in relatie tot de diverse modaliteiten. Ook het goed inrichten van de logistieke stromen verdient de aandacht. Indien de parkeerdruk in de plansituatie ondanks de te nemen maatregelen nog te hoog is, is het nodig om extra scherp parkeerbeleid te voeren. Hiermee wordt ook de verkeerstoename op de ontsluitende routes van Overvecht gecompenseerd
- **Geluid:** Voor het mitigeren van geluidbelastingen van wegverkeer is het vervangen van de wegdekverharding door stillere verharding op de Brailledreef, Zamerhofdreef (oostelijk deel) en Einsteindreef een mogelijkheid om te onderzoeken. Daarbij dient de afweging worden gemaakt in hoeverre 'stil asfalt' doelmatig en stedenbouwkundig inpasbaar is. Uit de praktijk blijkt dat geluidsreducerend asfalt sneller kapot wordt gereden, daarmee kan het effect minder groot of nihil zijn. Voor mitigerende maatregelen voor geluidbelastingen van de hulpwarmtecentrale kan onderzocht worden of het mogelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen aan de maatgevende geluidbronnen van de HWC of dat het mogelijk is om geluidafschermende maatregelen te treffen
- **Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden:** De hoogste bijdrage aan de stikstofdepositie tot en met 2039 is het gevolg van de verkeersgeneratie van de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. Een verdere verschoning van het wagenpark kan op termijn mogelijk de stikstofdepositie van de verkeersgeneratie doen afnemen. Het vergroten van de nadruk op actieve mobiliteit / openbaar vervoer zou hierbij kunnen helpen. Daarnaast kunnen woningen en commerciële voorzieningen die worden gesloopt in winkelcentrum Overvecht en daarmee leiden tot de beëindiging van gasstook kunnen worden gebruikt voor interne saldering. De vrijgekomen stikstofruimte borgt een deel van de toename van stikstofdepositie. Dit deel hangt af van welke deel van de woningen/commerciële voorzieningen gasgestookt is

- **Archeologie:** Het streven is om archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Daar waar bodemingrepen plaatsvinden kunnen echter, voorafgaand aan de bodemingrepen, eventueel aanwezige archeologische resten door middel van archeologische opgravingen worden onderzocht, gedocumenteerd, verzameld en opgeslagen in het gemeentelijk depot (behoud ex situ). De onderzochte locaties worden daarna vrijgegeven
- **Energie:** In de effectbeoordeling is geconstateerd dat de thermische energie naar verwachting volledig kan worden geleverd in het plangebied. Echter, voor de elektriciteitsvraag moet worden gezocht naar extra elektriciteitsopwekking. Dit kan gedaan worden door via een energiecoöperatie samen te werken en te zoeken naar ruimte voor een zonneweide in het naastgelegen poldergebied. Daarbij is het een aanbeveling om te onderzoeken of er ook zonnepanelen op gevels gestimuleerd kunnen worden, zodat het oppervlak voor opwekking van elektriciteit via zonne-energie wordt vergroot
- **Circulariteit:** Volgen van het gemeentelijk beleid en de genoemde kansen uit de Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum opvolgen (sloopanalyse om te kijken welke materialen er vrijkomen, materialenpaspoort, laten liggen bestrating die nog van goede kwaliteit is, grondstoffencorridor, onderzoeken kansen voor uitwisseling materialen met herontwikkelingsprojecten in de omgeving, een indicatieve MPG berekening in vroeg stadium, et cetera)
- **Hinderreducerende maatregelen** om hinder **tijdens de aanlegfase** te beperken kunnen zijn:
  - Goede routering aan- en afvoer van grond, bouwmaterialen langs routes met zo min mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen
  - Goede inrichting en beheer van laad- en losvoorzieningen
  - Veilige tijdelijke verkeersmaatregelen
  - De regulering van toegankelijkheid van de bouwterreinen
  - De regulering van de tijdstippen van aan- en afvoer en bouwwerkzaamheden

  Het nemen van deze maatregelen zorgt ervoor dat er minder overlast optreedt tijdens de aanlegfase. Tegelijkertijd is het volledig wegnemen van hinder tijdens de aanleg niet-realistisch.
- **Drinkwater:** Door klimaatverandering en de toenemende vraag naar zoetwater dreigt drinkwaterschaarste in Nederland. In en rondom woningen kan water worden bespaard door infiltratiesystemen, zoals groene daken en wadi’s, die regenwater opvangen en langzaam in de ondergrond laten sijpelen in plaats van direct naar het riool af te voeren. Door water vast te houden, is sproeien minder nodig. Regenwater kan ook worden opgeslagen in regentonnen of ondergrondse tanks voor gebruik in de tuin of, na zuivering, voor het toilet en de wasmachine. Het is een aanbeveling om voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum de mogelijkheden van een grijs-water-systeem te onderzoeken. Grijs water, afkomstig van de douche of vaatwasser, kan eveneens worden opgevangen en gezuiverd voor hergebruik. Daarnaast kunnen waterbesparende apparaten, zoals douchekoppen en toiletten, worden geïnstalleerd bij nieuwbouw

0.10 Conclusie doelbereik

In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten van het doelbereik van de ambitiethema’s beknopt toegelicht.

Ambitiethema	Beoordeling doelbereik
Leefomgeving	Voor dit thema wordt een zeer positief doelbereik verwacht. Ondanks de hoge verdichting wordt in het Masterplan nadrukkelijk aandacht besteed aan de menselijke maat. De pleinen en ontmoetingsplekken vormen levendige en dynamische plekken in het gebied. Meer groen en minder auto's op straat dragen bij aan een betere verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Echter de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling bepaald in hoeverre deze wordt gehaald.
Wonen	Met de ontwikkeling van Overvecht Centrum wordt een relatief groot aantal woningen gerealiseerd. Het Masterplan speelt met diverse woonvormen en woontypen in op de behoeften van verschillende mensen. Of de woningen ook in de toekomst aantrekkelijk en betaalbaar blijven, is sterk afhankelijk van marktomstandigheden, en het besteedbaar inkomen van inwoners. Een blijvende kwaliteit in de toekomst hangt ook af van goed beheer en onderhoud van de woningen zelf.
Sociaal	Voor Sociaal is sprake van een positief beeld qua doelbereik. De insteek van de binnentuinen en pleinen geven op meer plekken concrete kansen voor spelen, bewegen en ontmoeten te realiseren, maar is geen gegeven dat dit in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de sociale binding met de wijk en tussen mensen. Daarnaast heeft de vergroening een positief effect op gezondheid, maar een gezonde levensstijl wordt ook bepaald door aspecten waar het Masterplan geen invloed op heeft. Denk aan aspecten als individuele gezondheid, geluk, relaties.
Economie	Voor dit thema wordt een redelijk positief doelbereik verwacht. Het plan zorgt naar verwachting voor een verbreding van het aanbod voorzieningen in Overvecht Centrum, maar de uiteindelijke realisatie is sterk afhankelijk van de (lokale) ondernemers om zich hier daadwerkelijk te vestigen en te zorgen voor een juiste mix van commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
Mobiliteit	Voor Mobiliteit wordt een redelijk positief doelbereik verwacht. De voorzieningen zullen beter bereikbaar en toegankelijk zijn voor fietsers, voetgangers en OV. Ten aanzien van auto's zal er enige tot sterke mate van verslechtering zijn, door de toename in verkeersintensiteiten op de kruispunten buiten het plangebied op omliggende wegen. Lopen en fietsen krijgen in de openbare ruimte meer ruimte, ten koste van de ruimte voor de auto. Hierdoor is het gebied toegankelijker en veiliger voor alle gebruikers.
Duurzaamheid	Voor Duurzaamheid wordt een wisselend doelbereik verwacht. In het plan wordt een goede stap gezet qua duurzaamheid op het gebied goede ecologische kwaliteit (groen) en klimaatadaptatie en ook van duurzame energieopwekking. De doelen voor circulaire grondstoffen worden echter minder ver gehaald. Hoewel het Masterplan grote ambities voor circulariteit beschrijft, is verdere concretisering nodig om deze doelen daadwerkelijk te bereiken en spelen daar de mogelijkheden in de praktijk in mee.

0.11 Leemten in kennis en informatie

Er zijn geen leemten in kennis en informatie die een goede beoordeling van het Masterplan in de weg staan.

0.12 Aanzet voor monitoring en evaluatie

In dit planMER is onderzoek gedaan naar het effect van het Masterplan ten opzichte van de referentiesituatie. Om op termijn het werkelijke effect van de Omgevingsvisie te meten, is het van belang om te monitoren. Door de ontwikkeling van Overvecht Centrum te monitoren is het mogelijk om te bepalen of een andere koers of maatregelen noodzakelijk zijn, wanneer meer of negatievere effecten optreden dan in het planMER zijn gesignaleerd. Om dit in beeld te brengen adviseert TAUW om de onderstaande onderdelen mee te nemen in het op stellen van een monitoringsplan. Dit in aanvulling op de beschrijving van monitoring en evaluatie die in het planMER Omgevingsvisie Overvecht is beschreven.

- Veranderingen in de verkeerssituatie door gedurende een aanhoudende periode verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid te meten
- Ontwikkelingen op het gebied van energievoorzieningen, bijvoorbeeld het gebruik van WKO-systeem en zonnepanelen. Hoeveel energie wordt er in het plangebied duurzaam opgewekt? Hiermee wordt een doorkijk naar de doelen voor 2030 en 2050 beschouwd
- Op basis van Utrecht Monitor[1] specifiek voor Overvecht Centrum in beeld brengen hoe het gebied er voor staat wat betreft gezondheid, persoonlijk welzijn, onderwijs, sociale cohesie, milieu, arbeidsmarkt, economie en veiligheid (brede welvaart)

[1] Utrecht Monitor | Utrecht Monitor (utrecht-monitor.nl)

1 Inleiding

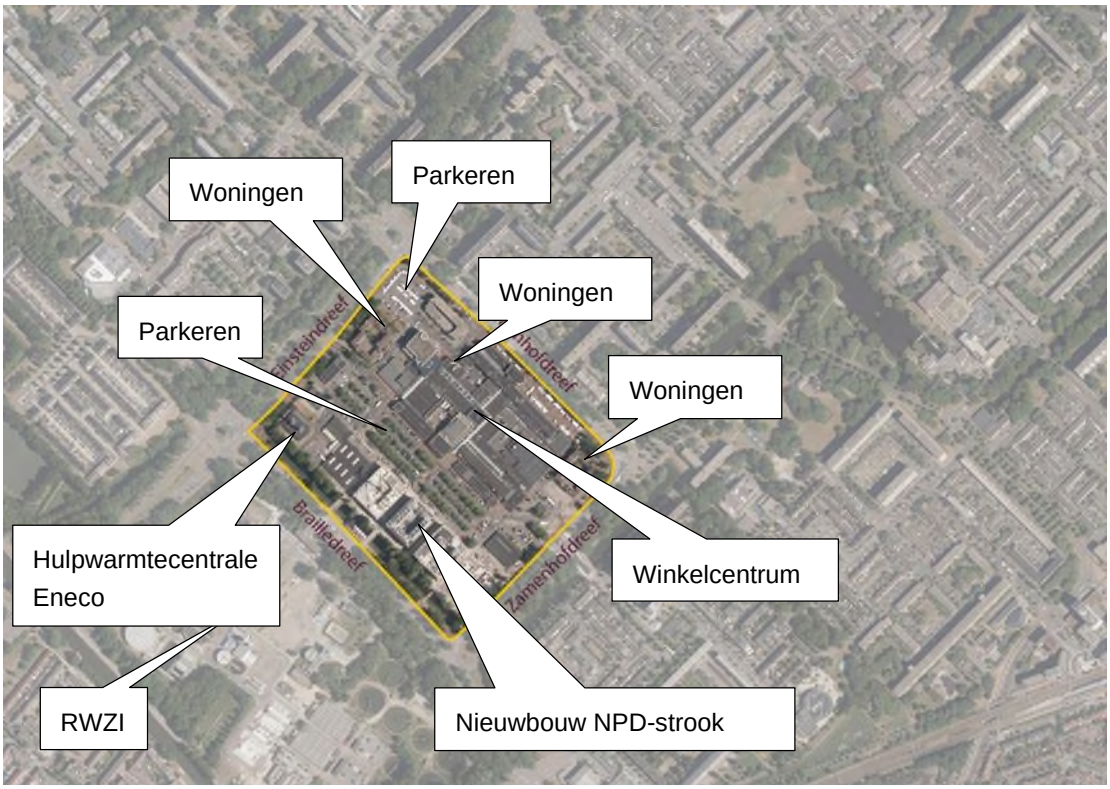
1.1 Omgevingsvisie Overvecht en Masterplan Overvecht Centrum

De gemeente Utrecht werkt aan de ontwikkeling van Overvecht. Hiervoor maakt zij verschillende plannen, waaronder de Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan Overvecht Centrum. De Omgevingsvisie Overvecht beschrijft hoe Overvecht er in 2040 uit ziet: waar komen extra woningen, bedrijven en voorzieningen? Hoe zien de wegen eruit? Waar is ruimte voor groen en water?

In de Omgevingsvisie Overvecht staat dat in Overvecht Centrum wordt verdicht, maar is nog niet in detail uitgewerkt hoe dat gebeurt. In het Masterplan Overvecht Centrum staat dat wel. Een voorbeeld is dat in het Masterplan staat waar de gebouwen staan, maar in de Omgevingsvisie niet. Ook wordt in het Masterplan uitgewerkt hoe het energiesysteem eruit ziet, waar ruimte is voor groen, parkeren en ontmoetingsplekken. Daarom is dit document een verdieping op het PlanMER Omgevingsvisie Overvecht. In dit document wordt uitgegaan van de concept Omgevingsvisie die van 8 april tot 20 mei 2024 ter visie heeft gelegen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor Masterplan Overvecht Centrum ligt in de wijk Overvecht, in het noorden van de gemeente Utrecht. Het plangebied heeft een totale omvang van ongeveer 16 hectare, dat zijn ongeveer 23 à 24 voetbalvelden. Overvecht Centrum wordt aan alle vier zijden omsloten door autowegen en grenst aan woningbouw aan drie zijden. Aan één zijde (zuidwestelijk) grenst Overvecht Centrum aan Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Utrecht. Het plangebied is bereikbaar per auto, bus, fiets en lopend. Het midden van Overvecht Centrum ligt op ongeveer 1.500 meter van NS-station Utrecht Overvecht.



Figuur 1.1 Karakteristieken van het plangebied

1.3 Milieueffectrapport

Voor de Omgevingsvisie en het Masterplan wordt een mer-procedure doorlopen om de milieueffecten van de ontwikkelingen inzichtelijk te maken. Een voorbeeld van een milieueffect is wat het toevoegen van woningen betekent voor de hoeveelheid verkeer op de wegen, geluid- en luchtkwaliteit en de natuur of cultuurhistorische waarden. Ook licht het de maatregelen toe die de gemeente Utrecht of ontwikkelaars kunnen nemen om een goede leefomgevingskwaliteit te bereiken. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar wat volgens de wettelijke kaders moet, maar ook welke kansen er zijn om de leefomgeving gezonder te maken. Op deze manier wordt het milieubelang meegewogen in de belangrijkste keuzes die in de plannen worden gemaakt.

Voor de Omgevingsvisie is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Dit milieueffectrapport heeft van 8 april tot 20 mei 2024 ter inzage gelegen. Door het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht weten we al het een en ander over de milieueffecten van de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Echter, doordat we in het Masterplan meer gedetailleerde keuzes maken kunnen we specifieker in beeld brengen wat de milieueffecten zijn. Dit doen we in deze verdieping op het planMER voor de Omgevingsvisie. Het bevoegd gezag (de gemeenteraad) kan deze verdieping gebruiken bij de besluitvorming over het Masterplan Overvecht Centrum. In dit MER is Masterplan 1.5 beoordeeld op milieueffecten. Voor enkele thema's is het Masterplan 2.0 geraadpleegd, namelijk windhinder en bezonning en voor de geactualiseerde data voor de mate

van vergroening en de bomenbalans. Deze aspecten zijn namelijk gewijzigd ten opzichte van het Masterplan 1.5.

1.4 Proces Masterplan

Het Masterplan wordt opgesteld in een open plan proces samen met de stad en de markt. In een open planproces werkt de gemeente Utrecht vanuit doelen. De uitdaging is om met alle partijen (wijk en stad, markt en gemeente) in een open planproces te komen tot de realisatie van de gezamenlijke doelen voor Overvecht Centrum. Het streven is om de meest optimale mix aan oplossingen die het beste bijdragen aan de gezamenlijke gebiedsopgave te realiseren, terwijl tegelijkertijd voldaan dient te worden aan harde randvoorwaarden, zoals de financiële haalbaarheid. De doorlopen stappen in het Masterplanproces zijn verder toegelicht in paragraaf 2.1.

1.5 Mer-procedure

Voor het Masterplan en de Omgevingsvisie Overvecht is in 2023 allebei een aparte mer-procedure gestart door een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (hierna: NRD) ter inzage te leggen. In de oorspronkelijke projectplanningen zou er eerst een besluit genomen worden over het Masterplan en daarna over de Omgevingsvisie Overvecht. Gedurende 2023 is dit omgedraaid en is de Omgevingsvisie Overvecht het eerste plan waar een besluit over wordt genomen. Vanwege de samenhang tussen de Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan Overvecht is er gekozen om voor het Masterplan een verdieping op het MER voor de Omgevingsvisie te maken.
In de reactienota is te lezen welke reacties op de NRD voor Masterplan Overvecht Centrum zijn ingediend en wat daar is mee gedaan.

De volgende stap in de mer-procedure voor Overvecht Centrum is om het MER gelijktijdig met het Masterplan ter inzage te leggen. Iedereen mag dan een reactie (zienswijze) geven op het MER en op het Masterplan. Het is wettelijk verplicht om uiterlijk tijdens de ter inzage legging de Commissie voor de mer om advies te vragen. Na verwerking van de reacties (zienswijzen) en het advies van de commissie mer wordt het MER en het definitieve Masterplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Nadat het Masterplan is vastgesteld zullen opvolgende besluiten nodig zijn voordat het daadwerkelijk wordt ontwikkeld. Voorafgaand aan vaststelling van deze besluiten moet nagegaan worden of deze passen binnen de kaders en adviezen uit dit MER.

Advies Commissie mer en aanvulling op het MER

Op 11 maart 2025 bracht de Commissie mer het Toetsingsadvies voor de milieueffectrapportage van het Masterplan Overvecht Centrum in de gemeente Utrecht uit. Hoewel de Commissie mer de zorgvuldigheid van het open planproces en de kwaliteit van de plannen waardeert, ontbreekt er volgens hen belangrijke informatie in het MER. Zo is het voor in ieder geval de onderwerpen mobiliteit en energie onduidelijk welke inrichtingsvarianten bij het open planproces aan de orde zijn gekomen, en in hoeverre milieuoverwegingen een rol hebben gespeeld bij de uiteindelijk gemaakte keuzes in het Masterplan. De referentiesituatie voor bodemkwaliteit is onvolledig. Daarnaast biedt het MER onvoldoende inzicht in het aantal en type woningen in en rondom het plangebied, en de hinder van het plan voor bewoners. Er ontbreken criteria uit het Regionaal

mobiliteitsprogramma, waardoor de effecten niet goed zijn in te schatten. Ook is onduidelijk of aanvullende maatregelen tot minder emissies kunnen leiden. Verder beschrijft het MER niet volledig welke bandbreedte in aantallen parkeerplaatsen in het open planproces zijn overwogen en welke milieuoverwegingen daarbij zijn gemaakt. De effecten van de aanleg zijn onvoldoende duidelijk benoemd. Tot slot zijn de geureffecten van de RWZI voor Overvecht Centrum niet duidelijk, waardoor onvoldoende inzicht is in de gezondheidseffecten voor de nieuwe bewoners. De Commissie mer adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over het Masterplan.

Het advies van de Commissie mer is ter harte genomen en in deze versie van het MER zijn de volgende aanvullingen gedaan:

- De exacte aantallen te slopen woningen en de woningen die in het gebied zijn gebleven, zijn verwerkt in het MER (zie paragraaf 2.3.1)
- Ook is er een toelichting geschreven over de varianten van parkeerplaatsen en energieoplossingen, inclusief de relevante milieueffecten (zie paragraaf 4.1 en 4.10)
- De referentiesituatie voor bodemkwaliteit is aangevuld en mogelijke effecten zijn beschreven (zie paragraaf 4.8)
- Daarnaast zijn de sociale effecten van en mitigerende maatregelen voor de verhuizingen door het plan toegelicht (zie paragraaf 2.3.1)
- Er is duidelijk omschreven dat de voetganger leidend is geweest bij het bepalen van de ruimtelijke basisstructuur, en de focus op de fiets is duidelijker naar voren gebracht (zie paragraaf 2.3)
- Er is geanalyseerd welk effect strengere parkeerregulering heeft op de verkeersgeneratie van het gebied en welk effect dit heeft op emissies (zie paragraaf 4.1)
- De effecten van hinder in de aanlegfase zijn toegevoegd (zie paragraaf 4.12)
- De beoordeling van geur is uitgebreid op basis van recente data (zie paragraaf 4.12)
- Er is ook een beschrijving toegevoegd over de manier van de behoeftebepaling voor de (maatschappelijke) voorzieningen (zie paragraaf 4.5)
- De uitgangspunten ten aanzien van stikstofdepositie zijn verduidelijkt (zie paragraaf 4.3.4)
- Tot slot is drinkwatervoorziening als aandachtspunt opgenomen (zie paragraaf 7.2)

Alle aanvullingen in deze versie van het MER n.a.v. het advies van Commissie mer zijn grijs gearceerd.

1.6 Opbouw van dit milieueffectrapport

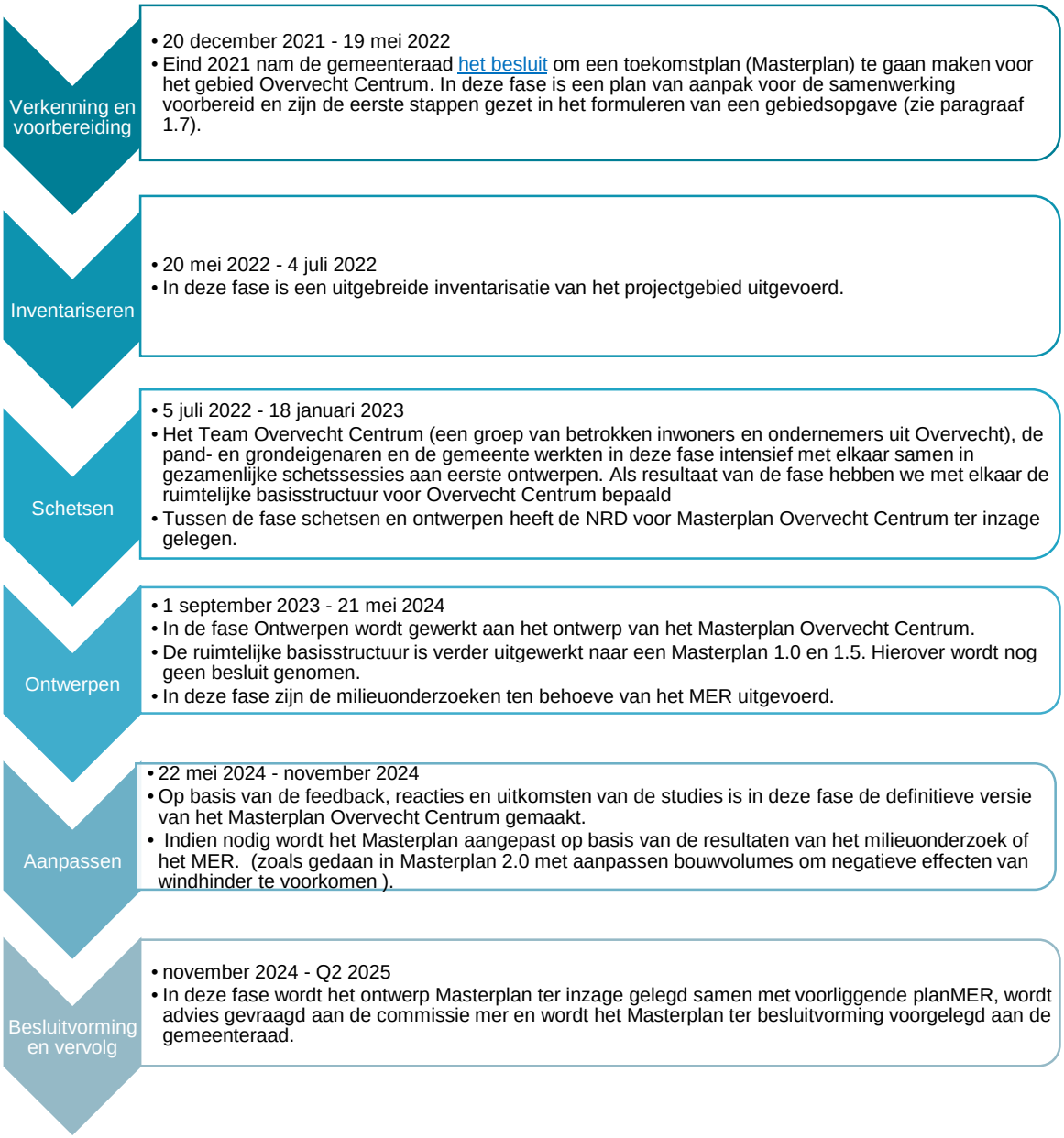
Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat een toelichting op het Masterplan Overvecht Centrum met onder andere een beschrijving van de doorlopen stappen van het Masterplanproces, de uitgangspunten van de gebiedsopgave, en wat de voorgenomen gebiedstransformatie in hoofdlijnen behelst, de kaders en speelveld van het plangebied en waarom de gemeente Utrecht een Masterplan opstelt. Hoofdstuk 3 behandelt de onderzoeksmethode van het MER. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieueffecten per onderzoeksthema en hoofdstuk 5 gaat in op de mitigerende maatregelen om negatieve effecten te verminderen of weg te nemen. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens gekeken naar het doelbereik van de ambities die de gemeente op voorhand heeft opgesteld voor de

ontwikkeling. In hoofdstuk 7 komen de belangrijkste conclusies uit hoofdstuk 4, 5 en 6 aan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan leemten in kennis en de mogelijkheid tot evaluatie van de ontwikkeling.

2 Het Masterplan Overvecht Centrum

2.1 Doorlopen stappen in het Masterplanproces en samenhang met de mer-procedure

In Figuur 2.1 zijn de processtappen voor het opstellen van Masterplan Overvecht Centrum beschreven. Bij alle doorlopen processtappen is er een nauwe samenwerking tussen Team Overvecht Centrum (een vaste groep betrokken inwoners en ondernemers), de Team Eigenaars (pand- en grondeigenaren) en Team Gemeente.



Figuur 2.1 Processtappen Masterplan Overvecht Centrum

2.2 Gebiedsopgave Overvecht Centrum

In de gezamenlijke Gebiedsopgave Overvecht Centrum zijn de uitgangspunten en doelen voor de transformatie van Overvecht Centrum vastgelegd. Alle beleidsdoelen en wensen vanuit de gemeente, de pand- en grondeigenaren en de wijk zijn verzameld en vormen één set met herleidbare doelen voor iedereen. De doelen waren in eerste instantie verdeeld over vier thema's, maar zijn later uitgebreid naar zes thema's: leefomgeving, wonen, sociaal, economie, mobiliteit en duurzaamheid. Gedurende het ontwerpproces van het Masterplan zoekt de gemeente Utrecht naar een set ingrediënten, ideeën en oplossingen waarmee zo goed mogelijk alle doelen kunnen worden ingevuld. Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad een aantal basisprincipes vastgesteld en extra onderzoeksvragen gesteld.

2.3 Ruimtelijke basisstructuur en Masterplan 1.5

De Ruimtelijke Basisstructuur is de eerste schets voor de opzet van het centrumgebied. Het laat zien waar:

- De auto, fietser en voetganger in het centrumgebied wel en niet komen
- Pleinen en groene plekken komen en hoe groot deze pleinen ongeveer zijn
- Straten komen en hoe breed deze ongeveer zijn
- Auto's en fietsers straks ongeveer kunnen parkeren

De ruimte die overblijft tussen straten en pleinen in is de plek waar gebouwen met woningen, voorzieningen en parkeerplekken kunnen komen.

Gemeente Utrecht wil Overvecht Centrum ontwikkelen tot een verbonden, aantrekkelijk en divers hoogstedelijk gebied. Om de kwaliteit van de leefomgeving aantrekkelijker te maken, wordt de focus verlegt. De auto, nu nog dominant aanwezig op straat, verdwijnt uit zicht waardoor ruimte ontstaat voor groen, ontmoeten en verblijven.

De ruimtelijke structuur is opgebouwd vanuit de voetganger. In het gebied krijgt de voetganger prioriteit. De voetganger is leidend bij de inrichting van de leefomgeving. Fietsers zijn welkom in het gehele gebied, behalve in het voetgangersgebied. De auto verdwijnt uit het straatbeeld. Auto's worden zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen van het gebied. In die randen komen de ingangen naar de parkeergarages voor bewoners en bezoekers.



Figuur 2.2 Ruimtelijke basisstructuur (bron: gemeente Utrecht, Masterplan 1.5 Overvecht Centrum)

Het Masterplan 1.0 bouwt voort op de Ruimtelijke Basisstructuur uit januari 2023. De Ruimtelijke Basisstructuur is in de ontwerpfase aangepast, met name doordat het winkelcentrum een stedenbouwkundig model heeft uitgewerkt voor hun gebied en dit model deels in de ruimtelijke basisstructuur is opgenomen. Het verhaal is opgebouwd uit verschillende ‘bouwstenen’. Een bouwsteen geeft richting aan het verhaal. De bouwstenen zijn:

1. Verbonden centrum (ernaartoe gaan en er komen)
2. Routes en bestemmingen (er zijn en erdoor bewegen)
3. Gemengd stedelijk centrum (er welkom voelen en kunnen kiezen)
4. Gezonde en groene leefomgeving (er goed voelen)
5. Gebouwen en menselijke maat (er prettig en fijn voelen)

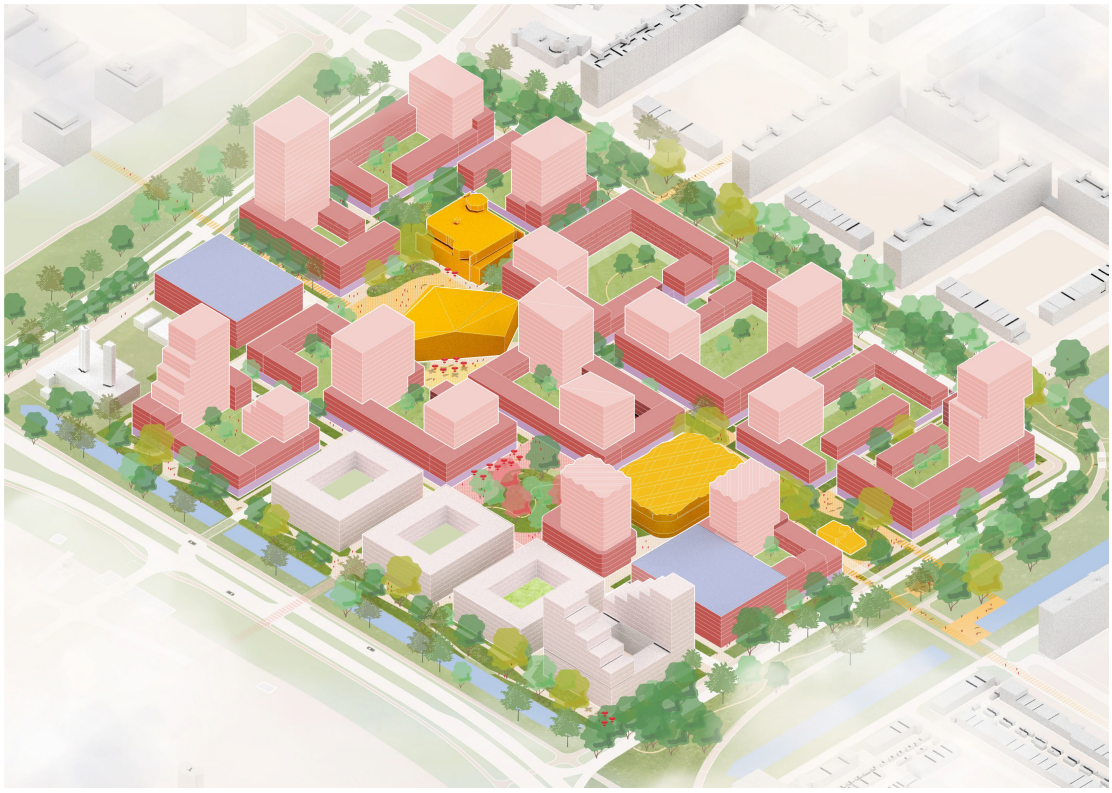
Ten opzichte van de Ruimtelijke Basisstructuur zijn de bouwstenen verder uitgewerkt. Ook zijn er ontwerpkeuzes voorgesteld over de aantallen en de wijze van het autoparkeren. Er is een ondergrondse parkeergarage opgenomen voor bezoekers en collectieve bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Ook wordt duidelijk waar welk programma ongeveer kan landen en waar in het gebied rust en waar reuring is. Ook geeft het Masterplan 1.0 een indicatie van het bouwvolume dat in het gebied gerealiseerd kan worden. De exacte positie van de hoogbouw moet nog bepaald worden in de volgende fase.

Ook is er een financiële doorrekening van het Masterplan 1.0 Overvecht Centrum gemaakt. Gekeken is wat het financieel effect is van het huidige concept stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de financiële impact is van een aantal ‘draaiknoppen’. Ook

wordt het verschil tussen de theorie en de praktijk toegelicht: in de financiële doorrekening zijn aannames en scenario's gebruikt om de haalbaarheid van de totale ontwikkeling te beoordelen. Maar in de werkelijkheid is de situatie complexer. De eigenaren beslissen individueel of en wanneer ze herontwikkelingen willen uitvoeren. Wanneer herontwikkeling plaatsvindt, moeten eigenaren bijdragen aan gemeenschappelijke kosten in het gebied. Dit omvat een financiële bijdrage voor zaken als de parkeervoorzieningen, de inrichting van openbare ruimtes en de ontwikkelingskosten van het project.

Het Masterplan 1.0 is vervolgens uitgewerkt naar een Masterplan 1.5. Het Masterplan 1.5 is de basis voor de effectbeoordeling. Mede op basis van de milieuonderzoeken is Masterplan 1.5 opgewerkt naar Masterplan 2.0. Vervolgens is in dit MER het Masterplan 2.0 voor de gewijzigde thema's beoordeeld op milieueffecten. Dit zijn:

- Het meest recente onderzoek naar windhinder, bezonning en daglicht van bureau DGMR op basis van het 3D-model van het plangebied
- De geactualiseerde data voor de mate van vergroening en de bomenbalans



Figuur 2.3 3D-model Masterplan 1.5 Overvecht Centrum

2.3.1 Te bouwen en slopen aantallen woningen

Tabel 2.1 geeft een overzicht van het huidige aantal woningen, het aantal te slopen woningen, het aantal toe te voegen woningen en het totale uiteindelijke aantal woningen in het plangebied, onderverdeeld naar woningtypen (sociale huur, koop, studenten).

Tabel 2.1 Overzicht van woningen in het plangebied

Woningtypen	Huidig	Sloop	Uitgangspunten toe te voegen	Totaal (incl. huidig)
Sociaal	991 woningen	352 woningen	759 woningen	639 woningen
Midden	130 woningen	0 woningen	885 woningen	130 woningen
Vrij	235 woningen	22 woningen	885 woningen	213 woningen
TOTAAL	**1.356 woningen**	**374 woningen**	**2.529 woningen**	**3.511 woningen**

In het masterplan wordt er nu vanuit gegaan dat op termijn alle eigenaren meedoen. Dit betekent ook dat er mensen moeten verhuizen vanwege de herontwikkeling. Het gaat hier om sociale huurwoningen, koop- en studentenwoningen boven het winkelcentrum. Het zijn circa 374 woningen.

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd waardoor er mogelijkheden voor verhuizen binnen het gebied zijn. Op basis van de huidige fasering speelt het vraagstuk van sloop van de bestaande koopwoningen boven winkelcentrum in het plangebied over 10 - 15 jaar, in fase 3 van de gebiedsontwikkeling. De gemeente stelt dat er nog voldoende tijd is om in gesprek met de Vereniging van Eigenaren en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan het aankopen van de woning door gemeente of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan volgens gemeente Utrecht de mogelijkheden hiervoor onderzocht worden. De complexen met sociale huurwoningen zijn nu opgenomen in fase 5. Dit speelt over 20 jaar. Sloop/nieuwbouw doen de woningcorporaties niet zonder vooraf met bewoners hierover in gesprek te gaan. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn. Op basis van de huidige fasering speelt het vraagstuk van sloop van de bestaande studentenwoningen boven winkelcentrum in het plangebied over 15 jaar en verder, in fase 4 en 5 van de gebiedsontwikkeling. De huurders hebben huurbescherming op grond van het huurrecht.

2.4 De kaders en het speelveld

Het Masterplan Overvecht is in een periode van twee jaar tot stand gekomen. Voorafgaand aan en in die periode zijn kaders geschetst waarbinnen het Masterplan moet worden vormgegeven. Deze kaders hebben gediend als randen van het speelveld. Op dit speelveld zijn opties, scenario's en overwegingen onderzocht. In deze paragraaf beschrijven we de kaders en het speelveld.

2.4.1 Kaders

De gemeenteraad is de opdrachtgever van het Masterplan. Het vertrekpunt voor het Masterplan is het Raadsvoorstel 'Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan' uit juni 2021, plus de meegegeven amendementen en onderzoeksvragen. Dit is vervolgens vertaald in een lijst 'Wat

staat niet ter discussie?'. Deze lijst is opgenomen in de Gebiedsopgave Overvecht Centrum – Startdocument voor het Masterplan' van 30 juni 2022. De lijst 'Wat staat niet ter discussie?' is:

- De gemeente Utrecht gaat verdichten in Overvecht Centrum. Dit betekent dat er meer woningen bij komen. De gemeente volgt hierin de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040) van de gemeente
- Verdichten is meer dan het toevoegen van woningen alleen. Het is belangrijk dat er naast woningen ook andere voorzieningen bij komen. Bijvoorbeeld werkplekken, zorg, cultuur, sport- en speelplekken
- De (verblijfs)kwaliteit wordt beter. Dit wil de gemeente realiseren door het gebied groener, comfortabeler, aantrekkelijker en autoluwer te maken
- Het is een gebiedsontwikkeling en geen plotontwikkeling
- De gemeente kan het gebied enkel verdichten en de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren als de auto's die nu op straat staan, minder ruimte op straat inneemt
- Het Masterplan moet financieel haalbaar zijn. Het Masterplan moet ervoor zorgen dat het interessant is voor eigenaren om hun eigendom in de toekomst te willen veranderen

Bovenstaande punten zijn deels met elkaar verbonden. Zo is verdichtingsopgave niet alleen een doel om onder meer extra woningen te creëren, maar is ook noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan en het creëren van benodigd draagvlak onder alle pand- en grondeigenaren om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De financiële haalbaarheid is er mede van afhankelijk dat alle eigenaren mee doen, bijvoorbeeld vanwege de collectieve parkeervoorzieningen en de vereveningsbijdrage voor vastgoedeigenaren.

Ook de Omgevingsvisie Overvecht is een kader waarbinnen het Masterplan is opgesteld. Deze MER is niet voor niets een verdieping op de Omgevingsvisie. Vanwege de concept-status van de Omgevingsvisie en de verschillen met de Omgevingsvisie in abstractieniveau en timing van uitvoering, voegen we een gevoeligheidsanalyse toe aan deze MER (paragraaf 4.13). De gevoeligheidsanalyse geeft inzicht in de effecten op verkeer en geluid als de Omgevingsvisie niet wordt vastgesteld of als er een tijdelijke situatie ontstaat waarin maatregelen uit de Omgevingsvisie nog niet zijn genomen maar Overvecht Centrum al wel wordt ontwikkeld. Deze analyse is dus toepasbaar op zowel de tijdelijke situatie als de definitieve situatie. Tijdelijke betekent: het autonetwerk in Overvecht is nog niet (geheel) aangepast conform Omgevingsvisie terwijl de nieuwbouw conform Masterplan Overvecht Centrum al gerealiseerd is. De definitieve situatie beschrijft dezelfde situatie, maar gaat ervan uit dat het autonetwerk in Overvecht überhaupt niet wordt aangepast conform Omgevingsvisie. De gevoeligheidsanalyse richt zich op de thema's verkeer en geluid omdat de verwachting is dat de impact van het niet of later uitvoeren van maatregelen uit de Omgevingsvisie hierop het grootst is.

2.4.2 Speelveld

Het Masterplan is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces. Hierbij werken de gemeente (Team Gemeente), de verschillende pand- en grondeigenaren (Team Eigenaren) en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk (Team Overvecht Centrum) vanaf het begin op een gelijkwaardige manier samen.

Samen werkten deze partijen in fases toe naar een definitief, vastgesteld Masterplan. De fases die doorlopen werden zijn: Verkenning en voorbereiding, Inventariseren, Schetsen, Ontwerpen, Aanpassen en Besluitvorming en vervolg (zie ook Figuur 2.1 in paragraaf 2.1). Deze procedure is openbaar en tot in detail navolgbaar. De beschrijving van de fases en alle relevante, bijbehorende documenten zijn terug te vinden op de DenkMee-pagina van Overvecht Centrum: Project: Hoe we werken | de gemeente Utrecht.

In de fase Ontwerpen hebben partijen het speelveld in kaart gebracht middels onderzoeken en ontwerpen. Dit heeft geleid tot een Speelvelddocument (voorgaande link staat op pagina Bijdrage: Terugblik bijeenkomsten augustus: Speelvelddocu... | de gemeente Utrecht). Om het speelveld in kaart te brengen en onderbouwde keuzes te maken, is er een waaier aan (deels externe) onderzoeken uitgevoerd. Thema's waarvan het speelveld in beeld is gebracht, zijn onder andere: wegverkeer- en industrielawaai, energiesystemen, circulariteit, groen, klimaatadaptatie, volksgezondheid en parkeren. Op basis van de keuzes die partijen in het open planproces gezamenlijk maakten, is het Masterplan vormgegeven. Een greep uit de onderwerpen waarin gezamenlijk keuzes zijn gemaakt: positie van het winkelcentrum, parkeeroplossingen, bouwvolumes, inrichting van pleinen en de verdeling van wonen- en niet-wonenprogramma over het gebied.

Ter illustratie worden in dit MER voor concrete voorbeelden (parkeren en impact van bouwvolumes) uitgelicht. Hierin wordt beschreven hoe – binnen de randen van het speelveld – afwegingen zijn gemaakt om te komen tot de beste oplossing met de gunstigste milieueffecten. Deze voorbeelden zijn te vinden in tekstvakken in de onderdelen Verkeer en parkeren (paragraaf 4.1.4) en Windhinder en bezonning (paragraaf 4.12.2).

2.5 Uitgangspunten uit de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt een aantal ambities geformuleerd en keuzes gemaakt voor Overvecht Centrum:

- Overvecht Centrum wordt ontwikkeld tot een subcentrum van Utrecht én het hart van de wijk Overvecht. Er is ruimte voor minimaal 2.000 nieuwe woningen en plek voor ontmoeting, markten en kleinschalige culturele evenementen
- De infrastructuur voelt nu op veel plekken als een barrière. Voor de Einsteindreef en Zamenhofdreef wordt de oversteekbaarheid verbeterd
- De Zamenhofdreef en Carnegriedreef worden autovrij. Ze gaan fungeren als boulevards die noord en zuid en de parken met elkaar verbinden
- De versteende openbare ruimte in Overvecht Centrum wordt sterk vergroend

Deze uitgangspunten worden ook meegenomen in het ontwerpproces en de milieuonderzoeken voor Overvecht Centrum.

2.6 Waarom een Masterplan?

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht. Het is een populair boodschappencentrum in dit deel van Utrecht. Het gebied kampt echter ook met problemen, zoals

de teruglopende winkelkwaliteit, en met uitdagingen, zoals (verkeers)veiligheid, leefbaarheid die onder drukt staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum, maar het gewenste resultaat is nog niet behaald. Vanwege de complexiteit van het versnipperde eigendom en de grote hoeveelheid belangen en standpunten is besloten dit Masterplan via een open planproces op te stellen. In het Masterplan worden de kaders en spelregels voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Het Masterplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Een gemengde hoogstedelijke buurt
In de toekomstige ontwikkeling van Overvecht Centrum is het plan om een gemengde hoogstedelijke buurt te creëren. Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen en 55.000 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado (markthal) en een culturele trekker. Het doel is om het winkelhart van Overvecht Centrum te transformeren tot een economisch centrum dat bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten trekt. Het winkelgebied zal worden geherstructureerd tot een compact winkelrondje en divers aanbod van winkels en horecagelegenheden.

Bereikbaar
Gemeente Utrecht streeft met Overvecht Centrum in de toekomst naar goede verbindingen met omliggende buurten door het creëren van logische routes. Het Masterplan ambieert een groene, comfortabele en veilige openbare ruimte waar mensen graag verblijven. Het gebied zal worden voorzien van duidelijke hoofdroutes en herkenbare plekken, zoals het nieuwe winkelrondje, het Mercadoplein (met de weekmarkt) en het centraal gelegen O-plein. Bezoekers die met de auto of de fiets komen, zullen gemakkelijk en snel van de beschikbare parkeergarages of fietsenstallingen gebruik kunnen maken.

Verdichten vanuit de menselijke maat
Het Masterplan betekent een grote verdichting van Overvecht Centrum. In het plan is zorgvuldig ontworpen hoe Overvecht Centrum ondanks deze verdichting een aangename omgeving blijft. Door het slim organiseren van licht, lucht en ruimte in pleinen, brede straten en binnenhoven wordt heir in het Masterplan aandacht besteed. Hoge gebouwen worden strategisch geplaatst op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op bestaande woningen in de omgeving en op de pleinen, straten en binnenhoven. Op bijna alle plekken in het gebied wordt rekening gehouden met een geschikt windklimaat om aangenaam te verblijven.

Fasering en samenwerking
De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt veel van eigenaren, ondernemers, bewoners, gebruikers en de gemeente, want er wordt een compleet nieuw centrumgebied gerealiseerd. In de eindsituatie is het gebied totaal getransformeerd, alleen de nieuwbouw in de NPD-strook en de drie monumenten (het C&A-gebouw, de apotheek en de Eneco warmtecentrale) blijven staan. Dit plan is gemaakt met als uitgangspunt dat alle eigenaren meedoen. Het plan kan gefaseerd worden uitgevoerd, en biedt flexibiliteit als eigenaren (nog) niet mee willen doen.

3 Onderzoeksmethode

Dit hoofdstuk beschrijft de onderzoeksmethode die is toegepast in het MER. Hierbij wordt ingegaan op de methode voor het onderzoek, naar de scope van het onderzoek, hoe de milieueffecten worden onderzochten en hoe het doelbereik wordt beoordeeld.

Het MER voor Masterplan Overvecht Centrum is een verdieping op het MER dat voor de Omgevingsvisie Overvecht is opgesteld. Overvecht Centrum is namelijk onderdeel van de wijk Overvecht. Waar dit leidt tot wijzigingen in relatie tot de eerder opgestelde en gepubliceerde Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht.

3.1 Onderzoeksalternatieven & maximale programma

Veelal wordt in een MER gekeken naar de voorgenomen activiteit en alternatieven op de voorgenomen activiteit. Omdat voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum een geheel andere invulling of veel groter of kleiner bouwprogramma niet mogelijk is, wordt in deze verdieping van het MER niet gekeken naar alternatieven. Een significant groter bouwprogramma is vanuit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit niet wenselijk. Een significant kleiner programma leidt tot een onhaalbare business case. In de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is beschreven dat er een bandbreedte van 10 % voorgeschreven zou worden. In plaats daarvan is in het MER gekozen om het maximale programma op milieueffecten te onderzoeken. Waar nodig zijn de uitkomsten van milieuonderzoeken gebruikt om het Masterplan aan te passen om negatieve effecten te voorkomen. Dit is het geval voor windhinder en bezonning in relatie tot hoogbouw, de hoogte van de stedelijke laag (straatwanden variëren van 3 tot 6 bouwlagen) en de positie en omvang van de openingen in de stedelijke laag (snedes). Om voor dit aspect negatieve effecten te voorkomen zijn aanpassingen gemaakt in de bouwvolumes in het Masterplan 2.0 ten opzichte van Masterplan 1.5.

3.2 Methodiek effectenonderzoek

De milieueffecten hebben betrekking op het plan- en studiegebied. Het studiegebied is het gebied waar effecten van de voorgenomen ontwikkelingen kunnen optreden. Dit betreft het plangebied én de omgeving daarvan. Het is afhankelijk van het milieuaspect tot hoever de grenzen van het studiegebied reiken. In de milieuonderzoeken die worden uitgevoerd ten behoeve van het MER is per milieuthema het studiegebied bepaald.

3.2.1 Beoordelingskader

Het doel van het MER is om de relevante milieueffecten van de beoogde ingreep op een objectieve manier inzichtelijk te maken. In deze paragraaf wordt ingegaan op de te onderzoeken beoordelingscriteria en de typologie van het onderzoek.

Voor de thema’s overstromingsrisico en CO2 wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht. Deze zijn al voldoende onderzocht in het planMER Omgevingsvisie en worden niet meegenomen in deze verdieping voor Overvecht Centrum. In paragraaf 4.5.4 volgt een specifieke aanvulling voor Overvecht Centrum voor luchtkwaliteit ten opzichte van de

beoordeling van luchtkwaliteit in het MER Omgevingsvisie Overvecht. In onderstaande tabel is te zien welke thema's voor deze verdieping zijn beoordeeld.

Thema	Aspect	Indicator	Type onderzoek
Verkeer en parkeren	Verkeersintensiteit	Verkeersafwikkeling	Kwantitatief
	Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid	Kwalitatief
	Parkeren	Parkeerdruk	Kwantitatief
Geluid	Wegverkeerslawaai	Mate waarin geluidbelasting verandert voor bestaande woningen en hoogte geluidbelasting voor nieuwe woningen	Kwantitatief
	Geluidbelasting hulpwarmtecentrale	Hoogte van geluidbelasting van hulpwarmtecentrale op nieuwe woningen	Kwantitatief
	Cumulatie	Cumulatieve geluidsbelasting	Kwantitatief
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden		Depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen	Kwantitatief
Natuur en biodiversiteit	Beschermde soorten en biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied	Kwalitatief
Gezondheid	Sport en bewegen	Mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert	Kwalitatief
	Groen in het gebied	Het aandeel en kwaliteit van groen in het gebied	Kwalitatief
	Sociale cohesie	Aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting	Kwalitatief
Klimaatadaptatie en water	Hittestress	Gevoelstemperatuur	Kwantitatief
	Wateroverlast	Piekbui 70 mm in 1 uur zonder schade aan panden en infrastructuur	Kwantitatief
	Droogte	Mate van gevoeligheid voor droogte	Kwalitatief
Omgevingsveiligheid		Plaatsgebonden risico en groepsrisico (aandachtsgebieden)	Kwalitatief en kwantitatief
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit	Aanwezigheid van zorgmaatregelen en verontreinigingscontouren (grond en grondwater)	Kwalitatief
Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie	Behoud archeologische waarden en archeologische verwachting	Kwalitatief
	Cultuurhistorie	Behoud cultuurhistorische waarden	Kwalitatief
Energie		Energievraag ten opzichte van energieopwekking	Kwantitatief
Circulariteit		Hergebruik bestaand materiaal	Kwalitatief

Thema	Aspect	Indicator	Type onderzoek
Bedrijven- en milieuzonering		Gevoelige bestemmingen in gebied met milieucategorie	Kwantitatief
Windhinder en bezonning	Windhinder	Windgevaar	Kwantitatief
		Windklimaat	Kwantitatief
	Bezonning	Aantal zonuren	Kwantitatief
	Daglicht	Kwaliteit van daglicht	Kwantitatief

De hoge bebouwingsdichtheid en hoogbouw in Overvecht Centrum vraagt om extra aandacht voor windhinder en bezonning. Voor de ontwikkeling moet met een wind- en bezonningsonderzoek worden aangetoond dat de bebouwing niet leidt tot een onaangenaam verblijfsklimaat. Waar nodig moet het ontwerp hier op worden aangepast. Daarom is het thema windhinder en bezonning toegevoegd aan het beoordelingskader. In dit MER worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Vanwege een andere systematiek van de beoordeling van windhinder en bezonning is hiervoor in dit MER een effectbeschrijving opgenomen – en dus geen effectbeoordeling met plussen en minnen, zoals voor de overige indicatoren.

3.2.2 Niet verder beschouwd thema

Het thema bodemkwaliteit is niet meegenomen in de effectbeoordeling van dit MER. Ondanks dat bodemkwaliteit niet wordt beoordeeld in dit MER is het wel relevant voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum, maar pas in een later stadium. Het Masterplan biedt het kader voor verdere ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van deelgebieden zullen ruimtelijke besluiten nodig zijn, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken nodig zijn. Een van die onderzoeken is naar bodemkwaliteit. Dan zal onderzoek nodig zijn om vast te stellen of de bodem gesaneerd dient te worden voordat de bouw kan beginnen.

3.2.3 Referentiesituatie (huidige situatie en autonome ontwikkelingen)

In het MER worden de milieueffecten van het Masterplan Overvecht Centrum beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie: de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. In de referentiesituatie wordt de huidige situatie van het plangebied en omgeving beschreven en wordt aangegeven wat de zogenaamde autonome ontwikkelingen zijn. Dit zijn de ontwikkelingen die hier de komende 10 à 20 jaar plaats zullen vinden, waar al een besluit over is genomen, zonder dat de voorgenomen activiteit wordt uitgevoerd. Dat kan omdat al een (ontwerp) ruimtelijk plan is vastgesteld of een ander besluit is genomen. Voor de referentiesituatie wordt in principe uitgegaan van 2040 als richtjaar. Per thema kan dit variëren. Zo wordt voor klimaatadaptatie en water uitgegaan van 2050, omdat het KNMI in haar klimaatscenario's van dat richtjaar uitgaat.

In hoofdstuk 4 wordt per thema gekeken naar de referentiesituatie. Hierop wordt beoordeeld wat het milieueffect van het Masterplan naar verwachting is. Hierbij wordt enkel gekeken naar informatie die specifiek voor Overvecht Centrum geldt. Voor overige, contextuele informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport MER Omgevingsvisie Overvecht.

De autonome ontwikkelingen die relevant zijn in het kader van Masterplan Overvecht Centrum zijn de ontwikkelingen aan de Ivoordreef, De Mix: Camera Obscuradreef, Het Groene Lint, de plaatsing van vier grote warmtepompen bij de RWZI en de rioolvervanging.

- Ivoordreef
  - Sloop van verouderd appartementengebouw
  - Realisatie van 160 sociale huurappartementen, 75 middeldure huurappartementen en 75 koop eengezinswoningen
  - Relevantie: ontwikkeling is gelegen op circa 400 meter van Overvecht Centrum
- De Mix: Camera Obscuradreef
  - Sloop van 80 woningen
  - Realisatie van 180 middeldure huurwoningen
  - Relevantie: ontwikkeling is gelegen op circa 300 meter van Overvecht Centrum
- Het Groene Lint
  - Herinrichting van groene ruimte tussen Park de Gagel en Park de Watertoren (Carnegiedreef)
  - Relevantie: Het Groene Lint grenst aan Overvecht Centrum. In de strook komt meer groen en voorzieningen die de ruimtelijke kwaliteit en gezondheid van omwonenden te verbeteren
- Warmtepomp RWZI
  - Op het terrein van de RWZI worden vier grote warmtepompen geplaatst om restwarmte uit het gezuiverde afvalwater van de RWZI nuttig te gebruiken
  - Relevantie: de RWZI grenst aan Overvecht Centrum en de pompen leiden mogelijk tot geluidseffecten op het plangebied van het Masterplan
- Vervanging riolering (Nota beheer en openbare ruimte)
  - Riolering wordt vervangen in de periode 2027-20235

Naast bovengenoemde autonome ontwikkelingen wordt er ook gewerkt aan de Omgevingsvisie Overvecht. Deze Omgevingsvisie is nog niet vastgesteld en daarom niet als autonome ontwikkeling te beschouwen, maar wel als raakvlakproject. Het Masterplan Overvecht Centrum borduurt voort op de keuzes die in de Omgevingsvisie Overvecht zijn opgenomen. Dit betreft de volgende infrastructurele maatregelen:

- Carnegiedreef, Marnedreef, Moezeldreef en groot deel Zamenhofdreef worden autovrij
- Carnegiedreef en Zamenhofdreef wel toegankelijk voor OV
- Diverse knips voor autoverkeer in bestaande wegenstructuur (onder andere Tigrisdreef, Neckardreef), inprikkersysteem vanaf de hoofdwegen
- Knip voor autoverkeer tussen Tuindorp en Overvecht bij Meester Tripkade
- Gebiedsontsluitingswegen zoals Brailledreef, Franciscusdreef en Einsteindreef afwaarderen naar 2x1 waar mogelijk (Einsteindreef zit qua intensiteiten vrij hoog, hier zal 2x2 rijstroken in het begin nog echt nodig zijn, Brailledreef kan naar verwachting wel naar 2x1 rijstroken)

En de volgende beleidsmaatregelen:

- Maximale inzet op wandel-, fiets- en OV-verbindingen (mobiliteitstransitie), om zo autogebruik niet te laten groeien

- Maximale OV-impuls met OV-as over Carnegiedreef, aangevuld met ontsluitend wijk-OV (buurtbussen) voor minder validen
- Extra lage parkeernorm voor nieuwe ontwikkelingen

In dit MER wordt voor het thema verkeer en geluid (paragraaf 4.13) met een gevoeligheidsanalyse beschreven wat de effecten zijn als de maatregelen uit de Omgevingsvisie niet door zouden gaan.

3.3 Doelbereik

Naast dat het milieueffect van het Masterplan Overvecht Centrum wordt onderzocht, wordt ook gekeken naar het verwachte doelbereik van het Masterplan. Hierbij is de hoofdvraag: In welke mate worden de ambities uit de gebiedsopgave Overvecht Centrum bereikt met het Masterplan?

In de gebiedsopgave zijn zes ambitiethema's benoemd (leefomgeving, wonen, sociaal, economie, mobiliteit en duurzaamheid). Per thema zijn in het doelenkader (Figuur 3.1) een hoofddoel en bijbehorende subdoelen benoemd die de gemeente Utrecht wil bereiken met de ontwikkeling van het plangebied. Voor de beoordeling van het doelbereik wordt op kwalitatieve wijze gekeken hoe haalbaar deze ambities zijn.

1. Leefomgeving	**Hoofddoel 1 : Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven.**
	1.1 De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven
	1.2 Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen
	1.3 Overvecht Centrum is en voelt veilig
2. Wonen	**Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag**
	2.1 Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)
	2.2 Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden
	2.3 Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)
3. Sociaal	**Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen**
	3.1 Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing
	3.2 Iedereen leeft bewust; een gezonde levenstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen
	3.3 Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen
4. Economie	**Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen**
	4.1 Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat
	4.2 De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden
	4.3 De lokale economie is toekomstbestendig
5. Mobiliteit	**Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer**
	5.1 Overvecht Centum is goed bereikbaarheid voor iedereen
	5.2 Er zijn gezonde en schone vervoersvormen
6. Duurzaamheid	**Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening**
	6.1 Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit
	6.2 Overvecht Centrum is klimaatadaptatief
	6.3 Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)
	6.4 Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)

Figuur 3.1 Doelenkader (Bron: verdieping en achtergrond Masterplan 2.0)

4 Milieueffecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent verkeer en parkeren wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

In onderstaande paragrafen is de verkeerskundige situatie in beeld gebracht voor vier situaties:

- Huidige situatie: hoe is de situatie op dit moment, zonder alle geplande wijzigingen
- Referentiesituatie (autonoom): de situatie zonder ontwikkeling van Overvecht Centrum, maar met de maatregelen en geplande woningbouw uit de Omgevingsvisie[2] en de geplande ontwikkelingen voor de rest van Overvecht (en Utrecht)
- Plansituatie: Dit betreft de autonome situatie, aangevuld met de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Hierdoor wordt het planeffect van Overvecht Centrum inzichtelijk
- Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht: doorkijk naar de effecten zonder infrastructurele maatregelen die in de Omgevingsvisie voor heel Overvecht worden meegenomen

De varianten zijn in onderstaande tabel voor de volledigheid weergegeven.

Variant	Modeljaar	Vastgestelde plannen	Omgevingsvisie	Overvecht Centrum
Huidige situatie	2015	Nee	Nee	Nee
Referentiesituatie (autonoom)	2030	Ja	Ja	Nee
Plansituatie met Overvecht Centrum	2030	Ja	Ja	Ja
Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie	2030	Ja	Nee	Ja

4.1.2 Referentiesituatie

4.1.2.1 Huidige situatie

Verkeersafwikkeling

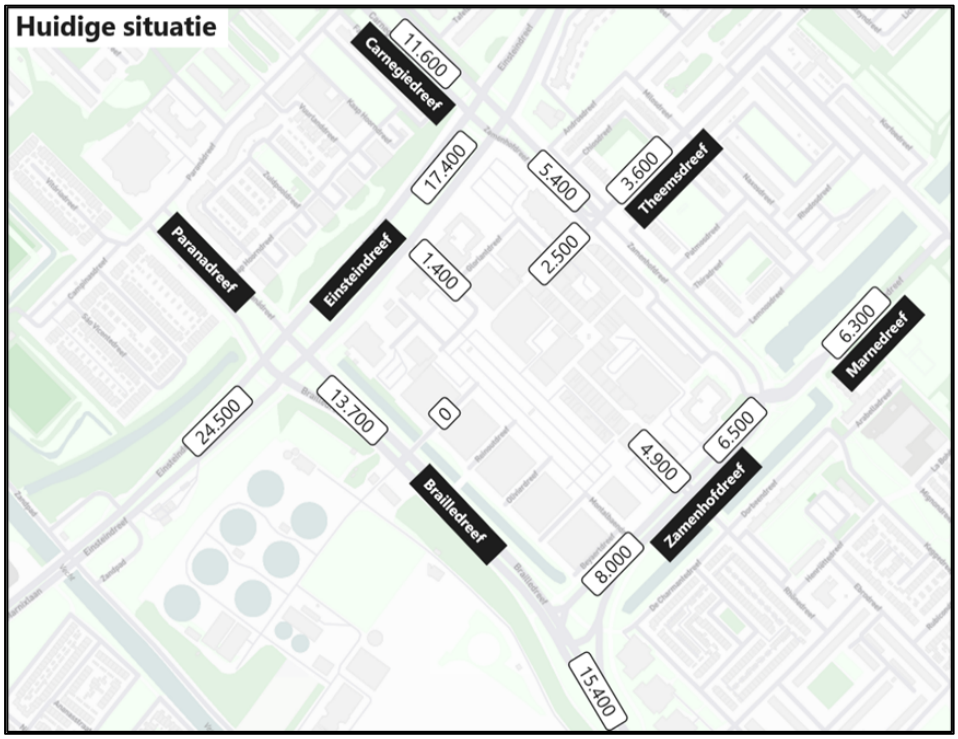
Voor beoordeling van de verkeersafwikkeling is gekeken naar de capaciteit van wegen in de directe omgeving van Overvecht Centrum en hoe op deze wegen de functie, vormgeving en het gebruik op elkaar aansluiten. Wanneer dit het geval is, zijn wegen in staat verkeer op een goede

[2] In deze studie is uitgegaan van de voorgestelde maatregelen en Sociaal Economische Gegevens (SEG's) uit de Ontwerp Omgevingsvisie uit april 20204.

én veilige manier af te wikkelen. Daarnaast is gekeken naar de capaciteit van kruispunten in de directe omgeving.

Door de gescheiden verkeersstructuur met 2x2 profielen zijn de Einsteindreef en de Brailledreef goed in staat de huidige intensiteiten van respectievelijk 17.400 en 13.700 motorvoertuigen per etmaal af te wikkelen. Ook de Zamenhofdreef kan het verkeer in de huidige situatie goed en veilig afwikkelen. De vormgeving sluit aan op de functie van de weg en de intensiteit van circa 8.000 motorvoertuigen per etmaal past bij de inrichting van de weg. Op het noordelijk deel van de Zamenhofdreef ligt de intensiteit nog lager met circa 6.500 motorvoertuigen per etmaal.

Het winkelcentrum wordt in het verkeersmodel via drie wegen ontsloten. De in-/uitgang aan de westkant (Einsteindreef) is het rustigst met ongeveer 1.500 mvt/etm. Dit komt mede omdat dit een halve aansluiting betreft. De aansluiting aan de oostzijde (Zamenhofdreef) is met 4.900 mvt/etm het drukst van de drie. In de praktijk zijn er meer aansluitingen op het wegennet (onder andere Montalbaendreef). In Figuur 4.1 zijn alle in- en uitgangen weergegeven.



Figuur 4.1 Verkeersintensiteiten huidige situatie in mvt/etm (basisjaar verkeersmodel regio Utrecht, 2015)

De wegvakken rondom Overvecht Centrum zijn in staat het verkeer goed af te wikkelen. Ze bieden voldoende capaciteit en de vormgeving van de wegen sluit aan op de functies. Daarnaast zijn in een stedelijk gebied kruispunten ook sterk bepalend voor de verkeersafwikkeling. In het MER Omgevingsvisie Overvecht zijn voor verschillende kruispunten de verhoudingen tussen de intensiteit en capaciteit in beeld gebracht. Voor de kruispunten tussen de Einsteindreef,

Brailledreef en Zamenhofdreef geldt dat ze met name in de avondspits een matige verkeersafwikkeling hebben (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.1 Verzadigingsgraad voor kruispunten rondom Overvecht Centrum in 2015 (basisjaar verkeersmodel)

Kruispunt	Ochtendspits	Avondspits
Einsteindreef – Brailledreef - Paranadreef	0,85	0,90
Einsteindreef – Zamenhofdreef – Carnegiedreef	0,65	0,85
Zamenhofdreef – Theemsdreef	0,27	0,27
Zamenhofdreef - Brailledreef	0,61	0,85

Verkeersveiligheid

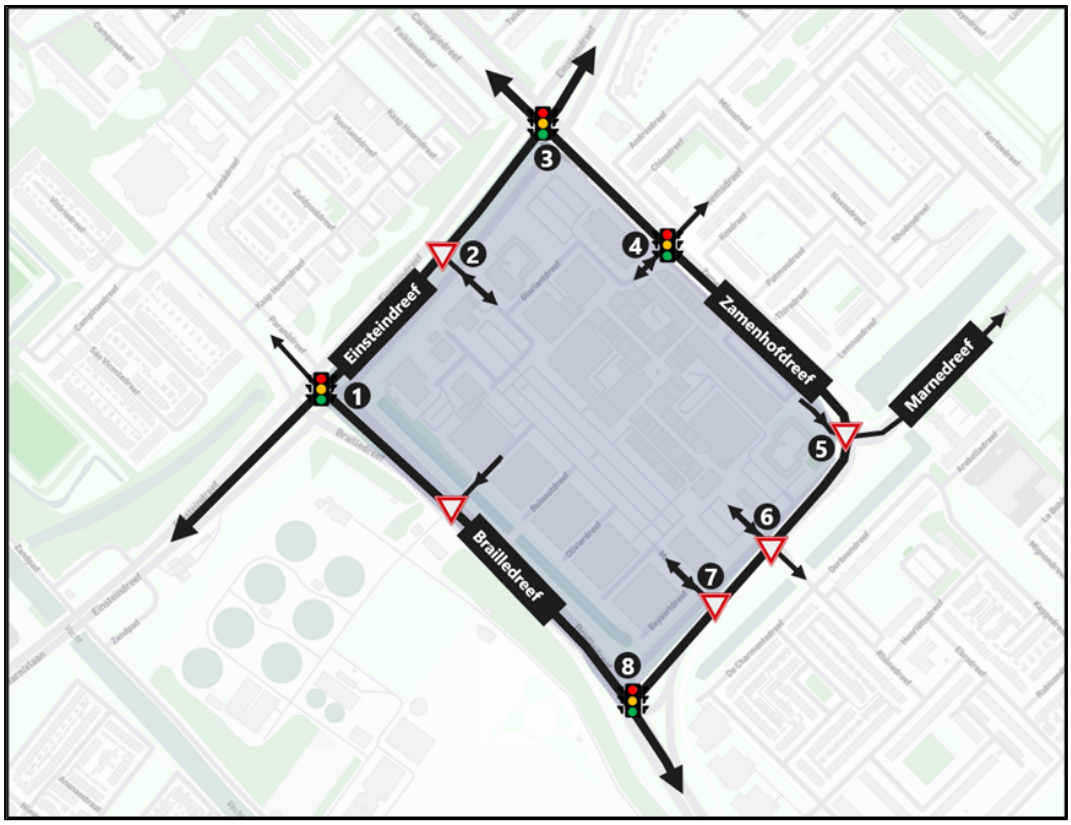
Routes in het gebied

De huidige situatie is sterk ingericht op verplaatsingen met de auto. Fietsers en voetgangers hebben binnen het gebied geen eigen routes waardoor er veel gemengd verkeer is en zijn er veel kruisingen tussen gemotoriseerd- en langzaam verkeer. Dat hoeft niet direct tot gevaarlijke situaties te leiden, mits de inrichting hier passend bij is. In de huidige situatie is echter sprake van brede geasfalteerde rijbanen, waardoor gemotoriseerd verkeer relatief hard kan rijden en fietsers zich minder veilig voelen. Daarnaast is een groot deel van het gebied ingericht met parkeerplaatsen, waar door de auto het gebied domineert. De inrichting past dus niet bij de locatie en het beoogde gebruik/gedrag.

De expeditie van de winkels gaat via dezelfde route als de bezoekers, ontmoetingen tussen vrachtverkeer en winkelend verkeer geven altijd een verhoogd risico, omdat de doelgroepen met een eigen mindset het gebied ingaan (winkelen/vrijetijd versus werktijd). Ook de omvang van de voertuigen speelt hierin een rol, waardoor chauffeurs voetgangers of fietsers in de dode hoek niet zien.

Routes naar het gebied toe

Het winkelcentrum wordt omgeven door drie grote wegen, namelijk de Einsteindreef, Zamenhofdreef en Brailledreef. In onderstaande figuur zijn de kruispunten rondom het winkelcentrum en de in-/uitgangen weergegeven. Alle in-/uitgangen zijn toegankelijk in twee richtingen, uitgezonderd de Prins Lanseloetdreef, dit is enkel een uitgang richting de Brailledreef.



Figuur 4.2 Kruispunten rondom Overvecht Centrum (blauw gearceerd)

Fietsers en voetgangers die naar het gebied toe komen hebben diverse routes tot hun beschikking. Tot aan het gearceerde gebied hebben fietsers vrijliggende fietspaden. De grote kruispunten zijn geregeld, waarmee de oversteekbaarheid in principe goed is. Een aandachtspunt is de verkeerveiligheid bij het ongeregelde kruispunt Zamenhofdreef – Marnedreef. Fietsers vanaf de Marnedreef moeten de Zamenhofdreef kruisen. Op de plek van de kruising gaat de Zamenhofdreef over van reguliere rijbaan naar busbaan (zie Figuur 4.3). Voor overstekende fietsers (en voetgangers) kan het soms onduidelijk zijn welke voertuigen waar vandaan kunnen komen.



Figuur 4.3 Huidige situatie bij kruising Zamenhofdreef – Marnedreef

Het tweede voorbeeld betreft de situatie aan de westkant van het winkelcentrum, bij de Einsteindreef. Bezoekers van/naar het winkelcentrum toe kunnen de Einsteindreef op twee plekken kruisen. Dit betreffen de geregelde oversteken bij de Brailledreef (locatie 1) en Zamenhofdreef (locatie 3). In de huidige situatie steken veel voetgangers echter ook tussen deze twee kruispunten over, ter hoogte van de Seinedreef. De uitgesleten ‘olifantenpaden’ tonen dit aan (zie Figuur 4.4). Voetgangers hebben dus behoefte aan een snellere/directere verbinding tussen herkomst en bestemming. De huidige situatie, waarin voetgangers twee keer twee rijstroken moeten oversteken kan tot gevaarlijke situaties leiden.



Figuur 4.4 Huidige situatie op Einsteindreef, ter hoogte van Seinedreef

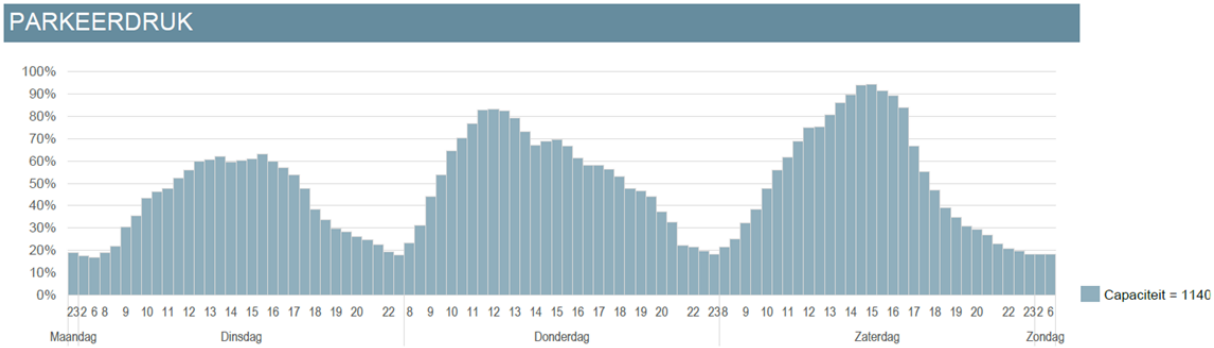
Parkeerdruk

In de huidige situatie zijn er diverse parkeergelegenheden rondom het winkelcentrum. Alle parkeerplaatsen zijn op maaiveld gelegen. Er zijn in totaal 5 gebieden om te parkeren (weergegeven in onderstaande figuur), waarvan het parkeerterrein aan de zuidwestzijde het grootste is. Zoals ook al genoemd bij het aspect verkeersveiligheid genoemd is er sprake van gemengd verkeer. Daarnaast zijn er nog enkele bewonersgarages onder de NPD strook aan de zuidzijde van het gebied.



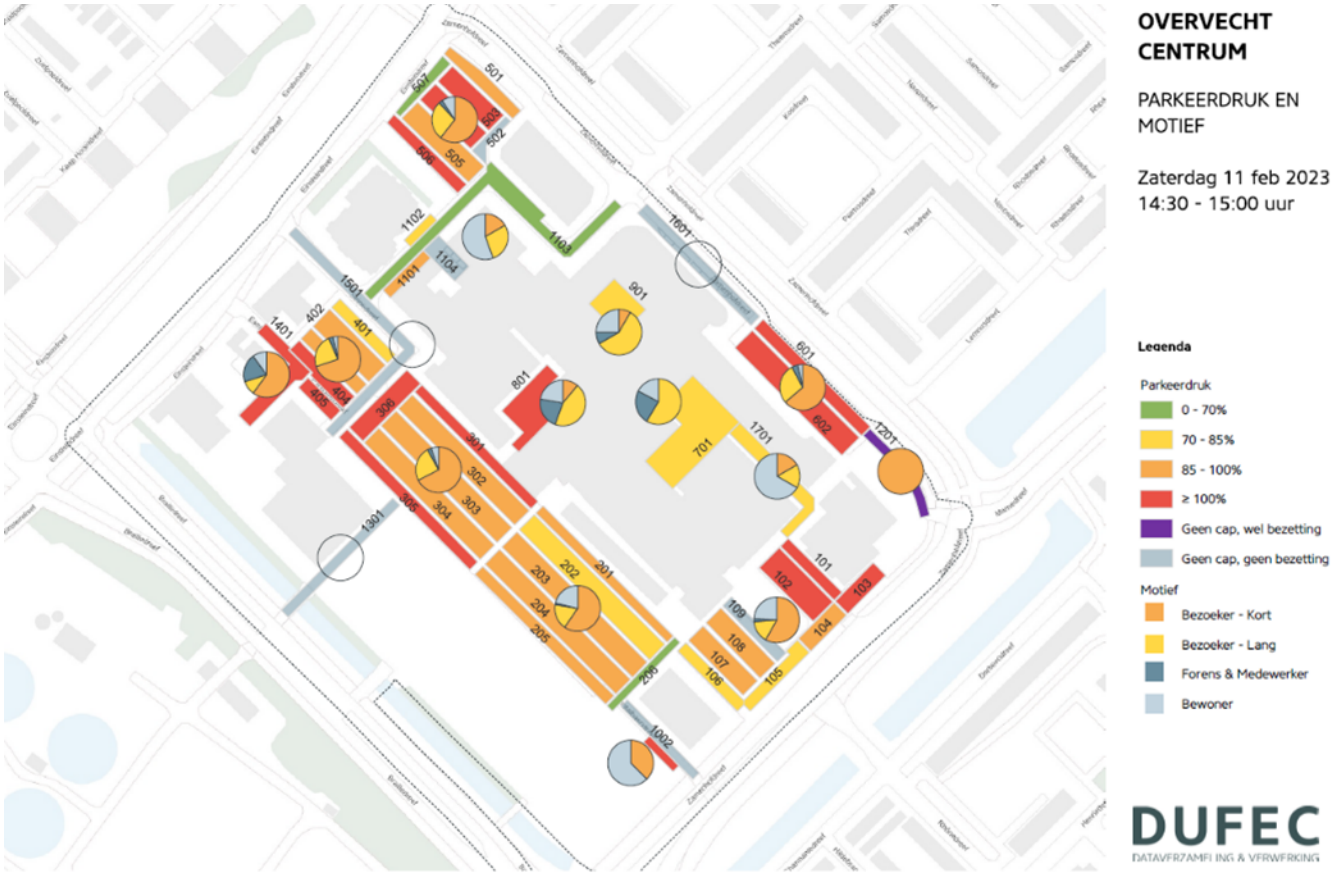
Figuur 4.5 Huidige parkeergelegenheden (witte vlakken) bij Overvecht Centrum

Parkeren rondom en in Overvecht Centrum is gratis, er is geen parkeerregulering in het gebied. Hierdoor is het voor bezoekers aantrekkelijk om met de auto naar het gebied te gaan. Dit zorgt voor een hoge parkeerdruk, met name op zaterdag. Een parkeerdrukmeting uit 2023 (DUFEC) laat dit zien (zie onderstaande figuur).



Figuur 4.6 Parkeerdruk op maatgevende momenten van 30 januari t/m 5 februari 2023. Bron: DUFEC

Figuur 4.6 laat zien dat de parkeerdruk met name op de zaterdag erg hoog is (in de middag boven de 90 %). Op de dinsdag is de parkeerdruk het laagst met maximaal circa 60 %.



Figuur 4.7 Parkeerdruk op zaterdag 11 februari tussen 14:30 – 15:00, onderverdeeld naar parkeersecties. Bron: DUFEC

4.1.2.2 Referentiesituatie (autonome ontwikkeling)

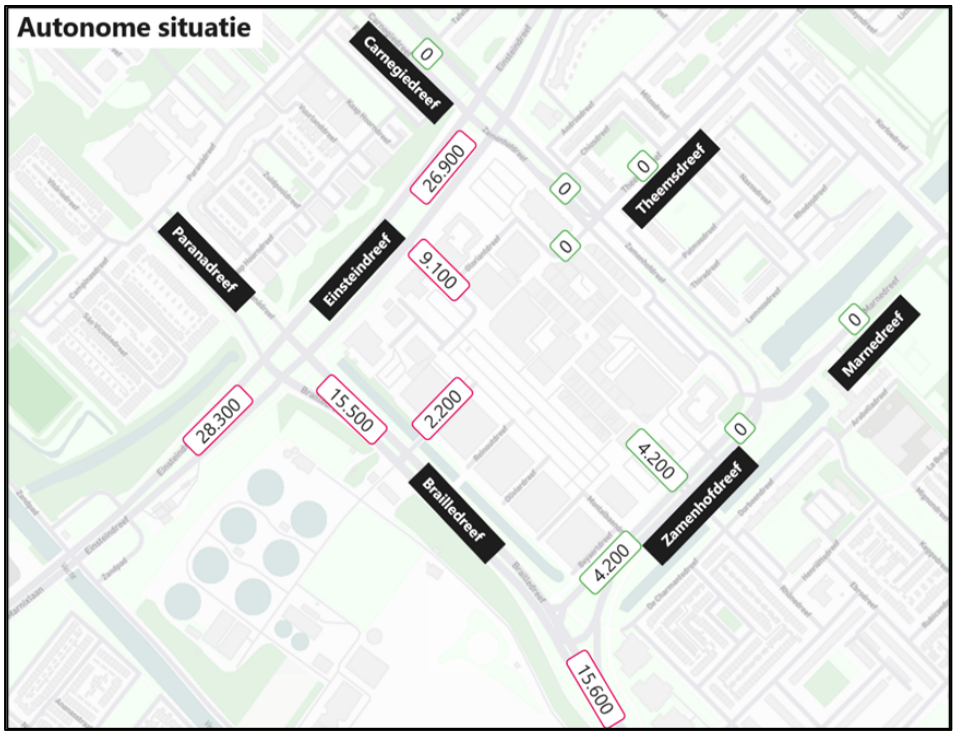
De autonome ontwikkeling betreft de situatie zonder ontwikkeling van Overvecht Centrum, maar met de geplande ontwikkelingen voor de rest van Overvecht (en Utrecht). In deze variant is het netwerk van toepassing wat wordt voorgesteld in de Omgevingsvisie Overvecht. Dit houdt onder andere in dat de Carnegiedreef-Zamenhofdreef autovrij wordt. Daarnaast komen er knips tussen wijken. Iedere buurt blijft met de auto bereikbaar, maar is niet langer overal met elkaar verbonden. Rondom het winkelcentrum Overvecht zijn er knips voorzien bij de Zamenhofdreef. Hierdoor worden de Rhonedreef en Theemsdreef niet meer op de Zamenhofdreef ontsloten en wordt de Marnedreef autovrij. Het winkelcentrum zelf wordt ontsloten via drie in- en uitgangen. De toegang aan de noordzijde (Zamenhofdreef) vervalt. Hiervoor in de plaats komt er een volledige aansluiting aan de westzijde (Einsteindreef) en komt er een volledige aansluiting aan de zuidzijde, welke aansluit op de Brailledreef. Alle wijzigingen zijn te zien in onderstaande figuur.



Figuur 4.8 Netwerkwijzigingen conform Ontwerp Omgevingsvisie Overvecht

Verkeersafwikkeling

Als gevolg van autonome groei en de netwerkaanpassingen zijn er verschillen te zien in intensiteiten rondom het plangebied. De Einsteindreef krijgt een intensiteit van circa 26.900 en de Brailledreef een intensiteit van circa 15.500 motorvoertuigen per etmaal. Op de Zamenhofdreef (oostzijde) neemt de intensiteit af tot 4.200 motorvoertuigen per etmaal. De toegang vanaf de Einsteindreef tot het winkelcentrum wordt wel een stuk drukker. De verkeersintensiteit neemt hier toe tot circa 9.100 motorvoertuigen per etmaal. De verklaring hiervoor is dat de noordelijke toegang (vanaf Zamenhofdreef) niet meer mogelijk is door de netwerkaanpassingen. Daarvoor in de plaats wordt de in-/uitgang Seinedreef - Einsteindreef een volledige (geregelde) aansluiting. De intensiteiten nemen op geen van de wegen in de directe omgeving dusdanig toe dat de beoordeling van de relaties tussen functie-gebruik-vormgeving verandert.



Figuur 4.9 Verkeersintensiteiten in de autonome situatie in mvt/etm. Rood betreft een toename, groen een afname. Verschillen zijn ten opzichte van de huidige situatie

Op kruispuntniveau zorgt de autonome groei voor hogere I/C-verhoudingen, en daarmee een slechtere verkeersafwikkeling. De kruispunten van de Einsteindreef met de Brailledreef en Zamenhofdreef hebben nog steeds een matige verkeersafwikkeling in de avondspits. Daarnaast is als gevolg van de autonome groei ook de verkeersafwikkeling in de ochtendspits matig geworden. Het verkeer kan nog wel afgewikkeld worden, maar er is sprake van een grote kans op filevorming. Voor het kruispunt Zamenhofdreef-Brailledreef geldt dat de verkeersafwikkeling in de avondspits verbetert, maar de verkeersafwikkeling in de ochtendspits verslechtert. Dit komt doordat de intensiteiten op de Brailledreef iets toenemen, maar op de Zamenhofdreef juist dalen tot 4.200 mvt/etm (was 8.000 mvt/etm in de huidige situatie).

Verkeersveiligheid

In de autonome situatie vinden er netwerkaanpassingen voor de verschillende modaliteiten in heel Overvecht plaats. Doorgaand verkeer in de wijken wordt tegengegaan. Als gevolg van de aanpassingen in de wijk Overvecht zal de verkeersdruk op de gebiedsontsluitingswegen zoals de Einsteindreef en Brailledreef toenemen. Per locatie/kruispunt is daarom gekeken wat het effect op de oversteekbaarheid is.

De Einsteindreef wordt drukker, maar fietsers en voetgangers hebben in de autonome situatie drie locaties om met een verkeerslicht deze weg over te steken. Wellicht moeten fietsers en voetgangers wel wat langer wachten, doordat de Einsteindreef een nog belangrijke rol gaan spelen in de ontsluiting van Overvecht. Daar staat tegenover dat de oversteek bij de Seinedreef

wel veiliger wordt dan in de huidige situatie. Waar deze nu alleen door voetgangers gebruikt wordt (olifantenpaden), wordt dit in de autonome situatie een nieuwe oversteek voor fietsers.

Op de Zamenhofdreef (noordzijde) rijdt in de autonome situatie enkel busverkeer. Hiermee verbetert de oversteekbaarheid voor gebruikers die naar het winkelcentrum willen. Aan de oostkant is er geen gemotoriseerd verkeer meer toegestaan op de Marnedreef. Daarmee wordt de verkeersituatie hier verduidelijkt. Fietsers en voetgangers vanaf de Marnedreef hoeven enkel de busbaan over te steken.

Aan de zuidoostzijde (Zamenhofdreef) vervalt de aansluiting met de Rhonedreef voor gemotoriseerd verkeer. Hiermee vereenvoudigt het kruispunt. Dit komt ten goede van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers die hier de Zamenhofdreef willen oversteken.

In het gebied zelf verandert er niets. Het winkelcentrum is nog steeds sterk ingericht op verplaatsingen met de auto. Fietsers en voetgangers hebben binnen het gebied geen eigen routes waardoor er veel gemengd verkeer is en zijn er veel kruisingen tussen gemotoriseerd- en langzaam verkeer. Dat hoeft niet direct tot gevaarlijke situaties te leiden, mits de inrichting hier passend bij is. In de autonome situatie is echter sprake van brede geasfalteerde rijbanen, waardoor gemotoriseerd relatief hard kan rijden en fietsers zich minder veilig voelen. De inrichting past dus niet bij de locatie en het beoogde gebruik/gedrag. Hetzelfde geldt voor de expeditie; ook hier is kans op conflicten doordat vrachtverkeer gebruik maakt van dezelfde routes als bezoekers.

Per saldo blijft de verkeersveiligheid daarmee naar verwachting ongeveer gelijk aan de huidige situatie.

Parkeerdruk

In en rond Overvecht Centrum zijn geen veranderingen te verwachten omtrent het aanbod van parkeergelegenheid in de autonome situatie. Op 25 april 2024 is door de gemeenteraad besloten om betaald parkeren in heel Utrecht in te voeren. Voor de wijk Overvecht wordt dit waarschijnlijk tussen 2026 en 2030 ingevoerd. In het verkeersmodel zit dit verwerkt in de planvarianten (niet in de referentiesituatie). De invoering van betaald parkeren zal voor enige daling in de parkeerdruk zorgen. Ook de infrastructurele maatregelen (knips) zorgen ervoor dat het een iets minder aantrekkelijkere optie wordt om met de auto naar winkelcentrum Overvecht te gaan. Daar staat tegenover dat autonome ontwikkelingen in de rest van Overvecht (en Utrecht) voor een toename van het autoverkeer zorgen. Per saldo zorgt dit er voor dat de parkeerdruk naar verwachting gelijk zal blijven aan de huidige situatie.

4.1.3 Beoordelingskaders

Tabel 4.2 Beoordelingskader verkeersafwikkeling

Verkeersafwikkeling		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	In zeer sterke mate sprake van verbetering verkeersafwikkeling
+	Positief effect	In enige tot sterke mate sprake van verbetering verkeersafwikkeling
0	Geen effect (neutraal)	Effect op verkeersafwikkeling neutraal
-	Negatief effect	In enige tot sterke mate sprake van verslechtering verkeersafwikkeling
--	Zeer negatief effect	In zeer sterke mate sprake van verslechtering verkeersafwikkeling

Tabel 4.3 Beoordelingskader verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	In zeer sterke mate sprake van verbetering verkeersveiligheid
+	Positief effect	In enige tot sterke mate sprake van verbetering verkeersveiligheid
0	Geen effect (neutraal)	Effect op verkeersveiligheid neutraal
-	Negatief effect	In enige tot sterke mate sprake van verslechtering verkeersveiligheid
--	Zeer negatief effect	In zeer sterke mate sprake van verslechtering verkeersveiligheid

Tabel 4.4 Beoordelingskader parkeerdruk

Parkeerdruk		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	In zeer sterke mate sprake van verbetering parkeerdruk
+	Positief effect	In enige tot sterke mate sprake van verbetering parkeerdruk
0	Geen effect (neutraal)	Effect op parkeerdruk neutraal
-	Negatief effect	In enige tot sterke mate sprake van verslechtering parkeerdruk
--	Zeer negatief effect	In zeer sterke mate sprake van verslechtering parkeerdruk

4.1.4 Effectbeoordeling

In deze paragraaf wordt het planeffect beschreven. Dit wordt gedaan aan de hand van dezelfde thema's als die bij de autonome ontwikkeling zijn beschreven in paragraaf 4.1.2, aangevuld met een score aan de hand van de beoordelingskaders uit paragraaf 4.1.3.

4.1.4.1 Plansituatie

De plansituatie betreft de situatie met ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit betekent dus een toename van circa 2.500 woningen en diverse voorzieningen. Daarnaast worden ook de autonome ontwikkelingen verondersteld. Dit betreffen de vastgestelde plannen in de rest van Overvecht en de infrastructurele- en beleidsmaatregelen uit de Omgevingsvisie Overvecht.

Het is van belang om hierbij in het achterhoofd te houden dat er bij de plansituatie een specifieke focus ligt op de keuzes die binnen het plangebied Masterplan Overvecht Centrum worden

genomen, maar dat de maatregelen eromheen die nu tot de autonome situatie worden geschaard niet volledig los te zien zijn van de herontwikkeling van Overvecht Centrum, omdat de herontwikkeling van Overvecht Centrum ook onderdeel uitmaakt van de visie.

Tabel 4.5 Beoordelingstabel verkeer en parkeren voor de plansituatie inclusief ontwikkeling Overvecht Centrum

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Verkeersafwikkeling	-	Negatief	In enige tot sterke mate sprake van verslechtering verkeersafwikkeling
Verkeersveiligheid	+	Positief	In enige tot sterke mate sprake van verbetering verkeersveiligheid
Parkeerdruk	0	Neutraal	Effect op parkeerdruk neutraal

Optimalisatie binnen het speelveld: Parkeeroplossing
Bij het ontwikkelen van de parkeerstrategie stond de partijen in het open planproces voor enkele dilemma's. De betrokken partijen willen een gebied scheppen waar mensen comfortabel kunnen parkeren dichtbij hun bestemming (winkels, voorzieningen). Tegelijkertijd willen partijen een hoge verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid. Dat was het dilemma: hoe (1) ontwerp je een modern en aantrekkelijk centrumgebied met nadruk op voetgangers en fietsers én (2) voldoe je aan de vraag naar voldoende comfortabele parkeervoorzieningen dichtbij bestemmingen én (3) speel je in op het verwachte afnemend autobezit in de toekomst?

Hiervoor zijn boven- en ondergrondse parkeergarages vergeleken. Partijen constateren dat bovengrondse parkeergarages goedkoper zijn. Ze bieden bovendien de flexibiliteit om ze in de toekomst, als de vraag naar parkeerplaatsen mogelijk afneemt, te transformeren naar een andere bestemming. Tijdens de realisatie van Overvecht Centrum zou zelfs kunnen blijken dat niet alle bovengrondse parkeergarages hoeven te worden gebouwd. Echter, bovengrondse garages beperken de ruimte voor ander programma. Ze vormen verder een bedreiging voor de leefbaarheid. Daartegenover staat weer dat ondergrondse parkeergarages duurder zijn en inflexibeler: ze zijn nauwelijks te transformeren. Wel bieden ze meer ruimte voor bovengronds programma en leiden ze tot hogere verblijfskwaliteit in het gebied. De oplossing: een combinatie tussen boven- en ondergrondse garages.

Partijen hebben ervoor gekozen de parkeervraag gebouwd en gemeenschappelijk op te lossen. De oplossing wordt als volgt opgesplitst:
- Voor bezoekers: een ondergrondse parkeergarage centraal in het gebied
- Voor bewoners: twee bovengrondse parkeergarages in de randen van het gebied

Dankzij deze oplossing kunnen bezoekers van de winkels en andere voorzieningen dicht bij hun bestemming parkeren, zonder dat de auto op maaiveld ver het gebied in gaat. De bezoekersgarage functioneert goed dankzij strategisch gesitueerde voetgangersentrees aan het winkelhart en pleinen. Als in de avonduren de bewonersgarages vol zijn, dan heeft de bezoekersgarage nog plek. De ondergrondse garage doet dan dienst als overloopmogelijkheid voor parkerende bewoners.

Partijen kiezen voor een ondergrondse bezoekersparkeergarage, omdat de vraag naar parkeerplekken voor bezoekers minder afhankelijk is van deelauto's of andere mobiliteitsoplossingen. De vraag naar deze parkeerplekken zal hierdoor minder snel veranderen. Indien de parkeeraantallen in de toekomst dalen, kan de parkeerbehoefte wellicht volledig ondergronds opgelost worden. Een investering in een ondergrondse garage is daarmee duurzaam op lange termijn.

Partijen kiezen voor een bovengrondse bewonersgarages, omdat daarmee flexibiliteit is gegarandeerd voor de toekomst. Als de vraag naar parkeren afneemt, bijvoorbeeld door een afname van het privé-autobezit of een toename van openbaar vervoer, fietsen en lopen, kunnen partijen de bovengrondse parkeergarages herontwikkelen voor andere bestemmingen.

Verkeersafwikkeling

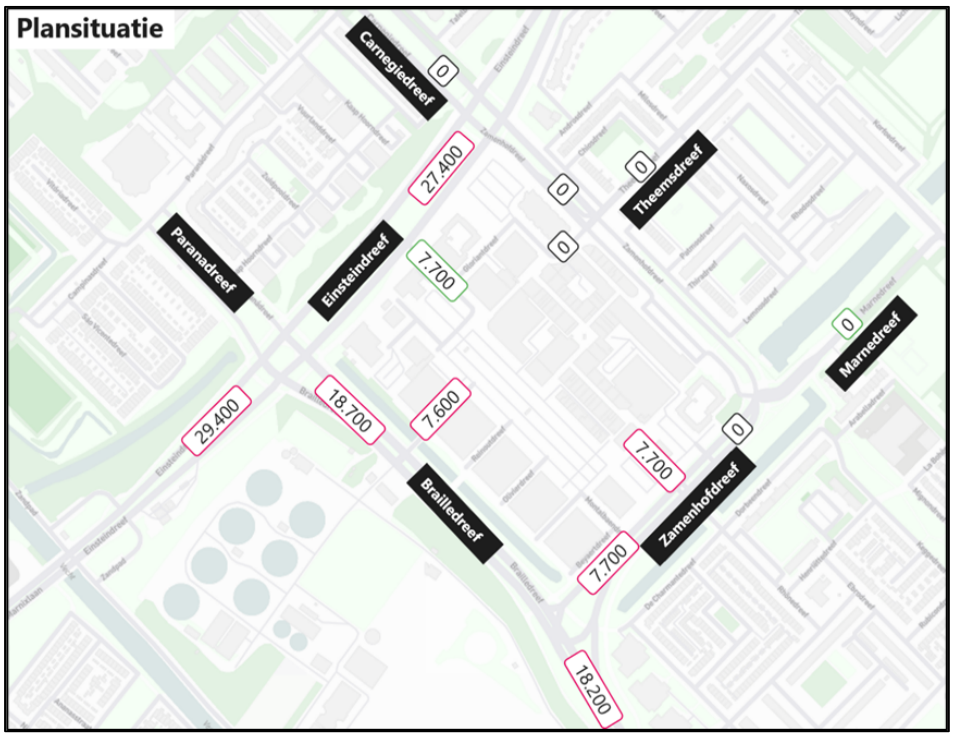
Als gevolg van de ontwikkeling van Overvecht Centrum nemen de intensiteiten rondom het plangebied toe. Op de Einsteindreef en Brailledreef nemen de intensiteiten toe tot respectievelijk 27.400 (+2 %) en 18.700 (+21 %) motorvoertuigen per etmaal (zie Figuur 4.10 op de volgende pagina). Beide wegen hebben voldoende capaciteit om dit verkeer af te kunnen wikkelen. In de Omgevingsvisie voor heel Overvecht is benoemd dat voor een deel van de wegvakken een transformatie tot stadsboulevard (2x1 rijstrook) gewenst is. De toenames zijn echter dusdanig dat dit niet overal direct mogelijk is. Wegen met meer dan 20.000 mvt/etm hebben in eerste instantie 2x2 rijstroken nodig om het verkeer acceptabel te kunnen verwerken. Inzet op extra scherp parkeerbeleid, dynamisch verkeersmanagement en mobiliteitsmanagement is nodig om de groei beperkt te houden.

Op het zuidelijk deel van de Zamenhofdreef neemt de intensiteit toe tot 7.700. Ook hier sluit het gebruik van de weg in de toekomstige situatie mét ontwikkeling Overvecht Centrum goed aan op de functie en vormgeving van de weg. Verkeer kan op het wegvak goed en veilig worden afgewikkeld.

Wat betreft de overige modaliteiten zien we dat het fietsgebruik rondom Overvecht Centrum flink toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Met name de Carnegiedreef en in mindere mate de Brailledreef worden belangrijke noord-zuid verbindingen. Het fietsgebruik verdubbelt hier naar respectievelijk circa 11.000 en 8.000 fietsers. Ook de fietspaden langs de Einsteindreef worden intensiever gebruikt. Het gebruik neemt hier met 75 % tot 85 % toe tot intensiteiten tussen de

6.700 (ter hoogte van Seinedreef) en 13.400 (Marnixlaan). Op al deze wegen is sprake van vrijliggende fietspaden, waarmee de verkeersafwikkeling niet direct onder druk komt te staan. De wachttijden bij kruispunten zijn wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

Het OV-gebruik neemt fors toe als gevolg van het aanbieden van een HOV-as door het hart van de wijk over de Carnegiedreef en Zamenhofdreef. Waar er in de referentie circa 5.500 reizigers gebruik maakten van het OV rond Overvecht Centrum (Zamenhofdreef noord), is dit in de plansituatie gegroeid naar ruim 20.000. Dit komt deels door de bundeling van lijnen, maar ook door de hogere frequentie die met een HOV-as wordt geboden. De Zamenhofdreef en Carnegiedreef is enkel voor bussen toegankelijk in de plansituatie. Hiermee staat de verkeersafwikkeling voor deze modaliteit niet onder druk. Kruising met de Einsteindreef is wel een aandachtspunt waar bij verdere uitwerking in detail naar moet worden gekeken.



Figuur 4.10 Verkeersintensiteiten in de plansituatie in mvt/etm. Rood betreft een toename, groen een afname. Verschillen zijn ten opzichte van de huidige situatie

Op kruispuntniveau is er rondom Overvecht Centrum niet overal sprake van goede verkeersafwikkeling. Op het kruispunt Einsteindreef – Brailledreef – Paranadreef neemt de verhouding tussen de intensiteit en capaciteit in de avondspits toe tot boven de 1, wat indiceert dat er sprake zal zijn van structurele filevorming. Bij het noordelijke kruispunt Einsteindreef – Zamenhofdreef – Carnegiedreef is de verkeersafwikkeling in beide spitsen matig. De andere kruispunten in de directe omgeving van Overvecht Centrum zijn wel in staat het verkeer af te wikkelen.

Tabel 4.6 Verzadigingsgraad voor kruispunten rondom Overvecht Centrum in de plansituatie (Bron: Omgevingsvisie Overvecht)

Kruispunt	Ochtendspits huidig	Avondspits huidig	Ochtendspits plan	Avondspits plan
Einsteindreef – Brailledreef - Paranadreef	0,85	0,90	0,93	> 1
Einsteindreef – Zamenhofdreef – Carnegiedreef	0,65	0,85	0,85	0,85
Zamenhofdreef – Theemsdreef	0,27	0,27	N.v.t	N.v.t.
Zamenhofdreef - Brailledreef	0,61	0,85	0,48	0,68

Verkeersveiligheid

Het plangebied wordt omsloten door wegen met een sterke verkeersfunctie (Einsteindreef & Brailledreef). Door de autonome ontwikkelingen (extra geregelde kruising bij de Einsteindreef ter hoogte van de Seinedreef en duidelijkere situatie bij de Zamenhofdreef-Marnedreef) verbetert de verkeersveiligheid op de routes naar het plangebied toe.

Binnen het plangebied staan voetganger en fietser op de eerste plaats. Met het verplaatsen van parkeren op maaiveld naar parkeren in een parkeergarage neemt de veiligheid voor voetgangers in het winkelgebied sterk toe. Zeker zwakkere verkeersdeelnemers (kinderen/ouderen) die niet met de auto naar het gebied komen gaan er qua veiligheid sterk op vooruit. Maar ook automobilisten parkeren iets verderop in de garage en vervolgen hun weg als voetganger. Daarnaast hebben fietsers en voetgangers twee eigen entrees naar het gebied waar geen autoverkeer is (toegang Zamenhofdreef-noord en Zamenhofdreef oost). Op de andere twee entrees wordt langzaam- en gemotoriseerd verkeer gebundeld. Dit is een aandachtspunt wat extra aandacht vraagt bij de nadere uitwerking deze toegangen. Het bundelen van modaliteiten kan alleen als er voldoende ruimte is en de verkeersdruk laag is, anders is het aan te raden om gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk te scheiden van langzaam verkeer.



Figuur 4.11 Hoofdstructuur voetganger, auto en fiets

Wel zijn er nog enkele aanbevelingen voor de verdere uitwerking op het gebied van verkeersveiligheid:

- Aangezien de Zamenhofdreef nu over een groter gedeelte volledig busbaan wordt (door knip Marnedreef) verschuift ook de overgang tussen de reguliere rijbaan en de busbaan. Die komt

ter hoogte van de Montalbaendreef te liggen. In de verdere uitwerking moet rekening gehouden worden met een duidelijke overgang tussen openbare weg en busbaan. Dit moet herkenbaar zijn in de uitstraling van de weg en geen doorgaand karakter hebben
- Logistiek verkeer richting de twee grote supermarkten volgen de busbaan op de Zamenhofdreef. Zorg bij de uitwerking dat deze ontworpen worden voor het maatgevende voertuig wat hiervan gebruik gaat maken (naar verwachting trekker-oplegger)
- Aandachtspunt is de positie van het fietsverkeer op de zuidelijke in- en uitgang op de Brailledreef. De huidige brug is relatief smal, waardoor de fietser mogelijk in de knel komt. Bij de verdere uitwerking van deze aansluiting moet het ontwerp daarom passend zijn voor het nieuwe gebruik

Over het geheel gezien verbetert de verkeersveiligheid voor het gebied in de plansituatie ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeerdruk
Het parkeren wordt in de plansituatie opgevangen in parkeergarages. Daarmee verbetert de verkeersveiligheid zoals in de vorige paragraaf valt te lezen. Voor de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van het gebied heeft de gemeente een parkeerbalans opgesteld. Daarin is berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn om te kunnen voorzien in de behoefte van de gebruikers van het gebied.

Er staan op dit moment circa 2.500 woningen gepland en circa 46.000 m² BVO niet-wonen. Op basis van de parkeernormen en de bezettingsgraden is berekend dat (inclusief bestaande bebouwing) er nog circa 2.300 parkeerplekken nodig zijn om deze toekomstige doelgroepen te kunnen voorzien. In de tekeningen zijn momenteel meer parkeerplaatsen ingetekend dan nodig. Bij de nadere uitwerking wordt het aantal ondergrondse parkeerplekken verminderd. Daarmee voldoet het parkeeraanbod naar verwachting aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers. Wel kan het in door en toenemende inwonersaantal van Overvecht en heel Utrecht en de aantrekkingskracht van een nieuw winkelcentrum drukker worden met bezoekers van bezoekers die van veraf komen, waardoor de parkeerdruk mogelijk toeneemt.

Over het algeheel is de beoordeling van de parkeerdruk daarmee neutraal.

Effecten van strenger parkeerbeleid

Voor het MER is in eerste plaats een ‘worst case’ berekening gemaakt van de verkeersgeneratie. Het doel van deze ‘worst case’-berekening is om de maximale milieueffecten in beeld te brengen. De resultaten uit de hoofdstukken stikstofdepositie en geluid zijn bepaald op basis van deze maximale verkeersgeneratie. Naar aanleiding van het advies van de Commissie mer is een indicatieve berekening gemaakt wat de verkeersgeneratie is wanneer wordt uitgegaan van het maximale parkeerregulering (variant 4 Parkeren uit het Speelvelddocument). Uit de indicatieve berekening blijkt dat dit zorgt voor circa 5.000 motorvoertuigen per etmaal minder ten opzichte van de worst case verkeersgeneratie van het gebied. In de verkeersberekening is het uitgangspunt dat het verkeer zich gelijkmatig over de drie ‘inprikkers’ van het gebied verdeeld. Op de drie aan het plangebied grenzende wegen (Einsteindreef, Brailledreef, Zamenhofdreef) is de verkeersgeneratie circa 1.350 motorvoertuigen lager. Dit heeft geen significant effect op de geluidsbelasting in het gebied. Ook voor de andere verkeersgerelateerde milieuaspecten (stikstofdepositie en luchtkwaliteit) wordt geen significant effect verwacht.

Verkeersveiligheid en systematischere beoordeling emissies

In het masterplan zijn ten aanzien van mobiliteit en verkeersveiligheid vooral keuzes op structuurniveau gemaakt. Het gaat dan om waar welke vervoerswijzen een plek krijgen, routes, aantallen en de inrichting op hoofdlijnen. Concreet zijn keuzes gemaakt over de omvang van het voetgangersgebied, auto’s vooral aan de rand, positie van de fiets, locatie bushaltes, etc. Uitwerking van deze hoofdstructuur gebeurt in de volgende fase. Bij de verdere uitwerking van het masterplan is een Duurzaam Veilige inrichting het uitgangspunt (zie voor meer info Duurzaam Veilig Wegverkeer). Met de gemaakte keuzes op structuurniveau zijn de randvoorwaarden vastgelegd om straks tot een goede inrichting te kunnen komen.

In het masterplan Overvecht Centrum is naar verschillende thema’s ten aanzien van mobiliteit gekeken. In haar advies verwijst Commissie mer naar het ‘Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 Veilig van deur tot deur’ (SPV2030). In het masterplan is vooral gekeken naar thema’s uit het SPV2030 als ‘veilige infrastructuur’, ‘heterogeniteit van verkeer’ en ‘kwetsbare verkeersdeelnemers’ . Veel thema’s uit het SPV2030 zijn echter geen thema’s die aansluiten bij het abstractieniveau en de planfase van een masterplan (zoals bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen, onervaren verkeersdeelnemers, rijden onder invloed, verkeersovertreders, etc). Deze zijn dan ook niet meegenomen in het masterplan.

Bij het opstellen van het masterplan geldt als uitgangspunt voor mobiliteit het in 2021 vastgestelde Mobiliteitsplan 2040 van de gemeente Utrecht. Thema's uit het Regionaal mobiliteitsprogramma zijn vergelijkbaar, maar niet allemaal van toepassing op het niveau van een masterplan. Bijvoorbeeld de inzet op zero-emissie, werkgeversaanpak, fietsstimulering, etc. worden niet in een masterplan bepaald, maar in het (stadsbrede) gemeentelijke beleid en programma's. Daarmee zijn deze thema's ook niet of nauwelijks onderscheidend voor varianten voor het centrumgebied.

4.1.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

De herontwikkeling van Overvecht Centrum leidt tot extra verkeer. Een logisch gevolg is dat de directe omliggende ontsluitingswegen (Einsteindreef, Brailledreef) drukker worden. Bij de nadere uitwerking is het aan te bevelen om aandacht te besteden aan de kruispuntinrichting, zodat de oversteekbaarheid voor bezoekers aan Overvecht Centrum niet achteruit gaat.

In Overvecht Centrum zelf dient er met name aandacht te komen voor de in- en uitgangen van het gebied, en dan met name bij het ontwerp van de rijbaan in relatie tot de diverse modaliteiten. Ook het goed inrichten van de logistieke stromen verdient de aandacht.

Indien de parkeerdruk in de plansituatie ondanks de te nemen maatregelen nog te hoog is, is het nodig om extra scherp parkeerbeleid te voeren. Hiermee wordt ook de verkeerstoename op de ontsluitende routes van Overvecht gecompenseerd.

4.2 Geluid

4.2.1 Relevant beleid

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor de beoordeling van het geluid van gemeentewegen wegverkeerslawaai zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. Voor het geluid van gemeentewegen geldt een standaardwaarde van 53 dB L_{den} en een grenswaarde van 70 dB L_{den}. Voor het geluid van de geluidgezoneerde industrieterreinen Hulpwarmtecentrale Overvecht (HWC) en Rioolwaterzuiveringsinstallatie Utrecht (RWZI) zijn op dit moment volgens overgangsrecht de regels van de Wet geluidhinder van kracht. Voor nieuwe woningen geldt hiervoor een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde. Na vaststellen van geluidproductieplafonds (uiterlijk 1 januari 2032) zullen hiervoor de instructieregels van het Bkl van kracht worden en gelden voor nieuwe woningen standaardwaarden van 50 L_{den} / 40 L_{night} en grenswaarden van 55 L_{den} / 45 L_{night}.

Gemeente Utrecht heeft op 18 januari 2024 een beleidsnota Geluid en Trillingen vastgesteld (versie Definitief 9 januari 2024). Hierin zijn de volgende ambities voor geluid opgenomen:

- Geen nieuwe geluidgevoelige bestemming boven 63 dB per geluidsoort. Overschrijding wordt alleen toegestaan wanneer hiervoor zwaarwegende belangen kunnen worden aangereikt of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestisch situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat het bouwplan relevante afscherming beidt voor een groot aantal andere woningen)
- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB voor de uitleggebieden Leidsche Rijn en Vleuterweide en 68 dB voor de rest van de stad
- Voor de overige geluidssoorten gelden de landelijke standaardwaarden en grenswaarden
- Niet geluidgevoelige gevels (zowel ‘dove gevels’ als gevels met bouwkundige voorzieningen) zijn voor woningen toepasbaar vanaf de (Utrechtse) grenswaarde mits:
  - Het woningen betreft waarbij elke verblijfsruimte waarbij dit wordt toegepast (ook) een te openen deel heeft in een gevel onder de (Utrechtse) grenswaarde én;
  - Wordt voldaan aan de voorwaarden, waaronder onder andere:

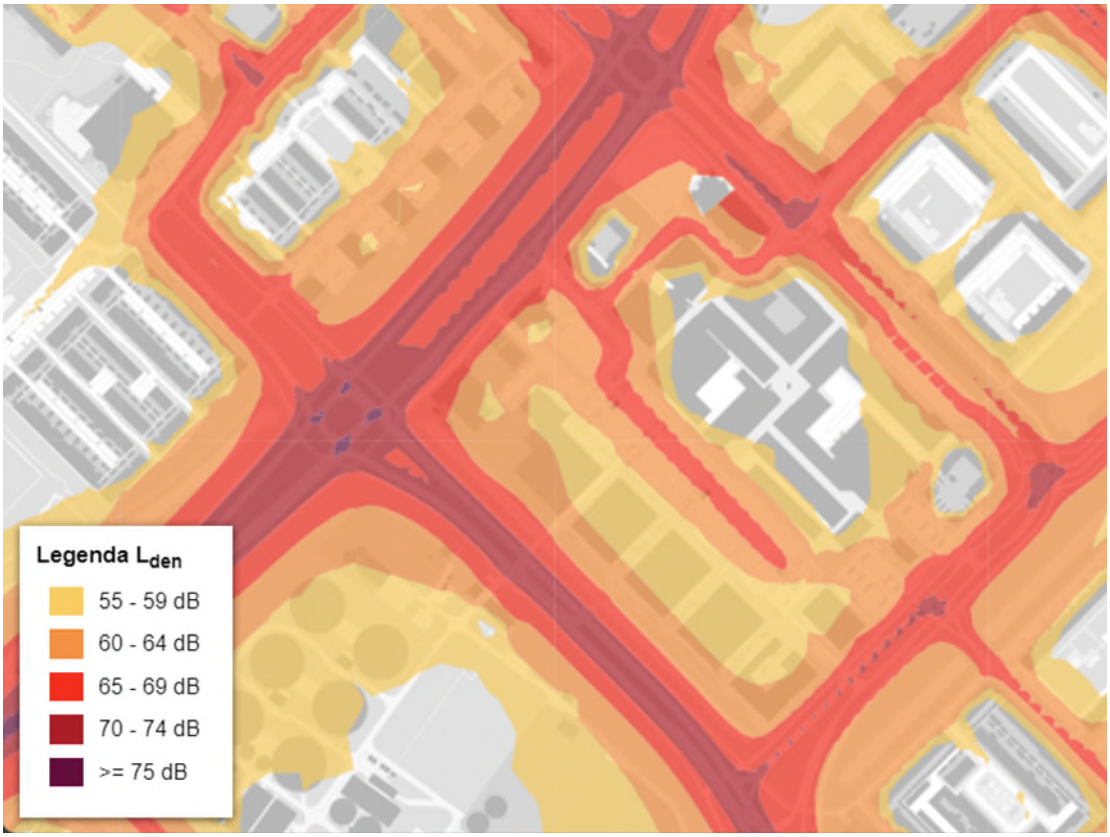
  - Tenminste 50 % van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak van de woning aan de luwe zijde liggen
  - Tenminste één buitenruimte van de woning aan een gevel ligt waar het geluid niet meer is dan 5 dB boven de standaardwaarde
- Niet geluidgevoelige gevels zijn voor andere geluidsgevoelige functies dan woningen ook toepasbaar, uitgezonderd voor woonboten en woonwagens

4.2.2 Referentiesituatie

4.2.2.1 Huidige situatie

Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai in Overvecht Centrum in de huidige situatie wordt verwezen naar het MER Omgevingsvisie Overvecht, paragraaf 6.2.2.1. Hier wordt inzichtelijk gemaakt waar in Overvecht Centrum hinder van wegverkeerslawaai voorkomt. In Figuur 4.12 is een detail uit de geluidbelastingskaart van de gemeente Utrecht 2021 weergegeven van het plangebied (wegverkeer L_{den}).



Figuur 4.12 Detail geluidbelastingskaart gemeente Utrecht, wegverkeerslawaai L_{den} 2021

Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer in delen van het plangebied in de bestaande situatie hoger is dan de standaardwaarde.

Geluidbelasting hulpwarmtecentrale

Voor de geluidbelasting van de hulpwarmtecentrale (HWC) van Eneco in Overvecht Centrum wordt verwezen naar het hoofdrapport MER Omgevingsvisie Overvecht. De HWC van Eneco komt hier aan bod onder geluidhinder industrie. HWC is geluidgezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Binnen de geluidzone van HWC zijn in de huidige situatie woningen gelegen. De geluidzone van de HWC ligt over een deel van het plangebied.

In Figuur 4.13 is de gecombineerd geluidzone van de RWZI en de HWC weergegeven.



Figuur 4.13 Gecombineerde geluidzone industrielawaai RWZI en HWC

Geluidbelasting RWZI

RWZI Utrecht is geluidgezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Binnen de geluidzone van de RWZI zijn woningen gelegen. De geluidzone van de RWZI overlapt niet met het plangebied.

4.2.2.2 Autonome ontwikkelingen

Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai in Overvecht Centrum in de autonome wordt verwezen naar paragraaf 6.2.2.2 van het MER Omgevingsvisie Overvecht. Hier wordt inzichtelijk gemaakt hoe wegverkeerslawaai zich in de autonome situatie ontwikkelt, ook op de ontsluitingswegen van Overvecht Centrum.

De autonome ontwikkeling van het wegverkeer is verwerkt in de berekeningen van het wegverkeerslawaai op het plangebied en, waar relevant, op de bestaande woningen. Hierbij is gebruik gemaakt van het VRU model van de gemeente voor het peiljaar 2030.

Geluidbelasting HWC en RWZI

De geluidemissie van de HWC blijft in de autonome ontwikkeling onveranderd. Ten behoeve van de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van het plan is gebruik gemaakt van het door de gemeente Utrecht aangeleverde zonebewakingsmodel.

Op het terrein van de RWZI wordt een warmtepompinstallatie geplaatst. Concrete geluidgegevens zijn hiervoor nog niet beschikbaar. Zover bekend wordt de installatie in een gebouw geplaatst, waarmee de geluidemissie naar de omgeving zal worden beperkt. Daarbij zal de bestaande geluidzone onveranderd blijven. Het plangebied zal daarom ook in de autonome ontwikkeling buiten de geluidzone en het geluidaandachtsgebied van de RWZI liggen. Voor de berekening van het gecumuleerd geluid op het plan is de belasting van het RWZI wel meegenomen. Hiervoor is gebruikt gemaakt van het door de gemeente Utrecht aangeleverde actuele zonebewakingsmodel.

4.2.3 Geluidberekeningen

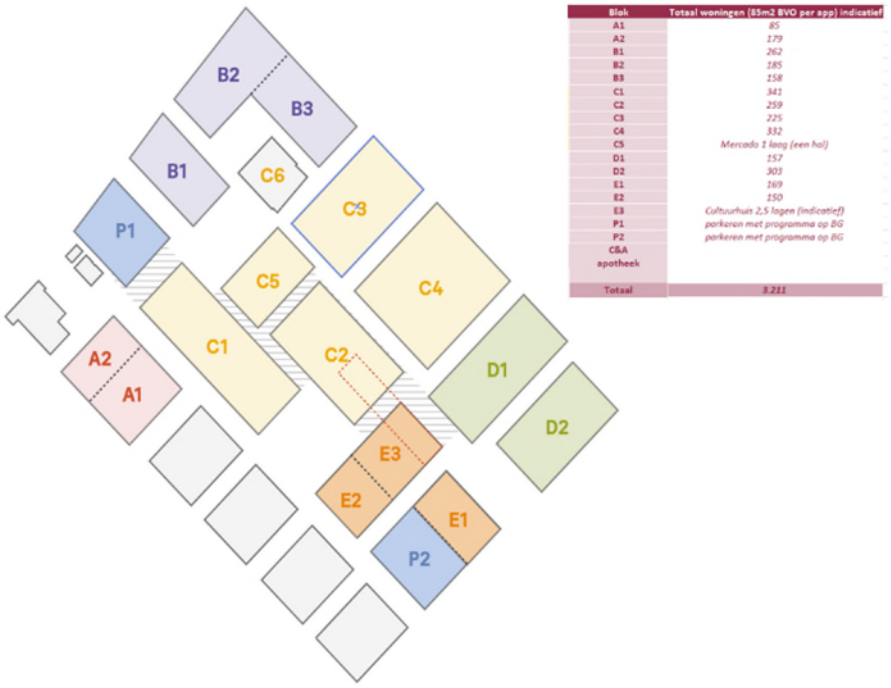
De geluidberekeningen zijn uitgevoerd volgens de bijlagen IVe (geluid wegen), IVh (geluid industrie) en artikel 3.25 (gecumuleerd geluid) van de Omgevingsregeling. Hierbij is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu versie 2023.3. De inputgegevens zijn opgenomen in bijlage 1d.

4.2.4 Beoordelingskaders

In de volgende paragrafen wordt de effectbeoordeling toegelicht.

Effectbeoordeling geluid op het plan

In Figuur 4.14 is een overzicht gegeven van de indeling van de nieuwe bouwblokken van het plan.



Blok	Totaal woningen (85m2 BVO per app) indicatief
A1	85
A2	179
B1	262
B2	185
B3	158
C1	341
C2	259
C3	225
C4	332
C5	Mercado 1 laag (een hal)
D1	157
D2	303
E1	169
E2	150
E3	Cultuurhuis 2,5 lagen (indicatief)
P1	parkeren met programma op BG
P2	parkeren met programma op BG
C&A apotheek	
Totaal	3.211

Figuur 4.14 Aanduiding bouwblokken nieuwe plan (Masterplan 1.5)

Het plan voorziet in de realisatie van een groot aantal woningen binnen de invloedsfeer van de geluidbronnen van de hulpwarmtecentrale (deels binnen de bestaande geluidzone), de RWZI en het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Zamenhofdreef, Brailledreef en Einsteindreef. Dit betekent dat het plan op voorhand als negatief kan worden aangemerkt voor geluid, aangezien er immers hoe dan ook een toename plaatsvindt van het aantal geluidbelaste woningen. In de tabellen 4.7 tot en met 4.9 is achtereenvolgens aangeven welke klassegrenzen gehanteerd zijn voor het effect van geluid van achtereenvolgens gemeentewegen, industriegeluid en gecumuleerd geluid. Voor de beoordeling van het geluid van de afzonderlijke bronsoorten is hierbij aangesloten bij het gemeentelijk beleid (bovengrens van 63 dB; zie ook paragraaf 4.2.1).

Tabel 4.7 Beoordelingskader wegverkeerslawaai op woningen binnen het plan (L_{den})

Geluidbelasting wegverkeer L_{den}		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	< 43 dB
+	Positief effect	43 – 47 dB
0	Geen effect (neutraal)	48 – 53 dB
-	Negatief effect	54 – 63 dB
--	Zeer negatief effect	> 63 dB

Tabel 4.8 Beoordelingskader geluid industrie (HWC en RWZI) op woningen binnen het plan (L_{den})

Cumulatieve geluidbelasting industrie (RWZI + HWC) L_{den}		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	< 43 dB
+	Positief effect	43 – 47 dB
0	Geen effect (neutraal)	48 – 53 dB
-	Negatief effect	54 – 63 dB
--	Zeer negatief effect	> 63 dB

Tabel 4.9 Beoordelingskader gecumuleerd geluid op woningen binnen het plan

Cumulatieve geluidbelasting		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	≤ 45 dB
+	Positief effect	46 – 50 dB
0	Geen effect (neutraal)	51 – 55 dB
-	Negatief effect	56 – 65 dB
--	Zeer negatief effect	≥ 66 dB

Effectenbeoordeling geluid ten gevolge van het plan op bestaande woningen

Het plan zal effecten hebben op het geluid ten gevolge de hulpwarmtecentrale op een aantal bestaande woningen. Op de bestaande woningen aan de Kaap Hoorndreef en Londrinadreef ten westen van de HWC zal een toename van dit geluid plaats kunnen vinden ten gevolge van een toename van de reflectie in de geplande hoogbouw. Naar de bestaande woningen aan de Vier Heemskinderendreef ten zuidoosten van de HWC wordt het geluid juist meer afgeschermd door de geplande hoogbouw en vindt er een afname plaats van het geluid. Deze effecten zijn inzichtelijk gemaakt voor woningen die binnen de huidige geluidzone Wet geluidhinder zijn gelegen of vlak daarbuiten. Om de mate van het effect aan te duiden is voor het industrielawaai van de hulpwarmtecentrale op de bestaande woningen zijn de in Tabel 4.10 aangegeven klassegrenzen gehanteerd.

Tabel 4.10 Beoordelingskader industrielawaai hulpwarmtecentrale op bestaande woningen

Beoordeling effect toename geluidbelasting van hulpwarmtecentrale op bestaande woningen ten gevolge van de toename van de reflectie		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Ten gevolge van het plan vindt er een toename van de verkeersintensiteiten. Bij een toename van 40 % of meer is sprake van een relevante toename die hoger is dan 1,5 dB. Uit een analyse blijkt dat de verkeersintensiteit op de wegen rond het plangebied toeneemt, maar dat alleen de

verkeersintensiteit op de Zamenhofdreef tussen de Marnedreef en Brailledreef meer dan 40 % toeneemt. Om de mate van het effect aan te duiden zijn voor het wegverkeerslawaai van de Zamenhofdreef in Tabel 4.11 aangegeven klassengrenzen gehanteerd. Er vinden geen relevante cumulatie van effecten plaats op de bestaande woningen ten gevolge van het plan, aangezien de voor het industrielawaai relevante geluideffecten plaatsvinden op andere bestaande woningen plaatsvinden (ten oosten van het plangebied) dan de effecten ten gevolge van de toename van het verkeer over de Zamenhofdreef (ten zuiden van het plangebied).

Tabel 4.11 Beoordeling effect toename geluid Zamenhofdreef op bestaande woningen

Mate waarin geluidbelasting verandert voor bestaande woningen ten gevolge van de toename van het verkeer over de Zamenhofdreef		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

4.2.5 Effectbeoordeling

In Tabel 4.12 zijn de resultaten van de effectbeoordeling voor geluid samengevat. Het is belangrijk dat onderstaande figuren (Figuur 4.15 en Figuur 4.16) naast de beoordeling worden gehouden. De tabel is namelijk gesplitst in de Figuur 4.15 meest negatieve effecten in het plangebied en de meest positieve effecten in het plangebied. In de figuren is duidelijk zichtbaar op welke locaties deze specifieke effecten optreden.

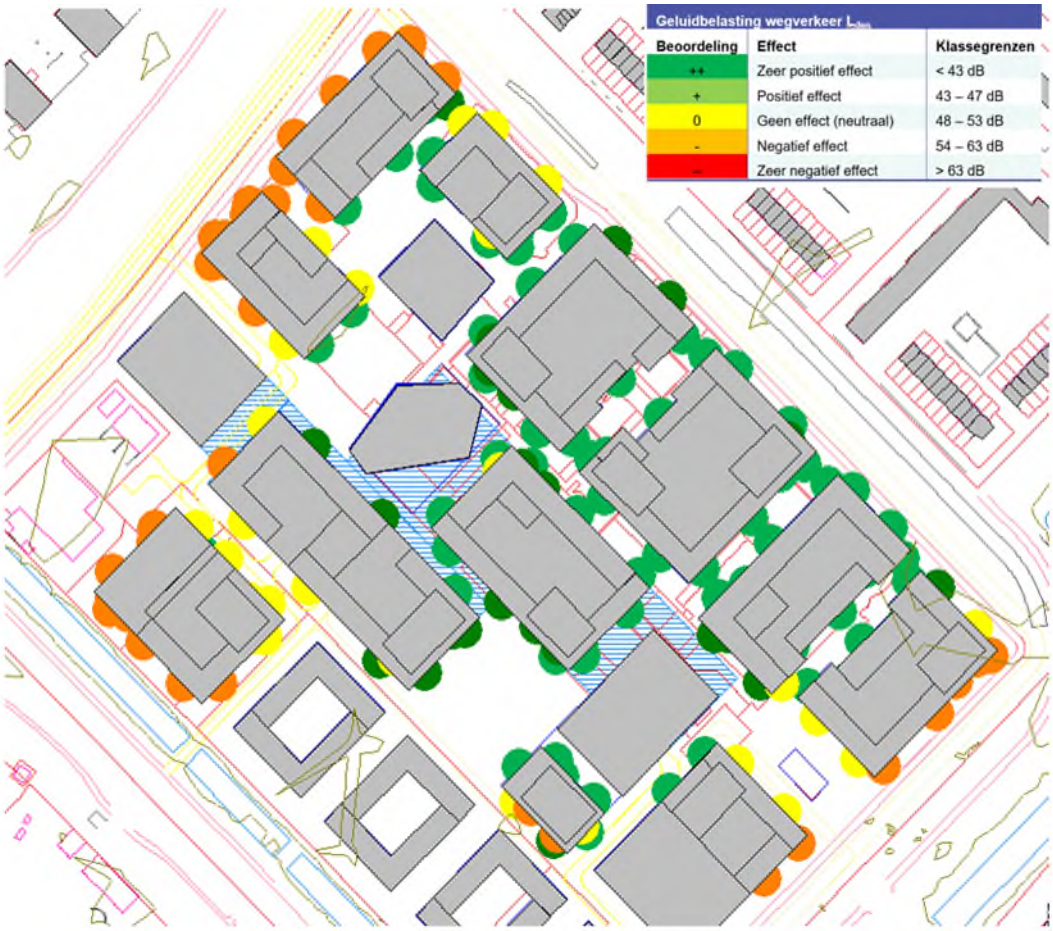
Tabel 4.12 Beoordelingstabel geluid

Indicator	Beoordeling meest negatieve effect	Meest negatieve effect	Beoordeling meest positieve effect	Meest positieve effect	Klassegrenzen
Effect wegverkeer op het plangebied	-	Negatief effect	++	Zeer positief effect	54 – 63 dB
Effect geluid industrie (RWZI + HWC) op het plangebied	--	Zeer negatief effect	++	Zeer positief effect	> 63 dB
Cumulatief geluid op het plangebied	--	Zeer negatief effect	++	Zeer positief effect	≥ 66 dB
Effect geluid HWC op bestaande woningen t.g.v. plan	-	Negatief effect	++	Zeer positief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)

Indicator	Beoordeling meest negatieve effect	Meest negatieve effect	Beoordeling meest positieve effect	Meest positieve effect	Klassegrenzen
Effect wegverkeer op bestaande woningen t.g.v. plan	-	Negatief effect	0	Geen effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)

Per onderdeel worden de effecten hierna beschreven.

Effect wegverkeer op nieuwe woningen plangebied
In Figuur 4.15 zijn de geluidbelastingsklassen voor wegverkeer op de gevels van het plan schematisch weergegeven.



Figuur 4.15 Schematische weergave geluidbelastingsklassen wegverkeerslawaai op plangebied

Het effect van wegverkeer op de randen van het plangebied is negatief. Meer naar het midden van het plangebied is het effect positief tot zeer positief. De door gemeente Utrecht in het

geluidbeleid geformuleerde maximale ambitiewaarde per bronsoort van 63 dB wordt ten gevolge van wegverkeer nergens overschreden. Er wordt ook voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

Effect industrie op nieuwe woningen plangebied
In Figuur 4.16 zijn de geluidbelastingsklassen voor industrielawaai (RWZI + HWC) op de gevels van het plan schematisch weergeven.



Figuur 4.16 Schematische weergave geluidbelastingsklassen industrielawaai (RWZI + HWC)

Het effect van het geluid van industrie op de randen van het plangebied is zeer negatief tot negatief in het noordwestelijk deel van het plangebied. Het geluid van de hulpwarmtecentrale (HWC) is hier maatgevend. Op grotere afstand van de HWC, in het midden van het plangebied, is het effect positief tot zeer positief. De door gemeente Utrecht in het geluidbeleid geformuleerde maximale ambitiewaarde per bronsoort van 63 dB wordt ten gevolge van de HWC overschreden en ook de grenswaarde van 60 dB voor industrieterrein van het Bkl wordt overschreden.

Effect gecumuleerd geluid op nieuwe woningen plangebied
In bijlage 1a is het gecumuleerde geluid (geluid gemeentewegen + industrie RWZI + industrie HWC) weergegeven. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 70 dB L_{den} op bouwblok A2 ten gevolge van het industriegeluid van de HWC. Ook de bouwblokken A1 en C1 hebben een negatief effect ten gevolge van het industriegeluid van de HWC. Bouwblokken B1 en B2 hebben een negatief effect ten gevolge van het geluid van de Brailledreef. Voor de overige woningbouwblokken is sprake van een neutraal tot sterk positief effect.

Effect plan op bestaande woningen
In bijlage 1b is een overzicht gegeven van de effecten van de toename van het geluid van wegverkeer door de verkeersaantrekkende werking van het plan op de bestaande woningen langs de Zamenhofdreef. Ten gevolge van de toename van verkeer vindt er op de bestaande woningen langs de Zamenhofdreef een negatief effect plaats (toename tot maximaal circa 2,5 dB). Op de woningen waar een negatief effect plaatsvindt worden de standaardwaarden van het Bkl voor het geluid van gemeentewegen niet overschreden. Dit betekent dat de impact op het woon- en leefklimaat in de praktijk zeer beperkt zal zijn.

In bijlage 1c is een overzicht opgenomen van de effecten van het plan op het geluid van de HWC. Hieruit blijkt dat er op de woningen aan de westzijde een negatief effect optreedt (tot maximaal circa 2 dB toename) ten gevolge van een toename van de reflectie van het geluid in de geplande hoogbouw. Hoewel deze toename in praktijk naar verwachting niet hoorbaar is, zal nagegaan moeten worden er voor de woningen aangepaste hogere waarden vastgesteld moeten worden of toekomstige geluidproductieplafonds voor de HWC. De grenswaarde van 55 dB L_{den} van het Bkl en de maximaal toelaatbare grenswaarden van 55 dB(A) L_{etmaal} van de Wet geluidhinder worden ten gevolge van de toename niet overschreden. Op de woonblokken ten zuidoosten van de hulpwarmtecentrale is het effect zeer positief.

4.2.6 Gevoeligheidsanalyse bouwvolumes

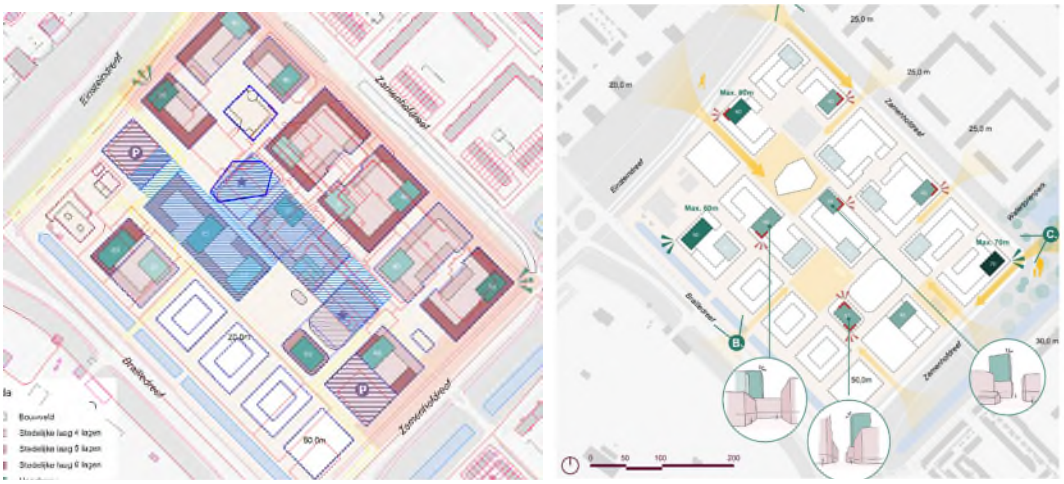
In de voorgaande paragraaf zijn de effecten voor geluid inzichtelijk gemaakt voor het Masterplan 1.5. In Masterplan 2.0 worden beperkte wijzigingen doorgevoerd in de bouwvolumes en bouwhoogtes. In tabel 4.13 en de figuren 4.17 en 4.18 zijn de verschillen in de plannen weergegeven.

Tabel 4.13 Verschil in indicatief berekende woningen

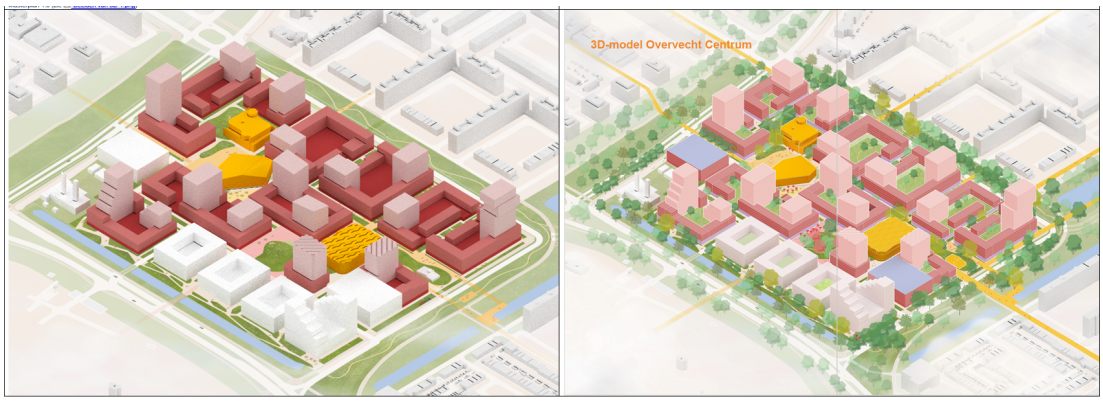
Blok nummering Masterplan 1.5	Aantal woningen indicatief* MP 1.5	Blok nummering Masterplan 2.0	Aantal woningen indicatief* MP 2.0	Verschil MP2-MP1.5
A1	85	A1	85	0
A2	179	A2	179	0
B1	262	B1	252	-10
B2	185	B2	200	15
B3	158	B3	158	0
C1	341	C1	348	7

Blok nummering Masterplan 1.5	Aantal woningen indicatief* MP 1.5	Blok nummering Masterplan 2.0	Aantal woningen indicatief* MP 2.0	Verschil MP2-MP1.5
C2	259	C2	263	4
C3	225	C4	225	0
C4	332	C5	332	0
C5	Mercado 1 laag (een hal)	C3	Mercado	0
D1	157	D1	160	3
D2	303	D2	303	0
E1	169	E1	162	-7
E2	150	E2	150	0

* Indicatief berekend op basis de woonoppervlakte (oppervlakte bovenlaag) en een BVO van 85m^2 per woning



Figuur 4.17 Schematische weergave opbouw lagen Masterplan 1.5 (links) en Masterplan 2.0



Figuur 4.18 Vergelijking 3D-modellen Masterplan 1.5 (links) en Masterplan 2.0 (rechts)

Uit een vergelijking van de twee versies van het Masterplan blijkt dat er slechts geringe verschuivingen plaatsvinden in de woonvolumes en bouwhoogtes. In Masterplan 2.0 worden enkele woontorens iets lager uitgevoerd. Daarbij worden deze hoogteaccenten in beide versies

van het Masterplan wel op dezelfde plekken aangebracht. Wij verwachten dat de verschillen niet leiden tot een significante toe- of afname van het aantal woningen met geluid boven de standaardwaarden voor industrie of wegverkeer. Daarmee zullen de verschillen in de effecten van geluid tussen de twee versies van het Masterplan Overvecht Centrum nihil zijn.

4.2.7 Compenserende en mitigerende maatregelen

De volgende compenserende of mitigerende maatregelen kunnen worden beschouwd en afgewogen:

- Mitigeren geluidbelastingen wegverkeer woningen van het plan en toename bestaande woningen:
  - Vervangen van de wegdekverharding door stillere verharding op de Brailledreef, Zamerhofdreef (oostelijk deel) en Einsteindreef. Afgewogen dient te worden in hoeverre maatregelen financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Geluidsreducerend wegdek is niet altijd inpasbaar op kruispuntvlakken en rotondes. Door wringingskrachten van optrekkend en afremmend verkeer wordt het relatief zwakkere geluidsreducerend asfalt sneller kapotgereden. Daar komt bij dat de geluidreducerende werking in de praktijk na enige tijd afneemt. In de geluidmodellering wordt hier echter rekening mee gehouden
  - Wanneer geluidbeperkende maatregelen niet getroffen kunnen worden of onvoldoende zijn om te voldoen aan de standaardwaarde, dan kunnen de overschrijdingen toegestaan worden. Van belang is daarbij dat de gevelwering van de woningen voldoet aan eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zodat het gezamenlijke geluid niet leidt tot onaanvaardbare niveaus in verblijfruimtes. Tevens wordt bij het besluit om de overschrijding van de standaardwaarden toe te staan het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken
- Mitigeren geluid HWC:
  - Onderzocht kan worden of het mogelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen aan de maatgevende geluidbronnen van de HWC of dat het mogelijk is om geluidafschermende maatregelen te treffen. Afgewogen dient te worden in hoeverre maatregelen financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of technische aard bestaan
  - Wanneer geluidbeperkende maatregelen niet getroffen kunnen worden of onvoldoende zijn om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of standaardwaarde, dan kunnen de overschrijdingen toegestaan worden. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel wordt bij dit besluit betrokkenen wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld en het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in het omgevingsplan vastgelegd

    Op delen van de bouwblokken A2 en C1 van het plan wordt de grenswaarde van 55 dB L_{den} van het Bkl overschreden. Daarvoor gelden de volgende aanvullende eisen:
    - Er worden bouwkundige maatregelen getroffen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van

een gemeenschappelijke doorgang, of er wordt geborgd dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde. Daarbij wordt in het omgevingsplan bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is

- Er dient hierbij sprake te zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die de overschrijding van de grenswaarde rechtvaardige en er zijn geen maatregelen mogelijk om het geluid te laten voldoen aan de grenswaarde

4.3 Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

4.3.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.3.2 Referentiesituatie

4.3.2.1 Huidige situatie

Op dit moment is het plangebied gemengd gebruikt, onder andere door woningen en commerciële voorzieningen. Een deel wordt hiervan verwarmd door middel van stadswarmte, een ander deel door gasstook. In de huidige situatie komen dus emissies vrij uit CV-ketels en andere stookinstallaties voor de verwarming van gebouwen. Het is niet bekend welk deel van het huidige gebruik verwarmd wordt door gas. Verder komen emissies vrij uit toe- en wegrijdend verkeer in/uit het plangebied.

4.3.2.2 Autonome ontwikkeling

In de autonome ontwikkeling worden woningen in de omgeving van het plangebied bijgebouwd en worden vier grote warmtepompen geplaatst om restwarmte uit het gezuiverde afvalwater van de RWZI nuttig te gebruiken (zie paragraaf 3.2.3). Als deze restwarmte wordt gebruikt om woningen/commerciële voorzieningen van het gas af te halen zal dit resulteren in een reductie van stikstofemissies in de autonome ontwikkeling. Verder zal het wagenpark in de loop van de tijd steeds verder verschonen en zullen ook hier de emissies dalen.

4.3.3 Beoordelingskader

Het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt beoordeeld aan de hand van de depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen. Het aspect wordt kwantitatief beoordeeld. In onderstaande tabel is te zien in welke gevallen een effect van een alternatief van zeer positief (++) tot aan zeer negatief (--) worden beoordeeld.

Tabel 4.14 Beoordelingskader stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Afname van stikstofdepositie (mol N ha/jaar) = > 0,10
+	Positief effect	Afname van stikstofdepositie (mol N ha/jaar) = 0 – 0,10
0	Geen effect (neutraal)	Maximale depositie (mol N ha/jaar) = 0
-	Negatief effect	Maximale depositie (mol N ha/jaar) = 0 – 0,10
--	Zeer negatief effect	Maximale depositie (mol N ha/jaar) = < 0,10

4.3.4 Effectbeoordeling

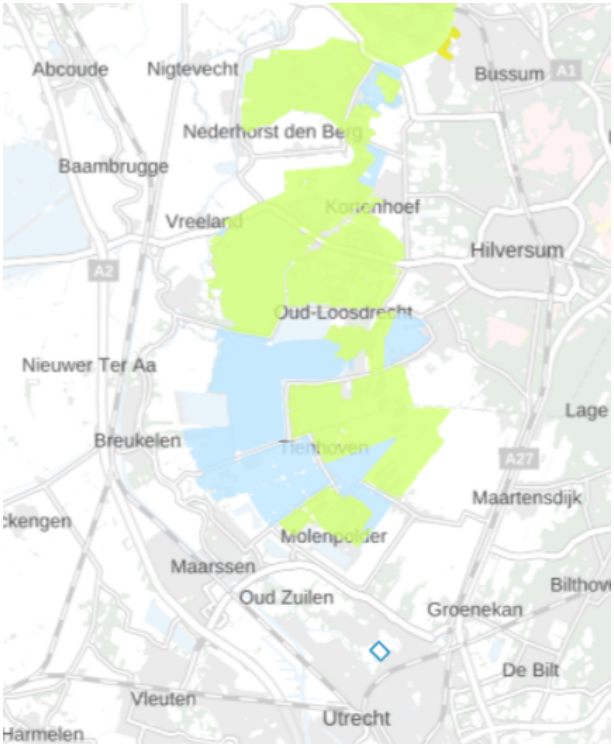
Tabel 4.15 Beoordelingstabel stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen	-	Negatief	Maximale depositie (mol N ha/jaar) = 0 – 0,10

Uitgangspunten stikstofdepositie

Situatiebeschrijving

In Overvecht Centrum zal uitgespreid over meerdere fases een herontwikkeling plaatsvinden. Hierbij zullen stikstofverbindingen geëmitteerd worden, wat onder andere kan resulteren in een toename van stikstofdepositie in het nabijgelegen overbelaste natuurgebied ‘Oostelijke Vechtplassen’ (zie Figuur 4.19).



Figuur 4.19 Plangebied (blauwe contour) ten opzichte van Natura-2000 gebieden (lichtgroen) (Bron: Atlas leefomgeving)

Door middel van AERIUS-berekeningen over meerdere jaren is in beeld gebracht hoe de toename van stikstofdepositie zich ontwikkelt in de tijd – 5 berekeningen representeren het laatste ontwikkeljaar per fase[3], en de 6e berekening representeert de beoogde situatie na afronding van alle werkzaamheden. De AERIUS-berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

In de AERIUS-berekeningen is zowel de aanlegfase als gebruiksfase meegenomen. In de aanlegfase is rekening gehouden met emissies van (mobiele) werktuigen en bouwverkeer, en in de gebruiksfase van verkeer van toekomstige bewoners/bezoekers. Er zullen geen emissies zijn ten gevolge van gasstook omdat winkelcentrum Overvecht niet op het gasnet wordt aangesloten. Ook wordt geen rekening gehouden met het uit gebruik nemen van de huidige gasverbindingen; als dit bekend is kan hiermee gesaldeerd worden. Zie Tabel 4.16 voor een samenvatting van de uitgangspunten per fase.

Aanlegfase
Om emissies van de aanlegfase te kwantificeren is gebruik gemaakt van kentallen opgesteld door adviesbureaus TAUW en De Roever. De kentallen zijn gebaseerd op de werkelijke inzet van mobiele werktuigen en (vracht)verkeer bij een groot aantal woningbouwprojecten. Deze kentallen kunnen ook voor de ontwikkeling van commercie worden aangehouden, waarbij de inzet per 85 m² aan commerciële voorziening overeenkomt met één appartement. Om rekening te houden

[3] Uit faseringsplan; volgens dit plan wordt uitgegaan van 5 bouwjaren per fase.

met de ambities van gemeente Utrecht is er na 10 jaar een 40 % emissiereductie toegepast op de (mobiele) werktuigen (na 5 jaar 20 %). Omdat toekomstige extra emissiereducties onzeker zijn wordt deze 40 % ook toegepast op alle daaropvolgende jaren.

Gebruiksfase

Voor de verkeersberekeningen ten gevolge van de ingebruikname van de woningen en overige faciliteiten (gebruiksfase) is het verkeersmodel gehanteerd dat is aangeleverd door de gemeente Utrecht. Deze verkeersgegevens representeren het extra verkeer na afronding van winkelcentrum Overvecht (na fase 5) – om tot verkeersgeneratie te komen in de tussenliggende jaren is lineair geïnterpoleerd. In lijn met recente jurisprudentie zijn alleen de wegen meegenomen die een toe- of afname van 5 % voorzien. Er is rekening gehouden met de toekomstige beoogde verschoning van het wagenpark (tot 2040, emissiekentallen daarna zijn niet bekend).

Tabel 4.16 Uitgangspunten per fase

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Eindsituatie
Ontwikkeloppervlakte[4] (m^2)	45.353	50.329	70.113	79.836	90,245	0
Emissiereductie mobiele werktuigen	20 %	40 %	40 %	40 %	40 %	-
Rekenjaar[5]	2029	2034	2039	2044	2049	2050

Resultaten stikstofdepositie

Er zijn 6 AERIUS berekeningen uitgevoerd. 5 berekeningen representeren het laatste ontwikkeljaar per fase, en de 6e berekening representeert de beoogde situatie na afronding van alle werkzaamheden. In Tabel 4.17 worden de resultaten beschreven. De hoogste depositie wordt verwacht in 2049 omdat in dit jaar fase 5 wordt afgebouwd, die het meeste ontwikkeloppervlakte heeft. Bovendien is het grootste deel van de ontwikkeling dan afgerond, wat resulteert in extra verkeersemissies (de verschoning van het wagenpark gaat minder snel dan de toename van verkeersemissies).

[4] Onttrokken uit het volumeprogramma versie 1.5 (bouwoppervlakte per blok) en het faseringsplan (fase per blok).
[5] Het maximale rekenjaar in AERIUS is 2040. Voor de jaren hierna is dus 2040 gekozen.

Tabel 4.17 Emissies en depositie van stikstof op stikstofgevoelige habitattypen

	2029	2034	2039	2044	2049	2050
Ontwikkeloppervlakte[6] (m^2)	9.070	10.066	14.023	15.967	18.049	0
NOx emissies aanleg (werktuigen) (kg)	217,0	181,3	252,6	287,6	325,2	0
NOx emissies aanleg (bouwverkeer) (kg)	9,4	9,8	12,5	13,9	15,7	0
NOx emissies beoogd (verkeer) (kg)	28,4	84,2	199,3	291,8	456,9	501,5
Totale emissies (kg NOx / jaar)	254,8	275,3	464,4	593,3	797,8	501,5
Grootste toename stikstof-depositie (mol N ha/jaar)	0,02	0,01[7]	0,02	0,02	0,03	0,01

In fase 5 zijn de grootste toenamen van stikstofdepositie berekend. In tabel 4.18 zijn de resultaten van de AERIUS berekening weergegeven. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en Naardermeer.

Tabel 4.18 Berekende toenamen van stikstofdepositie als gevolg van fase 5 op Natura 2000-gebieden

Habitattype	Maximale toename (mol N/ha/jaar)	Oppervlak (ha)	Totale oppervlak binnen N2000 (referentiesituatie 2004)
Oostelijke Vechtplassen			
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,03	70,24	n.v.t.
H91D0 Hoogveenbossen	0,03	14,86	80,35
H7140B Overgangs- en trilvenen	0,02	14,45	21,36
ZGH3150 Zoekgebied Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	0,02	5,53	n.v.t.
ZGH3140 Zoekgebied Kranswierwateren	0,02	4,52	n.v.t.
H3150 Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	0,02	3,90	288,62*
H3140 Kranswierwateren	0,02	1,16	94,47*
H6410 Blauwgraslanden	0,02	0,78	2,17
H7210 Galigaanmoerassen	0,02	0,31	1,39
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	0,01	4,37	17,33
ZGH7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	0,01	0,54	n.v.t.
ZGH91D0 Zoekgebied hoogveenbossen	0,01	0,01	n.v.t.
H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)	0,01	0,01	1,14
Naardermeer	0,01		
Lg05 Grote-zeggenmoeras	0,01	0,23	n.v.t.

Er zijn in de Oostelijke Vechtplassen toenamen berekend op alle stikstofgevoelige habitattypen en een leefgebied. Naast dat de habitattypen op zichzelf een instandhoudingsdoel hebben, kunnen

deze ook een functie hebben als (onderdeel van) een stikstofgevoelig leefgebied voor Vogel- of Habitatrichtlijnsoorten. Binnen de maximale rekenafstand zijn nog een aantal Natura 2000-gebieden gelegen, waar in de 'beoogde situatie' een bijdrage groter dan 0,00 mol N/ha/jaar is berekend, maar waar met intern salderen geen toe- of afname van stikstofdepositie is berekend. Het effect is daarmee 0,00 mol N/ha/jaar. Het gaat daarbij om de volgende gebieden:

- Lingegebied & Diefdijk-Zuid
- Kolland & Overlangbroek
- Uiterwaarden Lek
- Botshol
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
- Zouweboezem

In de Natura 2000-gebieden Oostelijke Vechtplassen en Naardermeer is sprake van een toename van stikstofdepositie. In de Natuurdoelanalyses[8] (Provincie Noord-Holland, 2023a; Provincie Noord-Holland, 2023b) is het meest recente overzicht opgenomen van de relevante knelpunten voor de Natura 2000-gebieden. Beide gebieden zijn vergelijkbaar in systeemfunctioneren. Uit de Natuurdoelanalyse blijkt dat de voornaamste knelpunten voor het halen van de instandhoudingsdoelstellingen betrekking hebben op de overmaat van atmosferische stikstofdepositie, een ontoereikend watersysteem (waterkwaliteit, waterkwantiteit en peilvariatie), kleine arealen en versnippering van met name de open habitattypen (H4010B Vochtige heiden (laagveengebied), H6410 Blauwgraslanden, H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen), H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) en H7210 Galigaanmoerassen), invasieve soorten (exotische rivierkreeften, waterwaaier, ongelijkbladig vederkruid) en ganzenvraat. In de Oostelijke Vechtplassen is daarnaast de verweving met (te) intensieve landbouw een knelpunt. In het Naardermeer is binnen het Natura 2000-gebied geen verweving met landbouwfuncties waardoor dit knelpunt niet van toepassing is.

Uit de Natuurdoelanalyse blijkt dat voor alle habitattypen waar een toename van stikstofdepositie op berekend is het eindoordeel 'nee, tenzij' gegeven is. Dit betekent dat met het huidig maatregelpakket van genomen en nog te nemen, geborgde maatregelen, instandhouding nog niet in zicht is. Doordat stikstofdepositie een van de primaire knelpunten is voor het halen van de instandhoudingsdoelstellingen is bij een toename van stikstof een significant effect niet op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

De maximale toename van stikstofdepositie wordt verwacht aan het einde van fase 5, het laatste jaar voor afronding van Overvecht Centrum. Hierbij is niet uitgegaan van extra emissiereductie in werktuigen bovenop de 40 % die de gemeente Utrecht ambieert op de kortere termijn. Deze maximale toename is 0,03 mol/ha/jaar. De effectbeoordeling is daarom negatief, maar heeft wel

[6] Omdat wordt uitgegaan van 5 jaren per fase, is dit 20% van het ontwikkeloppervlakte.
[7] De toename is lager, terwijl NOx emissies hoger zijn. Deze paradoxale uitkomst komt door een andere NOx/NH3 verhouding; een NOx toename door verkeer weegt in dit geval minder zwaar mee dan diezelfde NOx toename van mobiele werktuigen
[8] Provincie Noord-Holland, 2023. Natuurdoelanalyse Oostelijke Vechtplassen; Provincie Noord-Holland, 2023 Natuurdoelanalyse Naardermeer

zicht om neutraal te worden als de beëindiging van het huidige gasverbruik van het winkelcentrum wordt meegenomen in deze studie of bij verdere elektrificatie van werktuigen.

4.3.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

De hoogste bijdrage aan de stikstofdepositie tot en met 2039 is het gevolg van de verkeersgeneratie van de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. In de verdere toekomst zal de nadruk vooral liggen op de verkeersgeneratie. Er dient opgemerkt te worden dat na 2040 het wagenpark naar alle waarschijnlijkheid verder zal verschonen, maar hier is geen rekening mee gehouden omdat kentallen na 2040 niet bekend zijn. Een verdere verschoning van het wagenpark kan op termijn mogelijk de stikstofdepositie van de verkeersgeneratie doen afnemen. Het vergroten van de nadruk op actieve mobiliteit / openbaar vervoer zou hierbij kunnen helpen.

Er is na 10 jaar een 40 % emissiereductie toegepast op de (mobiele) werktuigen en 6 % AdBlue-verbruik. In de daaropvolgende jaren is hier nog steeds van uitgegaan terwijl verdere elektrificatie en verbeterde efficiëntie goed denkbaar zijn. Als duurzaamheidsbelangen mee worden genomen bij toekomstige aanbesteding kan dit percentage (veel) hoger uitvallen.

Woningen en commerciële voorzieningen die worden gesloopt in winkelcentrum Overvecht en daarmee leiden tot de beëindiging van gasstook kunnen worden gebruikt voor interne saldering. De vrijgekomen stikstofruimte borgt een deel van de toename van stikstofdepositie. Dit deel hangt af van welke deel van de woningen/commercie gasgestookt is.

4.4 Natuur en biodiversiteit

4.4.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent natuur en biodiversiteit wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

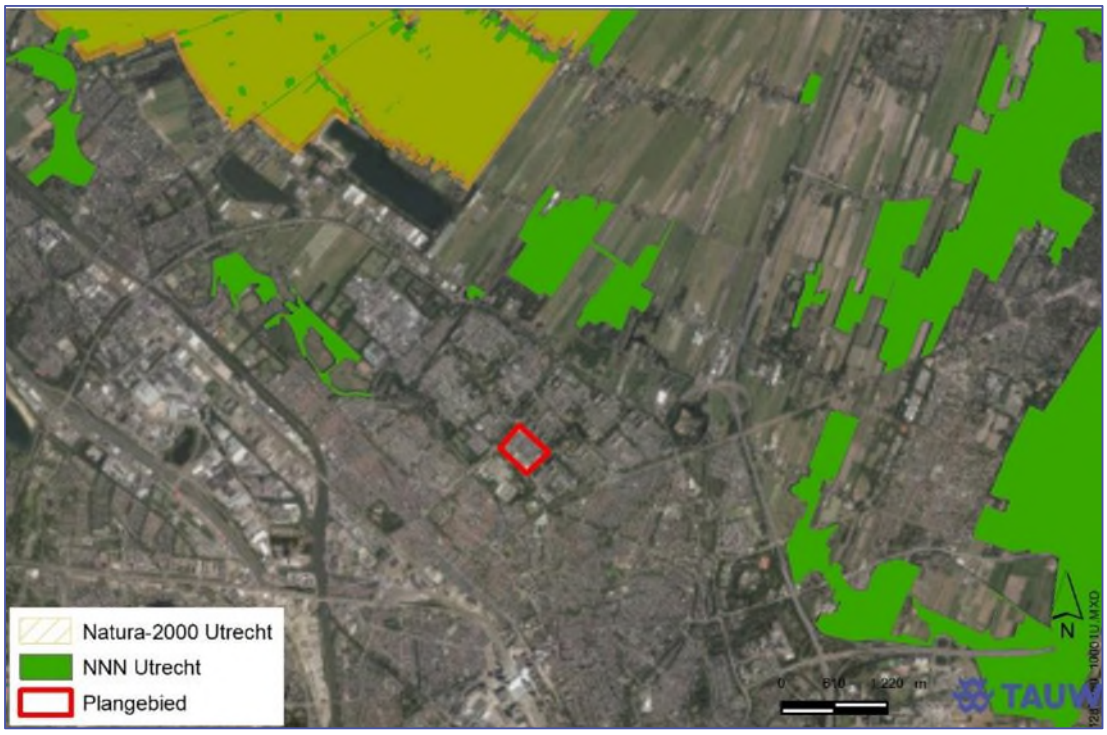
4.4.2 Referentiesituatie

4.4.2.1 Huidige situatie

Voor de beschrijving van de huidige situatie is met name voor het onderdeel ‘soortenbescherming’ onder de Omgevingswet gebruik gemaakt van een uitgebreid literatuuronderzoek. Daarnaast is op 24 januari 2023 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd. Onder andere de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en verschillende verspreidingsatlassen zijn geraadpleegd. Ook is een onderzoek dat eerder nabij het plangebied is uitgevoerd[9] geraadpleegd.

De afstand van het plangebied in de Utrechtse wijk Overvecht tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied ‘de Oostelijke Vechtplassen’ bedraagt circa 5,5 km. Een aantal natuurgebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen dichterbij, op circa 2 km afstand.

[9] Quickscan aanleg warmteleiding RWZI-HWC Overvecht (TAUW, 2022)



Figuur 4.20 Plangebied (rode contour) ten opzichte van Natura-2000 gebieden en NNN-gebieden in de Provincie Utrecht

Het plangebied bestaat uit een aantal grote gebouwen die dienen als winkelcentrum en woningen. De rest van het plangebied is opgebouwd uit verharding zoals wegen, fietspaden en parkeerplaatsen. Er is in beperkte mate groen aanwezig en oppervlaktewater bevindt zich aan de randen van het plangebied. De watergang aan de Brailledreef is gelegen binnen de plangebiedsgrens. De gebouwen bieden in wisselende mate ruimte voor gebouw bewonende diersoorten als vleermuizen. Net buiten het plangebied staan langs wegen veel grote bomen met her en der ondergroei in de vorm van struweel, dat ruimte biedt voor verschillende beschermde en Utrechtse soorten.

In de tekst hieronder is samengevat welke beschermde en Utrechtse soorten in de huidige situatie in het plangebied kunnen voorkomen. Ook is kort samengevat hoe de huidige staat van de biodiversiteit in het plangebied gekarakteriseerd wordt.

Beschermde soorten onder de Omgevingswet

Aan de hand van beschikbare informatie is de aanwezigheid van verschillende relevante soorten en habitats vastgesteld of te verwachten in het plangebied. Indien een soort(groep) niet wordt benoemd dan kan de soort(groep) niet voorkomen in het plangebied.

Vaatplanten
Op basis van de verspreidingsgegevens van de NDFF, veldbezoek en de uitgevoerde quickscan (TAUW, 2022) blijkt dat er geen geschikte groeiplaatsen voor beschermde flora binnen het plangebied zijn.

Grondgebonden zoogdieren
Op basis van de recent uitgevoerde quickscan blijkt dat verschillende zoogdieren in de omgeving van het plangebied voor kunnen komen. Het gaat hierbij om de volgende soorten:

- Boommarter
- Das
- Steenmarter
- Eekhoorn
- Algemene zoogdieren

Zoals wordt gesteld in de quickscan uitgevoerd bij de RWZI ten westen van het plangebied, biedt de omgeving geen geschikt leefgebied voor boommarter en das. Het winkelcentrum en omgeving zijn zeer verstedelijkt. Waarnemingen van boommarter zijn alleen in de regio bekend ten noordoosten van de woonkern van Utrecht (NDFF, 2023). Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied van Utrecht met veel bedrijvigheid en verstoring. De groenstroken rondom het plangebied zijn daarnaast niet robuust genoeg om boommarter en das te voorzien in voldoende dekking. Daarnaast zijn geen holen of burchten en sporen aangetroffen.

Steenmarter heeft vooral verblijfplaatsen in bebouwing en komt voor tot in stedelijk gebied. Gezien de mate van verstoring en het gebruik van de panden binnen het plangebied is er geen ruimte voor verblijfplaatsen van steenmarter.

Eekhoorn komt voor tot in stedelijk gebied maar vooral in parken. Binnen het plangebied staan te weinig bomen om in verblijfplaatsen voor eekhoorn te voorzien. Ook de groenstrook ten westen van het plangebied herbergt geen eekhoornnesten en potentieel leefgebied (TAUW, 2022). Het park ten zuidoosten van het plangebied, nabij de watertoren, kan mogelijk wel functioneren als leefgebied voor eekhoorn. Aanwezigheid van grondgebonden beschermde zoogdieren binnen het plangebied wordt uitgesloten.

Vleermuizen
In de huidige situatie kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen aanwezig zijn. Het gaat om verblijfplaatsen van de volgende gebouw bewonende vleermuissoorten:

- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Meervleermuis
- Laatvlieger
- Kleine dwergvleermuis

Aanwezigheid van vleermuizen en hun verblijfplaatsen in het plangebied kan niet worden uitgesloten.

Broedvogels
In het plangebied zijn mogelijkheden voor (algemene) vogels waarvan het nest alleen gedurende de broedperiode beschermd is. Hierbij dient voorkomen te worden dat in gebruik zijnde nesten verstoord of vernietigd worden. Dit kan door voorafgaand aan werkzaamheden een controle uit te voeren en waar nodig preventieve maatregelen te nemen. Indien dat gebeurt, kan voorkomen worden dat verbodsbepalingen (in het Besluit Activiteiten Leefomgeving; Bal) overtreden worden.

In en nabij het plangebied komen de volgende vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie voor op basis van de recent uitgevoerde quickscan (TAUW, 2022):

- Buizerd
- Sperwer
- Ransuil
- Boomvalk
- Huismus
- Gierzwaluw

Er zijn binnen het plangebied echter geen nestlocaties van deze soorten geconstateerd. Net buiten het plangebied ten westen is een zwarte kraaiennest aanwezig (TAUW, 2022) dat mogelijk door sperwer kan worden overgenomen (maar die kans is klein gezien de locatie in hoogstedelijk gebied). Geschikte broedlocaties voor huismus en gierzwaluw in de bebouwing ontbreken. Er zijn geen geschikte invliegopeningen geconstateerd en voor huismus ontbreekt het aan functioneel groen in het plangebied. Aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nestlocatie binnen het plangebied wordt uitgesloten.

Vissen
De watergang aan de Brailledreef is niet geschikt bevonden voor beschermde vissoorten vanwege de uiterlijke kenmerken en de ligging midden in de stad. In de ruime omgeving van het plangebied is alleen de beschermde grote modderkruiper aanwezig (NDFF, 2023). Deze komt met zekerheid niet voor in het plangebied.

Andere soort(groep)en
Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen gevonden of waarnemingen gedaan van overige beschermde soort(groep)en. Uit de bekende verspreidingsgegevens en literatuur blijkt dat er geen reden is om te verwachten dat beschermde amfibieën, reptielen, dagvlinders, libellen of overige ongewervelden aanwezig (kunnen) zijn binnen het plangebied. Wel kunnen soorten van deze soortgroepen binnen het plangebied aanwezig zijn die niet onder een beschermingsregime van de Omgevingswet vallen. Het gaat daarbij om allerlei algemene insecten en andere ongewervelden.

Utrechtse soorten

Om soorten die niet (meer) beschermd zijn alsnog te beschermen heeft de Gemeente Utrecht de Utrechtse soortenlijst, die tevens is opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht, opgesteld. De Utrechtse soortenlijst bevat 64 soorten (zie Tabel 4.18): vijf vogelsoorten, drie vissoorten, zes soorten wilde bijen, veertig plantensoorten en tien paddenstoelensoorten (Gemeente Utrecht, 2018).

Tabel 4.19 Overzicht van soorten uit de Utrechtse soortenlijst per soortgroep

Soortgroep	Soorten op Utrechtse soortenlijst
Flora	Aardaker, akkerklokje, bijenorchis**, brede lathyrus, brede wespenorchis**, distelbremraap, dotterbloem, fijn venushaar, gele helmbloem*, grasklokje, grote kaardenbol, grote kattenstaart, grote keverorchis**, grote wederik, hondskruid, klein glaskruid*, kruisbladgentiaan, maretak, moeraswespenorchis**, prachtklokje, rapunzelklokje, rietorchis**, ruig klokje, slanke sleutelbloem, steenbreekvaren* stengelloze sleutelbloem, stengelomvattend havikskruid*, tongvaren*, veldlathyrus, veldsalie, vleeskleurige orchis**, waterdrieblad, wilde marjolein, wilde reseda, winterheliotroop, wouw, zomerklokje, zwanenbloem, zwartblauwe rapunzel en zwartsteel*.
Paddenstoelen	Franjeamaniet, goudporieboleet, grauwe wasplaat, honinggordijnzwam, iepenbuisjeszwam, oranje oesterzwam, poulierrussula, robijnboleet, ruige melkzwam, witte galgordijnzwam
Vogels (zonder jaarrond beschermde nesten)	Merel, kleine karekiet, tjiftjaf, blauwborst, roerdomp
Wilde bijen	Gewone slobkousbij, grote klokjesbij, kattenstaartbij, klokjesdikpootbij, lathyrusbij, resedamaskerbij
Vissen	Bittervoorn, kleine modderkruiper, rivierdonderpad

*Muurplanten **Orchidee

Flora

Er zijn tijdens het veldbezoek geen Utrechtse muurplanten waargenomen. Aangezien het in het plangebied aan geschikt habitat ontbreekt zijn negatieve effecten als gevolg van de plannen op muurplanten uitgesloten. Ook voor orchideeën ontbreekt geschikt habitat in het plangebied. Orchideeënsoorten stellen hoge eisen aan de ecologische kwaliteit van de omgeving. Het plangebied is onvoldoende geschikt voor populaties van orchideeën gezien het voedselrijke karakter (braam en robertskruid aanwezig). Negatieve effecten als gevolg van de plannen op orchideeën uit de Utrechtse soortenlijst zijn uitgesloten.

Wat betreft de resterende plantensoorten is het plangebied ook ongeschikt bevonden. Gezien het voedselrijke karakter en de afwezigheid van mogelijke groeiplaatsen, worden er geen soorten van de Utrechtse soortenlijst verwacht.

Paddenstoelen
Gezien er geen geschikt habitat in het plangebied aanwezig is, is het voorkomen van en effecten op paddenstoelen van de Utrechtse soortenlijst uitgesloten.

Broedvogels
Er bevindt zich geen geschikt broedgebied voor de Utrechtse vogelsoorten in het plangebied. Er is geen rietmoeras aanwezig voor roerdomp, blauwborst en kleine karekiet. Daarnaast is er te weinig geschikt groen en beschutting voor merel en tjiftjaf om te broeden. Deze 2 soorten kunnen wel sporadisch binnen het plangebied voorkomen en tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied.

Wilde bijen
Gezien het gebrek aan bloeiende planten en potentiële nestelgelegenheid wordt structurele aanwezigheid van Utrechtse wilde bijen uitgesloten.

Vissen
De watergang aan de Brailledreef valt binnen de begrenzing van het plangebied. Deze watergang biedt geen geschikt habitat voor bittervoorn. Plantenrijk water met zoetwatermossels ontbreekt. Kleine modderkruiper komt veelvuldig voor ten noorden van het plangebied, in de polder (NDFF, 2023) en ten westen van het plangebied in Oud-Zuilen (NDFF, 2023). In en om het plangebied is de waterkwaliteit onvoldoende geschikt bevonden voor deze soort. Dit komt mede door het ontbreken van plantengroei. De watergang aan de brailledreef biedt geen geschikt habitat voor rivierdonderpad. Stenen of andere beschutting om te schuilen ontbreken.

<u>Biodiversiteit</u>
Het plangebied bestaat vooral uit (oude) bebouwing en verharding. Groen en oppervlaktewater is slechts beperkt aanwezig, waarbij de kwaliteit van het aanwezige groen en water voor de biodiversiteit beperkt lijkt te zijn. In de huidige situatie wordt derhalve verwacht dat de biodiversiteit in het plangebied erg laag is.

4.4.2.2 Autonome ontwikkeling
De autonome ruimtelijke ontwikkelingen die zijn beschreven in paragraaf 3.2.3 hebben, met uitzondering van het Groene Lint, geen invloed op de aan- of afwezigheid van beschermde natuur. Door realisatie van het Groene Lint worden er mogelijk meer soorten richting het plangebied getrokken. De potentie van het plangebied blijft echter gelijk, waardoor er (incidentele waarnemingen daargelaten) geen andere dan in paragraaf 4.4.2.1 (huidige situatie) beschreven soorten worden verwacht.

Voor natuur en biodiversiteit is een vorm van autonome ontwikkeling ook de mogelijke kolonisatie van nieuwe (in de huidige situatie nog niet aanwezige) soorten. De Teunisbloempijlstaart, voorheen een zuidelijke soort, is de laatste jaren aan een duidelijke opmars bezig (Nature Today, 2019). De Teunisbloempijlstaart komt met name voor in graslanden en op braakliggende terreinen. Daarbij is de aanwezigheid van de waardplant teunisbloem (en in mindere mate ook

wilgenroosje, basterdwederik en kattenstaart) van belang. Hoewel een zeer kleine kans, is het mogelijk dat de soort in de komende jaren ook de omgeving van het plangebied bereikt en koloniseert.

Een andere autonome ontwikkeling is dat het winkelcentrum mogelijk drukker wordt. De verwachte (beschermde) soorten (zoals vleermuizen en algemene broedvogels) kunnen in dat geval nog steeds gebruik maken van het plangebied, maar de mate van verstoring zal toenemen. Dit vergroot de kans op verminderd gebruik door (beschermde) soorten.

Naar verwachting zorgt klimaatverandering, als autonome ontwikkeling, voor een toenemende hittestress in stedelijk gebied. Ook het plangebied zou hier de gevolgen van kunnen ondervinden. Eventueel in het plangebied aanwezige soorten kunnen hier negatief door beïnvloed worden en vervolgens mogelijk geen of verminderd gebruik maken van het plangebied.

Andere autonome ontwikkelingen met betrekking tot beschermde natuur zijn niet te verwachten.

4.4.3 Beoordelingskader

Het aspect natuur en biodiversiteit in het plangebied wordt beoordeeld aan de hand van de (potentiële) aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het gebied. Dit is zeer sterk afhankelijk van het in te passen groen (kwantiteit en kwaliteit) en de mate van natuurinclusieve maatregelen in de (nieuwe) bebouwing. Het aspect wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.20 Beoordelingskader beschermde soorten en biodiversiteit

Aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in plangebied		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Het plan vergroot de hoeveelheid beschermde soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum sterk
+	Positief effect	Het plan vergroot de hoeveelheid beschermde soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum
0	Geen effect (neutraal)	Het plan draagt niet bij aan een toe- of afname van de hoeveelheid beschermde soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum
-	Negatief effect	Het plan verkleint de hoeveelheid beschermde soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum
--	Zeer negatief effect	Het plan verkleint de hoeveelheid beschermde soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum sterk

4.4.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.21 Beoordelingstabel aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
De aanwezigheid van beschermde soorten en	+	Positief	Het plan vergroot de hoeveelheid beschermde

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
biodiversiteit in plangebied			soorten en biodiversiteit in Overvecht Centrum

In de huidige situatie is weinig groen aanwezig. Het groen dat aanwezig is draagt slechts beperkt bij aan een hoge biodiversiteit. Ook is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde en Utrechtse soorten zeer beperkt. Om een positief effect te realiseren is het zaak om meer (kwantiteit) en diverse (kwaliteit) beplanting in de toekomstige situatie terug te laten komen. Gezien de doelstellingen omtrent vergroening ('in het hele gebied realiseren we 25 % meer groen dan in de huidige situatie', 'groen krijgt zoveel mogelijk ruimte' en 'variatie in typen beplanting'), wordt ervan uitgegaan dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het groen in de toekomstige situatie toeneemt. Ingezet wordt op verbindingen met bestaand groen en water in de omgeving:

- De Einsteindreef wordt ontwikkeld tot een groene stadslaan en zal daarmee functioneren als ecologische verbinding tussen het Noorderpark en de Vecht
- De Zamenhofdreef wordt een groene verbinding tussen Park de Gagel en Park de Watertoren

Naast verbindingen met bestaand groen en water in de omgeving worden, door natuurinclusief te ontwerpen, diersoorten naar het gebied getrokken. In het Masterplan Overvecht Centrum zijn 5 diersoorten aangewezen waarvoor leefgebied wordt ingepast. Het betreft egel, huismus, bont zandoogje, gewone dwergvleermuis en gierzwaluw. Het in te passen groen wordt voor deze soorten met de omliggende groenstructuren verbonden om deze dieren als het ware de wijk in te trekken. De gevarieerde beplanting (bijvoorbeeld besdragende struiken) dient als schuilplek (veiligheid), nestgelegenheid en voedselbron. Nestgelegenheden in gebouwen (nestkasten) bieden voor huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis ruimte voor voortplanting.

Omdat in de toekomstige situatie het plangebied groener wordt, met meer ecologische kwaliteit, en de verbinding met naastgelegen groen en water wordt versterkt, wordt het effect op beschermde soorten en biodiversiteit als **positief** beoordeeld. Omdat een dergelijk hoogstedelijk gebied niet voor ontzettend veel soorten interessant is (gezien de mate van verstoring) en omdat Overvecht Centrum qua ligging niet de meest gunstige is voor natuur, wordt het effect niet als zeer positief beoordeeld.

4.4.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

In het kader van natuur en biodiversiteit is sprake van een positief effect als gevolg van het Masterplan Overvecht Centrum. Echter, als gevolg van (sloop)werkzaamheden in het plangebied treden er in eerste instantie mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten op. Sloop, nieuwbouw en renovatie moeten binnen de kaders van het soortmanagementplan (SMP) worden uitgevoerd. Dat betekent onder andere dat er in het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden geïnvesteerd wordt in voldoende (alternatieve) verblijfplaatsen. De woningbouwcorporaties nemen dit mee in hun onderhoudsrondes en bij nieuwbouw worden altijd extra verblijfplaatsen geëist. Op die manier wordt het mogelijke verlies van verblijfplaatsen van beschermde soorten (met name huismus, gierzwaluw en vleermuizen) in Overvecht Centrum tegengegaan.

Voor biodiversiteit wordt in het Masterplan dus al veel aandacht besteed aan een toename van groen in kwantiteit en kwaliteit. Ook wordt voor 5 doelsoorten natuurinclusief ontworpen. Maatregelen die getroffen kunnen worden aanvullend op hetgeen beschreven in het Masterplan zijn (niet uitputtend):

- Het stimuleren van meer doelsoorten, bijvoorbeeld soorten die van bloemrijke vegetaties profiteren (verschillende dagvlinders en bijen), soorten die struiken nodig hebben (onder ander tjiftjaf en merel), soorten die leven op en aan bebouwing (bijvoorbeeld zwarte roodstaart)
- Het verplichten van ecologische groene en bruine daken op nieuwe gebouwen. In het Masterplan wordt niet geconcretiseerd wat ‘groen op daken’ betekent. Groene daken moeten minimaal een substraatlaag van 15 cm (liefst meer) hebben en begroeid zijn met tenminste een kruiden-/bloemrijke vegetatie (géén sedum). Bruine daken zijn daken waar braakliggende grond op is aangebracht en de plantenontwikkeling vervolgens spontaan mag zijn. Dergelijke daken zijn uitermate geschikt voor zwarte roodstaart
- Het verplichten van ecologische groene gevels. In het Masterplan wordt niet voldoende geconcretiseerd wat met ‘gevels/verticaal groen’ wordt bedoeld. Het beplantingstype is behoorlijk bepalend voor de ecologische kwaliteit. Voor goede inspiratie wordt verwezen naar de Klimplantengids van Amsterdam
- Water toevoegen met ecologische kwaliteit. Dat kan zijn door bestaande en nieuwe watergangen natuurvriendelijk(er) te profileren, dat kan ook zijn door geïsoleerde wateren (poelen/vijvers) aan te brengen. Kleine geïsoleerde wateren zijn vaak visvrij en daardoor zeer geschikt voor amfibieën, libellen en overige insecten
- Nestelvoorzieningen voor wilde bijen realiseren in de bodem (circa 70 % van de wilde bijen in Nederland nestelt in de grond) of in insectenkasten. Zie Wilde bij - Utrecht Natuurlijk voor inspiratie. Nabij dergelijke voorzieningen (binnen 25-50 m) moet voldoende nectarrijke beplanting aanwezig zijn
- Dood hout inpassen op natuurlijke plekken (bijvoorbeeld in of nabij groen, op groene of bruine daken)
- Verlichting nabij groen en water beperken, afschermen, richten en/of aangepaste armaturen toepassen (‘vleermuisvriendelijke verlichting’)
- Natuurmuurtjes metselen met bij voorkeur een kalkrijke mortel (zie figuur hieronder ter inspiratie)



Figuur 4.21 Voorbeeld van een natuurmuurtje

4.5 Gezondheid

In deze paragraaf is de effectbeoordeling van gezondheid gebaseerd op drie indicatoren: Sport en bewegen, Groen in het gebied, Sociale cohesie. Ten aanzien van gezondheidsbescherming zijn andere thema's (zoals hittestress, luchtkwaliteit en geluid) ook van belang voor een gezonde stedelijke leefomgeving. De effecten van hittestress komen aan bod in de paragraaf over klimaatadaptatie (paragraaf 4.6.4). De effecten van geluid zijn beschreven in paragraaf 4.2.5. En voor de effecten van luchtkwaliteit is op het einde van paragraaf 4.5.4 een beschouwing toegevoegd aan de effectbeoordeling van de hele wijk Overvecht die is opgenomen in het MER Omgevingsvisie Overvecht.

4.5.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent gezondheid wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.5.2 Referentiesituatie

4.5.2.1 Huidige situatie

Sport en bewegen

Inwoners van Overvecht bewegen vaker onvoldoende, blijkt uit het UGP. Kinderen (6 t/m 12 jaar), jongeren (13 t/m 15 jaar) en jongvolwassenen (16 t/m 25 jaar) in Overvecht vaker ongunstig scoren bij het thema 'sporten en bewegen' ten opzichte van andere wijken.

Fysieke en mentale gezondheid kan worden gestimuleerd door sportvoorzieningen en routes te realiseren die toegankelijk zijn en uitnodigen tot sporten en bewegen. Voorbeelden hiervan zijn openbare en niet-openbare sportvoorzieningen en –velden, speeltuinen en wandel- en fietsroutes. In het plangebied is nu één sportschool te vinden (Sportschool Overfit). Sportschool Overfit focust op vrouwen en speciale doelgroepen (zoals mensen met een verstandelijke beperking).

In Overvecht Centrum zijn geen overige niet-openbare sportvoorzieningen. In een straal van 1 km rondom het gebied zijn echter wel enkele voorzieningen, zoals squash, taekwondo en zwembad

de Kwakel. Overvecht Centrum leent zich niet of beperkt voor openbare sport. De openbare omgeving nodigt niet uit om in het openbaar sport te beoefenen vanwege het beperkte groen en hoeveelheid wegen en verkeer. Er zijn geen sporttoestellen of open plekken voor oefeningen aanwezig. In het gebied zijn geen speeltuinen aanwezig.

In het plangebied zijn voldoende (verharde) wandel- en fietspaden. Door of nabij het plangebied loopt echter geen wandelroute.

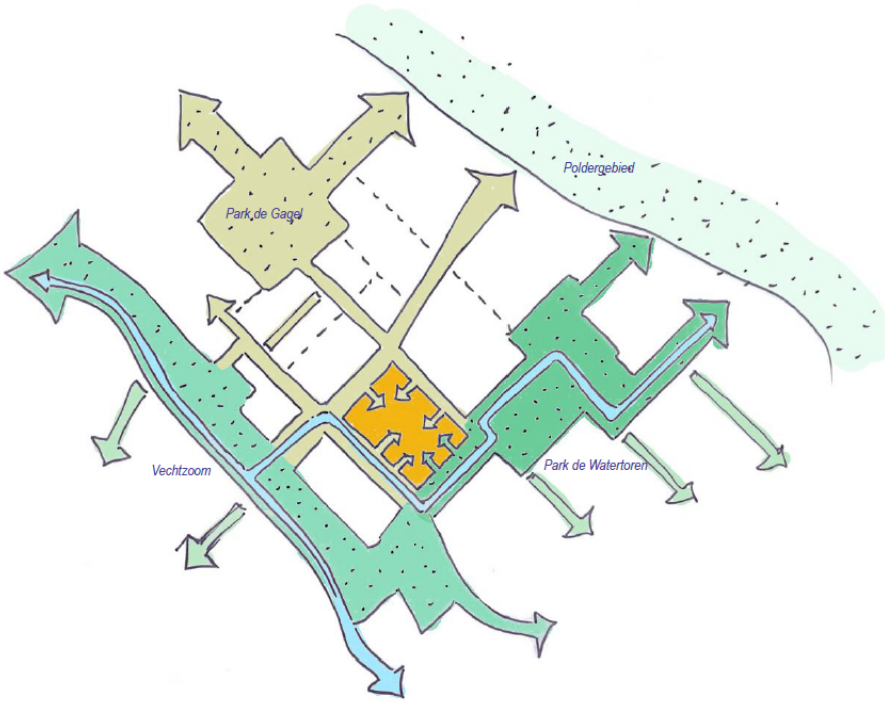
Groen in het gebied

De Gezondheidsraad stelt dat recreatie, wandelen en ontmoeten in het groen belangrijk is voor de volksgezondheid. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor groen in de stad en dorpen. In Overvecht Centrum zijn weinig bomen of andere groenstructuren aanwezig. In paragraaf 4.6.4 is de invloed hiervan op hittestress beschreven. In Figuur 4.22 is het percentage groen aangegeven. In grote delen van het gebied is geen groen aanwezig. Dit komt door de grote dichtheid aan bebouwing en bestrating. Het aandeel groen is met name aan de randen van het gebied te vinden (tot 90% groen) en ter plaatse van de parkeerplaats. Op het parkeerterrein zijn staan 6 bomenrijen. Op overige locaties zijn losse bomen, bomenrijen of heggen aanwezig. Deze bomen bieden op belangrijke routes schaduw. De natuurbeleving is echter beperkt.



Figuur 4.22 Groenkaart (bron: Atlasnatuurlijkkapitaal.nl)

In het plangebied is geen park of natuurgebied aanwezig. Overvecht Centrum is wel verbonden met grote groengebieden zoals het poldergebied en de Vechtzoom, en parken in de wijk, zoals park de Watertoren.



Figuur 4.23 Schets van groene verbindingen vanuit Overvecht Centrum (Masterplan 2.0)

Sociale cohesie

Voor een omschrijving van de sociale cohesie wordt voor Overvecht Centrum verwezen naar het hoofdrapport MER Omgevingsvisie Overvecht. Voor het schaalniveau van Overvecht Centrum is geen data beschikbaar. In het kader van sociale cohesie, benaderen we voor deze verdieping op het MER Omgevingsvisie Overvecht de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting. In het plangebied zijn deze twee aspecten op dit moment beperkt aanwezig. In de huidige situatie heeft het gebied een vrij monofunctionele inrichting (wonen, consumeren en parkeervoorzieningen). Shoppingcenter Overvecht dient echter als een ruimte voor ontmoeting door middel van horeca en winkelvoorzieningen. Hierbij moet worden geconstateerd dat er een beperkt aantal openbare zit- en rustplekken aanwezig zijn in het shoppingcenter. De omgeving nodigt niet uit tot ontmoeting en bovendien is er een gebrek aan groen in de omgeving, wat niet alleen het gevoel van bescherming tegen hittestress vermindert, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving negatief beïnvloedt.

4.5.2.2 Autonome ontwikkeling

Sport en bewegen

Door zowel de gemeente als provincie Utrecht wordt geïnvesteerd in sport en bewegen. Een concreet plan voortkomend uit de Omgevingsvisie van Utrecht is de ambitie om in Overvecht een

nieuwe sporthal voor een middelbare school te vinden. Op dit moment vinden verkenningen plaats voor mogelijke locaties voor deze middelbare school inclusief sporthal. In het directe plangebied Overvecht Centrum zijn verder geen plannen om sportfaciliteiten uit te breiden anders dan kleine beweegvriendelijke en sportieve plekken in de openbare ruimte. Samen met SportUtrecht en andere maatschappelijke partners werkt de gemeente aan het verhogen van sport- en beweegdeelname in Overvecht, door sport- en beweegaanbieders te ondersteunen en het realiseren van laagdrempelig en passend sport- en beweegaanbod in de wijk.

Groen in het gebied
Gemeente Utrecht streeft ernaar om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Hier is vergroening van de openbare ruimte een belangrijke factor. Verder is het doel om voor iedereen een koele plek binnen 200 meter te realiseren. Autonoom wordt geen ontwikkeling van groen in het plangebied verwacht.

Sociale cohesie
Het gebied Overvecht Centrum wordt gezien als kloppend hart van de wijk. Onlangs is de Watertoren heringericht met nieuwe woningen en maatschappelijke functies en zijn in de wijk Overvecht nieuwe (horeca) faciliteiten ontwikkeld, zoals de bierbrouwerij Oproer. Voor zover bekend zijn naast het Masterplan geen overige ontwikkelingen voorzien.

4.5.3 Beoordelingskader

Gezondheid is opgedeeld in de aspecten sport en bewegen, groen in het gebied, sociale cohesie en andere thema's (zoals hittestress, luchtkwaliteit en geluid) ten aanzien van gezondheidsbescherming.

Sport en bewegen
Het aspect sport en bewegen wordt beoordeeld aan de hand van het criterium 'mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert'. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.22 Beoordelingskader sport en bewegen

Mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Met de inrichting van het plangebied wordt sport en beweging sterk bevorderd
+	Positief effect	Met de inrichting van het plangebied wordt sport en beweging bevorderd
0	Geen effect (neutraal)	Met de inrichting van het plangebied wordt sport en beweging niet bevorderd
-	Negatief effect	Met de inrichting van het plangebied wordt de bevordering van sport en beweging verslechterd
--	Zeer negatief effect	Met de inrichting van het plangebied wordt de bevordering van sport en beweging sterk verslechterd

Groen in het gebied

Het aspect groen in het gebied wordt beoordeeld aan de hand van het criterium ‘aandeel en kwaliteit van groen in het gebied’. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.23 Beoordelingskader groen in het gebied

Het aandeel en kwaliteit van groen in het gebied		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Het plan vergroot de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum sterk
+	Positief effect	Het plan vergroot de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum
0	Geen effect (neutraal)	Het plan draagt niet bij aan een toe- of afname van de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum
-	Negatief effect	Het plan verkleint de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum
--	Zeer negatief effect	Het plan verkleint de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum sterk

Sociale cohesie

Het aspect sociale cohesie wordt beoordeeld aan de hand van het criterium aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting. Het is belangrijk dat de plekken voor ontmoeting als prettig en sociaal veilig worden ervaren zodat mensen er ook gebruik van maken. In het Masterplan is hier aandacht voor door wonen en andere functies toe te voegen (ogen op straat), goede verlichting, open zichtlijnen en zicht op straat vanuit de woningen. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.24 Beoordelingskader sociale cohesie

Aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Het plan vergroot de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting sterk
+	Positief effect	Het plan vergroot de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting
0	Geen effect (neutraal)	Het plan draagt niet positief of negatief bij aan de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting
-	Negatief effect	Het plan verslechtert de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting
--	Zeer negatief effect	Het plan verslechtert de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting sterk

4.5.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.25 Beoordelingstabel gezondheid

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert	+	Positief	Met de inrichting van het plangebied wordt sport en beweging bevorderd

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Het aandeel en kwaliteit van groen in het gebied	+	Positief	Het plan vergroot de hoeveelheid groen in Overvecht Centrum
Aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting	+	Positief	Het plan vergroot de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting

Sport en bewegen

Een aandachtspunt in het plan is om de omliggende doorgaande fietsroutes te integreren in Overvecht Centrum. Een van de bouwstenen van het plan is ‘routes en bestemmingen’ om beweging te stimuleren. Bewegen wordt gestimuleerd door de fietser en voetganger meer ruimte te geven, door onder andere omliggende loop- en fietsroutes met Overvecht Centrum te verbinden. Door het verbeteren van de oversteekbaarheid van grote wegen rondom het plangebied, kunnen mensen ook gemakkelijker aansluiten op omliggende wandel- en fietsroutes. Ook is er oog voor mindervaliden en veiligheid. Het gebied blijft bereikbaar voor auto’s, maar de focus wordt verlegd van autoverkeer naar gezondere en duurzamere vormen van mobiliteit. De loop- en fietsroutes staan ook in verbinding met ontmoetings- en sportlocaties op andere locaties in de wijk. Door een betere verbinding zijn inwoners meer geneigd andere faciliteiten in de wijk of in Utrecht te benutten.

Het plan geeft geen kaders of concrete plannen voor het bevorderen van sport, afgezien dat de nieuwe pleinen en daken van de parkeergarages worden beschreven als kansrijke functies, waaronder sport, spel en bewegen. Hoe hier precies invulling aan wordt gegeven is nog niet bekend. In het Masterplan zijn wel al sportlocaties of speelplekken aangewezen (zie Figuur 4.24). Vanwege de verbetering in gezonde vormen van mobiliteit door meer, betere en veiligere loop- en fietsroutes wordt het thema ‘sport en bewegen’ **positief** beoordeeld. Verdere concretisering van deze doelen kan er voor zorgen dat het positieve effect groter kan worden en daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

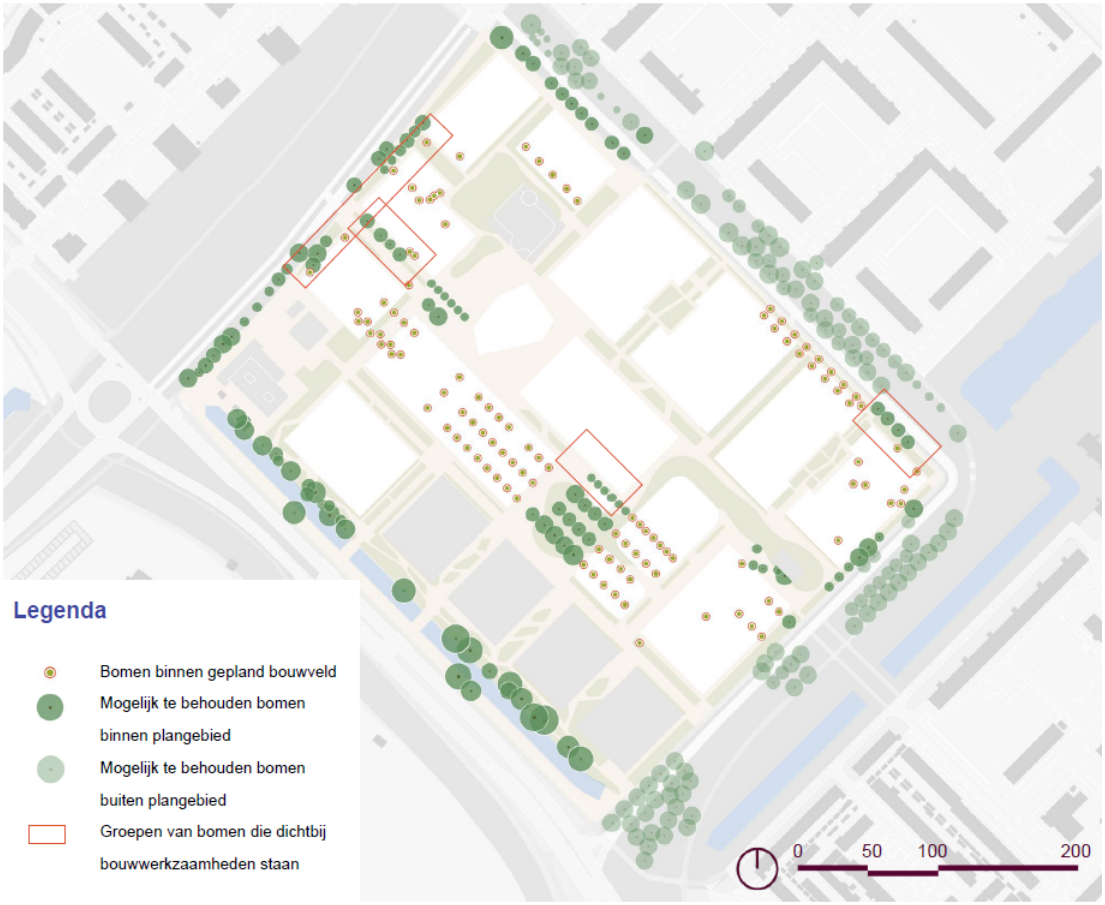


Figuur 4.24 Kaartbeeld met mogelijkheden voor sport en spelen (blauwe menselijke figuren) (Masterplan 2.0)

Groen in het gebied

Naast de grote verdichting van Overvecht Centrum wordt het gebied tegelijkertijd flink vergroend. Het Masterplan beoogt in het plangebied meer groen te realiseren dan in de huidige situatie. Het vergroenen van het gebied heeft een prioriteit, aangezien de mate van groen in het gebied het ook sterk gelinkt is aan andere thema's, zoals biodiversiteit en klimaatadaptatie. Naast vergroenen in het plangebied wordt ook ingezet op verbindingen met bestaand groen en water in de omgeving (zie Figuur 4.23).

In de huidige inrichting zijn veel bomen aanwezig (zie Figuur 4.25). Als het Masterplan wordt uitgevoerd, zullen een aantal bomen moeten wijken. Waaronder op de centrale parkeerplaats zullen de bomenrijen deels verdwijnen. Voor een aantal bomen zal nader onderzoek nodig zijn of ze kunnen blijven staan. In het plan wordt het groen meer geconcentreerd en de natuurkwaliteit en belevingswaarde van het groen versterkt. Om een positief effect te realiseren is het zaak of evenveel of meer, en meer diverse vegetatie in de toekomstige situatie terug te laten komen. In de profielen van de openbare ruimte is er ruimte voor veel groen door onder andere brede groenstroken met clusters van bomen opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de straten in het plangebied groener worden ingericht ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur 4.25 Kaartbeeld bestaande bomen Overvecht Centrum (Masterplan 2.0)

Omdat naast vergroening in het plangebied de verbinding met naastgelegen groen wordt versterkt wordt het effect als **positief** beoordeeld. Omdat ook bomen worden verwijderd en een beschrijving van de mate van diverse vegetatie ontbreekt, wordt het effect niet als zeer positief beoordeeld.

Sociale cohesie

Het Masterplan Overvecht Centrum beoogd een gemengd gebied te ontwikkelen met woonfuncties, maatschappelijke voorzieningen (met bijvoorbeeld een cultuurplek of buurthuis) en levendige vrijetijdszones. Dit leidt tot meer levendigheid op straat op verschillende momenten van de dag. De basisstructuur voorziet in enkele levendige pleinen, met midden in Overvecht Centrum ter plaatse van het huidige parkeerterrein een groter centraal plein, zie Figuur 4.26. Dit zorgt voor toegankelijkere en aantrekkelijkere plekken voor ontmoeting. Het Masterplan beoogt minimaal 50% openbare ruimte. Door de ondergrondse bezoekersgarage ontstaat er hier meer ruimte voor groen, ontspanning en ontmoeting. De bewonersgarages zijn bovengronds. Dit gaat ten koste van groen. Daarnaast heeft het plan extra aandacht voor het ontwerp van de binnenruimtes en de gevel. Hierbij kun je denken aan zichtlijnen, levendige plinten en verlichting bijvoorbeeld, zowel in

de garages als buiten. Dit moet het gevoel van (sociale) veiligheid garanderen. Op basis van de huidige plannen is hierover nog geen uitspraak te doen en berust op verdere uitwerking van het ontwerp.



Figuur 4.26 Ruimtelijke basisstructuur met o.a. het O-plein (roze) ter plaatse van het huidige parkeerterrein (bron: Masterplan 1.5 Overvecht Centrum)

De aanwezigheid van (toegankelijke) maatschappelijke voorzieningen draagt ook bij aan de sociale cohesie. Hoewel dit als een doel van de herontwikkeling wordt beschreven, is het nog niet bekend of en welke maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast zorgt het Masterplan dat er voor mindervaliden voldoende parkeercapaciteit is op beperkte loopafstand van de voorzieningen. Dit levert een positieve bijdrage aan de toegankelijkheid voor diverse doelgroepen (denk aan mindervaliden).

De Commissie mer heeft aanbevolen om in een volgende versie van het plan de maatschappelijke voorzieningen aan de hand van de referentienormen te kwantificeren. Ook in het Masterplan wordt al ingegaan op de maatschappelijke voorzieningen. Voor de volledigheid is onderstaand daarom toegevoegd aan dit MER:

In het Masterplan is ruimte opgenomen voor 12.000 tot 13.500 m² maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hier om de culturele trekker, de bibliotheek, het wijkbureau, gezondheidscentrum en ruimte voor ontmoeting. Dit programma is essentieel voor de leefbaarheid

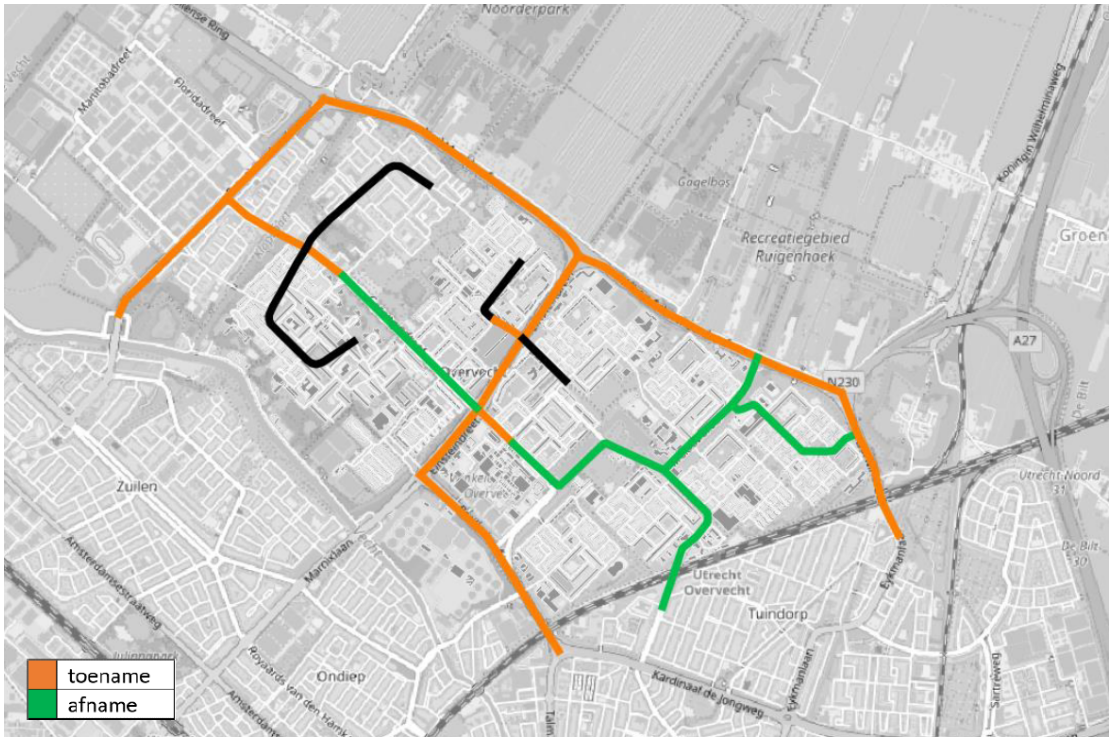
van de buurt en de wijk, voor het mogelijk maken van ontmoeting en ontwikkeling en voor aanbod van zorg en ondersteuning.

De voorzieningen zijn gevestigd op gemakkelijk vindbare, zichtbare plekken, dichtbij een bushalte, een voetgangers in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage en een openbare fietsenstalling. Ze kunnen over meerdere lagen worden gebouwd, maar zijn toegankelijk vanaf de begane grond. Uitgangspunt is slim combineren van voorzieningen en functies in multifunctionele gebouwen. Daarmee wordt volgens de gemeente ontplooiing, ontmoeting en kruisbestuiving gestimuleerd.

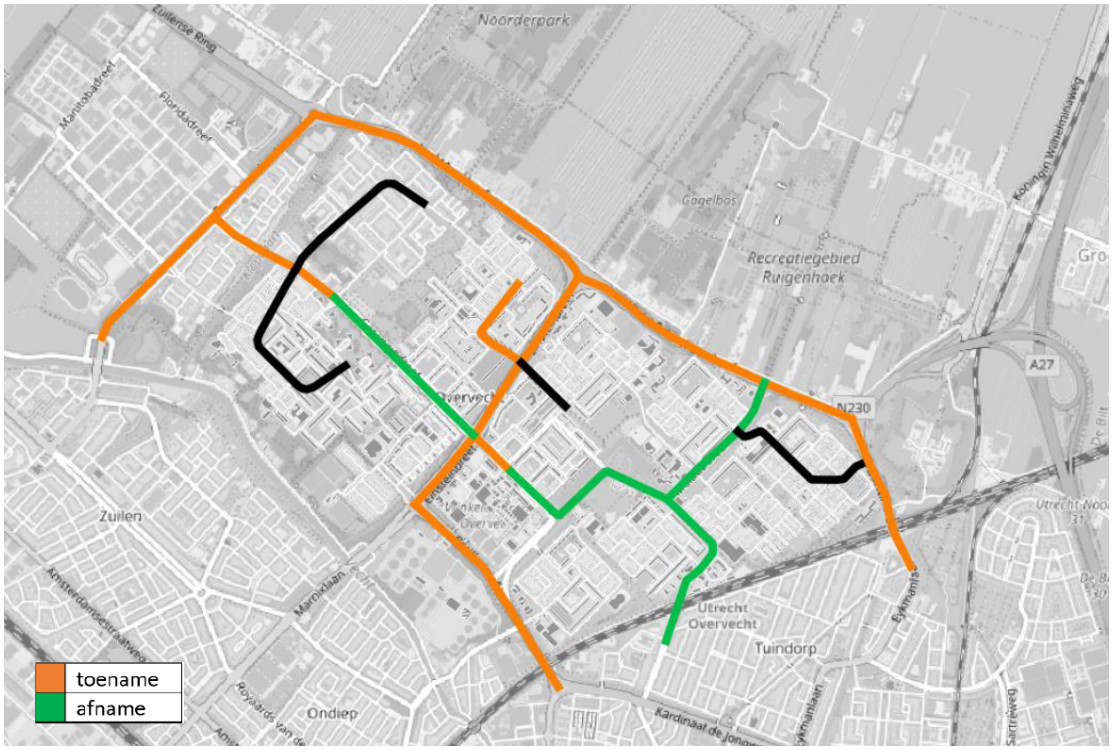
Vervolgproces na Masterplan
Na vaststelling van het Masterplan kunnen bouwplannen worden uitgewerkt, ook voor de invulling van de maatschappelijke voorzieningen. Aandachtspunt hierbij is dat er nog budget moet worden vrijgemaakt voor de maatschappelijke voorzieningen. Omdat deze voorzieningen over 10-15 jaar gerealiseerd worden, is er volgens de gemeente nog voldoende tijd om hier budget voor vrij te maken en zet ze daar volop op in. Maar de komst van nieuwe maatschappelijke voorzieningen naar Overvecht Centrum is hiermee nog niet zeker.

Omdat het plan ruimte meer ruimte biedt voor ontmoeting wordt dit effect als **positief** beoordeeld. Met het realiseren van, of concretiseren van de planning voor, een buurtcentrum of andere maatschappelijke voorzieningen kan het positieve effect versterkt worden.

Gezondheidsbescherming
In deze paragraaf is de beoordeling gebaseerd op drie indicatoren: Sport en bewegen, Groen in het gebied, Sociale cohesie. Ten aanzien van gezondheidsbescherming zijn andere thema's (zoals hittestress, luchtkwaliteit en geluid) ook van belang voor een gezonde stedelijke leefomgeving. De effecten van hittestress komen aan bod in de paragraaf over klimaatadaptatie (paragraaf 4.6.4). De effecten van geluid zijn beschreven in paragraaf 4.2.5. Tot slot is de situatie ten aanzien van luchtkwaliteit vergelijkbaar met het beeld dat is beschreven in het MER Omgevingsvisie Overvecht. Gezien bepaalde wegen drukker worden kan op basis van de beschrijving van de autonome situatie worden gesteld dat geen normoverschrijdingen verwacht worden. Dit is aangegeven in een kaart met concentratiegegevens uit Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) in het planMER Omgevingsvisie Overvecht (alternatief 1 Figuur 4.27 en alternatief 2 Figuur 4.28).



Figuur 4.27 Wegen met mogelijke significante toenames (oranje) en significante afnames (groen) in alternatief 1 (Bron: PlanMER Omgevingsvisie Overvecht)



Figuur 4.28 Wegen met mogelijk significante toenames (oranje) en significante afnames (groen) in alternatief 2 (Bron: PlanMER Omgevingsvisie Overvecht)

Uit de vergelijking tussen de intensiteiten in alternatief 1 en 2 ten opzichte van de referentiesituatie valt op te maken dat voor diverse wegen toenames van meer dan 1.500 mvt/etm verwacht worden. Langs deze wegen is mogelijk sprake van significante toenames van de concentratie stikstofdioxide. De wegen zijn (oranje) weergegeven in bovenstaande figuren.

Langs diverse wegen is sprake van een negatief effect op de luchtkwaliteit. Dit is met name het geval langs de wegen langs de noordelijke en oostelijke rand van Overvecht (Karl Marxdreef, Albert Schweitzerdreef, Franciscusdreef) alsmede langs de Einsteindreef. Langs de Carnegiedreef, Moldaudreef en Moezeldreef worden afnames van de verkeersintensiteiten verwacht. Langs deze wegen is mogelijk sprake van significante afnames van de concentraties.

Hoewel langs een aantal wegen een negatief effect verwacht wordt ten aanzien van luchtkwaliteit, zoals in het hoofdstuk luchtkwaliteit MER Omgevingsvisie beschreven, wordt in Utrecht (nog) niet voldaan aan de WHO-advieswaarden. Dit is al zo in de huidige/autonome situatie en dus niet een gevolg van de beoogde plannen.

Hinder tijdens aanlegfase

Mogelijke hinder tijdens de aanlegfase kunnen onder andere bestaan uit geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden, verkeersdrukte door de aan- en afvoer materialen, problemen met de

toegankelijkheid en vertraagde verkeersstromen als gevolg van tijdelijke verkeersmaatregelen. Deze hinder is tijdelijk van aard en er zijn maatregelen mogelijk, zie ook paragraaf 4.5.5.

4.5.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van gezondheid zijn, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen. Voor compenserende of mitigerende maatregelen omtrent geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6. Ten aanzien van het thema luchtkwaliteit wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

Hinderreducerende maatregelen om hinder tijdens de aanlegfase te beperken kunnen zijn:

- Goede routering aan- en afvoer van grond, bouwmaterialen langs routes met zo min mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen
- Goede inrichting en beheer van laad- en losvoorzieningen
- Veilige tijdelijke verkeersmaatregelen
- De regulering van toegankelijkheid van de bouwterreinen
- De regulering van de tijdstippen van aan- en afvoer en bouwwerkzaamheden

Het nemen van deze maatregelen zorgt er voor dat er minder overlast optreedt tijdens de aanlegfase. Tegelijkertijd is het volledig wegnemen van hinder tijdens de aanleg niet-realistisch.

4.6 Klimaatadaptatie en water

4.6.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.6.2 Referentiesituatie

In dit onderdeel wordt de huidige situatie omschreven van Overvecht Centrum in het kader van water en klimaatadaptatie. Eerst wordt een overzicht gegeven van de stand van zaken omtrent bodem, ondergrond en riolering. Aan de hand van deze informatie worden de belangrijkste knelpunten rondom wateroverlast en hittestress weergegeven.

4.6.2.1 Huidige situatie

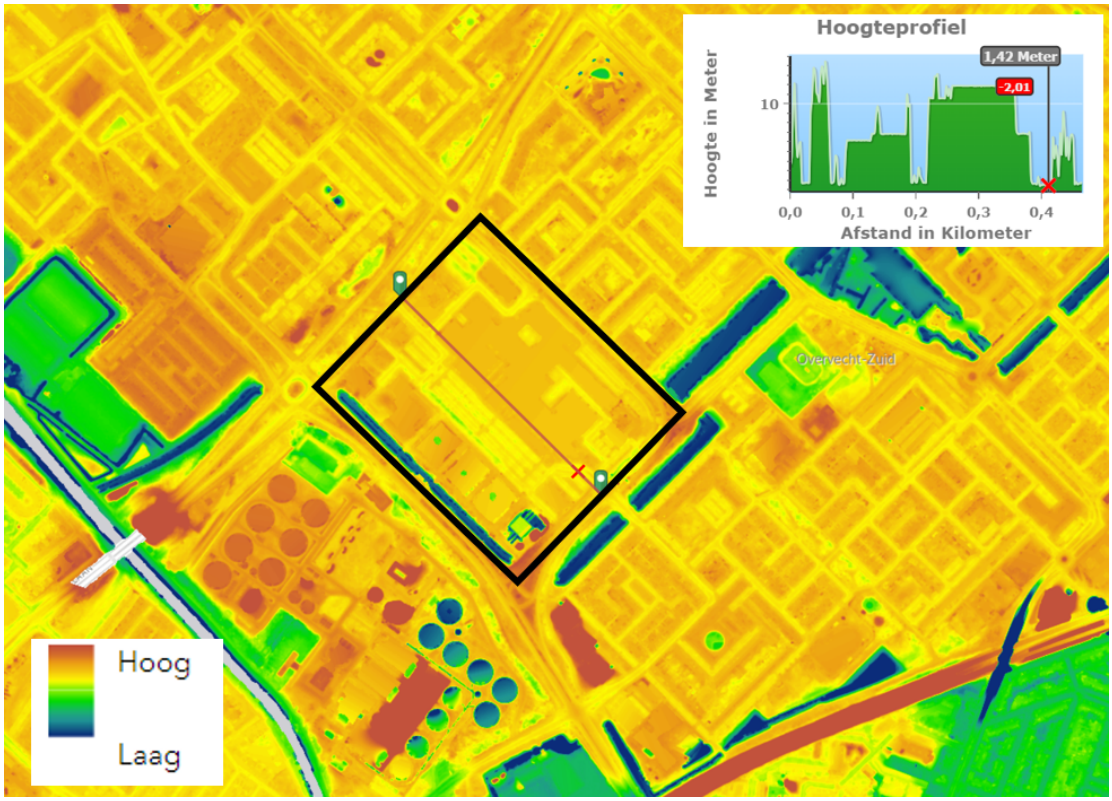
Bodem en ondergrond

Om goed in te kunnen schatten in hoeverre wateroverlast optreedt binnen het gebied, hoe het nieuwe plan hier impact op heeft en wat voor mitigerende maatregelen mogelijk zijn, is het noodzakelijk om in kaart te brengen hoe de bodem en ondergrond zijn opgebouwd.

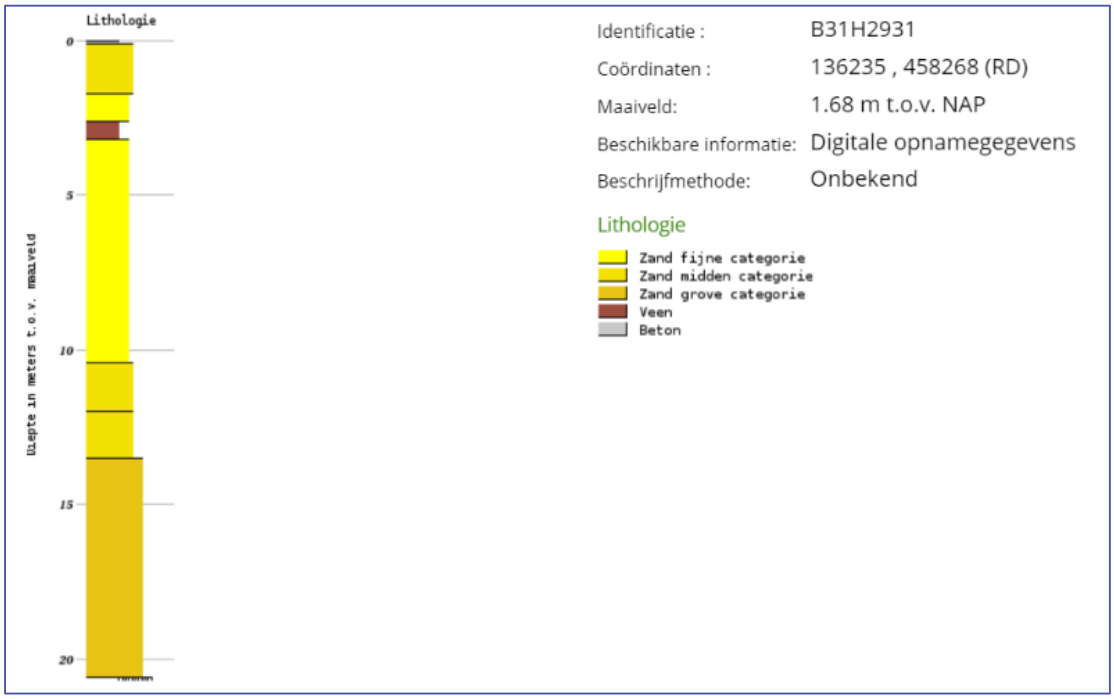
In het gebied varieert de maaiveldhoogte tussen NAP 1,29 m en NAP +1,75 m. Doordat het gebied integraal opgehoogd is met een zandlaag van circa 1 m tot circa NAP +1,52 m bij de aanleg van de wijk Overvecht[10], is de maaiveldhoogte door het hele gebied relatief gelijk (zie Figuur 4.29). Deze zandlaag wordt gevolgd door een storende klei/veenlaag die tussen de 0,1 en

[10] https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601/t_NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601_4.9.html

1,5 m dik is. Onder deze klei/veenlaag ligt opnieuw een zandlaag oftewel het eerste watervoerend pakket, welke gradueel grover wordt tot ongeveer 20 meter diepte. In Figuur 4.30 is een boormonster uit het zuidoosten van het plangebied te zien uit 2011. Hierin is deze opbouw duidelijk zichtbaar. De grondwaterstand in het gebied varieert van minimaal -0,40 m NAP tot maximaal 0,00 m NAP. Dit resulteert in een grondwaterstand en ontwateringsdiepte van respectievelijk 1,92 m en 1,52 m beneden maaiveld.



Figuur 4.29 Hoogteprofiel plangebied (Bron: AHN[11])



Figuur 4.30 Boormonsterprofiel zuidoosten plangebied 2011 (Bron: DINOloket[12])

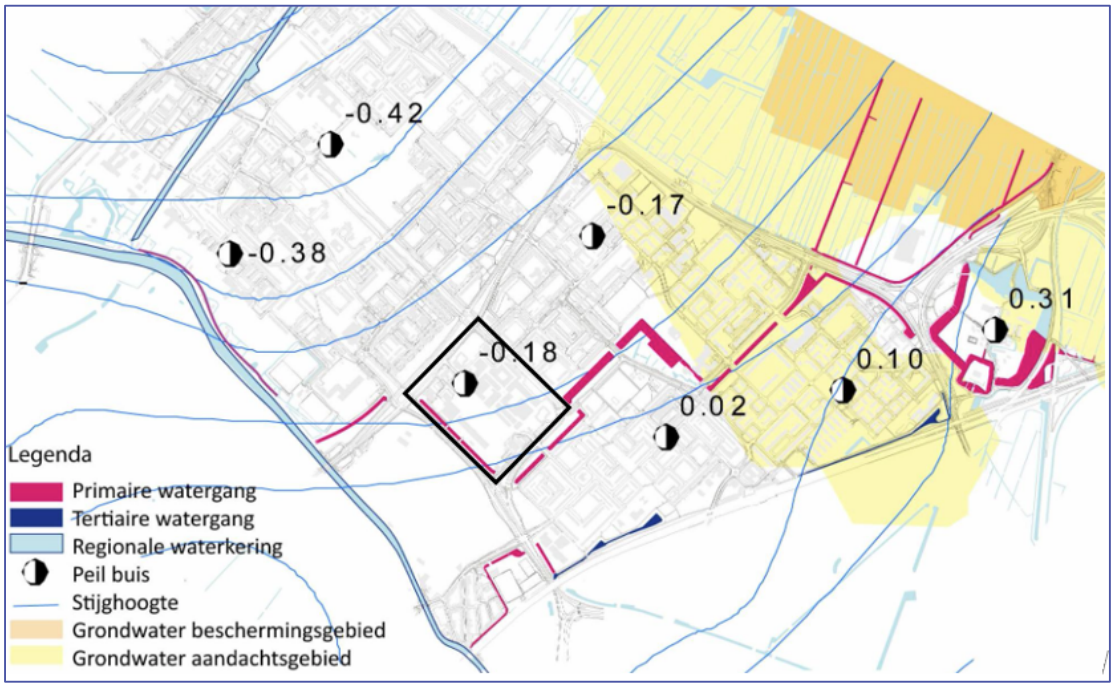
Watergangen en riolering

Naast de bodem en ondergrond hebben ook watergangen en riolering impact op wateroverlast. Daarom is ook hiervan een inventarisatie van de huidige situatie nodig.

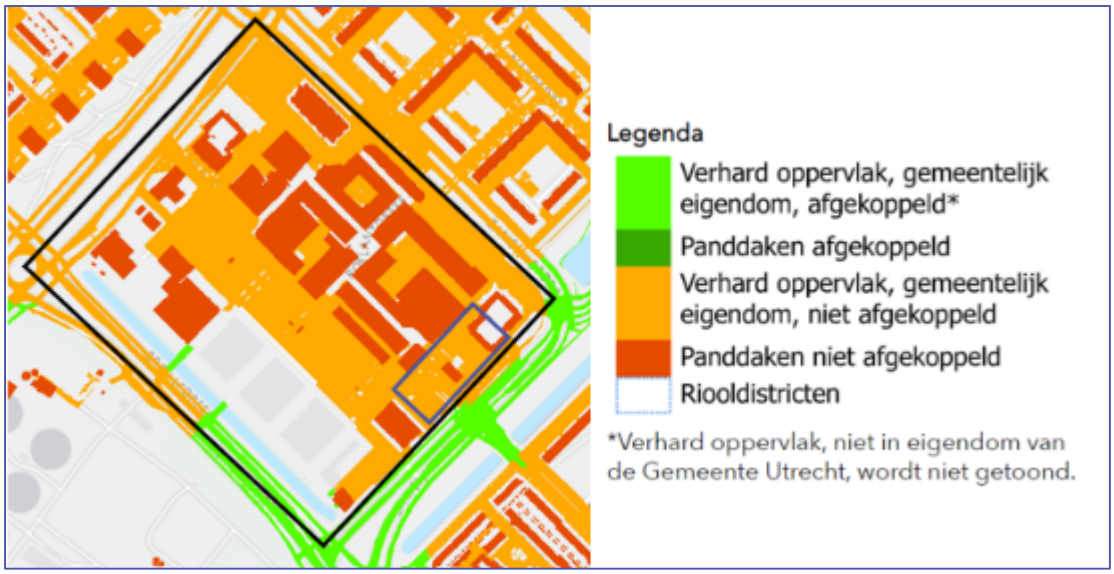
Het plangebied kent twee primaire watergangen: de singel langs de Brailledreef (binnen het plangebied) en de singel langs de Zamenhofdreef (grenzend aan het plangebied; zie Figuur 4.31). Deze singels maken deel uit van het oppervlakte-watersysteem in Overvecht, wat één peilgebied is met een vast peil van NAP +0,20 m. Gezien de drooglegging is bij extreem weer grotere peilstijging dan normaal mogelijk. Met waterschap HDSR is afgesproken dat een peilstijging tot NAP +0,80 m toelaatbaar is.

De riolering in de huidige situatie bestaat uit een grotendeels gemengd stelsel met een klein deel hemelwaterafvoer (HWA) of infiltratieriool (IT-riool). Het grootste gedeelte van het verhard oppervlak is nog niet afgekoppeld. Uitzondering hierop zijn de wegen aan de zuidkant (zie lichtgroene wegen in Figuur 4.32) en de parkeerplaats op de Zamenhofdreef (in tegenstelling tot wat kaartbeeld suggereert, zie paarse vierkant Figuur 4.32). Vanaf de parkeerplaats langs de Brailledreef is een IT-riool aangelegd naar de singel. Ook is een IT-riool aangelegd dat uitmondt op de Singel aan de Zamenhofdreef, tussen toren 2 en 3 van de 4 nieuwe woontorens. Beide IT-riolen kunnen gebruikt worden. De riolering in het projectgebied staat op de planning voor vervanging tussen 2027 en 2040.

[11] https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/
[12] https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens



Figuur 4.31 Watergangen Utrecht Overvecht. Plangebied zwart omlijnd. (Bron: Gemeente Utrecht[13])



Figuur 4.32 Overzicht afgekoppeld oppervlak in het plangebied (zwarte vlak). Het paarse vierkant is wél afgekoppeld, in tegenstelling tot wat kaartmateriaal suggereert. (Bron: Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum, gemeente Utrecht)

[13] https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601/t_NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601_4.9.html

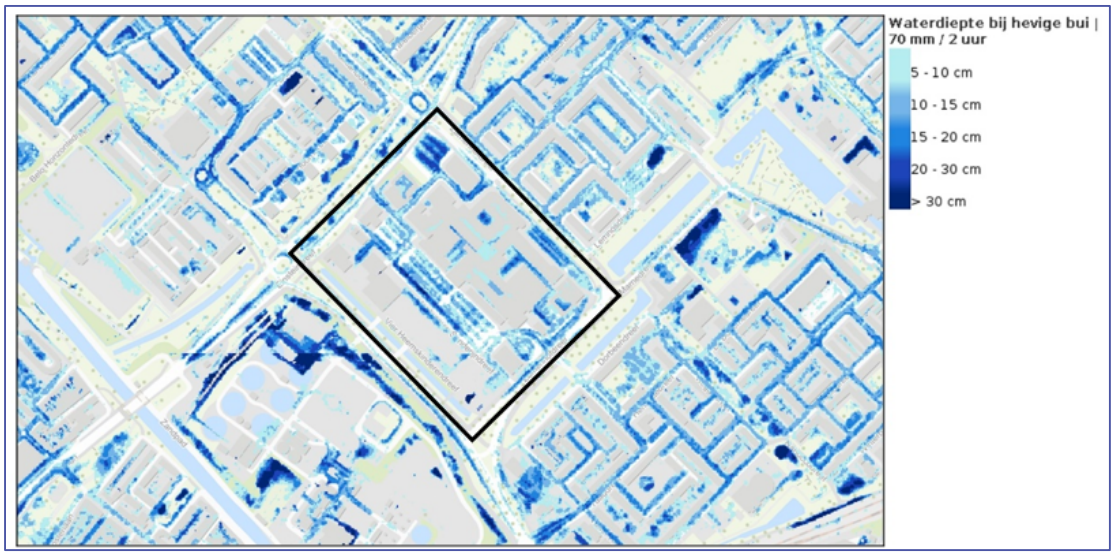
Overvecht Centrum kenmerkt zich door hoge mate van verharding en bebouwing. Dit heeft negatieve effecten voor wateroverlast, droogte en hittestress. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Wateroverlast

Wateroverlast ontstaat wanneer regenwater bij hevige neerslag of piekbuien niet voldoende weg kan stromen, infiltreert in de bodem of vastgehouden kan worden op plekken waar het geen overlast veroorzaakt. Als gevolg hiervan kan maatschappelijke ontwrichting en economische, ecologische en gezondheidsschade ontstaan.

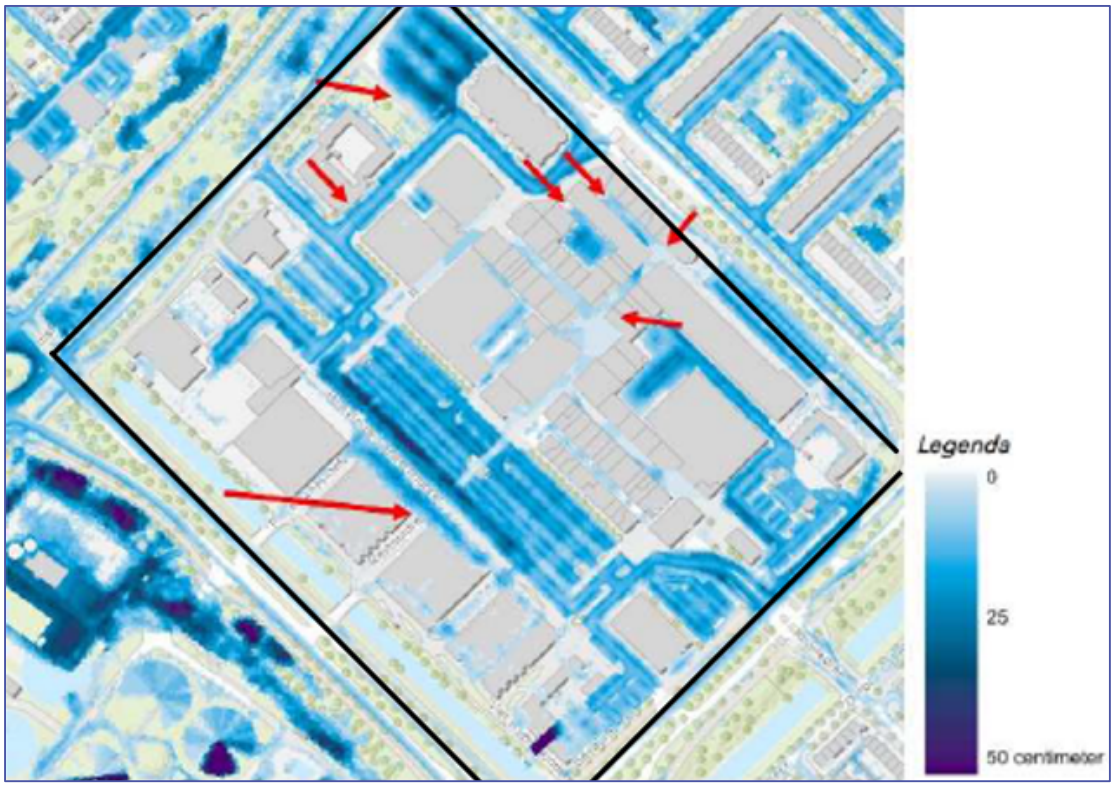
De bodem en ondergrond maken het gebied zeer geschikt voor natuurlijke oplossingen om infiltratie van hemelwater te bevorderen en hemelwateroverlast te voorkomen. Echter, door de hoge mate van verharding is het gebied nu gevoelig voor wateroverlast. Zo is te zien dat een bui van 70 mm in twee uur in de huidige situatie zorgt voor water op straat (zie Figuur 4.33). Doordat het gebied integraal is opgehoogd, zijn er weinig hoogteverschillen in het gebied. Dit zorgt ervoor dat hemelwater niet naar één of slechts enkele plekken wordt geleid, maar door het hele gebied verspreid voor water op straat zorgt. De waterdiepte ligt daarbij ongeveer tussen de 15 en 35 cm.

Figuur 4.34 laat zien waar water op straat staat bij een bui van 80 mm in één uur. Dit geeft een vergelijkbaar beeld als Figuur 4.33. Daarbij laat Figuur 4.34 ook zien waar wateroverlast bij gebouwen ontstaat doordat er bij een bui van 80 mm in één uur water tegen de gevel aan komt te staan. Beide figuren geven een goede inschatting van de locaties waar water op straat komt te staan en waar wateroverlast bij panden optreedt. Deze informatie is het uitgangspunt voor de effectbeoordeling, waar wordt uitgegaan van een bui van 80 mm in één uur.



Figuur 4.33 Wateroverlast binnen het plangebied (zwarte vlak) na een bij van 70mm in twee uur. (Bron: Klimaateffectatlas[14])

[14] https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/



Figuur 4.34 Wateroverlast binnen het plangebied (binnen de zwarte lijnen) bij een bui van 80mm in een uur. De rode pijlen geven locaties aan waar wateroverlast ontstaat in gebouwen. (Bron: Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum, gemeente Utrecht)

Droogte

Veel functies, zoals bijvoorbeeld natuur, zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van zoetwater. Watertekorten kunnen optreden als de neerslag en de aanvoer van zoetwater kleiner is dan de vraag. Ook kan er een watertekort ontstaan wanneer er te weinig water van voldoende kwaliteit beschikbaar is. Dergelijke watertekorten kunnen leiden tot schade en overlast.

De opbouw van de bodem en ondergrond hebben grote invloed op droogte. De bodem en ondergrond in het gebied bestaan voornamelijk uit zand, waardoor het moeilijk is om water vast te houden. Bovendien is er hoge mate van verharding aanwezig in het plangebied, wat het gebied kwetsbaar maakt voor verdroging. Mede hierdoor is er sprake van een lage Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG; > 2 meter)[15].

Lage grondwaterstanden, als gevolg van droogte, kunnen leiden tot bodemdaling. Uit data van de Klimaateffectatlas blijkt echter dat hier nauwelijks sprake van lijkt te zijn. Figuur 4.35 en Figuur 4.36 geven aan dat er over twee verschillende periodes weinig tot geen bodemdaling heeft plaatsgevonden. Ook op andere vlakken heeft het gebied weinig te kampen met negatieve effecten van droogte. In het plangebied treedt er geen probleem op met een tekort aan

[15] https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/laagste-grondwaterstanden

oppervlakte water, ook niet in extreem droge jaren[16]. Verder bevindt zich in het plangebied geen droogtegevoelige grondwaterafhankelijke natuur[14].



Figuur 4.35 Uitsnede signaalkaart bodemdaling mei 2015 – mei 2018. Een 'significante daling' is 2 tot 6 mm per jaar, 'veel daling' is meer dan 6 mm per jaar (Bron: Klimaateffectatlas)



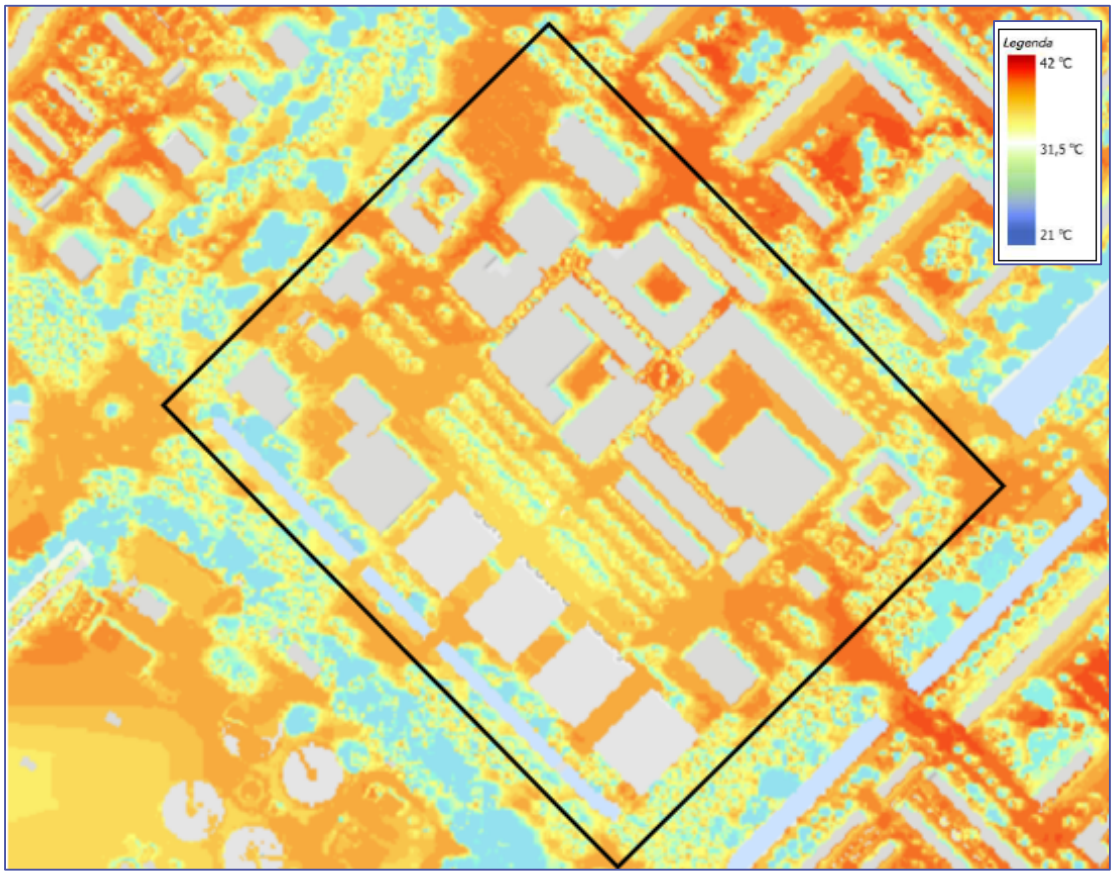
Figuur 4.36 Uitsnede signaalkaart bodemdaling oktober 2016 – oktober 2018 (Bron: Klimaateffectatlas)

Hittestress

De hoge mate van verharding en bebouwing en de geringe aanwezigheid van groen binnen het plangebied zorgen ervoor dat in vrijwel het hele plangebied sprake is van een hoge gevoelstemperatuur, wat leidt tot grote hittestress. Grote hittestress treedt op wanneer de gevoelstemperatuur 35 °C of meer is[17]. Figuur 4.37 laat de gevoelstemperatuur zien, gemeten op

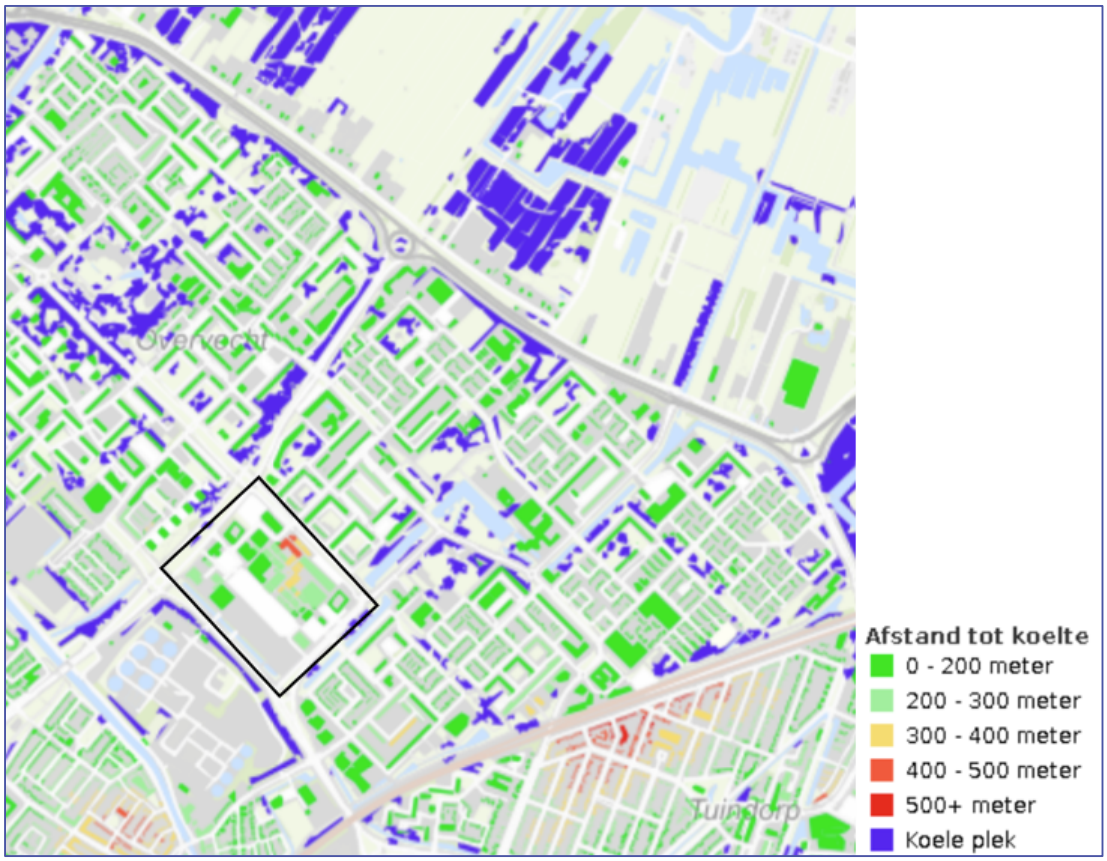
[16] https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/kaartviewer en Nationaal Water Model, 2019
[17] https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/hittekaart-gevoelstemperatuur

1 juli 2015. Dit is een hete dag die ongeveer eens in de 5,5 jaar voorkomt in het huidige klimaat. De verwachting is dat de gevoelstemperatuur in de toekomst nog verder toeneemt. Te zien is dat de gevoelstemperatuur in het huidige klimaat kan oplopen tot ruim 40 °C, met name op open plekken met sterke mate van verharding en weinig groen. Een voorbeeld hiervan is de parkeerplaats waar de Zamenhofdreef de Einsteindreef kruist, in het noordoosten van het plangebied. Het effect van vergroening op de gevoelstemperatuur is ook duidelijk zichtbaar, gezien de lage gevoelstemperatuur rondom de bomen op de centrale parkeerplaats.



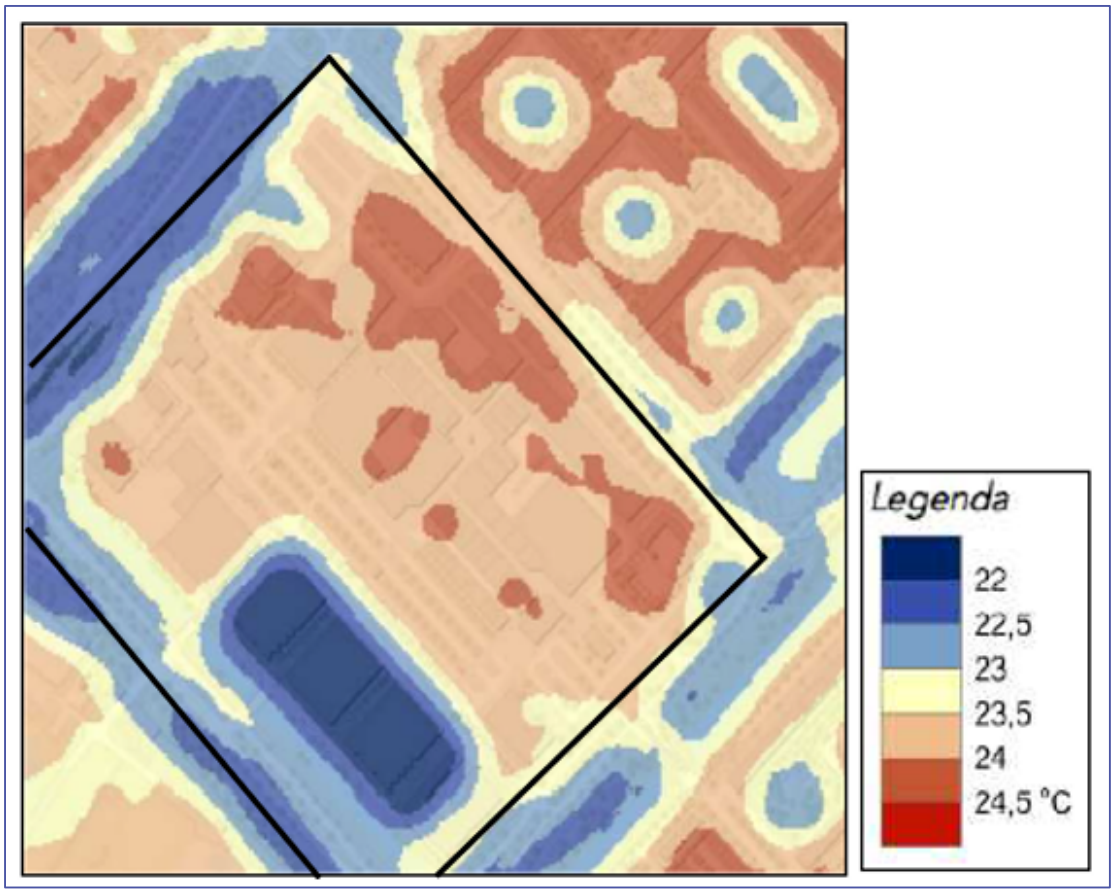
Figuur 4.37 Gevoelstemperatuur in plangebied (zie zwart vierkant), gemeten op 1 juli 2015. (Bron: Klimaateffectatlas)

In gebieden waar de gevoelstemperatuur hoog is, is het belangrijk voor de gezondheid van inwoners dat er voldoende koele plekken zijn. Een koele plek is een plek in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2 waar de gevoelstemperatuur op een warme dag maximaal 35 °C is. In het plangebied zijn de meeste gebouwen tussen de 0 en 300 meter van een koele plek, met enkele gebouwen waar de afstand groter voor is (zie Figuur 4.38). Daarmee zijn koele plekken nabij het plangebied over het algemeen verder weg dan in de rest van de wijk.



Figuur 4.38 Koele plekken in het plangebied (zwart vierkant)

Ook in de nacht kan de temperatuur oplopen tot 24 °C (zie Figuur 4.39). Dit komt doordat gebouwen, straten en stoepen ’s avonds warmte afgeven. Voornamelijk de dichtbebouwde delen van het projectgebied hebben moeite om de warmte te verwerken en kwijt te raken.



Figuur 4.39 Gevoelstemperatuur 's nachts in plangebied (binnen de zwarte lijnen)

4.6.2.2 Autonome ontwikkeling

In dit onderdeel worden de autonome ontwikkelingen rondom Overvecht Centrum omschreven en het effect hiervan op wateroverlast, droogte en hittestress.

Naar verwachting treedt wateroverlast door hevige regenbuien in de toekomst vaker op, als gevolg van klimaatverandering[18]. Ook de kans op langdurige droogte neemt toe[19]. Daarbij komt dat gemeente Utrecht staat voor een grote verstedelijkingsopgave. Zo moeten 145.000 woningen gebouwd worden in provincie Utrecht tot 2040, waarvan een groot deel in gemeente Utrecht landt[20]. Wanneer deze opgave niet op klimaatbestendige wijze wordt ingevuld, leidt verstedelijking tot een grotere klimaatopgave voor wateroverlast, droogte en hitte. Echter, wanneer de verstedelijkingsopgave op klimaatbestendige wijze wordt ingevuld, kan de opgave juist leiden tot maatschappelijke (meer)waarde[21]. Daarom is het noodzakelijk om te kijken welke maatregelen gemeente Utrecht voornemens is te treffen op het gebied van klimaatadaptatie en welke autonome ontwikkelingen invloed hebben op het plangebied.

[18] https://www.knmi.nl/over-het-knmi/nieuws/water-vraagt-meer-ruimte-in-stad-van-de-toekomst
[19] https://klimaatadaptatienederland.nl/kennisdossiers/droogte/hoeveel-droger/
[20] https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/wonen/woningbouwopgave#Locaties
[21] https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/23239/heteffectvandeverstedelijkingsopgaveopwateroverlast.pdf

Gemeente Utrecht streeft ernaar om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Om wateroverlast, droogte en hittestress tegen te gaan worden verschillende doelen gesteld. Zo wil de gemeente de stad zo veel mogelijk vergroenen, door het aantal tegels en verharding terug te dringen en voor meer groen te zorgen. Het doel is om 90 % van het regenwater vast te houden op de plek waar het valt, door zo veel mogelijk water in de bodem op te vangen in plaats van af te voeren via het riool. Dit moet ervoor zorgen dat bij een bui van 80 mm per uur geen schade aan panden ontstaat en hulpdiensten de wegen kunnen blijven gebruiken.

Naast vergroenen hanteert de gemeente een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater:

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken
2. Op maaiveld infiltreren
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening
4. Verwerken in het oppervlaktewater
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering

Deze voorkeursvolgorde, in combinatie met vergroening, zorgt ervoor dat negatieve effecten van wateroverlast en droogte beperkt worden.

Op het gebied van hittestress streeft de gemeente naar voldoende schaduw op fiets- en looproutes en genoeg groen op buurtniveau (40 %). Verder is het doel om voor iedereen een koele plek binnen 200 meter te realiseren[22].

De vraag is via welke projecten deze doelstellingen daadwerkelijk gerealiseerd worden. De verwachting is dat zonder de ontwikkeling van Overvecht Centrum geen maatregelen worden getroffen, omdat vanuit klimaatadaptatie wordt ingezet op meekoppelen. Daarmee is klimaatadaptatie afhankelijk van de ontwikkelingen in Overvecht Centrum.

Er staan vier concrete autonome ontwikkelingen in de omgeving gepland: 1) verdichting aan de Ivoordreef, 2) verdichting aan de Camera Obscuradreef, 3) de plaatsing van een warmtepomp bij RWZI Utrecht en 4) de vervangingsopgave van de riolering. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.3. Voor de verdichting aan zowel de Ivoordreef als de Camera Obscuradreef geldt dat, indien bij de verdichting geen aandacht is voor klimaatadaptatie, wateroverlast, droogte en hittestress zullen toenemen door klimaatverandering. Echter, door de omvang van beide projecten en de afstand tot het plangebied, zal het effect op Overvecht Centrum verwaarloosbaar zijn.

Voor de plaatsing van de warmtepomp bij de RWZI Utrecht geldt dat een deel van het oppervlak van de RWZI verhard wordt. Dat betekent dat de kans op wateroverlast, droogte en hittestress hier toeneemt als geen compenserende maatregelen worden genomen. Tussen de RWZI en het

[22] https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/ebb7f1bd-9bf4-4352-81e0-5427789933d1?documentId=8d32abf9-1f7f-4b2c-a60d-fa7008a85e77&agendaItemId=d20aa079-76be-47c9-b6eb-8aead379abff

plangebied ligt echter de Brailledreef. Door de aanwezigheid van een grote hoeveelheid bomen en de singel fungeert deze straat als een buffer, waardoor toenemende wateroverlast, droogte en/of hittestress op het terrein van de RWZI vermoedelijk geen effect heeft op Overvecht Centrum. Daarnaast is de verwachting dat vanwege de toename van verharding watercompensatie vereist is vanuit het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit zorgt voor compensatie van de negatieve effecten van de extra verharding op het watersysteem.

Voor de vervangingsopgave van de riolering geld dat bij vervanging van het riool een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Dit zijn twee buizen, één voor afvalwater en één voor hemelwater. Met de aanleg van een gescheiden stelsel kan hemelwater zo veel mogelijk in het gebied worden vast gehouden en geïnfiltreerd in de bodem. Met als gevolg het beperken van negatieve effecten van wateroverlast en droogte. Ook wordt het RWZI minder onnodig belast.



Figuur 4.40 Plaatsing warmtepomp RWZI Utrecht. (Bron: Eneco[23])

De geplande autonome ruimtelijke ontwikkelingen heeft geringe effect op hittestress in Overvecht Centrum, maar heeft op gebied van wateroverlast en droogte wel een positieve invloed door meer water in het gebied vast te houden en te infiltreren in de bodem. Door klimaatverandering zullen de kans en intensiteit van de klimaateffecten toenemen. Het beleid van de gemeente moet ervoor zorgen dat er minder wateroverlast, droogte en hittestress optreedt. Echter, zonder meekoppelen met gebiedsontwikkelingen zullen er geen autonome fundamentele klimaatadaptatiemaatregelen ruimtelijk en financieel haalbaar zijn ten behoeve van hittestress. De conclusie is dat in de autonome situatie de kans en intensiteit van hittestress toeneemt en van wateroverlast en droogte beperkt worden.

[23] https://www.eneco.nl/over-ons/wat-we-doen/duurzame-bronnen/Warmtepomp-RWZI-Utrecht/

4.6.3 Beoordelingskader

Wateroverlast

Het aspect wateroverlast wordt beoordeeld aan de hand van het criterium piekbui 80 mm in één uur zonder schade aan panden en infrastructuur. Dit wordt kwantitatief beoordeeld.

Tabel 4.26 Beoordelingskader wateroverlast

Piekbui 80 mm in 1 uur zonder schade aan panden en infrastructuur		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen daalt sterk
+	Positief effect	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen daalt
0	Geen effect (neutraal)	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen blijft gelijk
-	Negatief effect	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen neemt toe
--	Zeer negatief effect	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen neemt sterk toe

Droogte

Het aspect droogte wordt beoordeeld aan de hand van de mate van gevoeligheid voor droogte van het plangebied. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.27 Beoordelingskader droogte

De hoeveelheid van gevoeligheid voor droogte		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Het plan leidt tot veel minder droogte en het gebied wordt veel minder gevoelig voor droogte
+	Positief effect	Het plan leidt tot minder droogte en het gebied wordt minder gevoelig voor droogte
0	Geen effect (neutraal)	Geen effect op droogte ten opzichte van de referentiesituatie
-	Negatief effect	Het plan leidt tot meer droogte en het gebied wordt gevoeliger voor droogte
--	Zeer negatief effect	Het plan leidt tot veel meer droogte en het gebied wordt veel gevoeliger voor droogte

Hittestress

Het aspect hittestress wordt beoordeeld aan de hand van het criterium gevoelstemperatuur. Dit wordt kwantitatief beoordeeld.

Tabel 4.28 Beoordelingskader hittestress

Gevoelstemperatuur		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied daalt sterk
+	Positief effect	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied daalt
0	Geen effect (neutraal)	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied blijft gelijk
-	Negatief effect	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied neemt toe
--	Zeer negatief effect	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied neemt sterk toe

4.6.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.29 Beoordelingskader klimaatadaptatie en water

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Wateroverlast	+	Positief effect	Het aantal locaties met wateroverlast in/bij gebouwen en op wegen daalt
Droogte	+	Positief effect	Het plan leidt tot minder droogte en het gebied wordt minder gevoelig voor droogte
Hittestress	+	Positief effect	De gemiddelde gevoelstemperatuur in het gebied daalt

Wateroverlast

De effectbeoordeling voor wateroverlast is gebaseerd op het Masterplan 2.0. Hierbij is gebruikgemaakt van de impressies van het plangebied en de onderliggende uitgangspunten. De effectbeoordeling gaat ervan uit dat in ieder geval de onderliggende uitgangspunten, zoals minimale dimensionering van voorzieningen en groenpercentages, behaald worden. Wanneer dit niet het geval is kunnen de conclusies uit de effectbeoordeling wijzigen. Voor wateroverlast zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten voor de effectbeoordeling:

- Voor het verminderen van wateroverlast gelden dat een goede afwatering van de openbare ruimte en het groen verlaagd aanleggen als belangrijkste maatregelen worden gezien. Echter is dit niet terug te zien in de dwarsprofielen van straten en pleinen in het Masterplan. In Figuur 4.41 is in het dwarsprofiel verlaagd groen gering terug te zien en is juist verhoging van het maaiveld, vooral in de groene stroken, terug te zien. Dit is een aandachtspunt voor verdere uitwerking van het Masterplan
- Bij een bui van 80 mm in een uur mag geen schade optreden aan gebouwen en vitale infrastructuur. In het Masterplan Overvecht Centrum is hier onvoldoende rekening mee gehouden. In de dwarsprofielen en in de tekst lijkt het vloerpeil gelijk aan het straatpeil /

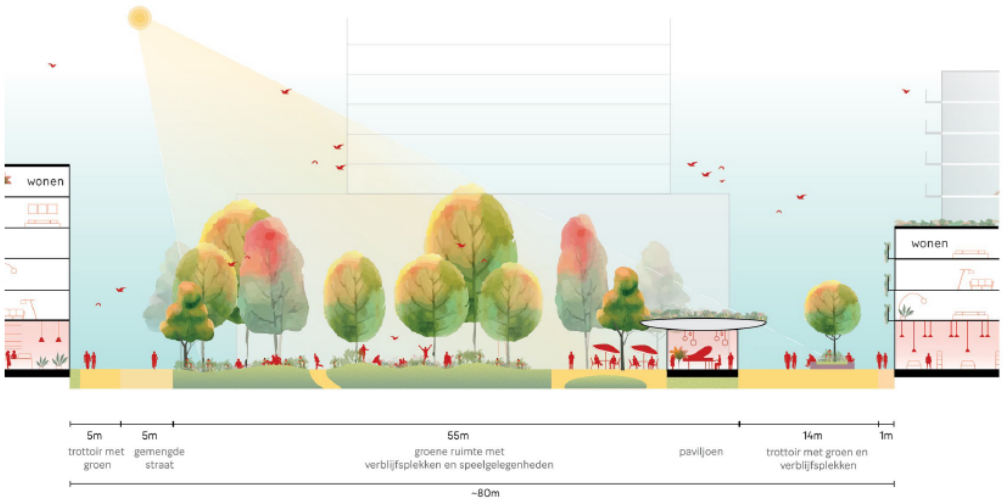
maaiveld te zijn. Dit kan voor wateroverlast en schade zorgen. De gemeente heeft als uitgangspunt om de vloerpeil van gebouwen minimaal 0,15 m boven straatpeil aan te leggen. Dit biedt ruimte voor dynamische berging op maaiveld tijdens piekbuien

- Voor vitale infrastructuur betekent dat voor een goede afwatering rekening gehouden wordt met het afschot van wegen in de lengte- en breedterichting richting de bergingsvoorziening. Het laatste is erg belangrijk om wateroverlast te voorkomen omdat water altijd naar het laagste punt stroomt en verzamelt
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt aangegeven dat de mate van vergroening toeneemt van 8 % tot 33 % van het plangebied, waarvan een groot deel verlaagd wordt aangelegd. Dit is een significante toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit is met name te zien in de straten buiten de centrale parkeerplaats (het toekomstige O-plein). In de huidige situatie is buiten de centrale parkeerplaats nauwelijks groen in het plangebied. In de toekomstige situatie komt er meer vergroening in de straten en binnenhoven in de rest van het plangebied (zie Figuur 4.42)
- De groenstroken in het plangebied worden minimaal 0,15 m verlaagd, waardoor waterberging verbeterd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Verlaagde groenstroken worden minimaal 2 m breed om waterberging te bevorderen. In Figuur 4.43 is een overzicht van de afwatering van Overvecht Centrum weergegeven. Uit de oorspronkelijke afbeelding in het Masterplan Overvecht Centrum is de lengte aan verlaagd groen in de openbare ruimte afgeleid. Op basis van de minimale dimensionering van het verlaagd groen (2 m breed en 0,15 m diep) en de totale lengte van verlaagd groen wordt niet voldaan aan de 15 mm bergingseis. Waar waterberging niet mogelijk is wordt hemelwater afgevoerd naar de watergangen in het gebied. In de watergangen is een maximale peilstijging van 0,6 m toegestaan tijdens hevige buien. Dit biedt niet voldoende berging binnen het plangebied voor het afvoerend verhard oppervlak in de openbare ruimte tijdens hevige buien
- Er wordt een infiltratieriool in het plangebied aangelegd. Figuur 4.43 geeft aan waar het bestaande infiltratieriool loopt, waar hemelwater in verlaagd groen geïnfiltreerd wordt en waar nieuwe hemelwaterafvoer komt. Hiermee ontstaat meer ruimte en mogelijkheden om water vast te houden en af te voeren . Echter wordt niet aangegeven op welke bui het infiltratieriool wordt gedimensioneerd en is het niet duidelijk in hoeverre deze maatregel, samen met bergen en infiltreren in verlaagd groen en berging in oppervlaktewater voldoet aan de compensatie-eis (statische berging) voor hemelwatervoorzieningen binnen het plangebied
- Figuur 4.43 suggereert ook dat er water wordt afgewenteld buiten het plangebied. In het plan wordt niet omschreven wat de impact hiervan is buiten het plangebied. Afwenteling van hemelwater is strijdig met de kaders uit de Kamerbrief Water en Bodem Sturend[24]. Het is niet duidelijk in hoeverre hier in de huidige situatie ook sprake van is
- De watergangen in het plangebied worden niet gewijzigd
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt omschreven dat (een deel van) de daken groen ingericht wordt. Hierdoor is ook op gebouwen mogelijkheid tot het vasthouden van water tijdens hevige buien. Hoeveel daken vergroend worden wordt niet gespecifieerd. In de huidige

[24] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend

situatie is er echter nauwelijks tot geen sprake van groene daken, dus hier lijkt een verbetering plaats te vinden ten opzichte van de huidige situatie

Op basis van deze constateringen kan geconcludeerd worden dat er minder wateroverlast op wegen en bij panden op zal treden bij hevige regenbuien. Allereerst is er een sterke toename van vergroening door het gehele gebied, waarvan een groot deel verlaagd wordt aangelegd. Dit betekent dat er meer ruimte is om hemelwater te infiltreren, waardoor wateroverlast afneemt. Daarnaast laat Figuur 4.42 zien dat de vergroening gelijkmatig door het gebied wordt toegepast. Ook is te zien dat op de huidige locaties waar wateroverlast in gebouwen optreedt bij hevige buien grotendeels vergroening wordt toegepast, tot wel 40 %. In de huidige situatie is er nauwelijks vergroening op deze overlastlocaties. Dat maakt het aannemelijk dat het aantal overlastlocaties afneemt in de toekomstige situatie. Een aandachtspunt voor het Masterplan is de verbeelding van het maaiveld (inclusief groen) in de dwarsprofielen. Het groen is amper verlaagd aangelegd en in sommige afbeeldingen is juist verhoogd groen aanwezig. Als de straatpeil en/of vloerpeil lager ligt dan het groen dan zal hemelwater van het groen afstromen naar het laagste punt en is er kans op wateroverlast. Daarnaast wordt geadviseerd om extra maatregelen te nemen binnen het plangebied om wateroverlast te voorkomen / beperken. Voorbeelden van geschikte maatregelen die een grote impact hebben zijn het vloerpeil van gebouwen minstens 0,15 m hoger aan te leggen dan het maaiveld, het aanleggen van multifunctionele wadi's waar groen wordt aangelegd en waterpleinen in combinatie met diepe grondwaterinfiltratie om lokale infiltratie te bevorderen. Dit met name door de aanwezigheid van een storende klei- / veenlaag in het plangebied. Uit het Masterplan Overvecht Centrum is het niet vast te stellen dat er geen overlastlocaties blijven bestaan in de toekomstige situatie. Daarom is sprake van een positief effect (+).



Figuur 4.41 Profiel O-plein. Bron: Masterplan Overvecht Centrum 2.0





Figuur 4.42 Overzichtskaart mate van vergroening op straten en pleinen. Bron: Masterplan Overvecht Centrum 2.0



Afbeelding 123. Overzichtskaart afwatering Overvecht Centrum

Figuur 4.43 Overzichtskaart afwatering Overvecht Centrum. Bron: Masterplan Overvecht Centrum 2.0

Droogte

Voor droogte zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten voor de effectbeoordeling:

- Voor het tegengaan van droogte geldt dat vergroening als belangrijkste maatregel wordt gezien
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt aangegeven dat de mate van vergroening toeneemt van 8 % tot 33 % van het plangebied. Dit is een significante toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit is met name te zien in de straten buiten de centrale parkeerplaats (het toekomstige O-plein). In de huidige situatie is buiten de centrale parkeerplaats nauwelijks groen in het plangebied. In de toekomstige situatie komt er meer vergroening in de straten en

binnenhoven in de rest van het plangebied (zie Figuur 4.42: Overzichtskaart mate van vergroening op straten en pleinen. Bron: Masterplan Overvecht Centrum 1.5)

- In de huidige situatie is de meeste vergroening in het plangebied te vinden op de centrale parkeerplaats, in de vorm van zes bomenrijen. Hiervoor in de plaats komt het centrale O-plein (zie Figuur 4.41). Hierbij wordt minimaal 40 % van de pleinruimte groen ingericht, waarbij bestaande bomen zo veel mogelijk behouden worden. Ook is er voor bomen meer ruimte om te groeien. Daarnaast is onder de bomen ruimte voor beplanting en onderbegroeiing, in tegenstelling tot de huidige situatie. Dit is een toename van vergroening, bomen en planten ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor kan water beter vastgehouden worden in de bodem
- De groenstroken in het plangebied worden minimaal 0,15 m verlaagd, waardoor waterberging verbeterd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Groenstroken worden ook minimaal 2 m breed om waterberging te bevorderen
- Waar waterberging niet mogelijk is wordt hemelwater afgevoerd naar de watergangen in het gebied. Hiervoor wordt een infiltratieriool in het plangebied aangelegd. Figuur 4.43 geeft aan waar het bestaande infiltratieriool loopt en waar nieuwe hemelwaterafvoer komt. Om droogte tegen te gaan is het wenselijk om zo veel mogelijk water vast te houden en zo min mogelijk af te voeren. Op pagina 114 van het Masterplan wordt omschreven hemelwater eerst naar groenvoorzieningen moet worden afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem. Pas als dit niet mogelijk, dan wordt hemelwater afgevoerd op de watergangen in het plangebied
- De watergangen in het plangebied worden niet gewijzigd
- Figuur 4.43 laat zien dat er water wordt afgewenteld buiten het plangebied. In het plan wordt niet omschreven wat de impact hiervan is buiten het plangebied. Afwenteling van hemelwater is strijdig met de kaders uit de Kamerbrief Water en Bodem Sturend[25]. Het is niet duidelijk in hoeverre hier in de huidige situatie ook sprake van is
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt omschreven dat (een deel van) de daken groen ingericht wordt. Hierdoor is ook op gebouwen mogelijkheid tot het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater. Hoeveel daken vergroend worden wordt niet gespecifieerd. In de huidige situatie is er echter nauwelijks tot geen sprake van groene daken, dus hier lijkt een verbetering plaats te vinden ten opzichte van de huidige situatie
- Er worden 110 bestaande bomen vervangen door nieuwe bomen. De nieuwe bomen zijn bestand tegen stedelijke groeicondities. Wat stedelijke groeicondities precies inhouden wordt niet toegelicht. Belangrijk is dat hierbij rekening wordt gehouden met toenemende verdroging en de juiste boomsoorten hier op worden gekozen

Op basis van deze constateringen kan geconcludeerd worden dat het gebied minder gevoelig voor droogte wordt. Allereerst is er een sterke toename van vergroening door het gehele gebied. Dit betekent dat er meer ruimte is voor waterberging. Hoewel het aantal bomen in het gebied gelijk blijft, krijgen de bomen wel meer ruimte om te groeien. Ook komt er meer beplanting rondom de bomen. Bomen en planten krijgen hiermee meer ruimte om te wortelen en worden daarmee minder gevoelig voor verdroging dan in de huidige situatie. In het Masterplan wordt echter ook

[25] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/11/25/water-en-bodem-sturend

gesproken van afwentelen van hemelwater en wordt weinig toegelicht over de hoe de ondergrond een rol speelt bij waterberging. Hoewel de situatie verbetert, blijven er dus aandachtspunten. Daarom wordt er een **positieve beoordeling** gegeven.

Hittestress

De effectbeoordeling voor hittestress is gebaseerd op het Masterplan 2.0. Hierbij is gebruikgemaakt van de impressies van het plangebied en de onderliggende uitgangspunten. De effectbeoordeling gaat ervan uit dat in ieder geval de onderliggende uitgangspunten, zoals groenpercentages, behaald worden. Wanneer dit niet het geval is kunnen de conclusies uit de effectbeoordeling wijzigen. Voor hittestress zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten voor de effectbeoordeling:

- Voor het tegengaan van hittestress geldt dat vergroening en beschaduwing (door groen en gebouwen) als belangrijkste maatregelen worden gezien
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt aangegeven dat de mate van vergroening toeneemt van 8 % tot 33 % van het plangebied. Dit is een significante toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit is met name te zien in de straten buiten de centrale parkeerplaats (het toekomstige O-plein). In de huidige situatie is buiten de centrale parkeerplaats nauwelijks groen in het plangebied. In de toekomstige situatie komt er meer vergroening in de straten en binnenhoven in de rest van het plangebied (zie Figuur 4.42)
- In de huidige situatie is de meeste vergroening in het plangebied te vinden op de centrale parkeerplaats, in de vorm van zes bomenrijen. In de toekomstige situatie komt hier het centrale O-plein (zie Figuur 4.41). Hierbij wordt minimaal 40 % van de pleinruimte groen ingericht, waarbij bestaande bomen zo veel mogelijk behouden worden. Ook is er voor bomen meer ruimte om te groeien. Figuur 4.41 laat zien dat de bomen meer verspreid geplaatst zijn in verblijfsgebieden dan in de huidige situatie en daarmee meer schaduw en verkoeling bieden aan bewoners en gebruikers dan in de huidige situatie
- Er worden 110 bestaande bomen vervangen door nieuwe bomen. Op korte termijn kan dit zorgen voor meer hittestress, doordat nieuwe bomen doorgaans kleiner zijn en voor minder schaduwwerking zorgen dan oudere bomen. Om hittestress in de toekomstige situatie te voorkomen is het belangrijk dat er gekozen wordt voor bomen die zorgen voor veel schaduwwerking. Het Masterplan geeft aan dat gestreefd wordt om bomen met volgroeide kruin te behouden. Ook geeft het Masterplan aan dat bij boomkeuze rekening wordt gehouden met gewenste schaduw en zon op pleinen en in straten
- In het Masterplan Overvecht Centrum wordt omschreven dat (een deel van) de daken groen ingericht wordt. Groene daken kunnen helpen om de gevoelstemperatuur te verlagen, doordat deze minder warmte absorberen dan bitumen daken. Dit geldt echter niet voor extensieve groene daken die bedekt zijn met enkel sedum. Deze kunnen overdag juist bijdragen aan opwarming en zorgen alleen ’s nachts voor verkoeling[26]. Om hittestress te beperken is het dus belangrijk om groene daken niet enkel met sedum te beplanten. In het Masterplan wordt niet aangegeven op welke manier groene daken ingericht worden

[26] https://www.hva.nl/kc-techniek/gedeelde-content/contentgroep/klimaatbestendige-stad/resultaten/groene-daken.html#:~:text=Groene%20daken%20kunnen%20helpen%20het,zij%20minder%20zonne%2Denergie%20op.

- In het Masterplan is aangegeven dat er op sommige plekken ook groene gevels geplaats zullen worden. Deze dragen ook bij aan het verlagen van de temperatuur van het gebied, maar vooral binnen gebouwen. Het effect op de gevoelstemperatuur buiten is gering[27]
- Er wordt veel bouwvolume toegevoegd aan de locatie. Dit zorgt voor meer gebouwde massa die opwarmt op hete dagen. Daarnaast zorgt de toename in bebouwing ervoor dat er minder natuurlijke ventilatie ontstaat in delen van het gebied. Dit betekent een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie
- Een toename in bouwvolume biedt tegelijkertijd ook kansen. Gebouwen kunnen ingezet worden om meer schaduwwerking te creëren. Het Masterplan geeft aan dat hier op wordt ingezet door de straatwanden zo in te richten dat deze in de zomer schaduw en verkoeling bieden

Op basis van deze constateringen kan geconcludeerd worden dat er minder hittestress optreedt in het gebied in de toekomstige situatie. Dit komt met name door de sterke toename van vergroening door het gehele gebied. Daarbij is de hoeveelheid en grootte van bomen essentieel voor de mate van hittestress. Hoewel de hoeveelheid bomen niet toeneemt, maakt het Masterplan duidelijk dat de bomen meer verspreid geplaatst zijn in verblijfsgebieden dan in de huidige situatie en zo geplaatst worden dat deze meer schaduw en verkoeling bieden aan bewoners en gebruikers dan in de huidige situatie het geval is (zie onder andere Figuur 4.41). Ook worden gebouwen ingezet om meer schaduwwerking te creëren. Door de druk op de openbare ruimte en de inrichting van de locatie (toename in bouwvolume) zal echter wel een bepaalde mate van hittestress blijven bestaan, maar minder dan in de huidige situatie. Daarom wordt er een **positieve beoordeling** gegeven.

4.6.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

- Op het gebied van **wateroverlast** wordt in het plan aangegeven dat hemelwater voor een deel wordt afgewenteld buiten het gebied (zie Figuur 4.43). Dit is niet wenselijk en strijdig met de kaders uit de Kamerbrief Water en Bodem Sturend[26]. Om de beoordeling te verbeteren is het wenselijk om niet af te wentelen. Wordt er toch afgewenteld, dan is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat de impact hiervan is op het gebied waar op wordt afgewenteld en aan te tonen dat de impact verwaarloosbaar is
- Op het gebied van **droogte** is het belangrijk dat de juiste soort bomen geplant worden. In het plan wordt niet aangegeven wat voor soort bomen geplant worden. Het gebied heeft een lage GLG. Het is noodzakelijk om hier rekening mee te houden en ervoor te zorgen dat (een deel van) de bomen droogtebestendig zijn
- Op het gebied van **hittestress** is het belangrijk dat er bij het aanleggen van groene daken rekening gehouden wordt met de gevoelstemperatuur. In het Masterplan is niet aangegeven wat voor soort daken aangelegd worden, hoeveel en op welke plek. Om hittestress te beperken is het in ieder geval van belang dat er intensieve groene daken met beplanting komen. Het aanleggen van sedumdaken kan namelijk een negatief effect op hittestress hebben. Verder is het belangrijk om bij het aanplanten van bomen rekening te houden met

[27] https://www.hva.nl/kc-techniek/gedeelde-content/contentgroep/klimaatbestendige-stad/resultaten/groene-gevels.html

hittestress. Om hittestress te beperken zijn hoge bomen met een groot kroonoppervlak nodig, zodat deze voor voldoende schaduw zorgen. In het Masterplan wordt niet aangegeven wat voor soort bomen geplant worden, al is er wel aangegeven dat bij boomkeuze rekening wordt gehouden met gewenste schaduw en zon op pleinen en in straten. Het is wenselijk om dit verder te concretiseren

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu die ontstaan bij de productie, het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het kader van omgevingsveiligheid dienen potentiële risicobronnen zoals transportroutes, buisleidingen en inrichtingen in de omgeving van het plangebied in kaart te worden gebracht. Ook wordt het plangebied zelf beschouwd ten aanzien van bijvoorbeeld een verandering in de populatie.

In het kader van omgevingsveiligheid wordt voornamelijk gesproken van de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de PR 10^{-6} contour en is van belang wanneer deze contour over het plangebied valt. Aan het groepsrisico wordt invulling gegeven middels aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden geven de plaatsen nabij risicobronnen aan, waar personen die zich in gebouwen bevinden mogelijk onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen. Wanneer aandachtsgebieden met een plangebied overlappen, kan het noodzakelijk zijn om (bouwkundige) maatregelen te treffen om voldoende mate van bescherming voor de aanwezige populatie te realiseren.

4.7.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent omgevingsveiligheid wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.7.2 Referentiesituatie

4.7.2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige situatie rond het plangebied beschreven op het gebied van omgevingsveiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving[28]. Ingegaan wordt op de potentiële risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied loopt een spoorlijnroute uit het basisnet. Het dichtstbijzijnde deel van deze spoorlijn ligt op 425 meter van het plangebied. Dit betreft het deel van de route met trajectcode 140D.1. Deze spoorlijn heeft brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Geen van deze aandachtsgebieden overlapt met het plangebied. De spoorlijn hoeft daarom niet nader te worden beschouwd.

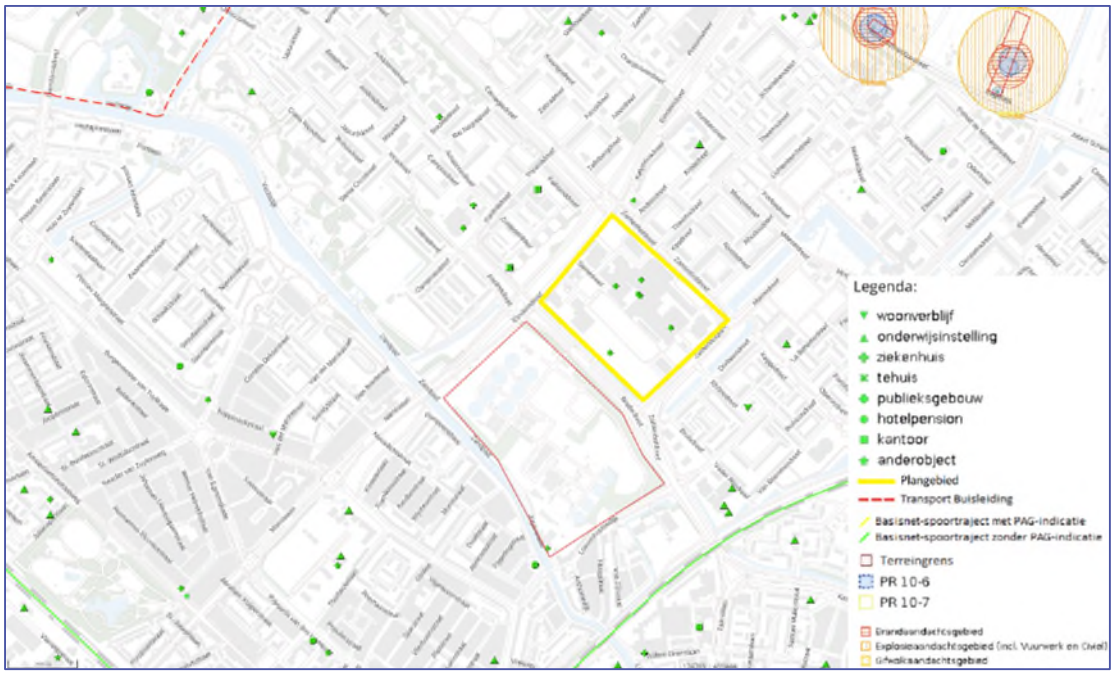
[28] https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de A27. Deze weg maakt onderdeel uit van het basisnet. Het deel dat langs het plangebied loopt heeft wegvaknummer U89. De afstand tot het plangebied bedraagt 2.200 meter, deze weg hoeft daarom niet verder beschouwd te worden. Het plangebied ligt ook op ongeveer 800 meter ten zuidoosten van de N230, maar deze provinciale weg is niet opgenomen in het basisnet en er zijn hiervan dus geen significante risico's ten aanzien van omgevingsveiligheid te verwachten.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op 1.220 meter en bevindt zich ten noordwesten van het plangebied. Het betreft een hogedruk aardgasleiding van Gasunie met het nummer W-500-01. Deze buisleiding heeft een brandaandachtsgebied van 138 meter. Vanwege de grote afstand ten opzichte van het plangebied, kan voor deze buisleiding worden geconcludeerd dat er geen significante risico's zijn te verwachten.

Ten noorden van het plangebied liggen twee LPG-tankstations op respectievelijk 910 en 1.150 meter afstand. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de brand- en explosieaandachtsgebieden van deze inrichtingen. Overige LPG-tankstations in de omgeving liggen op grotere afstand tot het plangebied. Ook overige inrichtingen hebben geen aandachtsgebieden die overlappen met het plangebied.

Er bevindt zich een inrichting direct zuidelijk van het plangebied. Dit is een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Net als het plangebied grenst deze inrichting aan de Brailledreef. Omdat het hier een inrichting zonder PR-contouren en zonder aandachtsgebieden betreft hoeft deze niet beschouwd te worden in het kader van omgevingsveiligheid.



Figuur 4.44 Risicobronnen rond het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

4.7.2.2 Autonome ontwikkeling

Het is het beleid van de gemeente Utrecht om op het gebied van omgevingsveiligheid niet wezenlijk af te wijken van de veiligheidseisen uit de risiconormering van de Rijksoverheid[29]. De gemeente Utrecht geeft aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten (onder de Omgevingswet wordt gesproken over beperkt kwetsbare gebouwen of locaties) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico te respecteren en hier slechts in bijzondere gevallen van te willen afwijken.

De gemeente Utrecht gaat de woningdichtheid in de gehele wijk Overvecht verhogen. Dit kan gevolgen hebben voor de toekomstige toelaatbaarheid van activiteiten met gevaarlijke stoffen zoals buisleidingen en transportroutes in het kader van het groepsrisico.

4.7.3 Beoordelingskader

Tabel 4.30 Beoordelingskader plaatsgebonden risico

Plaatsgebonden risico		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Afname van belemmeringen in het kader van omgevingsveiligheid (plaatsgebonden risico)
+	Positief effect	Afname van belemmeringen in het kader van omgevingsveiligheid in overleg met bevoegd gezag (aandachtsgebieden en groepsrisico)

[29] Plan Overvecht-Noordelijke stadsrand via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601/t_NL.IMRO.0344.BPOVERVECHTNSR-0601_2.4.html, geraadpleegd op 3 februari 2023

Plaatsgebonden risico		
0	Geen effect (neutraal)	Geen af- of toename van belemmeringen
-	Negatief effect	Toename van belemmeringen in het kader van omgevingsveiligheid in overleg met bevoegd gezag (aandachtsgebieden en groepsrisico)
--	Zeer negatief effect	Toename van belemmeringen in het kader van omgevingsveiligheid (plaatsgebonden risico)

4.7.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.31 Beoordeling omgevingsveiligheid

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Omgevingsveiligheid	0	Geen effect (neutraal)	Geen af- of toename van belemmeringen

De wijzigingen in het plangebied houden een verhoging en mogelijk een verandering in de samenstelling van de populatie in. Hierom dient onderzocht te worden of het plangebied is gelegen binnen een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en/of aandachtsgebied. Gezien het plangebied niet gelegen is in een relevante PR-contour of aandachtsgebied in het kader van omgevingsveiligheid, heeft de voorgenomen activiteit een neutraal effect (0).

4.7.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van omgevingsveiligheid zijn, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen.

4.8 Bodemkwaliteit

4.8.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent bodemkwaliteit wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.8.2 Referentiesituatie

4.8.2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven op het gebied van bodem. Hierbij is gebruik gemaakt van het online loket bodemkwaliteit van de gemeente Utrecht[30]. Ingegaan wordt op de grond- en/of grondwaterverontreinigingen in het plangebied.

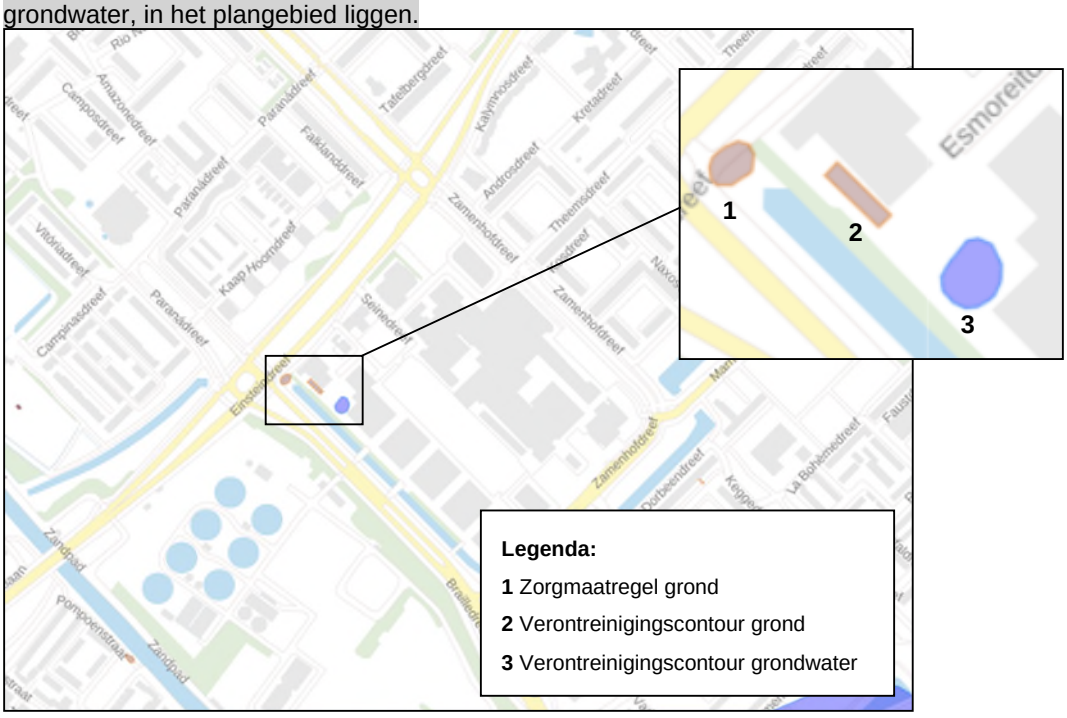
Figuur 4.45 toont aan waar in het verleden bodemonderzoek is uitgevoerd. Zoals te zien is in de figuur, is er in het gehele plangebied ooit bodemonderzoek verricht.

[30] https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/gezonde-leefomgeving/bodemkwaliteit



Figuur 4.45 Uitgevoerd bodemonderzoek in plangebied (Bron: loket bodemkwaliteit gemeente Utrecht)

Figuur 4.46 toont waar zorgmaatregelen en verontreinigingscontouren voor zowel grond als grondwater, in het plangebied liggen.



Figuur 4.46 Bodemverontreiniging in plangebied (Bron: loket bodemkwaliteit gemeente Utrecht)

In het westen, op de grens van het plangebied, is er een zorgmaatregel voor grond van toepassing (aangegeven met 1 in figuur 4.46). Zorgmaatregelen zijn beperkingen die gelden voor, tijdens of na sanering. Deze beperkingen staan in een officieel besluit. Voor de zorgmaatregel weergegeven in figuur 4.46 is het onbekend om wat voor een verontreiniging het gaat en wat de gebruiksbeperking is. Om dit te achterhalen, dienen het bijbehorende bodemonderzoek[31] en besluit[32] opgevraagd te worden bij de gemeente Utrecht voordat tot ontwikkeling wordt overgegaan op deze plek.

Aan de westzijde van het plangebied zijn twee verontreinigingscontouren voor grond en grondwater aanwezig (aangegeven met 2 en 3 in figuur 4.46). In 2009 heeft TAUW een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het winkelcentrum Overvecht. Hieruit bleek dat voor de Esmoreitdreef 2 eerder, op 27 juni 2006, nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Oranjewoud (kenmerk 158936-4). De conclusie hiervan was dat het een geval van ernstige bodemverontreiniging betrof, met 100 m³ grond (aangegeven met 2 in figuur 4.46) en 380 m³ grondwater (aangegeven met 3 in figuur 4.46) die sterk verontreinigd waren met minerale olie.

Ter plaatse van de NPD-strook is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Zo heeft Antea Group in 2017 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de NPD-strook (Brailledreef 7-9 en Montalbaendreef 2). Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond en in het grondwater over het algemeen licht verontreinigd zijn. In de noordhoek van het terrein is in de toplaag asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. In de asfaltkern AS002 is een PAK-gehalte van 200 mg/ds gemeten, wat boven de hergebruiksnorm van 75 mg/kg ds. Ligt. Hierdoor is het niet geschikt voor recycling of warm hergebruik. Het overige asfalt is wel geschikt voor recycling. Plaatselijk is er een asbestgehalte van 42 mg/kg ds. gemeten, en in een ander monster 2,8 mg/kg ds., beide onder de grens voor nader onderzoek. In de overige grond en het puin is, zowel visueel als analytisch, geen asbest aangetoond (fractie < 20 mm).

4.8.2.2 Autonome ontwikkeling

In de gemeente Utrecht zijn verontreinigingen van de grond en het grondwater aanwezig. Autonome ontwikkelingen, zoals het aanleggen van een warmtenet, het vervangen van het riool of het bouwen van nieuwe woningen in andere delen van Utrecht, brengen werkzaamheden in de bodem met zich mee, waardoor de ondergrond wordt geroerd. Het is belangrijk om te voorkomen dat deze verontreinigingen zich verspreiden naar schone bodem. Om duidelijk te maken wat de gemeente belangrijk vindt voor de ondergrond, stelt zij de Beleidsnota Ondergrond (2025-2035) op. In de conceptnota formuleert de gemeente drie ambities, waarvan met name de tweede relevant is voor de bodemkwaliteit: “We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.”

[31] Bodemonderzoek met locatiecode: AA034407312
[32] Besluit: 26-08-2016 Instemmen uitgevoerde sanering Definitief

4.8.3 Beoordelingskader

Als grond- en/of grondwaterverontreinigingen in het plangebied worden gesaneerd, geeft dit een positief effect op de kwaliteit van de bodem en/of het grondwater. Indien er nieuwe bestemmingen in het getransformeerde gebied komen die risico's vormen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit geeft dat een (potentieel) negatief effect voor de bodem en het grondwater. Het Masterplan Overvecht Centrum biedt echter geen ruimte voor bestemmingen als (zware) industrie. In onderstaande tabel is een toelichting op de klasse-indeling voor de effectbeoordeling opgenomen.

Tabel 4.32 Beoordelingskader bodemkwaliteit

Bodemkwaliteit		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Sterke verbetering van de bodemkwaliteit en grondwater (meerdere/volledige saneringen)
+	Positief effect	Enige verbetering van de bodemkwaliteit en grondwater (enkele/gedeeltelijke sanering)
0	Geen effect (neutraal)	Geen verandering in bodemkwaliteit en grondwater
-	Negatief effect	(Risico op) matige verslechtering van de bodemkwaliteit en grondwaterstand
--	Zeer negatief effect	(Risico op) sterke verslechtering van de bodemkwaliteit en grondwaterstand

4.8.4 Effectbeoordeling

De voorgenomen ontwikkelingen van woningen, werkplekken, zorg, cultuur, sport- en speelplekken zijn geen bodembedreigende activiteiten. Deze functies mogen alleen worden gebouwd op daartoe geschikte gronden. Voor de zorgmaatregel (aangegeven met 1 in figuur 4.46) geldt dat er rekening moet worden gehouden met de geldende gebruiksbeperking. Om te achterhalen wat deze gebruiksbeperking inhoudt, dient het besluit dat bij deze zorgmaatregel hoort, opgevraagd te worden bij de gemeente Utrecht. Het uitgangspunt is dat de situatie onveranderd blijft, aangezien deze zorgmaatregel op de grens van het plangebied ligt en de verwachting is dat hier niet gebouwd zal worden en er dus geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden. De bodemkwaliteit zal hierdoor niet veranderen (neutraal effect).

Voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw dient de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet te worden overschreden. Bij de ernstige bodemverontreinigingen in Overvecht van 100 m³ grond (aangegeven met 2 in figuur 4.46) en 380 m³ grondwater (aangegeven met 3 in figuur 4.46) wordt de toelaatbare kwaliteit overschreden. Op basis van het 3D-model uit het Masterplan wordt ervan uitgegaan dat er op de locaties van de bodemverontreinigingen, zowel de grond als het grondwater, gebouwd zal worden of dat er een (binnen)tuin zal komen. Het uitgangspunt is dus dat er sanering zal plaatsvinden, wat een positief effect (+) heeft op de algehele bodemkwaliteit in het plangebied.

Naast de chemische kwaliteit heeft de bodem ook een biologische en fysische kwaliteit. Doordat het plangebied reeds bebouwd is, de bodem geroerd door de aanleg van kabels/leidingen en deels afgedekt door wegen wordt niet verwacht dat de biologische en fysische kwaliteit noemenswaardig wordt beïnvloed.

4.8.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Naast het saneren van grond- en/of grondwaterverontreinigingen, zijn er geen aanvullende mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.9.2 Referentiesituatie

4.9.2.1 Huidige situatie

Archeologie

Prehistorie

Gedurende de koudste fase van de laatste ijstijd, het zogenaamde pleniglaciaal (circa 70.000 tot 15.000 jaar geleden) was het landschap arm aan vegetatie. Dit landschap kan omschreven worden als een poolwoestijn. Door de zeespiegeldaling in de ijstijd was het Noordzeebekken droog komen te liggen. Door de combinatie van gebrekige vegetatie en sterke wind traden grootschalige zandverstuivingen op, met name vanuit het drooggevallen Noordzeebekken en vanuit droogliggende rivierbeddingen. Dit zand werd verderop als dekzand weer afgezet. Met de klimaatopwarming na de ijstijd, aan het begin van het holoceen, keerde de vegetatie weer terug en behoorden de grootschalige zandverstuivingen tot het koude verleden.

Overvecht Centrum bevond zich tijdens de koudste ijstijdfase in een gebied waar het zand (als dekzand) werd afgezet door de wind. Zo ontstond hier een dekzandlandschap met een glooiend reliëf bestaande uit hogere delen (ruggen, welvingen en koppen) en lagere delen (dalen en vlakten). De hoogteverschillen ter plaatse van Overvecht Centrum waren echter niet zo groot als deze benamingen voor de verschillende delen in het landschap suggereren. Het verschil tussen de hoogste en de laagste delen bedroeg hier 1,5 tot 1,7 meter. Binnen het plangebied is het oude oppervlak van het dekzandlandschap te verwachten tussen 0,3 m -NAP (hoogste delen) en 2,0 m -NAP. Een bodemkaart uit 1952 geeft in grote lijnen het reliëf en de diepte van het dekzand aan.[33]

De hoogteverschillen in het landschap werden na de ijstijd van belang voor de ‘bewoonbaarheid’ van de verschillende landschapsdelen. De stijging van de zeespiegel na de ijstijd zorgde er namelijk voor dat ook het waterniveau in de rivieren en de grondwaterspiegel stegen. Als gevolg

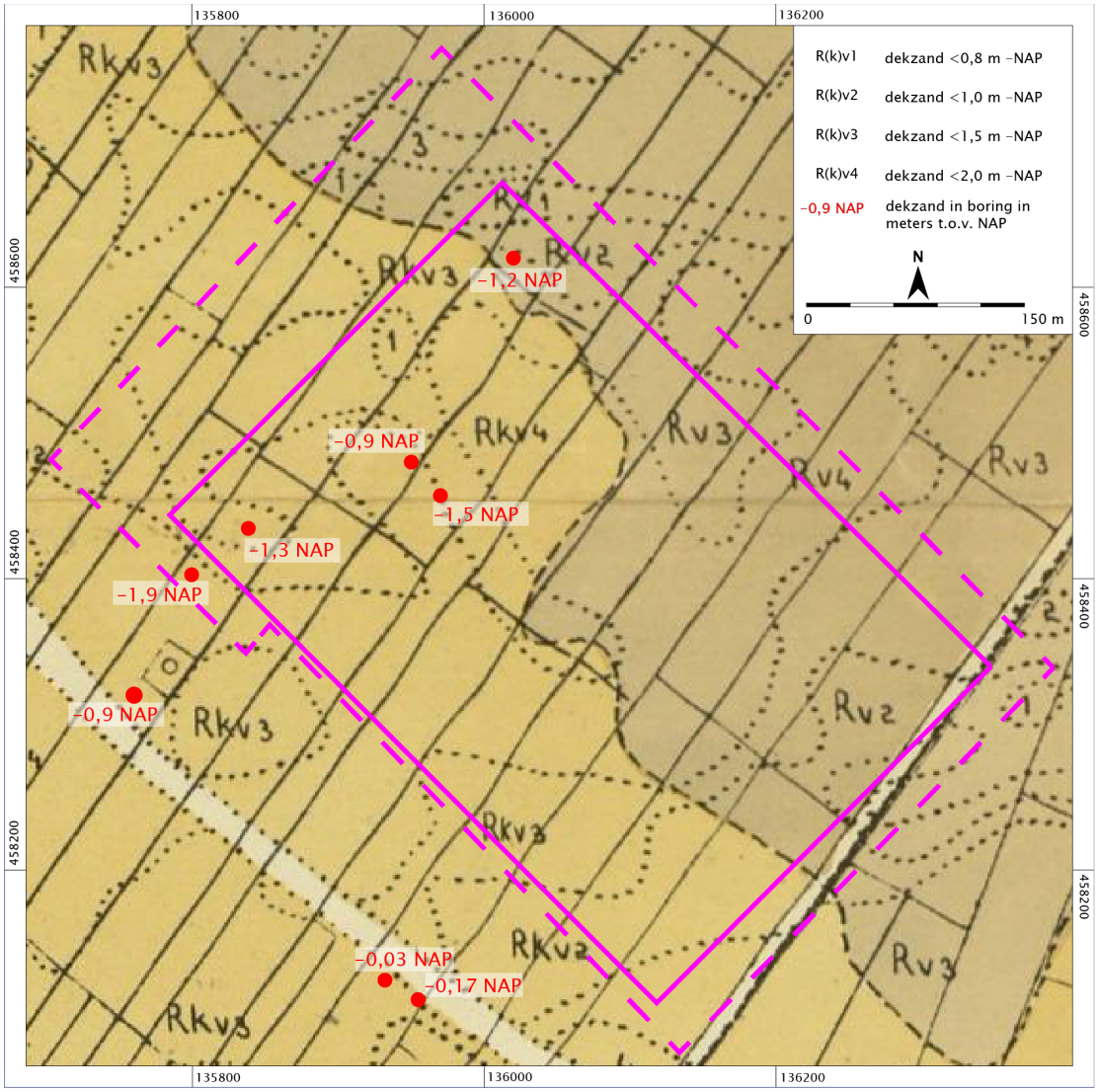
[33] Buringh P. 1952, *Rapport betreffende het bodemonderzoek rond de stad Utrecht*, Stiboka rapport 314, Wageningen. Kaart 1.

van het stijgende water werden de lagere delen van het landschap steeds natter en vond hier veenvorming plaats. In de loop van de tijd werden mensen daardoor gedwongen om hun aanwezigheid steeds meer tot de hogere delen van het landschap te beperken. Vanaf het derde millennium voor Chr. was het gebied van Overvecht Centrum door de toegenomen vernatting vermoedelijk niet meer geschikt voor bewoning. Het oude dekzandlandschap uit de ijstijd werd op zijn beurt geleidelijk bedekt door een veenlaag.

Met ingang van het derde millenium voor Chr. was de omgeving van Utrecht ook steeds meer onder invloed van de rivieractiviteit van de Oude Rijn komen te staan, welke zich al meer dan 1.000 jaar eerder in de richting van Utrecht verplaatst had. Rond 800 voor Chr. takte van de Oude Rijn, in de buurt van het huidige Domplein, een nieuwe rivier af van, namelijk de Vecht. De stroomgordel van de Vecht ligt niet ver ten westen van Overvecht Centrum. Bij overstromingen van de Vecht werd klei afgezet over het bestaande veendek.

Vanaf de laatste fase van de ijstijd tot aan de vorming van het veen bestond de menselijke bewoning uit kleine kampementen van jagers-verzamelaars. Deze mensen trokken rond door de wijdere omgeving en sloegen tijdelijke kampen op in de buurt van voedsel en jachtwild. Deze kampen lieten als sporen meestal vuursteenartefacten en haardkuilen na. In de laatste fase van de ijstijd en de periode kort daarna had het reliëf in het landschap vermoedelijk weinig invloed op de locatiekeuze voor de kampen. De hogere delen van het landschap boden nog geen merkbaar voordeel. Er kan geargumenteerd worden dat bij sterke wind de luwte van de lagere delen juist voordelen bood.

Tijdens de toenemende veenvorming vanaf het derde millennium voor Chr. had de landbouw inmiddels zijn intrede gedaan in deze contreien. Mensen bouwden wat meer permanente huizen en andere constructies van hout. Vermoedelijk bood het gebied weinig mogelijkheden voor het ontplooien van agrarische activiteiten als gevolg van de natte omstandigheden. Veeteelt en kleinschalige landbouw hoorden echter tot de mogelijkheden op de hogere delen. De jacht en het verzamelen van voedsel vormden mogelijk nog een aanzienlijke bijdrage in het levensonderhoud. Voor deze periode zijn naast vuursteenartefacten en haardkuilen ook grondsporen te verwachten die kunnen samenhangen met gebouwen, hekwerken, afval- en waterkuilen.

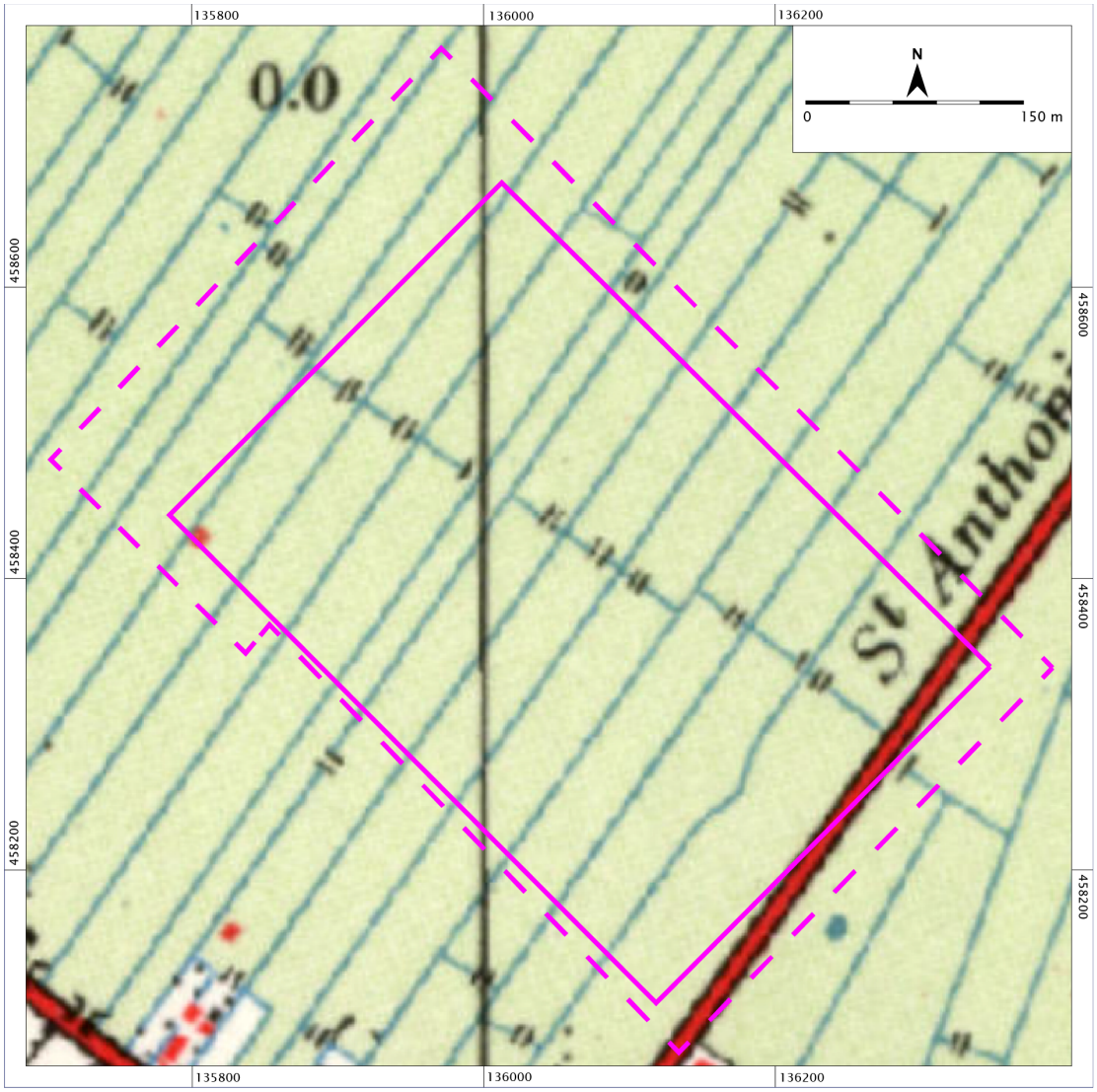


Figuur 4.47 Bodemkaart uit 1952 (bron: Buringh 1952). Uit de codes van de bodemeenheden is de hoogte van het dekzand t.o.v. het maaiveld in 1952 af te leiden (binnen het plangebied toen circa 0,0 NAP). In rood zijn de hoogtes van het dekzand aangegeven zoals aangetroffen bij recente grondboringen (dinoloket.nl en archeologische booronderzoeken buiten het plangebied). De dekzandhoogtes aangetroffen in de boringen wijken soms af van die op de bodemkaart wat illustreert dat het werkelijke reliëf van het dekzandlandschap nogal onvoorspelbaar is. Het plangebied is paars omlijnd (ononderbroken) en het ruimere onderzoeksgebied is omlijnd met een onderbroken streeplijn

Middeleeuwen en later

Het proces waarbij als gevolg van overstromingen van de Vecht klei in het gebied werd afgezet ging door tot 1122, toen de Rijn werd afgedamd in de buurt van Wijk bij Duurstede. Met de sterk verminderde waterafvoer door de Rijn nam namelijk ook die door de Vecht af. Tussen 1125 en 1225 werd langs de Vecht-stroomgordel de Hoofdijk aangelegd.[34] Deze dijk werd vanaf de zeventiende eeuw ook wel aangeduid als de Loevenhoutsedijk, genoemd naar het landgoed Loevenhout. De dijk liep midden over het terrein van de huidig zuiveringsinstallatie. Het voormalige verloop hiervan in de buurt van Overvecht Centrum bestaat alleen nog in een stukje van het wandelpad Achttienhovensedijk en de noordoostbegrenzing van de Israëlitische begraafplaats. Vanuit de Hoofddijk werd het noordoostelijk ervan gelegen veengebied ontgonnen. Er werden kavels gecreëerd door het graven van evenwijdige sloten. Voor de afwatering werden loodrecht op de Hoofdijk weteringen gegraven en dijken aangelegd, te weten de Klophamer (huidige Klopdijk en Klopvaart), de Kwakeldijk en in het uiterste oosten van Overvecht Centrum de Sint-Anthoniedijk, genoemd naar het in 1435 aan het begin van de dijk gebouwde Sint-Anthoniegasthuis. In de eerste ontginningsfase lagen de kavels nog tussen de Hoofdijk en de Gageldijk. Langs de Hoofddijk stonden toen ook de boerderijen als lintbebouwing. De kavels strekten zich in de loop van de tijd echter steeds verder uit naar het noordoosten, richting het Gooi. Halverwege de vijftiende eeuw verplaatste het boerderijlint zich naar het huidige dorp Achttienhoven. De middeleeuwse boerderijen hebben dus niet ter plaatse van Overvecht Centrum gestaan. Hier was slechts sprake van langgerekte percelen voor agrarisch gebruik. Na de veenontginning veranderde er bijna 850 jaar weinig in het gebied waar vanaf de jaren ’60 Overvecht Centrum gerealiseerd werd. Op de topografische kaart van 1969 zijn de middeleeuwse kavels nog te herkennen in het slotenpatroon en bestaat de Sint-Anthoniedijk ook nog. Op deze kaart is ook te zien dat de maaiveldhoogte op ongeveer 0,0 NAP of iets daarboven lag. Voor de Sint-Anthoniedijk is een hoogte van 0,8 m +NAP aangegeven. Voorafgaand aan de ontwikkeling van Overvecht Centrum is het gebied met grond opgehoogd tot 1,6 m +NAP.

[34] Hoogendijk, T., 2018, *Van woontoren tot kruitmolen. Een archeologische opgraving op het RWZI-terrein aan het zandpad in Utrecht*, BAAC rapport A-15.0242, Den Bosch.



Figuur 4.48 Topografische kaart uit 1969 die ongetwijfeld nog de situatie van enkele jaren daarvoor aangeeft (bron: topotijdreis.nl). Het plangebied is paars omlijnd (ononderbroken) en het ruimere onderzoeksgebied is omlijnd met een onderbroken streeplijn

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een aparte verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn bodemingrepen vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig. Voor de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied Overvecht Centrum zal de ‘Archeologische waardenkaart

gemeente Utrecht' uit 2021 gaan gelden. Binnen het plangebied zijn op de archeologische waardenkaart gebieden van verschillende archeologische waarde aanwezig.

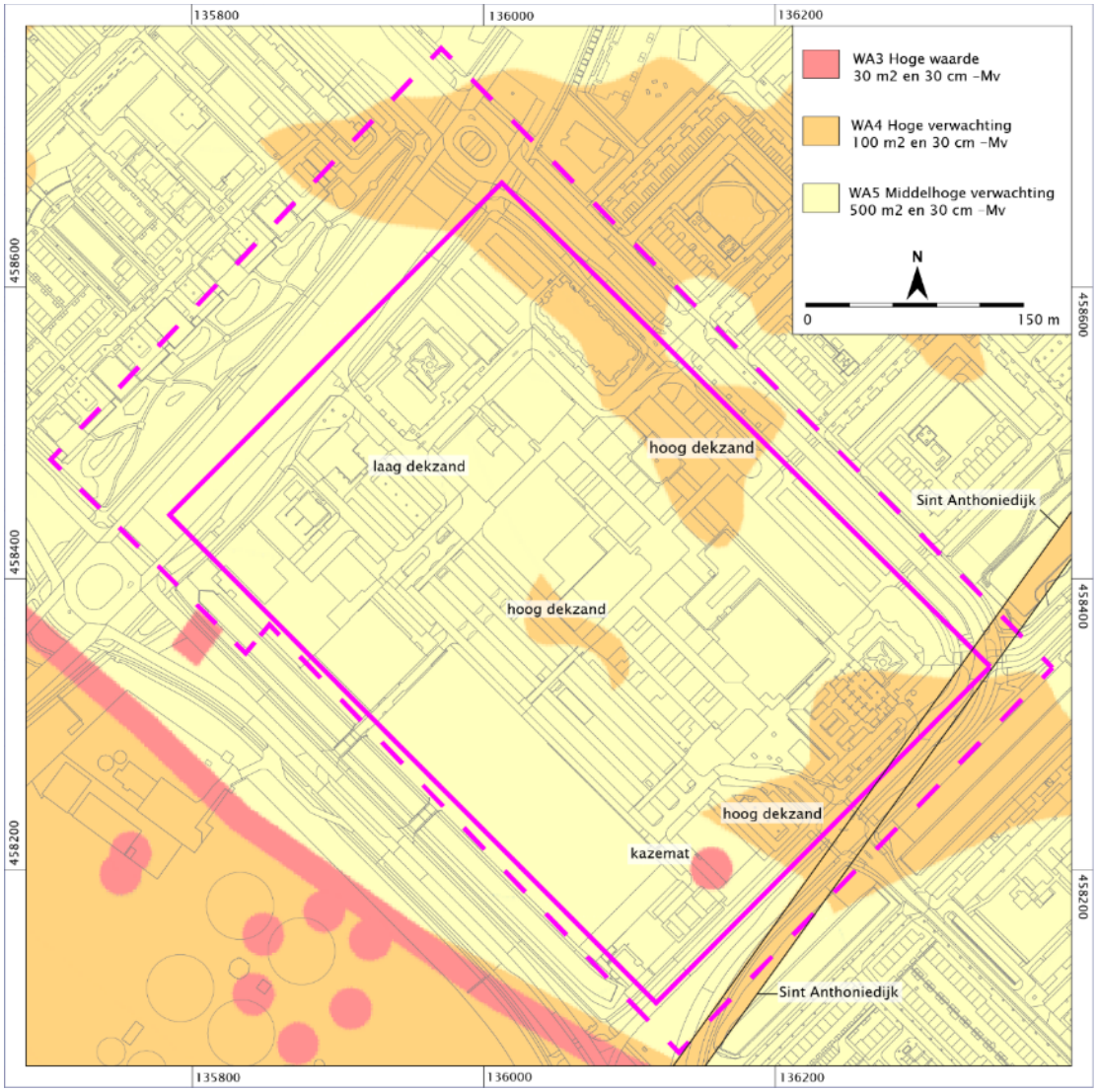
Gebied met 'hoge archeologische waarde' (WA3; lichtrood). Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm -mv. Binnen het plangebied bevindt zich slechts een puntlocatie met deze waarde. Het betreft een kazemat van het Nederlandse leger, gebouwd kort voor aanvang van de tweede wereldoorlog, vermoedelijk van het type S3.

Gebied met 'hoge archeologische verwachting' (WA4; oranje). Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm -mv. Binnen het plangebied betreft dit de naar verwachting hogere delen van het dekzandlandschap uit de ijstijd en de van oorsprong middeleeuwse Sint-Anthoniedijk. Deze laatste bevindt zich nog net in het uiterste noordoosten van het plangebied.

Gebied met 'middelhoge archeologische verwachting' (WA5; geel). Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm -mv. Dit betreft de naar verwachting lagere delen van het dekzandlandschap uit de ijstijd en de middeleeuwse kavels.



Figuur 4.49 Bestaand monument C&A (bron: Twimg.com)



Figuur 4.50 Het plangebied (omlijnd) en het wat ruimere onderzoeksgebied (onderbroken streeplijn) geprojecteerd op de Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht (2021)

Cultuurhistorie

In het centrumgebied bevinden zich drie gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving bevindt zich een cultuurhistorisch waardevolle groene singelstructuur.

Het centrumgebied maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet voor Overvecht-Zuid van W. Wissing en K.F.G. Spruit (planvorming 1959-1961). Naast de carré-vormige woonbuurten, wordt de opzet van Overvecht-Zuid gekenmerkt door structuurbepalende elementen als doorlopende groene zones tussen de woonbebouwing die weer verbonden zijn met de groene randen van de wijk en met het park de Watertoren (het ‘groene’ raamwerk). De water- en groenstructuur van de singel speelt in deze opzet een belangrijke rol.

In 1968 is in opdracht van de N.V. PEGUS een hulpwarmtecentrale gebouwd langs de Einsteindreef naar ontwerp van ir. A.J. Mijnlieff. De centrale is in 1969 en 1970 in identieke stijl uitgebreid en heeft sindsdien twee schoorstenen. Dit gebouw is een gemeentelijk monument en aangewezen in het kader van industrieel erfgoed.

Het winkelcentrum is in 1969 ontworpen als voetgangersgebied met een opeenvolging van straatjes, pleinen en passages met een droogloop. Naast winkels kwamen er kantoren en woningen. Het totaalontwerp van het winkelcentrum was van bureau H.D. Bakker uit Rotterdam. Alleen het gebouw van C&A heeft een geheel eigen positie en architectuur gekregen. C&A liet zijn gebouw ontwerpen door architect E.F. Groosman (1969-1970). Dit gebouw is een gemeentelijk monument, aangewezen in het kader van naoorlogs erfgoed.

De geplande hoogbouw op de hoeken om het centrum te markeren is er niet gekomen en na 1970 op twee plaatsen ingevuld met woningbouw. Het was een geheel in de tijd passende invulling met een complex van sociale woningbouw rondom een opgetild plein boven parkeren en een kleinschalige architectuur met kappen en kapjes. Op een derde plek kwam een complex bejaardenwoningen met op de begane grond de wijkbibliotheek.

In 1970 is als aparte voorziening een apotheek aan het winkelcentrum toegevoegd. Dit gebouwtje heeft een opvallende architectuur in geribde betonplaten (*corduroi concrete* is de Engelse term voor deze architectuur) naar ontwerp van ir. J.I. Risseeuw. Het gebouw is een gemeentelijk monument, aangewezen in het kader van naoorlogs erfgoed.

Tussen 1992-1996 is het winkelcentrum gerenoveerd en overkapt en een parkeerveld toegevoegd aan de voorzijde aan de Zamenhofreef. Daarbij is het losstaande gebouw van C&A aan de overkapping vastgemaakt, waarbij nadrukkelijk gepoogd is rekening te houden met de architectuur (zoveel mogelijk reversibel).

Vanaf 2004-5 zijn er in de singelstructuur (en Park de Watertoren) ecologische oevers toegepast en is er ecologisch beheer. Daarmee is nu meer diversiteit in de groenaanleg, maar het werkt ook als barrière tussen oever en water.

Cultuurhistorische waarden

- De karakteristieke singelstructuur van Overvecht-Zuid is een beeldbepalend element in de stedenbouwkundige opzet
- Het gaat bij de singel om de samenhang tussen ‘groen en blauw’. De singel is ontworpen als een parkruimte met losse landschappelijke beplanting, een langzaam aflopend groen talud en strakke oevers
- Behoud van deze singelstructuur is (naast van belang voor de waterhuishouding) vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang
- Tevens is de zichtlijn in het verlengde van de singelstructuur op de watertoren van Overvecht van belang

Hulpwarmtecentrale (Esmoreitdreef 2): Het gebouw is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristiek voorbeeld van een naoorlogse warmtecentrale, het is van stedenbouwkundig belang vanwege de beeldbepalende schoorstenen en als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van de wijk Overvecht. Alleen het casco van de periode 1968-1970 wordt beschermd. De installaties zijn van bescherming uitgesloten, evenals de garage en het transformatorhuisje op het terrein.

C&A-gebouw (Roelantdreef 6/7): Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. De monumentale waarden zijn met name gelegen in de hoofdvorm met de karakteristieke ronde en recht vormen, de gesloten en wit gestucte gevels met daarin horizontale en verticale openingen en het materiaalgebruik.

Apotheekgebouw (Roelantdreef 232): Het pand is van belang vanwege de architectuurhistorische waarde. De monumentale waarden betreffen de hoofdopzet met het trapeziumvormige dak en lichtkap en het materiaalgebruik, voor zover origineel.

4.9.2.2 Autonome ontwikkeling

Er zijn binnen Overvecht Centrum geen autonome ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op eventueel aanwezige archeologische resten en de bestaande cultuurhistorische waarden. Wel kan met grootschalige vernieuwing van de omgeving de algemene waardering van oorspronkelijke cultuurhistorische waarden toenemen.

4.9.3 Beoordelingskader

Archeologie

Het aspect archeologie wordt beoordeeld aan de hand van het criterium behoud archeologische waarden en archeologische verwachting. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.33 Beoordelingskader archeologie

Behoud archeologische waarden en archeologische verwachting		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Eventuele aanwezige archeologische resten hebben een evenwichtstoestand bereikt met de omringende bodem. Deze evenwichtstoestand kan niet verbeterd worden.
+	Positief effect	Eventuele aanwezige archeologische resten hebben een evenwichtstoestand bereikt met de omringende bodem. Deze evenwichtstoestand kan niet verbeterd worden.
0	Geen effect (neutraal)	De evenwichtstoestand in de bodem zoals die nu is blijft behouden. De grondwaterstand blijft zoals deze nu is. Er vinden geen bodemingrepen plaats die de archeologische resten kunnen verstoren of die toetreding van lucht (zuurstof) tot de omringende bodem mogelijk maken. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een neutraal effect bij bodemingrepen tot 1,5 m -mv (gezien de recente ophoging met 1,5 m). Er zijn twee uitzonderingen:

Behoud archeologische waarden en archeologische verwachting		
		-de puntlocatie met waarde WA3 (de kazemat). Omdat niet bekend is hoe hoog de kazemat boven het maaiveld bewaard was voorafgaand aan de recente terreinophoging kan hier elke bodemingreep een negatief effect hebben. -de locatie van de Sint-Anthoniedijk die een hoogte van 0,8 m +NAP had. Hier geldt alleen bij bodemingrepen tot 0,7 m -mv een neutraal effect.
-	Negatief effect	Verlaging van de grondwaterstand en bodemingrepen die de (chemische) evenwichtstoestand in de bodem, door toetreding van lucht, kunnen wijzigen. Voor het overgrote deel van het plangebied bederft dit bodemingrepen dieper dan 1,5 m -mv.
--	Zeer negatief effect	Bodemingrepen die de archeologische resten (fysiek) verstoren. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dit bij bodemingrepen dieper dan 1,8 m -mv. Voor de locatie van de kazemat geldt dit echter voor alle bodemingrepen. Voor de locatie van de Sint-Anthoniedijk geldt dit bij bodemingrepen dieper dan 0,7 m -mv.

Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie wordt beoordeeld aan de hand van het criterium behoud van cultuurhistorische waarden. Dit wordt kwalitatief beoordeeld.

Tabel 4.34 Beoordelingskader cultuurhistorie

Behoud cultuurhistorische waarden		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Behoud en benutten van de gemeentelijke monumenten als identiteitsdragers van de nieuwe ontwikkeling. Versterking van het originele architectuurbeeld. Behoud van de singelstructuur. Benutten van de groen/ blauwe aanleg als identiteitsdrager in de omgeving. Versterken van de onderlinge samenhang van deze structuur waar deze door latere ingrepen en/ of een overmaat aan infrastructuur aangetast is.
+	Positief effect	Behoud en benutten van de gemeentelijke monumenten als identiteitsdragers van de nieuwe ontwikkeling. Ingrepen zijn in evenwicht met de monumentale waarden. Behoud van de singelstructuur. Benutten van de groen/ blauwe aanleg als identiteitsdrager in de omgeving.
0	Geen effect (neutraal)	Behoud van de gemeentelijke monumenten in huidige staat en gebruik. Behoud van de singelstructuur in de huidige staat.

Behoud cultuurhistorische waarden		
-	Negatief effect	Ingrijpende verbouwing van de gemeentelijke monumenten waarbij de ingrepen niet meer in evenwicht zijn met de monumentale waarden. De nieuwbouw in de directe omgeving verstoort de beleving van het monument. Ingrepen in de singelstructuur die ten koste gaan van de herkenbaarheid en de samenhang.
--	Zeer negatief effect	(gedeeltelijke) sloop of zeer ingrijpende verbouwing van de gemeentelijke monumenten die ernstig afbreuk doen aan de monumentale waarden. De nieuwbouw in de directe omgeving verstoort in ernstige mate de beleving van het monument. Langdurige leegstand van het monument. Opheffen van (delen van) de singelstructuur en/ of bebouwing toevoegen in (delen van) de singelstructuur. Verstoring van de zichtlijn op de watertoren.

4.9.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.35 Beoordeling archeologie en cultuurhistorie

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Archeologie	--	Zeer negatief	Bodemingrepen die de archeologische resten (fysiek) verstoren. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dit bij bodemingrepen dieper dan 1,8 m -mv. Voor de locatie van de kazemat geldt dit echter voor alle bodemingrepen. Voor de locatie van de Sint-Anthoniedijk geldt dit bij bodemingrepen dieper dan 0,7 m -mv.
Cultuurhistorie	0	Neutraal	Behoud van de gemeentelijke monumenten in huidige staat en gebruik. Behoud van de singelstructuur in de huidige staat.

Archeologie
Binnen het plangebied zijn bodemingrepen voorzien die eventueel aanwezig archeologische resten kunnen verstoren. Diepe graaf- en/of heiwerkzaamheden (meer dan 1,8 m -mv) zijn met name te verwachten bij nieuwbouw en de aanleg van riolen en WKO. Daarom is dit aspect **zeer negatief** beoordeeld.

Cultuurhistorie
De gemeentelijke monumenten krijgen een eigen plot. Zowel het C&A-gebouw (Roelantdreef 6/7) als de apotheek (Roelantdreef 232) krijgen (of behouden) rondom openbare ruimte en zijn gelegen aan een (belangrijk) plein of aan een entreezone. Ze krijgen een invulling met een mix van commerciële en maatschappelijk voorzieningen. Voor het C&A gebouw wordt aangeven dat het een ‘trekker’ mag worden. Zo krijgen beide gebouwen een belangrijke functie als identiteitsdrager. Dit is positief. Opgemerkt moet worden dat de uitwerking van de invulling van de gebouwen nog niet bekend is. Indien hierbij de monumentale waarden versterkt worden, is het effect zelfs zeer positief. Maar indien hiervoor belangrijke monumentale waarden verloren gaan, is dit negatief.

De Hulpwarmtecentrale (Esmoreitdreef) behoudt de eigen functie en eigen kavel. Dit is neutraal. De omringende bebouwing behoort tot de stedelijke laag, dat wil zeggen 4 lagen. Wel komt er aan één zijde een hoogteaccent op deze laag. Dit kan aan deze zijde een negatief effect hebben op de beleving van het monument, met name op de twee beeldbepalende schoorstenen.

De geplande omringende bebouwing van het monument C&A behoort in hoogte tot de stedelijke laag, dat wil zeggen 4 lagen. Hiermee worden het monument niet 'verdwergd'. Dit is positief.

Voor de apotheek geldt dat er aan weerszijden nieuwbouw met een hoogte accent op een stedelijke laag komt. Het monument heeft zelf een zeer bescheiden hoogte en omvang. Twee hoogteaccenten aan weerszijden van het gebouw kunnen een negatief effect hebben.

De singelstructuur blijft grotendeels zoals deze nu is, wel wordt ingezet op maximale biodiversiteit. Dit kan negatief effect hebben op de cultuurhistorische waarden, met name als dit op de overgang van (gras)talud naar het water gebeurt. Ook is het water dan minder beleefbaar.

Met deze verschillende effecten in acht genomen is de effectbeoordeling voor dit subthema een **neutraal** effect.

4.9.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Archeologie
Het streven is om archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Daar waar bodemingrepen plaatsvinden kunnen echter, voorafgaand aan de bodemingrepen, eventueel aanwezige archeologische resten door middel van archeologische opgravingen worden onderzocht, gedocumenteerd, verzameld en opgeslagen in het gemeentelijk depot (behoud ex

situ). De onderzochte locaties worden daarna vrijgegeven. Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht zijn de vrijstellingsgrenzen aangeven.

Cultuurhistorie
Voor het effect van de nieuwbouw aan weerszijden van het bescheiden apotheekgebouw kan gezocht worden naar een goede positionering van het hoogteaccent ten opzichte van het monument. Hetzelfde geldt voor het hoogte accent aan één zijde van de hulpwarmtecentrale.

Voor de impact van maximale biodiversiteit op de singels, met name ten aanzien van het talud en de overgang van talud naar het water, is het aan te bevelen te zoeken naar een evenwicht tussen biodiversiteit en cultuurhistorie. Laat op enkele plaatsen het water bereikbaar en beleefbaar.

4.10 Energie

4.10.1 Relevant beleid
Voor relevant beleid omtrent energie wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

4.10.2 Referentiesituatie

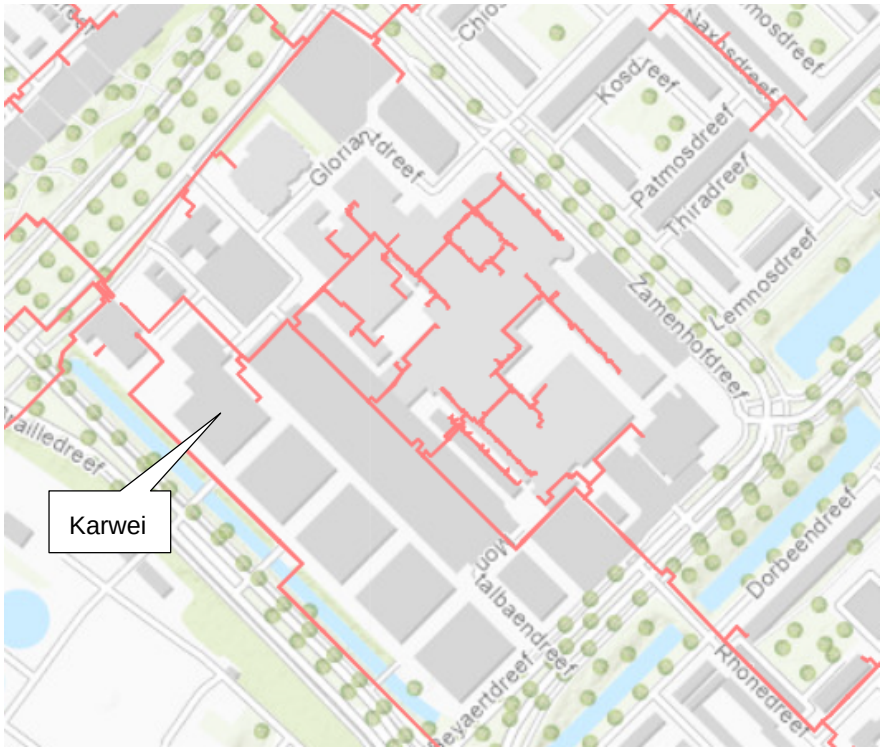
4.10.2.1 Huidige situatie
Voor de beschrijving van de huidige situatie voor energie is gebruik gemaakt van de Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum[35].

De energievoorziening van panden bestaat uit 2 onderdelen
- Warmte, vaak wordt hier aardgas voor gebruikt, maar dit kan ook met behulp van een warmtenet. Dit maakt bij bestaande bouw ongeveer 80% van de energievraag uit
- Elektriciteit, dit is met name voor het gebruik van elektrische apparaten in huis. Dit maakt bij bestaande bouw ongeveer 20% van de energievraag uit[36]. Bij nieuwbouw wordt de warmte soms ook met warmtepompen opgewekt, dan komt boven op de vraag van huishoudelijke apparaten ook de energievraag van de warmtepompen

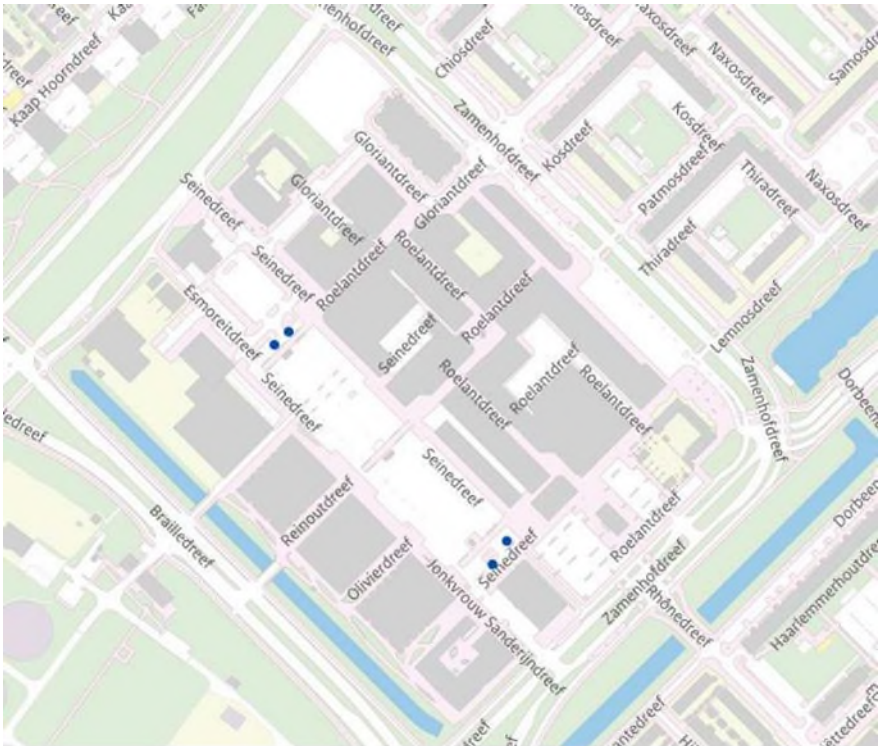
Onderstaand worden deze 2 thema's apart beschreven.

Warmte
Er is in het gebied een warmtenet aanwezig, gekoppeld aan de hulpwarmtecentrale in de noordwestelijke hoek van het plangebied. De Karwei (gebouw op de NPD-strook) en enkele andere panden in het gebied zijn hierop aangesloten (Figuur 4.49). Enkele winkels zijn voorzien van een airco. Een aantal appartementen is aangesloten op het WKO-systeem (ondergronds energiesysteem voor warmte- en koudeopslag). De putten van deze WKO liggen midden in de wijk, zie Figuur 4.50.

[35] Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum versie 11-10-2022
[36] Gemiddeld energieverbruik in Nederland | Milieu Centraal



Figuur 4.51 Leidingen warmtenet (rode lijnen)



Figuur 4.52 Locatie bronnen (blauwe punten) open bodemenergiesysteem (WKO) NPD-strook

Ter indicatie voor het huidige verbruik zijn de energielabels weergegeven, zie Figuur 4.51. Hieruit blijkt dat veel panden een gunstig energielabel hebben (A-C), sommige grote panden van het winkelcentrum hebben zelfs een A-label of beter.



Figuur 4.53 Energielabels huidige situatie (bron: kaartenbank Provincie Utrecht)

Mogelijk in te zetten omgevingswarmtebronnen

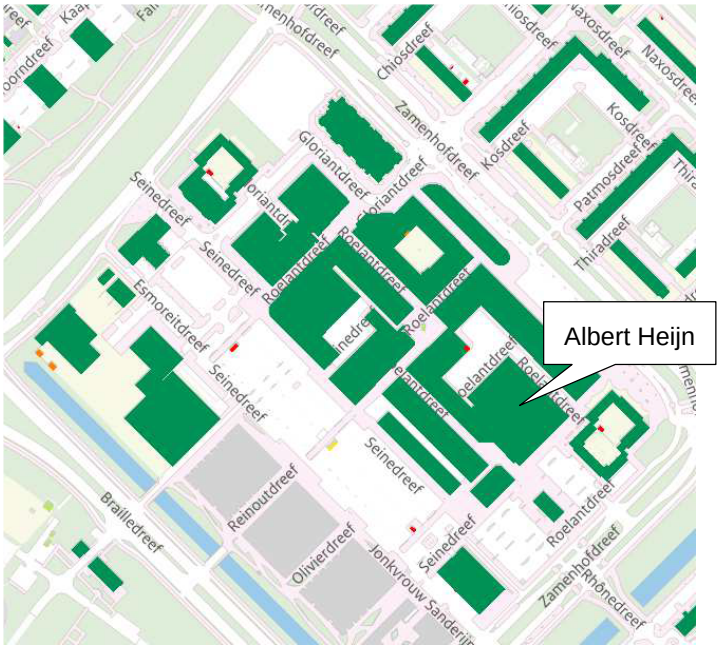
Allereerst is gekeken naar de mogelijkheid van riothermie (een vorm van aquathermie waarbij warmte uit afvalwater wordt gewonnen). Direct nabij het plangebied, ten westen van de Brailledreef is namelijk de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) gesitueerd. Hier wordt in de toekomst energie uit afvalwater gehaald ten behoeve van het hoge temperatuur (HT)-netwerk van de gehele stad. Uit de Quickscan Energie blijkt echter dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de in aanbouw zijnde riothermie-installatie rond de RWZI, aangezien deze capaciteit volledig gereserveerd is voor het HT-warmtenet (technische randvoorwaarde).

Een andere mogelijke optie is thermische energie uit oppervlaktewater (TEO), dit is eveneens een vorm van aquathermie. Op de omgevingswarmtekaart van HDSR is het water rondom Overvecht aangemerkt als ‘kansrijk water’. Dit is dus mogelijk een interessante bron voor de nieuw te bouwen panden in Overvecht Centrum.

Naast aquathermie zou ook bodemenergie een optie zijn. Uit de studie van Buro Loo[37] blijkt dat er genoeg ruimte is voor een open bodemenergiesysteem (OBES). Voor optimale benutting van de bodemenergie ligt een collectief OBES meer voor de hand dan individuele systemen per pand.

Elektriciteit

De daken van de gebouwen op de NPD-strook zijn voorzien van zonnepanelen en gevelpanelen. Ook op het pand van de Albert Heijn zijn zonnepanelen aanwezig. In de directe omgeving is geen sprake van grootschalige opwekking met zonnepanelen. De huidige panden zijn zeer geschikt voor opwekking van zonne-energie (donkergroen in Figuur 4.52).



Figuur 4.54 Geschiktheid daken voor opwekking zonne-energie (bron: kaartenbank Provincie Utrecht)

4.10.2.2 Autonome ontwikkeling

De gemeente Utrecht heeft een Transitievisie Warmte vastgesteld. Momenteel is de buurtaanpak gericht op besparen en de woningen verduurzamen zonder de laatste stap. Eind 2025 wordt voor elke buurt de voorkeursoplossing vastgelegd.

4.10.3 Beoordelingskader

Het aspect energie in het plangebied wordt beoordeeld aan de hand van de gebouwgebonden energievraag ten opzichte van energieopwekking in het plangebied. Het aspect wordt kwantitatief beoordeeld. Bij de beoordeling wordt de benodigde en beschikbare hoeveelheid energie bekeken aan de hand van de thermische en de elektrische energie. Thermische energie omvat bij bestaande bouw ongeveer 80% van de energievraag, hierbij gaat het om het verwarmen van ruimten en tapwater. Bij nieuwbouw is deze verhouding 50/50, doordat verwarming zuiniger is en woningen beter geïsoleerd zijn. Elektrische energie is de stroom die nodig is om warmtepompen

[37] Energiesysteem Utrecht Overvecht Centrum, Buro Loo

te laten draaien en om andere apparaten te doen draaien, denk hierbij aan huishoudelijke apparaten, ruimteventilatie en verlichting.

Tabel 4.36 Beoordelingskader thermische energievraag ten opzichte van energieopwekking

Thermische energievraag ten opzichte van energieopwekking		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	De thermische energievraag wordt volledig opgewekt in het plangebied.
+	Positief effect	De thermische energievraag wordt vrijwel volledig opgewekt in het plangebied.
0	Geen effect (neutraal)	De thermische energievraag wordt gedeeltelijk opgewekt in het plangebied.
-	Negatief effect	De thermische energievraag wordt minimaal opgewekt in het plangebied.
--	Zeer negatief effect	De thermische energievraag wordt niet opgewekt in het plangebied.

Tabel 4.37 Beoordelingskader elektrische energievraag ten opzichte van energieopwekking

Elektrische energievraag ten opzichte van energieopwekking		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	De elektrische energievraag wordt volledig opgewekt in het plangebied.
+	Positief effect	De elektrische energievraag wordt vrijwel volledig opgewekt in het plangebied.
0	Geen effect (neutraal)	De elektrische energievraag wordt gedeeltelijk opgewekt in het plangebied.
-	Negatief effect	De elektrische energievraag wordt minimaal opgewekt in het plangebied.
--	Zeer negatief effect	De elektrische energievraag wordt niet opgewekt in het plangebied.

4.10.4 Effectbeoordeling

4.10.4.1 Beoordeling gebouwgebonden energievraag

Tabel 4.38 Beoordeling gebouwgebonden energievraag

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Thermische energie	+	Positief	De thermische energievraag wordt vrijwel volledig opgewekt in het plangebied.
Elektriciteit	0	Neutraal	De elektrische energievraag wordt gedeeltelijk opgewekt in het plangebied.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de thermische energie, gevolgd door elektrische energie.

Warmte (Thermische energie)
De gebouwen worden gebouwd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gemeente Utrecht heeft voorgeschreven dat warmte-koude opslag (WKO) ingezet dient te worden.

Benodigde warmte
Om te bepalen hoeveel energie er gebruikt zal worden door de nieuw te bouwen panden worden de BENG eisen uit het Bbl als maatstaf gebruikt. Hierbij wordt met name gekeken naar de eerste eis: Een maximale energiebehoefte in kWh_{th} per m^2 gebruiksoppervlakte per jaar. Dit geeft aan hoeveel energie er maximaal gebruikt mag worden. Omdat dit het maximale verbruik bepaalt, kan dit in de realiteit gunstiger uitpakken. Het bepalen van het maximale energieverbruik is een complexe berekening met meerdere factoren. Voor deze berekening is uitgegaan van vereenvoudigde eenheid[38]. Dit betekent dat voor gebouwen met een woonbestemming een verbruik van 25 kWh_{th}/m^2/jaar wordt aangehouden, dit omvat ruimteverwarming (20 kWh_{th}) en ruimtekoeling (5 kWh_{th}) van de woning. Voor tapwater wordt daarnaast per woning 8 GJ (Bron: VestaMais model van Planbureau voor de Leefomgeving) aan thermische energie voor tapwater aangehouden, dit komt overeen met 2.222 kWh_{th}. Hierbij wordt uitgegaan van woningen van 100 m^2, dus van 22 kWh_{th} per m^2. Merk op dat het werkelijke energieverbruik voor tapwater sterk zal afhangen van gezinssamenstelling, aanwezigheid van een bad en doucheduur.

Voor utiliteitsgebouwen wordt uitgegaan van 50 kWh/m²/jaar. Dit omvat warmte, koeling en ventilatie. Er wordt vanuit gegaan dat 3% van het toegestane verbruik toe te schrijven is aan ventilatie[39]. Dit betekent dat de overige 97% voor verwarmen en koelen nodig is. Als dezelfde verhouding wordt aangehouden, betekent dat er in totaal 8.000 GJ nodig is om de utiliteitsgebouwen te voorzien van warmte en koeling bij de aangegeven oppervlakten (zie Tabel 4.37). Voor utiliteiten wordt het verwarmen van tapwater buiten beschouwing gelaten, in het algemeen zal dit aandeel verwaarloosbaar klein zijn. Daarbij is het waarschijnlijk dat tapwater verwarmd wordt met een kleine lokale elektrische boiler (close-in boiler) en daarmee niet via de warmtepomp loopt.

Tabel 4.39 Benodigde thermische energie (gebouwzijdig, dus vóór correctie COP)

Energievoorziening	Oppervlakte gebouwen [m^{2*}]	Gebouwgebonden energievraag [kWh/m^2]	Energie [kWh]	Energie per jaar [GJ]
Verwarming woningen	245.000	20	4.900.000	17.600
Verwarmen tapwater woningen	245.000	22	5.400.000	19.400

[38] Referentiegebouwen BENG.pdf
[39] TNO-2022-P12619.pdf -tabel 3

Energievoorziening	Oppervlakte gebouwen [m^{2*}]	Gebouwgebonden energievraag [kWh/m^2]	Energie [kWh]	Energie per jaar [GJ]
Koeling woningen	245.000	5	1.200.000	4.400
Totaal woningen	**245.000**	**25**	**11.500.000**	**41.400**
Verwarming utiliteiten	46.000	38	1.750.000	6.300
Koeling utiliteiten	46.000	10	450.000	1.700
Totaal utiliteiten	**46.000**	**48**	**2.200.000**	**8.000**
Totaal	**291.000**		**13.700.000**	**49.400**

Omdat omgevingswarmte nog niet van voldoende hoge temperatuur is om direct toe te passen in het verwarmingssysteem van een woning, wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp. Een warmtepomp gebruikt elektriciteit om de energie uit de omgevingswarmte bron op te waarderen naar de gewenste temperatuur. De elektrische energie die de warmtepomp gebruikt komt ook ten goede aan de geleverde energie. Hierdoor is een deel van de geleverde thermische energie aan het pand afkomstig uit elektrische energie en het merendeel de thermische energie uit de omgevingswarmtebron. Voor de verhouding tussen geleverde energie en elektrische energie wordt de COP factor (‘Coefficient of Performance’) gehanteerd. Hiervoor wordt in dit geval een waarde van 4,5 aangehouden. Dit betekent dat 4,5 keer meer warmte wordt geleverd dan er elektrische energie in de warmtepomp wordt gestoken. De overige 3,5 keer komt uit thermische energie uit de omgevingswarmtebron. Voor de nieuwbouw in Overvecht is in totaal 49.400 GJ in de gebouwen nodig om deze van warmte te voorzien, zoals te lezen valt in Tabel 4.37. Gecorrigeerd voor de COP komt dit dus neer op 11.000 GJ (3,1 miljoen kWh_e) benodigde elektrische energie nodig en 38.400 GJ (10,7 miljoen kWh_{th}) thermische energie uit de omgevingswarmtebron.

Benodigd thermisch vermogen

Voor de vermogensvraag voor verwarming wordt eveneens uitgegaan van de BENG voor de kengetallen. Voor de ruimteverwarming van woningen wordt uitgegaan van 25 Watt per m^2 (uitgaande van 100 m^2 gemiddeld komt dit neer op 2,5 kW per woning) met daarbij 2 kW thermisch vermogen per woning voor verwarmd tapwater. Voor de ruimteverwarming wordt daarmee uitgegaan van 800 vollasturen op verwarmingsvermogen. Bij collectieve warmteoplossingen is het belangrijk om een gelijktijdigheidsfactor mee te nemen. Dit corrigeert voor het feit dat niet elke woning op hetzelfde moment de verwarming aan heeft of de warme kraan aan zet. Bij 2.500 woningen wordt 0,62[40] als gelijktijdigheidsfactor aangehouden (let op, dit geldt alleen voor ruimteverwarming, niet voor tapwater). Bij de opgegeven oppervlak en aantal

[40] Dansk standard; DS439, de waarde ISSO-7 rekent met een lagere gelijktijdigheid.

woningen komt de totale vermogensvraag uit op 8.875 kW_{th}. Bij de COP van 4,5 komt dit neer op 1.970 kW_e van het elektriciteitsnetwerk en 6.905 kW_{th} uit de omgevingswarmtebron.

Voor utiliteiten wordt een benodigd vermogen van 64 Watt per m² aangehouden voor verwarmen, uitgaande van 600 gebruiksuren en 38,5 kWh/m² (na aftrek van ventilatie en koeling). Hierbij wordt, net als bij de warmtevraag, geen rekening gehouden met tapwater omdat deze vermoedelijk verwaarloosbaar klein is. Bij de aangegeven oppervlakten is de vermogensvraag 2.950 kW. Uitgaande van een COP van 4,5 komt hiervan 2.300 kW uit de omgevingswarmtebron en 650 kW vanuit het elektriciteitsnet.

Beschikbare warmte
Om de panden van warmte te voorzien wordt gebruik gemaakt van warmte-koude opslag (WKO), waarbij warmte in de zomer opgeslagen kan worden voor de winter. Hoofddoel in het verwarmingssysteem is daarom om de WKO in balans te houden. Thermische energie om te balanceren kan komen uit het pand zelf (bij koeling van het pand komt warmte vrij), of uit omgevingswarmtebronnen. Voor deze bronnen kan gedacht worden aan aquathermie, zonnewarmte of aan de buitenlucht. Een bodemlus als warmtebron valt af, omdat er al een WKO in het gebied is. Systemen mogen niet te dichtbij elkaar geïnstalleerd worden om interferentie te voorkomen.

De koeling in de zomer, waarbij thermische energie uit het gebouw wordt onttrokken om het gebouw af te koelen, kan benut worden om de WKO te balanceren. Voor de berekening wordt aangenomen dat de koude bron wordt gebruikt om te koelen, en dat 20% van de bronenergie voor verwarming wordt geregenereerd door koeling. Om de nieuwbouw in Overvecht koeling te voorzien is dus 7.700 GJ koeling (20% van 38.400 GJ, de bronenergievraag) nodig. Deze energie kan toegevoegd worden aan de WKO om deze in balans te brengen.

Een andere optie is de inzet van aquathermie. Op de omgevingswarmtekaart van HDSR is het water rondom Overvecht aangemerkt als ‘kansrijk water’. Er kan hieruit ruim 13.200 GJ thermische energie onttrokken worden[41], zie Figuur 4.53. Volgens de gegevens van HDSR zijn de wateren aan elkaar verbonden, waardoor op één van deze plekken de thermische energie kan worden onttrokken. Deze energie kan benut worden om de WKO-systemen te balanceren.

[41] Omgevingswarmte.nl/HDSR



Figuur 4.55 Thermische potentie wateren rondom Overvecht

Waarom is gekozen voor een WKO-systeem?

Vanwege de hoge energiedichtheid van dit gebied is een WKO-systeem (warmte- en koudeopslag) de enige realistische oplossing. Dit systeem onttrekt warmte en koude uit de bodem. Hierdoor zijn in vergelijking tot andere systemen grote buitenunits overbodig, wat efficiënt ruimtegebruik mogelijk maakt in een hoog stedelijk gebied. Bovendien verbruikt een WKO-systeem aanzienlijk minder energie dan een lucht/waterwarmtepomp om dezelfde hoeveelheid warmte te leveren. Door het ontbreken van buitenunits zijn WKO-systemen ook een stuk stiller dan andere oplossingen.

De nieuwbouwwoningen die in Overvecht Centrum gerealiseerd worden, zijn goed geïsoleerd en daardoor geschikt voor aansluiting op een lagetemperatuursysteem dat gebruikmaakt van duurzame energiebronnen. Het hoge temperatuurwarmtenet wat er ligt is dus niet geschikt voor de nieuwbouwwoningen.

Daarnaast zijn de beschikbare bronnen voor het hoge-temperatuurwarmtenet in Utrecht beperkt. Het beleid is om deze schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen – zoals, restwarmte van een elektriciteitscentrale, biomassaverbranding en diepe geothermie – in te zetten voor de slechter geïsoleerde bestaande bouw, en niet voor nieuwbouw.

De overige warmtevraag dient ingevuld te worden met een omgevingswarmtebron. Dit kunnen bijvoorbeeld zonnecollectoren of PVT-panelen zijn, dit zijn zonnecollector en zonnepanelen in 1 systeem. Een zonnecollector levert, afhankelijk van de ligging van het paneel, ongeveer 500 kWh per m² per jaar[42]. Om de overige energievraag van 17.500 GJ in te vullen is dus 1 hectare aan zonnecollectoren nodig. Het projectgebied is ongeveer 16 hectare groot. Daarom zou 6% van het totale projectgebied bedekt moeten worden met zonnepanelen voor de gebouwgebonden warmtevraag.

Tabel 4.40 Overzicht benodigde en beschikbare thermische energie

Bron	Hoeveelheid [GJ]
Thermische energievraag warme bron	38.400
Beschikbare thermische energie:	
• Koeling panden	7.700
• Aquathermie (TEO)	13.200
• Zonneboilers	17.500

Conclusie
De beschikbare warmte is ongeveer gelijk aan de benodigde warmte in het gebied. Het aspect opwekking gebouwgebonden thermische energievraag wordt daarom beoordeeld als **positief**.

Elektrische energie
Voor de benodigde elektriciteit wordt alleen gekeken naar de gebouwgebonden benodigdheden, dit kan in de praktijk dus hoger uitvallen. De benodigde elektriciteit voor auto's wordt buiten beschouwing gelaten. Straatverlichting, in de openbare ruimte, is niet meegenomen omdat dit buiten de scope van de MER valt. Verlichting aan de buitenzijde van de panden, wat dus niet onder openbare verlichting valt, is eveneens buiten beschouwing gelaten omdat dit een verwaarloosbaar kleine hoeveelheid energie zal vragen.

Benodigde elektriciteit
Een nieuw klein appartement (tot 100 m²) zonder warmtepomp verbruikte in 2022 gemiddeld 1.560 kWh_e (=5,6 GJ) op jaarbasis, aldus Milieu Centraal. De aanname is dat er daarmee een totaalverbruik is van ruim 3.900.000 kWh_e (=14.000 GJ) aan stroom. Hierin is uitgegaan van 2.500 woningen.

Voor de utiliteiten wordt uitgegaan van een verbruik van 6.200.000 kWh_e (=22.300 GJ). Voor deze berekening zijn de Energiekentallen utiliteitsbouw dienstensector gebruikt van het CBS[43]. Voor Horeca is het kengetal van kleine restaurants (tot 250 m²) aangehouden: 227,8 kWh/m²/jaar. Voor detailhandel is aangenomen dat het kleine panden (tussen 250 m² en 500 m²) zonder koeling betreft: 84,8 kWh/m²/jaar. Let wel, voor de kengetallen is gebruik gemaakt van werkelijke eenheden van het CBS, in de praktijk kan dit, zeker voor nieuwbouw, gunstiger uitpakken.

[42] Rendement Zonneboiler Berekenen En Optimaliseren - Zonneboiler-Gids (gids-zonneboiler.be)
[43] Energiekentallen utiliteitsbouw dienstensector; oppervlakteklasse | CBS

Om de panden van elektriciteit te voorzien in totaal 10.100.000 kWh nodig. Daarnaast is voor de warmtepompen 11.000 GJ (3,1 miljoen kWh_e) nodig, samen dus 13,2 miljoen kWh_e (= 13.200 MWh_e).

Tabel 4.41 Benodigde elektriciteit

	Oppervlakte gebouwen [m^{2*}]	Aantal woningen	Gebouwgebonden elektriciteitsvraag	Elektrische energie [kWh]	Elektrische energie [GJ]
Wonen	245.000	2.500	1.560 [kWh/woning]	3.900.000	14.000
Horeca	16.000		227,8 [kWh/m^2]	3.600.000	13.100
Detailhandel	30.000		84,8 [kWh/m^2]	2.600.000	9.200
Elektriciteit voor verwarmen (zie Tabel 4.37)				3.100.000	11.000
Totaal	**291.000**			**13.200.000**	**47.300**

Benodigd elektrisch vermogen
Een standaard elektriciteitsaansluiting voor een woning is 3x25 Ampère. Deze aansluiting biedt voldoende vermogen voor:

- Standaard elektrische huishoudelijke apparaten gebruiken
- Elektrisch koken
- Meer dan 30 zonnepanelen aansluiten
- Een laadpaal plaatsen
- Een warmtepomp installeren

En dergelijke aansluiting biedt een piekvermogen van 17 kW.

Voor hoogbouw met een warmtepomp wordt uitgegaan van een netimpact van 2 kW per woning (Bron: persoonlijke communicatie met Alliander). Voor 2.500 woningen komt dit dus uit op 5.000 kW extra netimpact.

Om de vermogensvraag van de utiliteiten te bepalen wordt gerekend met de eerdergenoemde energieverbruiken per sector. Voor horeca wordt uitgegaan van 2.000 gebruiksuren per jaar (10 uur per dag, 4 dagen per week, 50 weken per jaar. Bij een verbruik van 227,8 kWh/m^2/jaar vergt dit een vermogen van 114 Watt/m^2.

Voor detailhandel is aangenomen dat het kleine panden (tussen 250 m^2 en 500 m^2) zonder koeling betreft: 84,8 kWh/m^2/jaar. Hier wordt uitgegaan van 2.500 gebruiksuren (10 uur per dag, 5 dagen per week, 50 weken per jaar). Het benodigd vermogen is hierbij 34 Watt/m^2.

	Oppervlakte gebouwen [m²*]	Vermogensvraag per m² [W]	Aantal woningen	Vermogensvraag per m² [W]	Piekvermogen [kW]
Wonen	245.000		2.500	2	25.500
Horeca	16.000	114			1.822
Detailhandel	30.000	34			1.018

Naar verwachting is er aan het begin van de avond overlap tussen deze categorieën, met name op koopavonden. Er wordt daarom aangenomen dat de piek 90% van de som inhoudt. Daarmee komt het piekvermogen naar verwachting neer op ruim 7.000 kW (7 MW).

Beschikbare elektriciteit
Het plaatsen van windturbines is in Overvecht Centrum niet mogelijk, het plaatsen van zonnepanelen wel. Het Masterplan (versie 2.0) beoogd om het dakoppervlak dat niet wordt gebruikt voor een dakterras of hoogwaardig groen (zoals de binnenhoven van de woningen) volledig wordt ingezet voor de opwekking van zonne-energie (ten behoeve van warmte en/of elektriciteit). Het projectgebied is ongeveer 16 hectare groot.

Een zonneveld van 1 hectare heeft in Nederland ongeveer een vermogen van 1,2 megawatt. Het Nederlandse Klimaatakkoord gaat in Nederland uit van 854 vollasturen per jaar voor zonnepanelen. Per hectare levert een zonneveld dus 1.025 MWh aan elektriciteit op per jaar. Om in de elektriciteitsbehoefte te voorzien van 13.200 MWh zijn dus er ongeveer 12,9 hectare zonneveld nodig. Het projectgebied is ongeveer 16 hectare groot. Daarom zou ruim 80 % van het totale projectgebied bedekt moeten worden met zonnepanelen om aan de gebouwgebonden energievraag te voldoen.

Conclusie
Om de berekende energievraag in te vullen zijn veel zonnepanelen nodig. Het is niet realistisch dat dit in de praktijk gehaald wordt binnen het plangebied zelf. Daarbij zal de elektriciteitsvraag in de praktijk hoger zijn dan hierboven berekend, omdat er geen rekening is gehouden met overige elektriciteitsvraag. De verwachting is dat een gedeelte van de gebouwgebonden energievraag in het projectgebied opgewekt kan worden. Het aspect opwekking gebouwgebonden elektrische energievraag wordt daarom beoordeeld als **neutraal**.

4.10.5 Compenserende en mitigerende maatregelen
In de effectbeoordeling is geconstateerd dat voor het Masterplan Overvecht Centrum de thermische energie naar verwachting volledig vanuit het projectgebied kan voorzien in de warmtevraag van de te bouwen panden, al dan niet met meerdere omgevingswarmtebronnen. Voor de vraag naar elektriciteit kan naar verwachting niet de hele vraag worden ingevuld in het plangebied. Dat betekent dat er buiten het plangebied gezocht moet worden naar extra elektriciteitsopwekking. Dit kan gedaan worden door via een energiecoöperatie samen te werken en te zoeken naar ruimte voor een zonneweide in het naastgelegen poldergebied. Daarbij is het

een aanbeveling om te onderzoeken of er ook zonnepanelen op gevels gestimuleerd kunnen worden, zodat het oppervlak voor opwekking van elektriciteit via zonne-energie wordt vergroot.

4.11 Circulariteit

4.11.1 Relevant beleid

Voor relevant beleid omtrent circulariteit wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht.

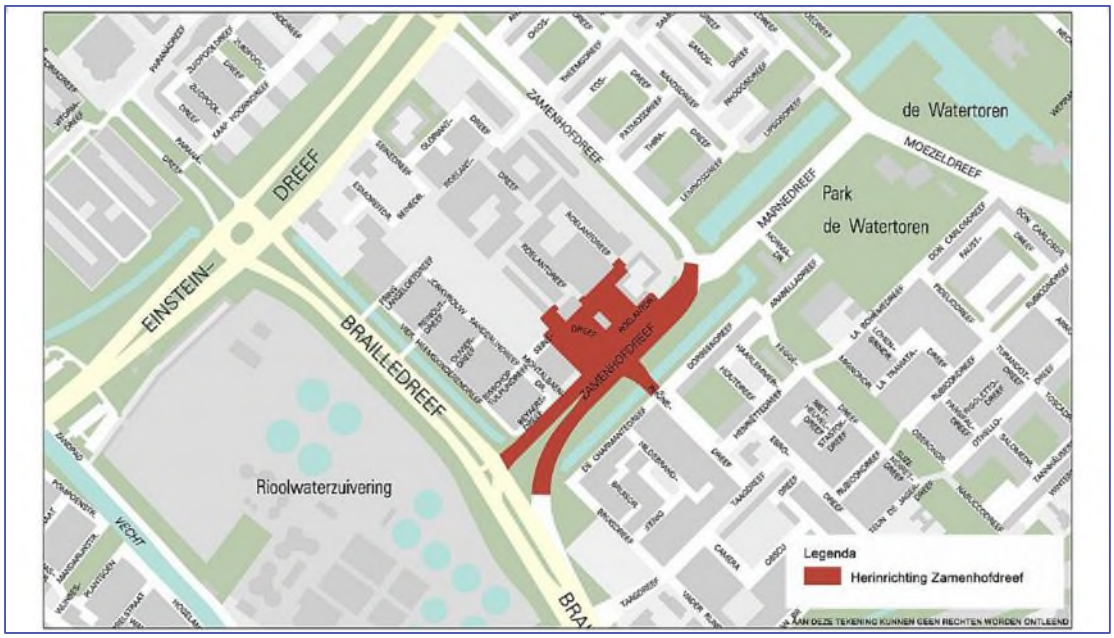
4.11.2 Referentiesituatie

4.11.2.1 Huidige situatie

In dit onderdeel van het MER wordt de huidige situatie omschreven van Overvecht Centrum in het kader van circulariteit. Het gebied Overvecht Centrum is dichtbebouwd gebied. In de huidige situatie bestaat het gebied voor een groot deel uit bebouwing en versteende openbare ruimte, voor een klein deel is er ook groen in het gebied te vinden. De bebouwing is gemengd van functie en bestaat uit woningbouw, bedrijven en openbare ruimte.

Het grootste deel van het huidige plangebied (inclusief het winkelcentrum) is gebouwd rond 1970. De bebouwing bestaat uit laagbouw en varieert van één tot maximaal drie verdiepingen (10 meter) en op sommige plaatsen 4 verdiepingen. Het grootste deel van het gebied is beslagen door het winkelcentrum Overvecht. Daarnaast bevinden zich in het gebied een aantal cultuurhistorische gebouwen, waaronder het C&A gebouw, de warmtecentrale en de apotheek. De NPD strook aan de zuidkant van het plangebied is recentelijk aangelegd. Het bestaat uit drie woongebouwen (bouwhoogte maximaal 20 m) en een woontoren (bouwhoogte maximaal 50 m). Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit bakstenen en betonelementen.

In afwachting van grootschalige ontwikkelingen van Overvecht Centrum is de openbare ruimte rondom winkelcentrum Overvecht lange tijd niet aangepakt. De rijweg en de parkeerplaatsen rondom winkelcentrum Overvecht waren een tijd lang in slechte staat. Delen van het gebied zijn daarom recentelijk vervangen. Werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het gebied Zamenhofdreef, het parkeerterrein aan de Roelantdreef en een deel van de Seinedreef (zie Figuur 4.54). De openbare ruimte bestaat uit verschillende materialen, zoals asfalt, klinkers en stoeptegels. Bij de looproutes in het overdekte winkelcentrum bestaat het grootste deel van de stoepen en parkeerplaatsen uit klinkerverharding. Wegen bestaan voornamelijk uit asfalt en stoepen uit betontegels. Ook is er in het gebied veel straatmeubilair aanwezig, zoals bebording, fietsenrekken, stoplichten, prullenbakken.



Figuur 4.56 Plangebied herinrichting Zamenhofdreef

Er is veel materiaal aanwezig in het gebied, dat ook voor lange tijd in gebruik is geweest. De hoeveelheid niet hergebruikt materiaal waarmee het gebied is gebouwd heeft een negatief effect op circulariteit. Desalniettemin is het aanwezige materiaal voor een lange periode gebruikt, waarmee het inzetten van nieuwe materialen is voorkomen.

4.11.2.2 Autonome ontwikkeling

In dit onderdeel worden de autonome ontwikkelingen rondom Overvecht Centrum omschreven en het effect hiervan op circulariteit. De gemeente Utrecht staat voor een grote verstedelijkingssopgave. Zo moeten in provincie Utrecht tot 2040 145.000 woningen gebouwd worden, waarvan een groot deel in gemeente Utrecht landt[44]. De gemeente Utrecht gaat verdichten in Overvecht Centrum. Dit betekent dat er meer woningen bij komen. De gemeente volgt hierin de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040). De verwachting is dat hier veel materiaal voor nodig is. Dit zal grote gevolgen hebben voor de mate van circulariteit. Afhankelijk van het type materiaal dat wordt ingezet kan dit negatieve effect worden beperkt.

Vanuit zowel het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid is het doel gesteld om in 2050 geheel circulair te zijn. Nederland wil in 2050 een circulaire economie hebben. De Provincie Utrecht wil daarbij specifiek inzetten op het reduceren van de winning van nieuwe abiotische grondstoffen, het optimaal (her)gebruiken en behouden van reeds beschikbare materialen en producten en het voorkomen van afval. Ook vanuit de gemeente Utrecht is het doel om bestaande materialen in een gebied zoveel mogelijk weer opnieuw binnen dit gebied in te zetten. Daarbij heeft de gemeente als een van de hoofddoelen om circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen te stimuleren.

[44] https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/wonen/woningbouwopgave#Locaties

De woondeal regio Utrecht omschrijft dat de gemeente Utrecht en de minister in de wijk Overvecht samenwerken om in lijn met het wijkvernieuwingsplan leefbaarheidsproblemen in Overvecht aan te pakken met een integrale aanpak van sociaal-fysieke wijkvernieuwing en deze te koppelen aan de circulaire transitie. Ook wil de gemeente het gebied groener en autoluwer maken. Een groene, autoluwe inrichting zal betekenen dat er voor de openbare ruimte in totaal minder materiaal nodig is.

Naast de maatregelen vanuit het beleid is er een autonome ontwikkeling te zien dat de vraag naar bouwmaterialen verder zal groeien, vanwege wereldwijde economische en bevolkingsgroei. Dit geldt voor zowel primaire als secundaire materialen. Daarnaast zijn hergebruik en terugwinning uit reststromen verder ontwikkeld.[45]

Daarnaast zijn er een aantal autonome ontwikkelingen gepland. Naast de vernieuwingen van het openbaar gebied die al zijn uitgevoerd en benoemd zijn onder hoofdstuk 3.2.3, staan andere delen van de openbare ruimte rondom het Winkelcentrum Overvecht ook op de planning. Tot en met 2023 worden de Seinedreef, Esmoreitdreef, Gloriantdreef, het gehele parkeerterrein en de vrachtruimtes (laad- en losruimtes) achter de McDonald's en de Albert Heijn vernieuwd. Het gaat met name om opnieuw asfalteren en bestraten. Dit betekent dat een groot deel van de openbare ruimte zal bestaan uit nieuwe materialen die nog een lange levensduur hebben.

In de omgeving van het plangebied staan ook drie autonome ontwikkelingen gepland: verdichting aan de Ivoordreef en de verdichting aan de Camera Obscuradreef. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.3. De sloop van de gebouwen aan de Ivoordreef en de Camera Obscuradreef bieden mogelijkheid voor het inzetten van lokaal vrijkomende materialen.

Al met al is de geplande autonome ontwikkeling op Overvecht Centrum groot. Er zal veel materiaal nodig zijn voor de verdichtingsopgave. Vanuit beleid is het doel om dit zo circulair mogelijk te doen.

4.11.3 Beoordelingskader

Tabel 4.42 Beoordelingskader hergebruik bestaand materiaal

Hergebruik bestaand materiaal		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	De voorgenomen plannen omschrijven zeer ambitieuze doelen of KPI's voor circulariteit en hergebruik van materiaal en geeft daarbij een omschrijving van de mogelijkheden. Het plan voldoet daarmee aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
+	Positief effect	De voorgenomen plannen omschrijven doelen of KPI's voor circulariteit en hergebruik van materiaal en geeft daarbij een

[45] Global Material Resources Outlook to 2060 Economic drivers and environmental consequences, OECD (2018) https://www.oecd-ilibrary.org/environment/global-material-resources-outlook-to-2060_9789264307452-en

Hergebruik bestaand materiaal		
		omschrijving van de mogelijkheden. Het plan voldoet daarmee aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
0	Geen effect (neutraal)	De voorgenomen plannen voldoen minimaal aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke doelen. Er is globaal gekeken naar mogelijkheden voor circulariteit en hergebruik van materiaal.
-	Negatief effect	De voorgenomen plannen voldoen niet geheel aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke doelen. Er is globaal gekeken naar mogelijkheden voor circulariteit en hergebruik van materiaal.
--	Zeer negatief effect	De voorgenomen plannen geven geen omschrijving van circulariteit en het inzetten van hergebruikte materialen en dragen daarmee niet bij aan het behalen van de landelijke, provinciale en gemeentelijke circulaire doelen.

4.11.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.43 Beoordeling circulariteit

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Circulariteit	-	Negatief	De voorgenomen plannen voldoen niet geheel aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke doelen. Er is globaal gekeken naar mogelijkheden voor circulariteit en hergebruik van materiaal.

De landelijke en gemeentelijke doelen voor het thema circulariteit zijn hoog: 100 % circulair in 2050. Tegelijkertijd laat de autonome ontwikkeling zien dat er in het gebied verdichting plaats gaat vinden. De huidige situatie in het gebied is erg versteend, vanuit de omgeving komen materialen vrij en er ligt een mogelijkheid om bestaand materiaal binnen het projectgebied te behouden. In de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum zal een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt worden. De sloop van deze bebouwing zal negatieve effecten met zich meebrengen in het kader van CO_2-uitstoot, maar biedt wel kansen voor het hergebruiken van materialen voor nieuwe bebouwing. In het Masterplan wordt benoemd dat hier tijdens de ontwikkelfase over de volle breedte van het gebied op wordt gestuurd dat is positief. Echter ontbreken concrete maatregelen waarmee deze ambities worden gewaarborgd. Bovendien zijn de onzekerheden groot, vanwege een grote afhankelijkheid van de ontwikkelingen in de bouwindustrie. Daarnaast vraagt het nieuwe bouwvolume dat in Overvecht Centrum wordt ingepast best veel materiaal. De verwachting is dat dit zal zeker niet allemaal hergebruikt materiaal zijn en daarom is de voorgenomen activiteit **negatief** beoordeeld.

4.11.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Wanneer de pand- en grondeigenaren die gaan ontwikkelen het gemeentelijk beleid volledig volgen en daarbij ook inzetten op het behalen van ambitieuze ambities van het Nieuwe Normaal is een positief effect te verwachten. De gemeente Utrecht is ondertekenaar en ambassadeur van het Nieuwe Normaal waarmee opdrachtgevers en opdrachtnemers afspraken kunnen maken over circulaire prestaties. Op dit moment is de ambitie om zoveel mogelijk te bouwen met een MPG van maximaal 0,2 (en een massapercentage van minimaal 55 % non-virgin materialen). Deze prestatieniveaus worden in de tijd aangescherpt richting een circulaire economie in 2050. Aangezien er veel materiaal nodig is om de ontwikkeling te realiseren zal het een grote uitdaging zijn voor de ontwikkelaars en eigenaren om deze ambities te behalen.

Om hoger te scoren op het onderdeel circulariteit zijn de volgende mitigerende maatregelen mogelijk:

- Volgen van het gemeentelijk beleid en de kansen uit de Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum (sloopanalyse om te kijken welke materialen er vrijkomen, materialenpaspoort, laten liggen bestrating die nog van goede kwaliteit is, grondstoffencorridor, onderzoeken kansen voor uitwisseling materialen met herontwikkelingsprojecten in de omgeving, een indicatieve MPG berekening in vroeg stadium, et cetera)
- Door voorafgaande aan de sloop een sloopanalyse (inventarisatie wat er bij sloop vrijkomt en wanneer) op te stellen, kunnen kansen voor hergebruik vergroot worden
- Door het opstellen van een materiaalpaspoort (inventarisatie van aanwezige materialen in de huidige situatie, de kwaliteit van materialen, losmaakbaarheid en restlevensduur) kunnen kansen voor hergebruik in de toekomst vergroot worden
- Een deel van de huidige bestrating is nog in zeer goede staat en zou kunnen blijven liggen of hergebruikt worden in het plangebied
- Momenteel wordt door de gemeente een projectidee uitgewerkt binnen het Actieprogramma Circulair voor het opzetten van een Stedelijke Grondstoffencorridor voor materialenstromen (sloop én nieuwbouw). Er zijn kansen om met dit project hierop aan te sluiten en op die manier aanbieders en ontvangers van hergebruikte of herbruikbare materialen lokaal samen te brengen. Mogelijk dat het terrein van de RWZI een rol kan spelen in het sorteren en opslaan voor toekomstig gebruik van vrijkomende materialen
- Herinrichting- en herontwikkelingsprojecten in de direct omgeving (wijk Overvecht) bieden kansen voor uitwisseling van materialen
- In een vroeg stadium van het ontwerpproces een indicatieve MPG-berekening te maken, aangezien met bepaalde ontwerp- en materiaalkeuzes en de gewenste ambitie voor BENG, de MPG-score mogelijk niet behaald kan worden. Er kunnen dan in een vroeg stadium nog andere keuzes worden gemaakt, zodat de MPG-eis wel gehaald kan worden
- Door afspraken met de pand- en grondeigenaren vast te leggen in een overeenkomst met daarin de gewenste uitkomst wat betreft circulariteit en hergebruik van materiaal.de manier waarop MKI-berekeningen moeten worden meegenomen (bijvoorbeeld om ontwerpkeuzes te maken of circulair in te kopen), minimale verwachtingen met betrekking tot onder andere het opstellen van een materialenpaspoort, ontwerpen volgens circulaire principes, MPG-

berekening, MKI-berekening en sloopanalyse en de een inschatting van het type materiaal en de hoeveelheid benodigde materialen

4.12 Bedrijven- en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In deze paragraaf wordt gekeken naar mogelijke hinder van bedrijven voor nieuwe bestemmingen in Overvecht Centrum.

4.12.1 Relevant beleid

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Ruimte en milieu worden verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Om gemeenten hierbij te helpen werkt de VNG aan de handreiking Activiteiten en milieuzonering. Dit is de opvolger van de uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009 en Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019.[46] Omdat de nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering in de praktijk nog niet in gebruik is, zijn de beschouwingen (zones en aantal gevoelige bestemmingen) gebaseerd op de Bedrijven en milieuzonering VNG 2009.

4.12.2 Referentiesituatie

4.12.2.1 Huidige situatie

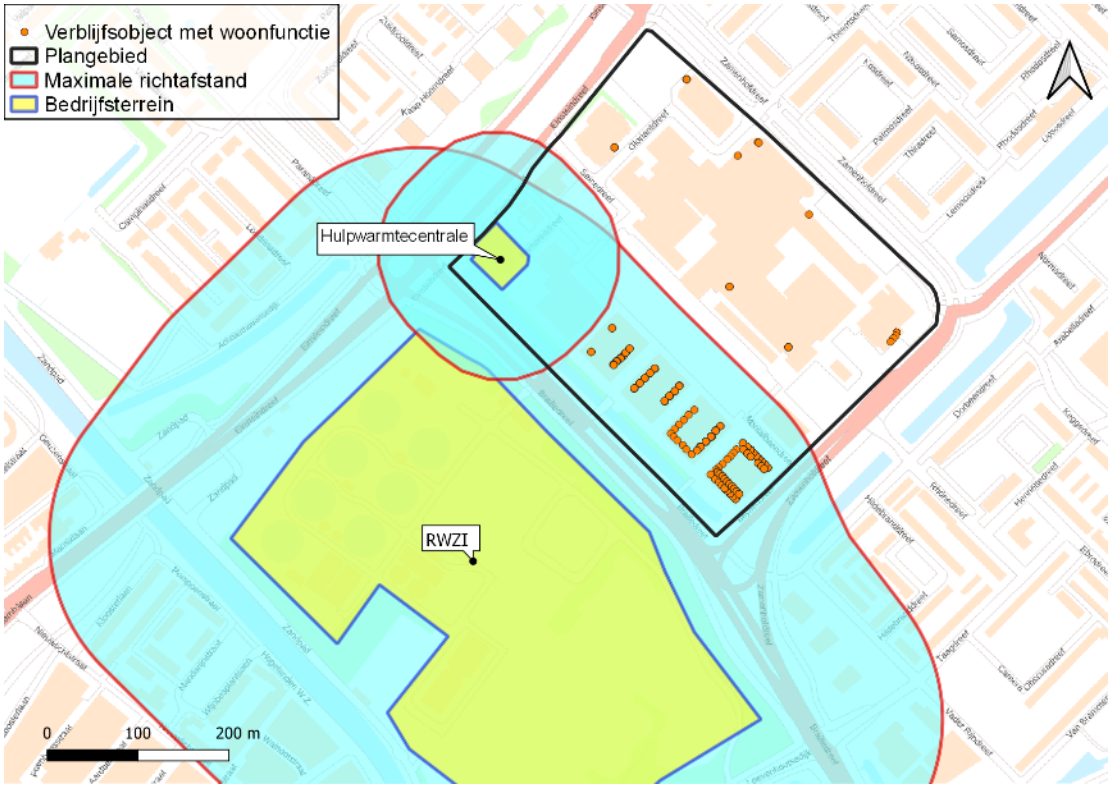
Overvecht Centrum kent vijf bedrijven met een hindercirkel in het plangebied. Hiervan zijn er vier gelegen in het plangebied zelf. Dit zijn, van de laagste naar de hoogste milieucategorie:

- Karwei Outletcentrum op Seinedreef 25: Milieucategorie 1
  - Maximale richtafstand: 10 meter
- Autowasstraat op Esmoreitdreef 1A: Milieucategorie 2
  - Maximale richtafstand: 30 meter
- Tankstation de Haan (zonder LPG) op Seinedreef 3: Milieucategorie 2
  - Geur: 30 meter
  - Stof: 0 meter
  - Geluid: 30 meter
  - Gevaar: 10 meter
  - Maximale richtafstand: 30 meter
- Hulpwarmtecentrale van Eneco (gasgestookt) op Esmoreitdreef 2: Milieucategorie 3.2
  - Geur: 30 meter
  - Stof: 10 meter
  - Geluid: 100 meter
  - Gevaar: 50 meter
  - Maximale richtafstand: 100 meter
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie op Brailledreef 2: Milieucategorie 4.1

[46] Milieuzonering nieuwe stijl | VNG

- Geur: 200 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 100 meter
- Gevaar: 10 meter
- Maximale richtafstand: 200 meter

De vier eerstgenoemde bedrijven maken deel uit van Overvecht Centrum. De RWZI ligt ten zuiden van het plangebied. Daarentegen lopen de maximale richtafstanden van de RWZI wel door tot in het plangebied. De hindercirkels van de bedrijven met een hoge milieucategorie zijn te zien in onderstaande figuur:



Figuur 4.57 Hindercirkels van bedrijven in en rond het plangebied

Binnen de hindercontouren van de hulpwarmtecentrale en de RWZI vallen 982 verblijfsobjecten met een woonfunctie binnen de maximale richtafstanden.

4.12.2.2 Autonome ontwikkeling

Twee van de vijf bedrijven met een milieucontour, de RWZI en de hulpwarmtecentrale van Eneco, zullen naar verwachting tot de planhorizon van 2040 gelegen blijven op de huidige locaties. In het plangebied Overvecht Centrum worden in de autonome situatie geen woningen gebouwd.

4.12.3 Beoordelingskader

Tabel 4.44 Beoordelingskader gevoelige bestemmingen in gebied met milieucategorie

Gevoelige bestemmingen in gebied met milieucategorie		
Beoordeling	**Effect**	**Klassegrenzen**
++	Zeer positief effect	Er is een verwachte afname van meer dan 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour
+	Positief effect	Er is een verwachte afname van hooguit 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour
0	Geen effect (neutraal)	Het verwachte aantal gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour blijft gelijk
-	Negatief effect	Er is een verwachte toename van hooguit 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour
--	Zeer negatief effect	Er is een verwachte toename van meer dan 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour

4.12.4 Effectbeoordeling

Tabel 4.45 Beoordeling bedrijven- en milieuzonering

Indicator	Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
Bedrijven- en milieuzonering	--	Zeer negatief	Er is een verwachte toename van meer dan 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour

Onder het Masterplan Overvecht Centrum verdwijnen de drie andere bedrijven, de Karwei, de autowasstraat en het tankstation. Op de locatie van de Karwei en de autowasstraat is nieuwe bebouwing met de bestemming wonen voorzien en op locatie van het huidige tankstation is een parkeergarage beoogd. Of deze bedrijven in andere vorm terugkomen is nog geen duidelijkheid. Het Masterplan Overvecht Centrum ambieert een toename van 2.500 woningen in het plangebied. Het Masterplan laat zien dat meerdere bouwblokken zijn voorzien in de hindercontouren van de hulpwarmtecentrale van Eneco op Esmoreitdreef 2 en de RWZI op Brailledreef 2. Dit betreft bouwblok A1, A2, P1, P2, E2 en grotendeels C1. Bouwblok P1 en P2 betreft parkeren met programma op begane grond. Als dit een school of kinderdagverblijf is, dan betreft het ook een gevoelige bestemming. Hierover bestaat op dit moment nog geen duidelijkheid. Gezien de dichtheden die gebouwd worden (zie Tabel 4.44) kan worden geconcludeerd dat er meer dan 100 gevoelige bestemmingen (met woonfunctie) in de hindercontour komen.

Tabel 4.46 Volumestudie Masterplan 1.5

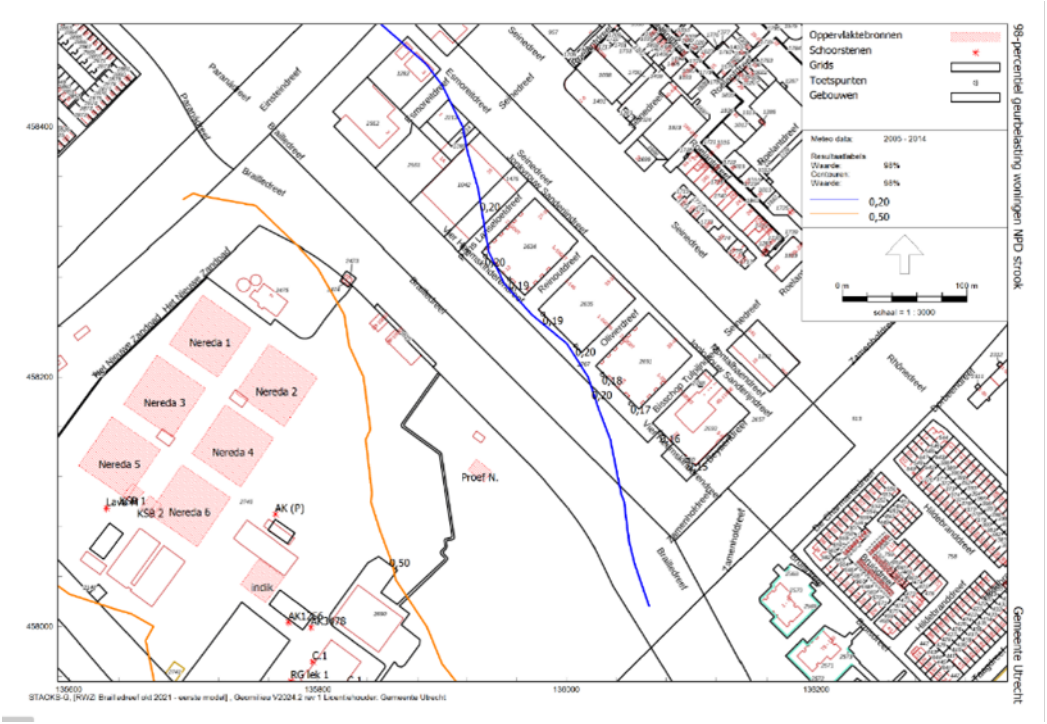
Blok	Totale woningen (85m2 BVO per app) indicatief!
A1	85
A2	179
C1	341
E2	150
P1	Parkeren met programma op begane grond
P2	Parkeren met programma op begane grond
Totaal	**755**

De toename van gevoelige bestemmingen leidt daarom tot een **zeer negatief** milieueffect: er worden immers woningen bijgebouwd in gebied met een milieuhindercontour. Deze hinder is alleen voor geluid en niet stof en geur.

Geurhinder

De ontwikkelingen die het Masterplan mogelijk maakt in Overvecht Centrum zelf voegen geen nieuwe geurbronnen toe aan het plangebied. Gezien de ligging van de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI) nabij het plangebied kan geurhinder problemen opleveren. Een RWZI stoot geur uit, wat ruimtelijke consequenties op de omgeving geeft. In de directe omgeving van een RWZI zijn vanuit de norm van het omgevingsrecht beperkingen gesteld aan de ontwikkeling van gevoelige bebouwing, met name wonen.
In opdracht van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is door Olfasense B.V. in oktober 2021 een geuronderzoek uitgevoerd voor de RWZI gelegen in de Utrechtse wijk Overvecht. Dit betreft een actualisatie van het geuronderzoek uit december 2016.
Diverse actiekoolfilters zijn vervangen dan wel aangepast. Mede via geurmetingen is zorgvuldig bepaald wat de nieuwe emissiewaarden zijn voor alle installaties, waaronder de actieve koolfilters, microgaswassers, reactoren en containers. Deze methode is eerder door provincie Utrecht en Omgevingsdienst Arnhem goedgekeurd.

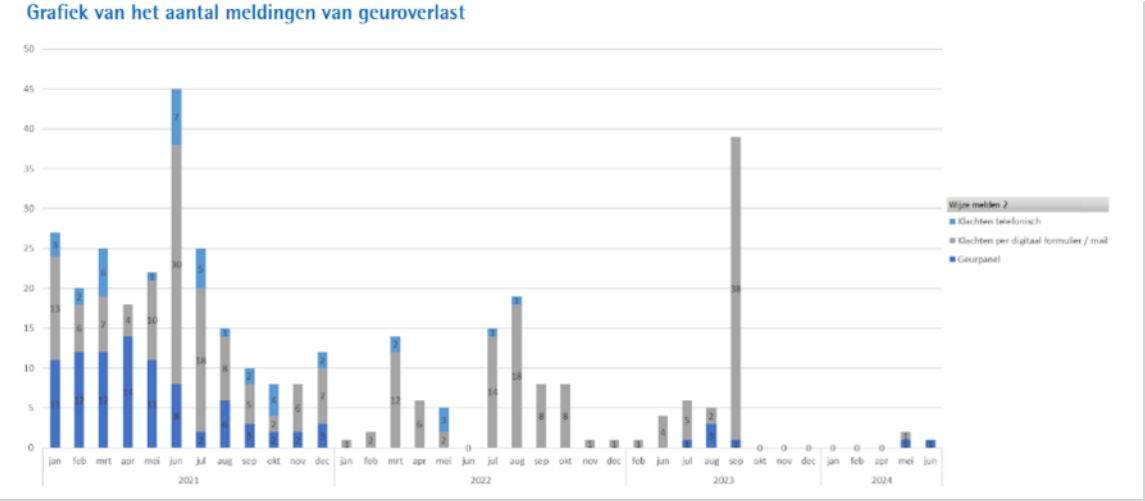
Vervolgens is op de woningen aan de LPD strook via het wettelijke STACKS-G rekenmodel berekend wat de geurbelasting bedraagt op basis van de 98-percentieel op basis van bovengenoemde emissiewaarden.



Figuur 4.58 Geurbelasting van RWZI (Bron: Geuronderzoek, Olfasense B.V., 2021)

Uit de berekende geurbelasting blijkt dat de maximale geurbelasting op de woningen in de NPD strook 0,20 OU_E/m^3 bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan uit de grenswaarde van 0,50 OU_E/m^3 conform artikel 22.122 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht.

Dat de geurbelasting significant is verminder ten opzichte van 2016, mede door nieuwe filters, lijkt ook tot minder meldingen van geuroverlast te leiden. Dit blijkt uit onderstaande registratie door de HDSR:



Figuur 4.59 Grafiek van het aantal meldingen van geuroverlast

4.12.5 Compenserende en mitigerende maatregelen

Mogelijke maatregelen voor het beperken van de geluidshinder van de hulpwarmtecentrale staan beschreven in paragraaf 4.2.6.

Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van geur worden verwacht, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen. Daarnaast ligt de verantwoordelijkheid om hinder te beperken en de leefomgeving te verbeteren in de eerste plaats bij de bedrijven. Bedrijven moeten vooruitlopend op mogelijk aanvullend beleid werken aan verlaging van hinder.

4.13 Windhinder en bezonning

In Overvecht Centrum wordt flink ingezet op meer hoogbouw. Hoogbouw kan leiden tot schaduw op gebouwen en windhinder. In deze paragraaf zijn de conclusies over de mogelijke windhinder en bezonning overgenomen van een onderzoek door bureau DGMR[47]. Vanwege een andere systematiek van de beoordeling van deze effecten, is voor windhinder en bezonning geen beoordeling met plussen en minnen gegeven zoals voor de overige indicatoren in dit MER. De belangrijkste conclusies worden in de volgende paragraaf samengevat.

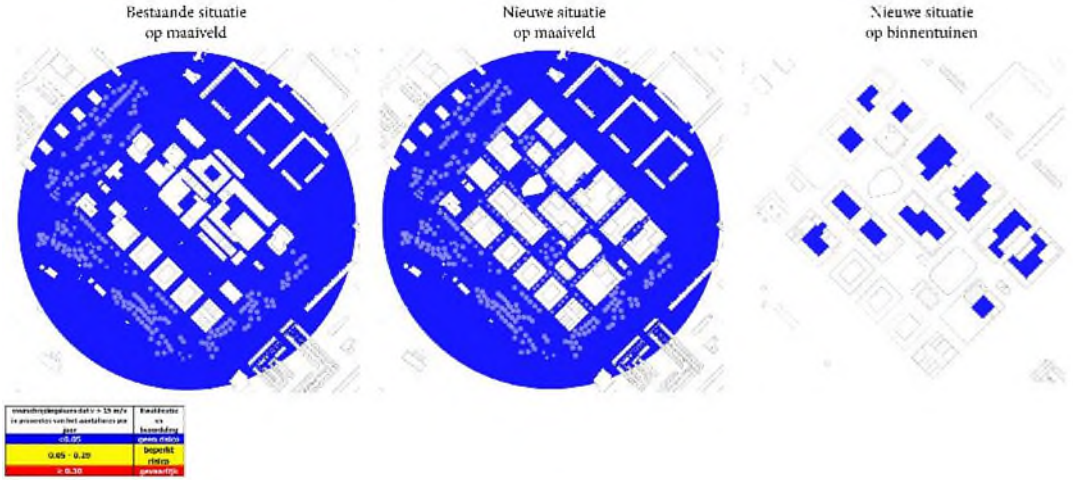
4.13.1 Conclusies

Windgevaar

DGMR heeft het windklimaatonderzoek uitgevoerd en gekeken naar windgevaar op maaiveld en op binnentuinen. Samenvattend levert dit de volgende conclusies op:

- Figuur 4.56 laat zien dat er geen risico is op windgevaar in de bestaande situatie, in de toekomstige situatie op maaiveld en op de binnentuinen

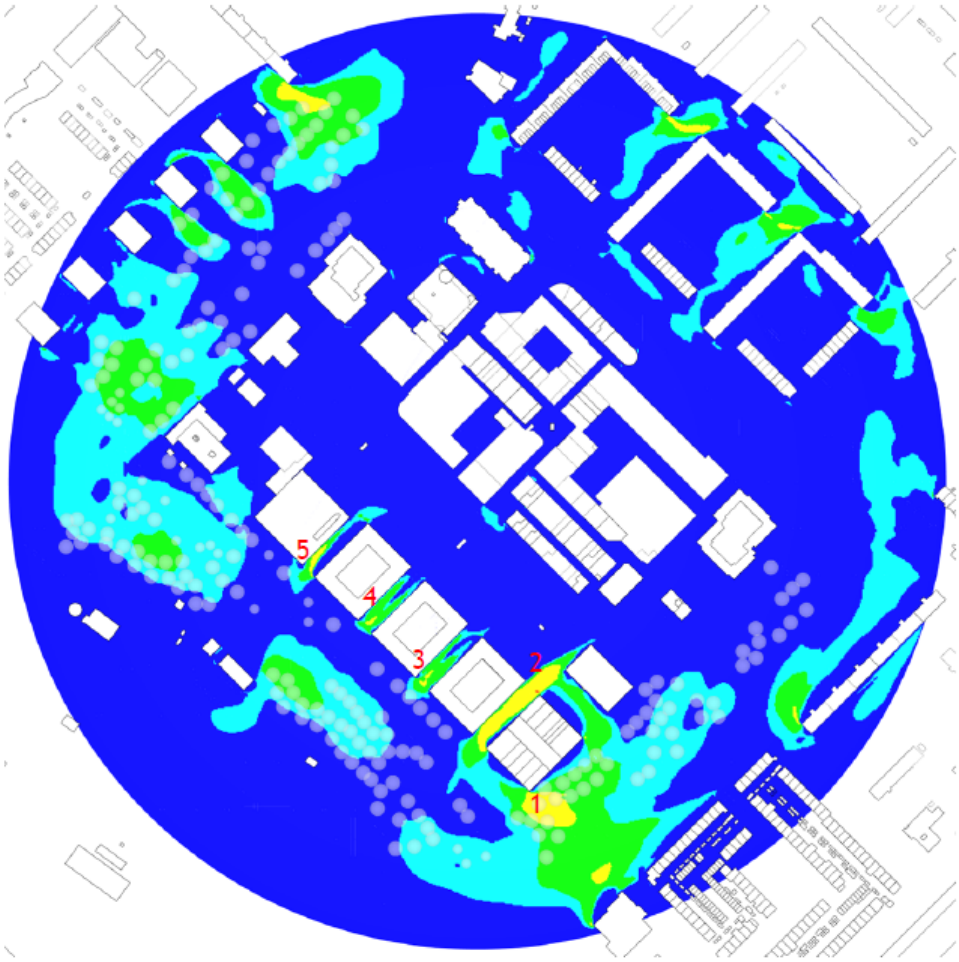
[47] DGMR-rapport B.2023.1549.00.R002 Masterplan Overvecht Centrum Utrecht, 23 juli 2024.



Figuur 4.60 Windgevaar in de bestaande situatie op maaiveld (links), in de nieuwe situatie op maaiveld (midden) en op binnentuinen (rechts) (Bron: DGMR)

Windhinder

- Bestaande situatie:
  - Er is sprake van een overwegend goed windklimaat met voornamelijk klasse A/B (Figuur 4.57)
  - Op een aantal plaatsen aan de zuidwestkant is er sprake van een minder windklimaat:
    - **1:** Op de zuidpunt is er sprake van een matig windklimaat (klasse D)
    - **2:** Ook hier is sprake van een matig windklimaat (klasse D) en een klein gebied met een slecht windklimaat (klasse E)
    - **3, 4 en 5:** Er is sprake van een matig tot goed windklimaat (klasse C/D)



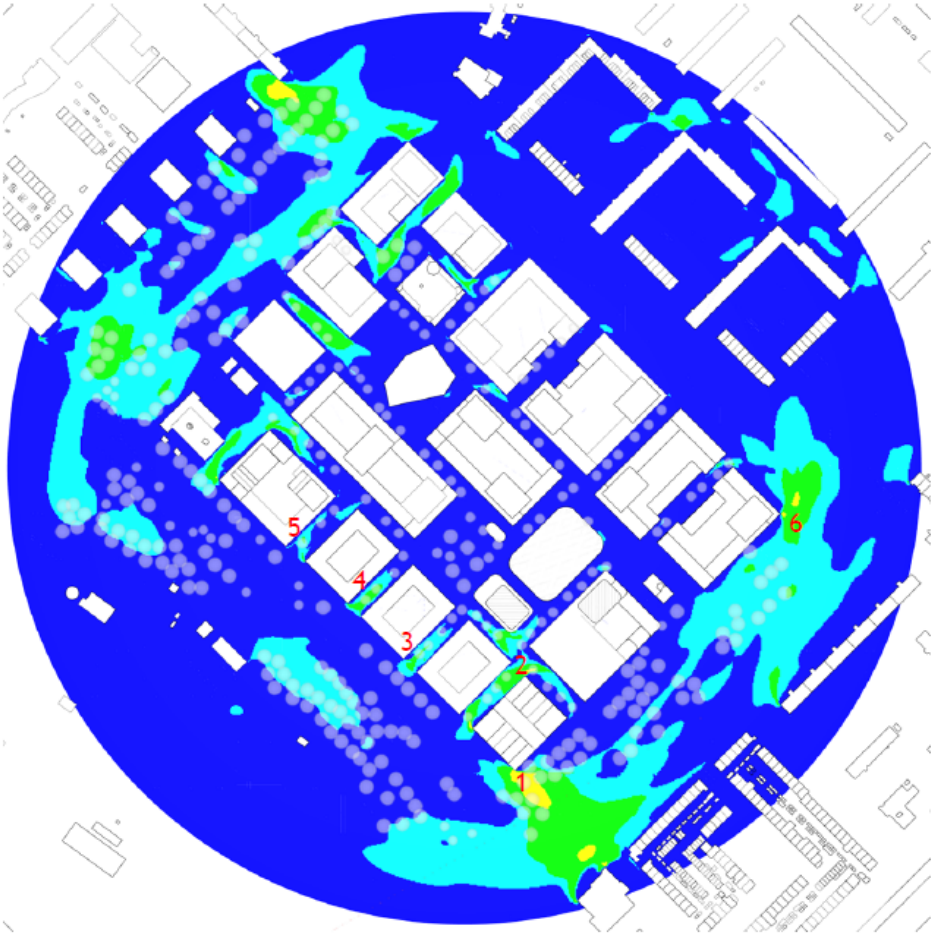
overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Figuur 4.61 Beoordeling windhinder in de bestaande situatie op maaiveld (Bron: DGMR)

- Toekomstige situatie, maaiveld:
  - Op de meeste plaatsen is er sprake van een overwegend goed windklimaat met klasse A (Figuur 4.58). Binnen het ontwerp zijn een aantal gebieden met klasse B/C/D. Een groot gedeelte van de gebieden met klasse C en klasse D bevinden zich buiten het ontwerp
  - Op een aantal plaatsen is er sprake van een minder windklimaat:
    - **1:** Er is nog steeds sprake van een matig windklimaat (klasse D). Het gebied is kleiner geworden in vergelijking met de huidige situatie
    - **2:** Er is geen sprake meer van een slecht windklimaat (klasse E). Ook het gebied met matig windklimaat (klasse D) is kleiner geworden
    - **3, 4 en 5:** Ook hier verbetert het windklimaat ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake meer van gebieden met klasse D

- **6:** Aan de oostkant, buiten de nieuwbouw ontstaat een gebied met een matig windklimaat (klasse D). Dit was er nog niet in de huidige situatie

- De plaats van entrees ligt nog niet vast. Bij het uitwerken van het voorliggende ontwerp is ons advies om entrees te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B)
- De plaats voor zitjes en bankjes ligt nog niet vast. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A)

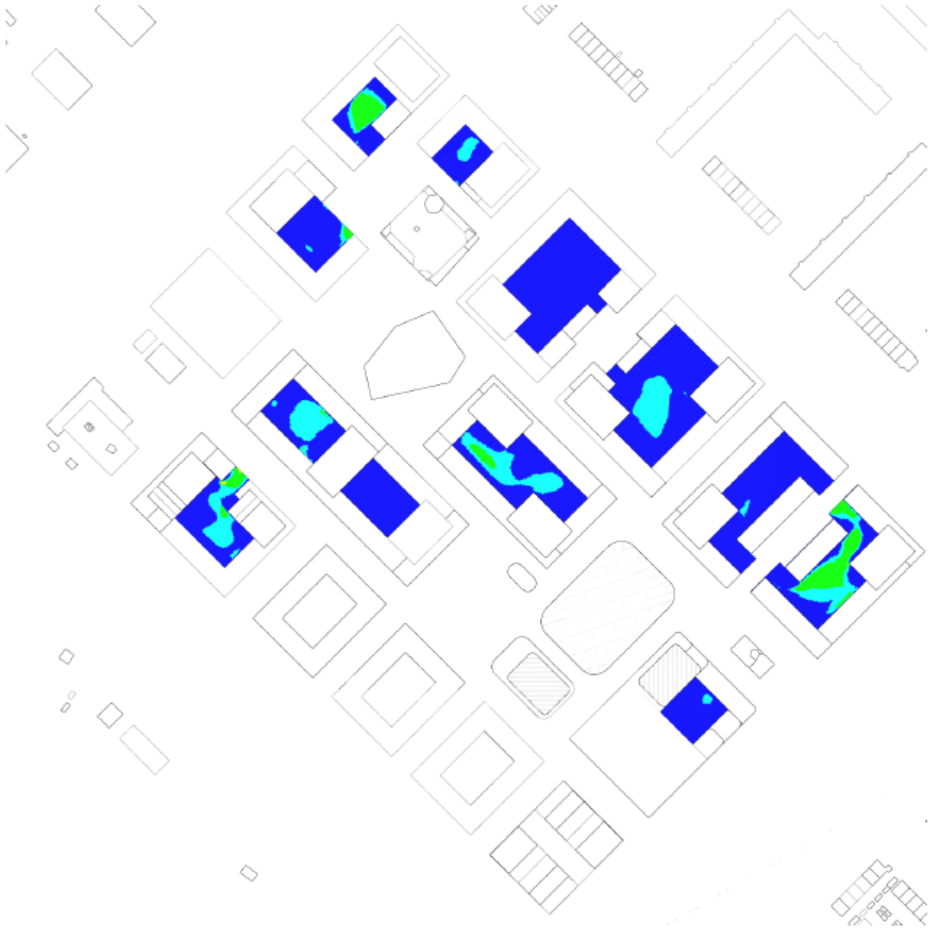


overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Figuur 4.62 Beoordeling windhinder nieuwe situatie op maaiveld (Bron: DGMR)

- Toekomstige situatie, binnentuinen:
  - Er is sprake van een overwegend goed en matig windklimaat met klasse A en B (Figuur 4.59). Er zijn echter ook gebieden met klasse C op sommige binnentuinen. In de meest

zuidwestelijk gelegen binnentuin is in twee kleine gebieden sprake van klasse D. Deze gebieden (klasse C en klasse D) zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Bij het ontwerp van de binnentuin kan daar rekening mee gehouden worden



overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht	slecht	slecht

Figuur 4.63 Beoordeling windhinder in de nieuwe situatie op binnentuinen (Bron: DGMR)

Bezonning

Met het bezonningsonderzoek van DGMR is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van het nieuwe Overvecht Centrum voor het aantal zonuren op de gevels van de omliggende bebouwing. Dit onderdeel is tweeledig. Er wordt onderscheid gemaakt in a) bezonning en effecten van nieuwbouw ten opzichte van **omliggende bebouwing** en b) bezonning van openbare ruimte en binnenhoven **binnen het plangebied** ten behoeve van kwaliteit van de openbare ruimte en binnenhoven van het plan zelf.

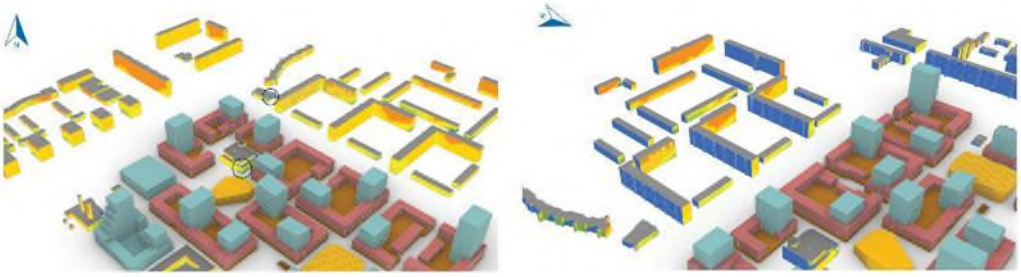
Hierbij is de bestaande situatie vergeleken met de ontwerpsituatie. Samenvattend levert dit de volgende conclusies op:

a. Omliggende bebouwing

1. In bestaande situatie ontvangen bijna alle zuidoost- en zuidwestgevels van de bebouwing in de omgeving 7-9 uur zonlicht. In vergelijking met de bestaande situatie krijgen veel zuidoostgevels in de nieuwe situatie 1-4 uur minder zonlicht. Deze gevels krijgen in de nieuwe situatie echter nog steeds meer dan 2 uur zonlicht en voldoen daarom aan de TNO-norm
2. In de bestaande situatie (Figuur 4.60) zijn er weinig gevels (zwarte cirkel) die minder dan 2 uur zonlicht ontvangen. Met het nieuwe ontwerp (Figuur 4.61) worden de zonuren voor deze gevel (zwarte cirkel) slechter. Maar dit zijn niet-residentiële gebouwen, daarom is de TNO-norm hier niet van toepassing



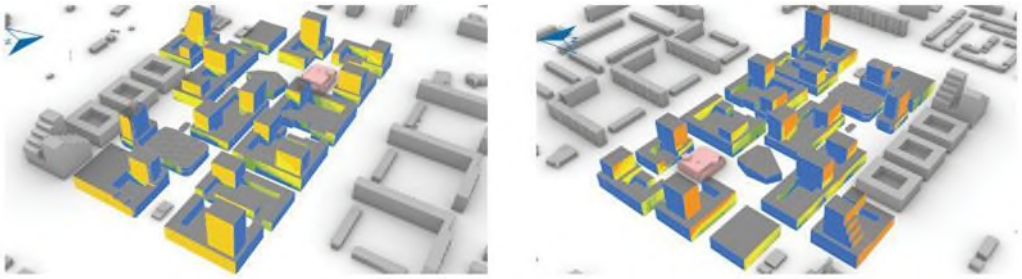
Figuur 4.64 Uren zon in bestaande situatie zuidaanzicht (links) en westaanzicht (rechts)



Figuur 4.65 Uren zon in nieuwe situatie zuidaanzicht (links) en westaanzicht (rechts)

b. Binnen het plangebied

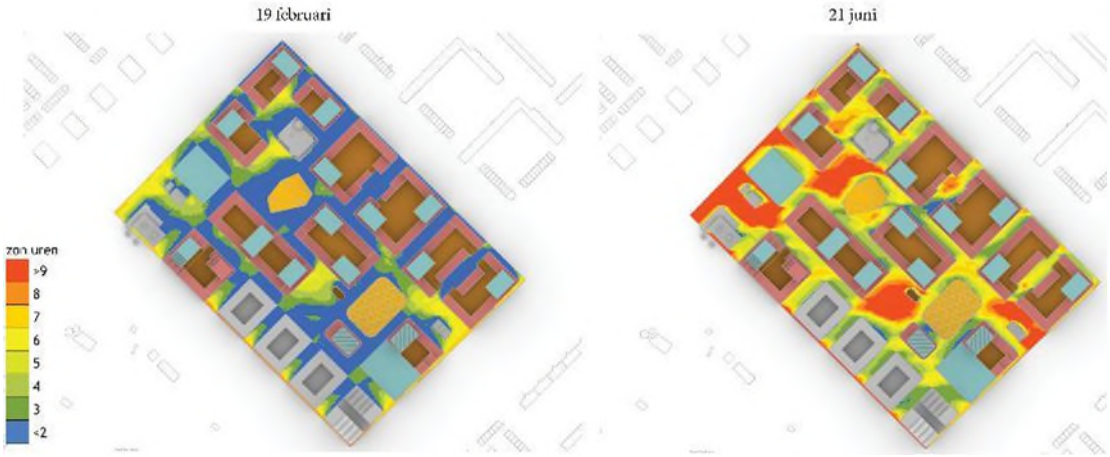
3. Door oriëntatie en schaduw die door het eigen gebouw worden gegenereerd, ontvangt de noordwestgevel in beide situaties minder dan 2 uur zonlicht (Figuur 4.62)
4. Er zijn een aantal woningen met minder dan 2 uur bezonning. Dit zijn woningen aan de noordkant van blokken. Wanneer de woningen, gelegen op maaiveld van de blokken, eenlaags worden uitgevoerd, dan zijn deze eenzijdig georiënteerd. Dit geeft per definitie minder dan 2 uur zon, onafhankelijk van omringende bebouwing. In de zomer ontvangen deze woningen meer dan 2 uur zonlicht



Figuur 4.66 Uren zon op ontwerp westaanzicht (links) en oostaanzicht rechts)

Daarnaast is er gekeken wat de invloed is van de nieuwbouw op de openbare ruimte. De conclusie van het bezonningsonderzoek is als volgt:

- In de openbare ruimte is op 19 februari (Figuur 4.63, links) op meerdere plekken minder dan twee uur zon
- Op 21 juni (Figuur 4.63, rechts) is het gebied met minder dan 2 uur zon, beperkt tot een aantal kleine gebieden

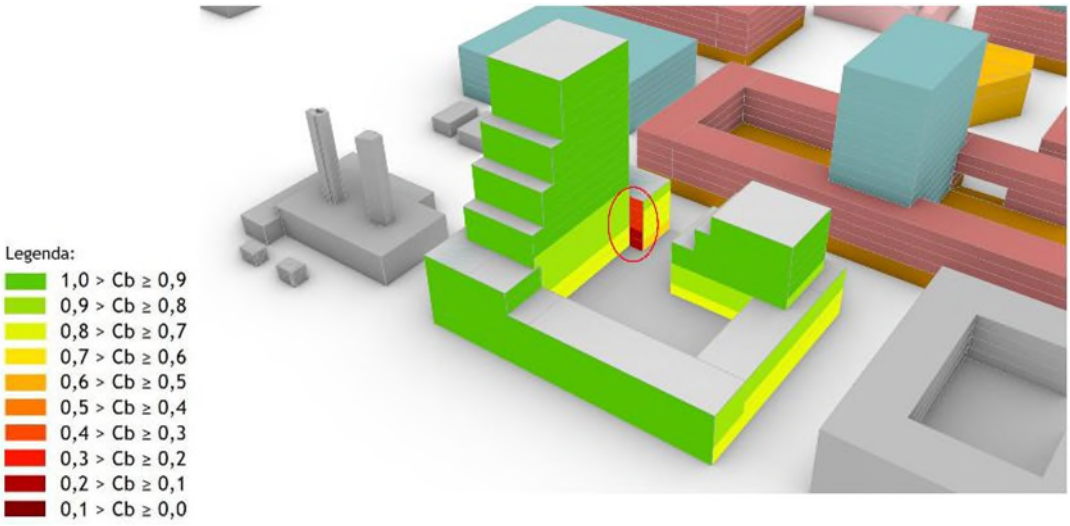


Figuur 4.67 Uren zon openbare ruimte op 19 februari (links) en op 21 juni (rechts)

Daglicht

Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van daglicht, dit gebeurt door de Cb-factor op de gevel in kaart te brengen per gebouw. In de berekening wordt ook rekening gehouden met omliggende bebouwing.

- De algehele kwaliteit van het daglicht is goed. De buitengevels krijgen Cb-factor meer dan 0,6
- De binnengevels (naar het eigen binnengebied georiënteerde gevels) krijgen minder daglicht dan de buitengevel met Cb 0,3-0,6
- Er is slechts één kritische gevel (gebouw L) waar de Cb-factor kleiner is dan 0,2 (Figuur 4.64). Dit is echter een zeer kleine oppervlakte en de aangrenzende gevel krijgt voldoende daglicht



Figuur 4.68 Daglicht berekening

4.13.2 Compenserende en mitigerende maatregelen

Om de negatieve effecten op gebied van windhinder te beperken, worden door bureau DGMR de volgende mitigerende maatregelen benoemd:

- De plaats van entrees ligt nog niet vast. Bij het uitwerken van het voorliggende ontwerp is ons advies om entrees te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B)
- De plaats voor zitjes en bankjes ligt nog niet vast. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A)
- In de meest zuidwestelijk gelegen binnentuin is in twee kleine gebieden sprake van klasse D. Deze gebieden (klasse C en klasse D) zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Bij het ontwerp van de binnentuin kan daar rekening mee gehouden worden

Optimalisatie binnen het speelveld: Prettige gebouwvolumes met een menselijke maat
In de fases die gemeente in het open planproces met betrokken partijen heeft doorlopen, hebben partijen meerdere keren geschoven met de volumes van de gebouwen. Twee voorbeelden hiervan zijn:

- De bewoners die tegenover Overvecht Centrum wonen aan de ventweg van de Zamenhofdreef, brachten in dat zij zich zorgen maakten over de stedelijke wand en de hoogbouw tot 70 meter aan hun zijde van het gebied. De zorgen zaten in de schaduwwerking op het gebouw, afname van opbrengst van toekomstige zonnepanelen, minder uren bezonning in de avond, aantasting van privacy vanwege inkijk en het veranderende uitzicht. Ontwerpers hebben de stedelijke laag aan de Zamenhofdreef verlaagd en de hoogbouw geschoven naar plekken die minder impact hebben op de menselijke beleving en gebruikscomfort van het gebied
- Een extern bureau heeft een windhinder- en bezonnings- en daglichtonderzoek uitgevoerd voor het project. Hieruit kwam naar voren dat het windklimaat op een locatie in het gebied windhinder ontstond door hoogbouw. Daarop is de hoogbouw aangepast. De studie is daarna opnieuw uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het windklimaat overal in het gebied aangenaam is

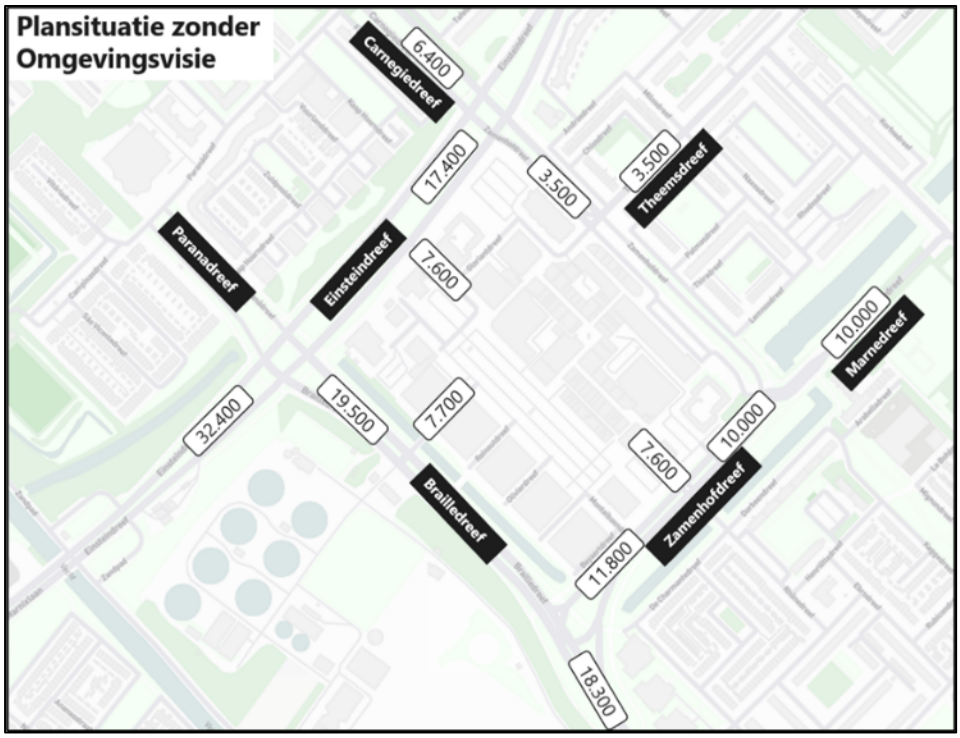
4.14 Gevoeligheidsanalyse: plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht

Deze paragraaf geeft een doorkijk wat de effecten zijn als de ontwikkelingen in Overvecht Centrum wel worden uitgevoerd, maar er geen infrastructurele- en beleidsmaatregelen zoals die worden beoogd in de Omgevingsvisie worden toegepast.

4.14.1 Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht voor verkeer

In Figuur 4.65 zijn de intensiteiten op etmaalniveau weergegeven. Hieruit valt af te leiden dat het op de Brailledreef en het zuidelijk deel van de Einsteindreef drukker is dan in de plansituatie met maatregelen uit de Omgevingsvisie. Ook op de Zamenhofdreef (oost) is het een stuk drukker. Hier rijden tussen de 10.000 en 12.000 mvt/etm. Dit komt doordat de Marnedreef in deze variant toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer (circa 10.000 mvt/etm).

Het noordelijk deel van de Einsteindreef is rustiger dan in de plansituatie met Omgevingsvisie. Dit betreft een verschil van bijna 10.000 mvt/etm. Een van de oorzaken hiervan is dat de Carnegiedreef toegankelijk is voor autoverkeer. In de plansituatie met Omgevingsvisie moet verkeer langer gebruik maken van de Einsteindreef om in het zuidwestelijke deel van Overvecht te komen (omgeving Paranadreef).



Figuur 4.69 Verkeersintensiteiten in de plansituatie (zonder ontwikkelingen in de rest van Overvecht) in mvt/etm

In de I/C verhoudingen van de kruispunten (Tabel 4.45) valt af te lezen dat de verzadigingsgraad van de kruispunten rondom Overvecht Centrum gemiddeld overtal hoger is dan in de huidige situatie. Met name het kruispunt Einsteindreef – Brailledreef – Paranadreef zit met een I/C van 0.95 (OS) en meer dan 1 (AS) op de maximumcapaciteit of zelfs daar overheen. Alleen het kruispunt Zamenhofdreef – Theemsdreef kent een goede verkeersafwikkeling. In totaal scoren de vier kruispunten qua verkeersafwikkeling daarmee iets slechter dan in de planvariant, maar de verschillen zijn marginaal.

Hieruit blijkt dat het niet doorvoeren van de verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie de volgende gevolgen hebben op het plan voor de effectbeoordeling van verkeer:

- Verkeersafwikkeling: bij de vier belangrijkste kruispunten rondom Overvecht Centrum neemt de I/C verhouding op twee kruispunten iets toe, op één kruispunt iets af en de laatste heeft een goede I/C verhouding (dit was in de planvariant geen kruispunt meer door inframaatregelen). Daarmee verandert de effectbeoordeling voor de verkeersafwikkeling ten opzichte van de planvariant niet
- Verkeersveiligheid: Op een aantal wegen neemt de verkeersdruk toe. Er zijn echter ook wegen waar de verkeersdruk afneemt, omdat het verkeer zich verspreid aangezien er meer opties zijn dan in de planvariant met inframaatregelen (en dus ‘knips’). De maatregelen in Overvecht Centrum blijven gelijk. Hier verbetert de verkeersveiligheid door de realisatie van een extra geregelde oversteek op de Einsteindreef (t.h.v. in/uitgang Seinedreef) en de verbeterde parkeersituatie rondom het winkelcentrum. Daarmee blijft dat effect positief

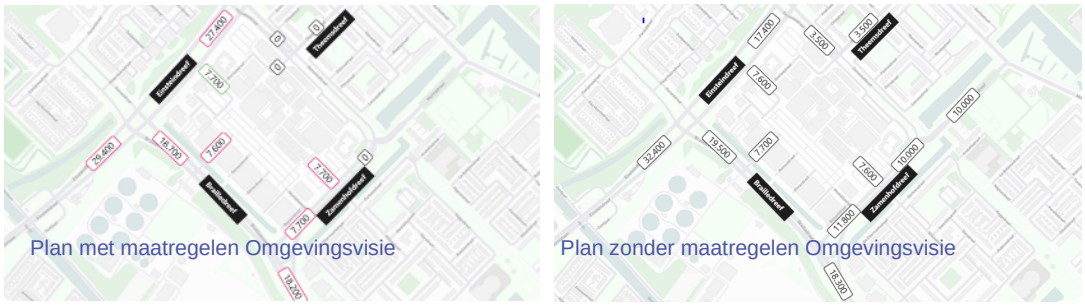
- Parkeren: de parkeerdruk neemt waarschijnlijk toe. Immers, de infra- en beleidsmaatregelen uit de Omgevingsvisie worden niet toegepast in deze gevoeligheidsanalyse. Daarmee is het winkelcentrum beter bereikbaar per auto vanuit de omliggende wijken, en wordt er minder ingezet op het promoten van andere vervoerswijzen (lopen, fietsen, OV). Daarmee ligt het voor de hand dat er meer mensen met de auto naar Overvecht Centrum komen, waardoor de parkeerdruk toeneemt. In plaats van neutraal (bij planvariant) zou ik deze indicator negatief scoren op basis van de info die er ligt

Tabel 4.47 Verzadigingsgraad voor kruispunten rondom Overvecht Centrum in de plansituatie, zonder ontwikkelingen in de rest van Overvecht (Bron: gemeente Utrecht)

Kruispunt	Ochtendspits huidig	Avondspits huidig	Ochtendspits plan (zonder verkeers-maatregelen Omgevingsvisie)	Avondspits plan (zonder verkeers-maatregelen Omgevingsvisie)
Einsteindreef – Brailledreef - Paranadreef	0,85	0,90	0,95	> 1
Einsteindreef – Zamenhofdreef – Carnegiedreef	0,65	0,85	0,85	0,74
Zamenhofdreef – Theemsdreef	0,27	0,27	0,34	0,47
Zamenhofdreef - Brailledreef	0,61	0,85	0,85	0,85

4.14.2 Plansituatie zonder maatregelen Omgevingsvisie Overvecht voor geluid

In Figuur 4.66 zijn de verkeersintensiteiten opgenomen voor de situatie zonder de verkeersmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 van voorliggende MER.



Figuur 4.70 Vergelijking verkeersintensiteiten plansituatie met (links) en zonder (rechts) verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie

Hieruit blijkt dat het niet doorvoeren van de verkeersmaatregelen uit de Omgevingsvisie de volgende gevolgen hebben op het plan voor de effectbeoordeling van geluid:

- De verkeersintensiteiten op het dicht bij het plan gelegen deel van de Einsteindreef zullen circa 36 % lager zijn (17.400 in plaats vaan 27.400). Dit betekent dat de geluidbelastingen van het wegverkeer over de Einsteindreef circa 1,3 dB lager zijn dan waar nu in het MER vanuit gegaan is

- Op het noordwestelijke deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen 3.500 verkeersbewegingen plaatsvinden in plaats van de 0 bewegingen waar in de berekeningen voor het MER vanuit gegaan is. Niet uitgesloten kan worden dat dit leidt tot overschrijdingen van de standaardwaarde voor het geluid van gemeentewegen. De grenswaarde zal op het plan echter niet overschreden worden ten gevolge van deze relatief beperkte verkeersintensiteiten. Daar komt bij dat gevels van het plan belast worden door dit deel van de Zamenhofdreef ten gevolge van de lagere verkeerintensiteiten op de Einsteindreef juist een lagere belasting zullen hebben (zie vorige punt)
- De verkeersintensiteiten op de Brailledreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 4 % hoger zijn (19.500 in plaats van 18.700). Dit betekent een circa 0,2 dB hogere geluidbelasting. Dit is geen significant verschil en heeft geen gevolgen voor de effectbeoordeling
- De verkeersintensiteiten op het zuidoostelijke deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 35 % hoger zijn (11.800 in plaats van 7.700). Dit betekent een circa 1,3 dB hogere geluidbelasting. Dit kan leiden tot meer overschrijdingen van de standaardwaarde op het zuidelijke deel van het plan. De grenswaarde zal echter niet overschreden worden en de gevolgen voor de effectbeoordeling zullen beperkt zijn
- De verkeersintensiteiten op het noordoostelijk deel van de Zamenhofdreef zullen zonder maatregelen uit de Omgevingsvisie circa 23 % hoger zijn (10.000 in plaats van 7.700 waarin in de effectbeoordeling vanuit gegaan is). Dit betekent een circa 0,9 dB hogere geluidbelasting. Dit kan leiden tot meer overschrijdingen van de standaardwaarde op het zuidelijke deel van het plan. De grenswaarde zal echter niet overschreden worden en de gevolgen voor de effectbeoordeling zullen beperkt zijn

5 Mitigerende maatregelen

In hoofdstuk 4 is per thema stilgestaan bij compenserende en/of mitigerende maatregelen wanneer sprake is van te verwachten negatieve milieueffecten als gevolg van het Masterplan Overvecht Centrum. In dit hoofdstuk is een totaaloverzicht van compenserende en/of mitigerende maatregelen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitwerking van ontwikkelingen conform het Masterplan Overvecht Centrum.

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
Verkeer en parkeren	De herontwikkeling van Overvecht Centrum leidt tot extra verkeer. Een logisch gevolg is dat de directe omliggende ontsluitingswegen (Einsteindreef, Brailledreef) drukker worden. Bij de nadere uitwerking is het aan te bevelen om aandacht te besteden aan de kruispuntinrichting, zodat de oversteekbaarheid voor bezoekers aan Overvecht Centrum niet achteruit gaat. In Overvecht Centrum zelf dient er met name aandacht te komen voor de in- en uitgangen van het gebied, en dan met name bij het ontwerp van de rijbaan in relatie tot de diverse modaliteiten. Ook het goed inrichten van de logistieke stromen verdient de aandacht. Indien de parkeerdruk in de plansituatie ondanks de te nemen maatregelen nog te hoog is, is het nodig om extra scherp parkeerbeleid te voeren. Hiermee wordt ook de verkeerstoename op de ontsluitende routes van Overvecht gecompenseerd.
Geluid	De volgende compenserende of mitigerende maatregelen kunnen worden beschouwd en afgewogen: • Mitigeren geluidbelastingen wegverkeer woningen van het plan en toename bestaande woningen: - Vervangen van de wegdekverharding door stillere verharding op de Brailledreef, Zamerhofdreef (oostelijk deel) en Einsteindreef. Afgewogen dient te worden in hoeverre maatregelen financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Geluidsreducerend wegdek is niet altijd inpasbaar op kruispuntvlakken en rotondes. Door wringingskrachten van optrekkend en afremmend verkeer wordt het relatief zwakkere geluidsreducerend asfalt sneller kapotgereden. Daar komt bij dat de geluidreducerende werking in de praktijk na enige tijd afneemt. In de geluidmodellering wordt hier echter rekening mee gehouden

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	- Wanneer geluidbeperkende maatregelen niet getroffen kunnen worden of onvoldoende zijn om te voldoen aan de standaardwaarde, dan kunnen de overschrijdingen toegestaan worden. Van belang is daarbij dat de gevelwering van de woningen voldoet aan eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zodat het gezamenlijke geluid niet leidt tot onaanvaardbare niveaus in verblijfruimtes. Tevens wordt bij het besluit om de overschrijding van de standaardwaarden toe te staan het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken • Mitigeren geluid HWC: - Onderzocht kan worden of het mogelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen aan de maatgevende geluidbronnen van de HWC of dat het mogelijk is om geluidafschermende maatregelen te treffen. Afgewogen dient te worden in hoeverre maatregelen financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of technische aard bestaan - Wanneer geluidbeperkende maatregelen niet getroffen kunnen worden of onvoldoende zijn om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of standaardwaarde, dan kunnen de overschrijdingen toegestaan worden. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel wordt bij dit besluit betrokkenen wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld en het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen bepaald en in het omgevingsplan vastgelegd Op delen van de bouwblokken A2 en C1 van het plan wordt de grenswaarde van 55 dB L_{den} van het Bkl overschreden. Daarvoor gelden de volgende aanvullende eisen: o Er worden bouwkundige maatregelen getroffen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang, of er wordt geborgd dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde. Daarbij wordt in het

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	omgevingsplan bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is o Er dient hierbij sprake te zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die de overschrijding van de grenswaarde rechtvaardige en er zijn geen maatregelen mogelijk om het geluid te laten voldoen aan de grenswaarde
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	De hoogste bijdrage aan de stikstofdepositie tot en met 2039 is het gevolg van de verkeersgeneratie van de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. In de verdere toekomst zal de nadruk vooral liggen op de verkeersgeneratie. Er dient opgemerkt te worden dat na 2040 het wagenpark naar alle waarschijnlijkheid verder zal verschonen, maar hier is geen rekening mee gehouden omdat kentallen na 2040 niet bekend zijn. Een verdere verschoning van het wagenpark kan op termijn mogelijk de stikstofdepositie van de verkeersgeneratie doen afnemen. Het vergroten van de nadruk op actieve mobiliteit / openbaar vervoer zou hierbij kunnen helpen. Er is na 10 jaar een 40 % emissiereductie toegepast op de (mobiele) werktuigen en 6 % AdBlue-verbruik. In de daaropvolgende jaren is hier nog steeds van uitgegaan terwijl verdere elektrificatie en verbeterde efficiëntie goed denkbaar zijn. Als duurzaamheidsbelangen mee worden genomen bij toekomstige aanbesteding kan dit percentage (veel) hoger uitvallen. Woningen en commerciële voorzieningen die worden gesloopt in winkelcentrum Overvecht en daarmee leiden tot de beëindiging van gasstook kunnen worden gebruikt voor interne saldering. De vrijgekomen stikstofruimte borgt een deel van de toename van stikstofdepositie. Dit deel hangt af van welke deel van de woningen/commercie gasgestookt is.
Natuur en biodiversiteit	In het kader van natuur en biodiversiteit is sprake van een positief effect als gevolg van het Masterplan Overvecht Centrum. Echter, als gevolg van (sloop)werkzaamheden in het plangebied treden er in eerste instantie mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten op. Sloop, nieuwbouw en renovatie moeten binnen de kaders van het soortmanagementplan (SMP) worden uitgevoerd. Dat betekent onder andere dat er in het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden geïnvesteerd wordt in voldoende (alternatieve) verblijfplaatsen. De woningbouwcorporaties nemen

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	dit mee in hun onderhoudsrondes en bij nieuwbouw worden altijd extra verblijfplaatsen geëist. Op die manier wordt het mogelijke verlies van verblijfplaatsen van beschermde soorten (met name huismus, gierzwaluw en vleermuizen) in Overvecht Centrum tegengegaan. Voor biodiversiteit wordt in het Masterplan dus al veel aandacht besteed aan een toename van groen in kwantiteit en kwaliteit. Ook wordt voor 5 doelsoorten natuurinclusief ontworpen. Maatregelen die getroffen kunnen worden aanvullend op hetgeen beschreven in het Masterplan zijn (niet uitputtend): • Het stimuleren van meer doelsoorten, bijvoorbeeld soorten die van bloemrijke vegetaties profiteren (verschillende dagvlinders en bijen), soorten die struiken nodig hebben (onder ander tjiftjaf en merel), soorten die leven op en aan bebouwing (bijvoorbeeld zwarte roodstaart) • Het verplichten van ecologische groene en bruine daken op nieuwe gebouwen. In het Masterplan wordt niet geconcretiseerd wat 'groen op daken' betekent. Groene daken moeten minimaal een substraatlaag van 15 cm (liefst meer) hebben en begroeid zijn met tenminste een kruiden-/bloemrijke vegetatie (géén sedum). Bruine daken zijn daken waar braakliggende grond op is aangebracht en de plantenontwikkeling vervolgens spontaan mag zijn. Dergelijke daken zijn uitermate geschikt voor zwarte roodstaart • Het verplichten van ecologische groene gevels. In het Masterplan wordt niet voldoende geconcretiseerd wat met 'gevels/verticaal groen' wordt bedoeld. Het beplantingstype is behoorlijk bepalend voor de ecologische kwaliteit. Voor goede inspiratie wordt verwezen naar de Klimplantengids van Amsterdam • Water toevoegen met ecologische kwaliteit. Dat kan zijn door bestaande en nieuwe watergangen natuurvriendelijk(er) te profileren, dat kan ook zijn door geïsoleerde wateren (poelen/vijvers) aan te brengen. Kleine geïsoleerde wateren zijn vaak visvrij en daardoor zeer geschikt voor amfibieën, libellen en overige insecten • Nestelvoorzieningen voor wilde bijen realiseren in de bodem (circa 70 % van de wilde bijen in Nederland nestelt in de grond) of in insectenkasten. Zie Wilde bij - Utrecht Natuurlijk voor inspiratie. Nabij dergelijke voorzieningen (binnen 25-50 m) moet voldoende nectarrijke beplanting aanwezig zijn

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	• Dood hout inpassen op natuurlijke plekken (bijvoorbeeld in of nabij groen, op groene of bruine daken) • Verlichting nabij groen en water beperken, afschermen, richten en/of aangepaste armaturen toepassen ('vleermuisvriendelijke verlichting') • Natuurmuurtjes metselen met bij voorkeur een kalkrijke mortel
Gezondheid	Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van gezondheid zijn, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen. Voor compenserende of mitigerende maatregelen omtrent geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6. Ten aanzien van het thema luchtkwaliteit wordt verwezen naar het planMER voor de Omgevingsvisie Overvecht. Hinderreducerende maatregelen om hinder tijdens de aanlegfase te beperken kunnen zijn: • Goede routering aan- en afvoer van grond, bouwmaterialen langs routes met zo min mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen • Goede inrichting en beheer van laad- en losvoorzieningen • Veilige tijdelijke verkeersmaatregelen • De regulering van toegankelijkheid van de bouwterreinen. • De regulering van de tijdstippen van aan- en afvoer en bouwwerkzaamheden Het nemen van deze maatregelen zou er toe kunnen leiden dat er minder overlast optreedt tijdens de aanlegfase. Tegelijkertijd is het volledig wegnemen van hinder tijdens de aanleg niet-realistisch.
Klimaatadaptatie en water	• Op het gebied van **wateroverlast** wordt in het plan aangegeven dat hemelwater voor een deel wordt afgewenteld buiten het gebied. Dit is niet wenselijk en strijdig met de kaders uit de Kamerbrief Water en Bodem Sturend[26]. Om de beoordeling te verbeteren is het wenselijk om niet af te wentelen. Wordt er toch afgewenteld, dan is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat de impact hiervan is op het gebied waar op wordt afgewenteld en aan te tonen dat de impact verwaarloosbaar is • Op het gebied van **droogte** is het belangrijk dat de juiste soort bomen geplant worden. In het plan wordt niet aangegeven wat voor soort bomen geplant worden. Het gebied heeft een lage GLG. Het is noodzakelijk om hier rekening mee te houden en ervoor te zorgen dat (een deel van) de bomen droogtebestendig zijn

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	• Op het gebied van **hittestress** is het belangrijk dat er bij het aanleggen van groene daken rekening gehouden wordt met de gevoelstemperatuur. In het Masterplan is niet aangegeven wat voor soort daken aangelegd worden, hoeveel en op welke plek. Om hittestress te beperken is het in ieder geval van belang dat er intensieve groene daken met beplanting komen. Het aanleggen van sedumdaken kan namelijk een negatief effect op hittestress hebben. Verder is het belangrijk om bij het aanplanten van bomen rekening te houden met hittestress. Om hittestress te beperken zijn hoge bomen met een groot kroonoppervlak nodig, zodat deze voor voldoende schaduw zorgen. In het Masterplan wordt niet aangegeven wat voor soort bomen geplant worden, al is er wel aangegeven dat bij boomkeuze rekening wordt gehouden met gewenste schaduw en zon op pleinen en in straten. Het is wenselijk om dit verder te concretiseren • **Drinkwater:** Door klimaatverandering en de toenemende vraag naar zoetwater dreigt drinkwaterschaarste in Nederland. In en rondom woningen kan water worden bespaard door infiltratiesystemen, zoals groene daken en wadi's, die regenwater opvangen en langzaam in de ondergrond laten sijpelen in plaats van direct naar het riool af te voeren. Door water vast te houden, is sproeien minder nodig. Regenwater kan ook worden opgeslagen in regentonnen of ondergrondse tanks voor gebruik in de tuin of, na zuivering, voor het toilet en de wasmachine. Het is een aanbeveling om bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum de mogelijkheden van een grijs-water-systeem te onderzoeken. Grijs water, afkomstig van de douche of vaatwasser, kan eveneens worden opgevangen en gezuiverd voor hergebruik. Daarnaast kunnen waterbesparende apparaten, zoals douchekoppen en toiletten, worden geïnstalleerd bij nieuwbouw.
Omgevingsveiligheid	Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van omgevingsveiligheid zijn, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen
Archeologie en cultuurhistorie	**Archeologie** Het streven is om archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Daar waar bodemingrepen plaatsvinden kunnen echter, voorafgaand aan de bodemingrepen, eventueel aanwezige archeologische resten door middel van archeologische opgravingen worden onderzocht, gedocumenteerd, verzameld en opgeslagen in het gemeentelijk depot (behoud ex situ). De onderzochte locaties

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	worden daarna vrijgegeven. Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht zijn de vrijstellingsgrenzen aangeven. **Cultuurhistorie** Voor het effect van de nieuwbouw aan weerszijden van het bescheiden apotheekgebouw kan gezocht worden naar een goede positionering van het hoogteaccent ten opzichte van het monument. Hetzelfde geldt voor het hoogte accent aan één zijde van de hulpwarmtecentrale. Voor de impact van maximale biodiversiteit op de singels, met name ten aanzien van het talud en de overgang van talud naar het water, is het aan te bevelen te zoeken naar een evenwicht tussen biodiversiteit en cultuurhistorie. Laat op enkele plaatsen het water bereikbaar en beleefbaar.
Energie	In de effectbeoordeling is geconstateerd dat voor het Masterplan Overvecht Centrum de thermische energie naar verwachting volledig vanuit het projectgebied kan voorzien in de warmtevraag van de te bouwen panden, al dan niet met meerdere omgevingswarmtebronnen. Voor de vraag naar elektriciteit kan naar verwachting niet de hele vraag worden ingevuld in het plangebied. Dat betekent dat er buiten het plangebied gezocht moet worden naar extra elektriciteitsopwekking. Dit kan gedaan worden door via een energiecoöperatie samen te werken en te zoeken naar ruimte voor een zonneweide in het naastgelegen poldergebied. Daarbij is het een aanbeveling om te onderzoeken of er ook zonnepanelen op gevels gestimuleerd kunnen worden, zodat het oppervlak voor opwekking van elektriciteit via zonne-energie wordt vergroot.
Circulariteit	Om hoger te scoren op het onderdeel circulariteit zijn de volgende mitigerende maatregelen mogelijk: • Volgen van het gemeentelijk beleid en de kansen uit de Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum (sloopanalyse om te kijken welke materialen er vrijkomen, materialenpaspoort, laten liggen bestrating die nog van goede kwaliteit is, grondstoffencorridor, onderzoeken kansen voor uitwisseling materialen met herontwikkelingsprojecten in de omgeving, een indicatieve MPG berekening in vroeg stadium, etc.)

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	• Door voorafgaande aan de sloop een sloopanalyse (inventarisatie wat er bij sloop vrijkomt en wanneer) op te stellen, kunnen kansen voor hergebruik vergroot worden. • Door het opstellen van een materiaalpaspoort (inventarisatie van aanwezige materialen in de huidige situatie, de kwaliteit van materialen, losmaakbaarheid en restlevensduur) kunnen kansen voor hergebruik in de toekomst vergroot worden. • Een deel van de huidige bestrating is nog in zeer goede staat en zou kunnen blijven liggen of hergebruikt worden in het plangebied • Momenteel wordt door de gemeente een projectidee uitgewerkt binnen het Actieprogramma Circulair voor het opzetten van een Stedelijke Grondstoffencorridor voor materialenstromen (sloop én nieuwbouw). Er zijn kansen om met dit project hierop aan te sluiten en op die manier aanbieders en ontvangers van hergebruikte of herbruikbare materialen lokaal samen te brengen. Mogelijk dat het terrein van de RWZI een rol kan spelen in het sorteren en opslaan voor toekomstig gebruik van vrijkomende materialen. • Herinrichting- en herontwikkelingsprojecten in de direct omgeving (wijk Overvecht) bieden kansen voor uitwisseling van materialen • In een vroeg stadium van het ontwerpproces een indicatieve MPG-berekening te maken, aangezien met bepaalde ontwerp- en materiaalkeuzes en de gewenste ambitie voor BENG, de MPG-score mogelijk niet behaald kan worden. Er kunnen dan in een vroeg stadium nog andere keuzes worden gemaakt, zodat de MPG-eis wel gehaald kan worden. • Door afspraken met de pand- en grondeigenaren vast te leggen in een overeenkomst met daarin de gewenste uitkomst wat betreft circulariteit en hergebruik van materiaal.de manier waarop MKI-berekeningen moeten worden meegenomen (bijvoorbeeld om ontwerpkeuzes te maken of circulair in te kopen), minimale verwachtingen met betrekking tot onder andere het opstellen van een materialenpaspoort, ontwerpen volgens circulaire principes, MPG-berekening, MKI-berekening en sloopanalyse en de een inschatting van het type materiaal en de hoeveelheid benodigde materialen.
Bedrijven- en milieuzonering	Mogelijke maatregelen voor het beperken van de geluidshinder van de hulpwarmtecentrale staan beschreven in paragraaf 4.2.6.

Thema	Compenserende en/of mitigerende maatregelen
	Omdat er geen negatieve effecten op het gebied van geur worden verwacht, is het niet nodig compenserende of mitigerende maatregelen te treffen. Daarnaast ligt de verantwoordelijkheid om hinder te beperken en de leefomgeving te verbeteren in de eerste plaats bij de bedrijven. Bedrijven moeten vooruitlopend op mogelijk aanvullend beleid werken aan verlaging van hinder.
Windhinder en bezonning	Om de negatieve effecten op gebied van windhinder te beperken, worden door bureau DGMR de volgende mitigerende maatregelen benoemd: • De plaats van entrees ligt nog niet vast. Bij het uitwerken van het voorliggende ontwerp is ons advies om entrees te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B) • De plaats voor zitjes en bankjes ligt nog niet vast. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A) • In de meest zuidwestelijk gelegen binnentuin is in twee kleine gebieden sprake van klasse D. Deze gebieden (klasse C en klasse D) zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Bij het ontwerp van de binnentuin kan daar rekening mee gehouden worden

6 Doelbereik

De gemeente Utrecht heeft zes ambitiethema's bepaald voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum (leefomgeving, wonen, sociaal, economie, mobiliteit en duurzaamheid) met voor elk ambitiethema een hoofddoel. Elk hoofddoel is onderverdeeld in enkele subdoelen, zoals te zien is in figuur 6.1 (doelenkader, verdieping en achtergrond Masterplan 2.0).

1. Leefomgeving	Hoofddoel 1 : Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven.
	1.1 De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven
	1.2 Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen
	1.3 Overvecht Centrum is en voelt veilig
2. Wonen	Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag
	2.1 Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)
	2.2 Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden
	2.3 Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)
3. Sociaal	Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen
	3.1 Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing
	3.2 Iedereen leeft bewust; een gezonde levenstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen
	3.3 Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen
4. Economie	Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen
	4.1 Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat
	4.2 De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden
	4.3 De lokale economie is toekomstbestendig
5. Mobiliteit	Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer
	5.1 Overvecht Centum is goed bereikbaarheid voor iedereen
	5.2 Er zijn gezonde en schone vervoersvormen
6. Duurzaamheid	Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening
	6.1 Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit
	6.2 Overvecht Centrum is klimaatadaptatief
	6.3 Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)
	6.4 Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)

Figuur 6.1 Doelenkader (Bron: verdieping en achtergrond Masterplan 2.0)

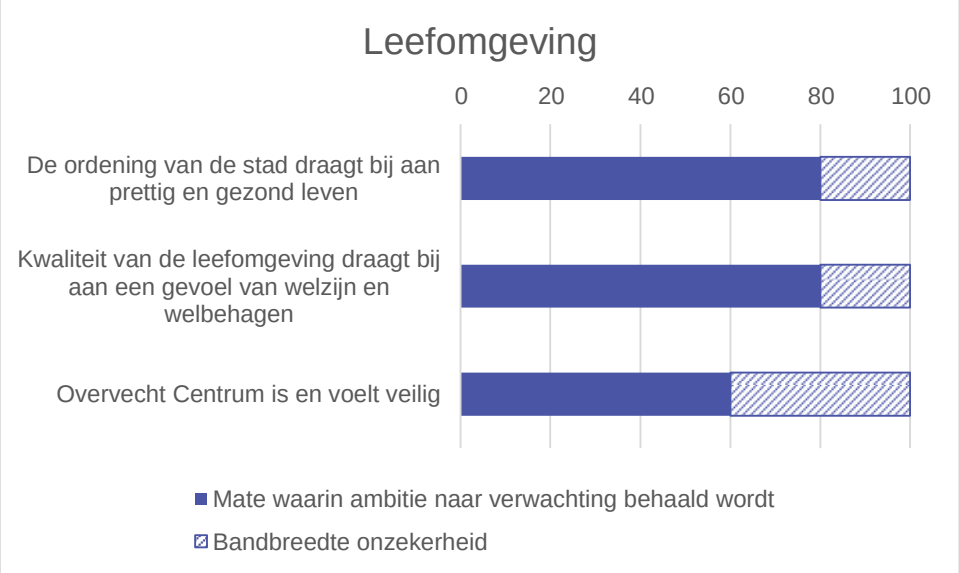
Voor de beoordeling van het doelbereik wordt op kwalitatieve wijze gekeken hoe haalbaar de subdoelen zijn met de keuzes en maatregelen uit het Masterplan Overvecht Centrum. Bij de beoordeling is in beeld gebracht in welke mate het doel haalbaar lijkt en welke onzekerheid er is of het doel nog verder te halen. Bij de beoordeling speelt ook mee welke ontwikkelingen er autonoom al plaatsvinden. De onzekerheid wordt onder meer bepaald door het uitwerkingsniveau van het Masterplan of dat bepaalde keuzes pas duidelijk worden in opvolgende fases van de ontwikkeling van Overvecht Centrum en de mate waarin de gemeente invloed heeft op het halen van het doel of (sterk) afhankelijk is van andere partijen zoals projectontwikkelaars en pand- en grondeigenaren.

6.1 Leefomgeving

De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven*. Met de volgende subdoelen:

- De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven
- Kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen
- Overvecht Centrum is en voelt veilig

Hoofddoel 1: Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor prettig en gezond leven.	
1.1 De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven	Het Masterplan heeft een logisch stratenplan dat verbonden is met de pleinen en de omliggende wijken. Ondanks de hoge verdichting wordt in het Masterplan veel aandacht besteed aan de menselijke maat door licht, lucht en ruimte te creëren in het plan. Zo komen hoge gebouwen op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op de pleinen en in de brede straten. Gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) worden in hoogte afgewisseld. Dat draagt bij aan een prettig en afwisselend straatbeeld. Door middel van heldere zichtlijnen worden mensen begeleidt naar pleinen en belangrijke gebouwen. Echter de verdere uitwerking van gebouwen en plekken in een volgende fase bepaald in hoeverre het subdoel wordt gehaald en mogelijk geheel wordt gehaald.
1.2 Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen	Het gebied is gericht op voetgangers, met een hoge verblijfskwaliteit op pleinen en in winkelstraten. Activiteit in het hart van het centrum en de rust in woonstraten en woonhoven zijn verdeeld in het gebied. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de verschillende behoeftes van toekomstige bewoners. Daarnaast is er in het ontwerp ruimte voor veel groen, voldoende zonlicht en beschutte plekken met schaduw en weinig wind. Dit draagt bij aan een prettig verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. De uiteindelijke uitwerking van het ontwerp bepaalt of dit subdoel zelfs volledig wordt gehaald.
1.3 Overvecht Centrum is en voelt veilig	Door nieuwe woningen aan straten en pleinen zijn er meer ogen op straat. De open zichtlijnen, autoluwe straten en goede verlichting dragen bij aan (sociale) veiligheid. In het ontwerp is er aandacht voor (sociale) veiligheid bij de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages. Dit kan positief bijdragen aan het gevoel van veiligheid, hoewel dit sterk afhankelijk is van de uitwerking van het plan. Daarbij is je veilig voelen een persoonlijke beleving. Dit zal dus voor iedereen anders zijn.



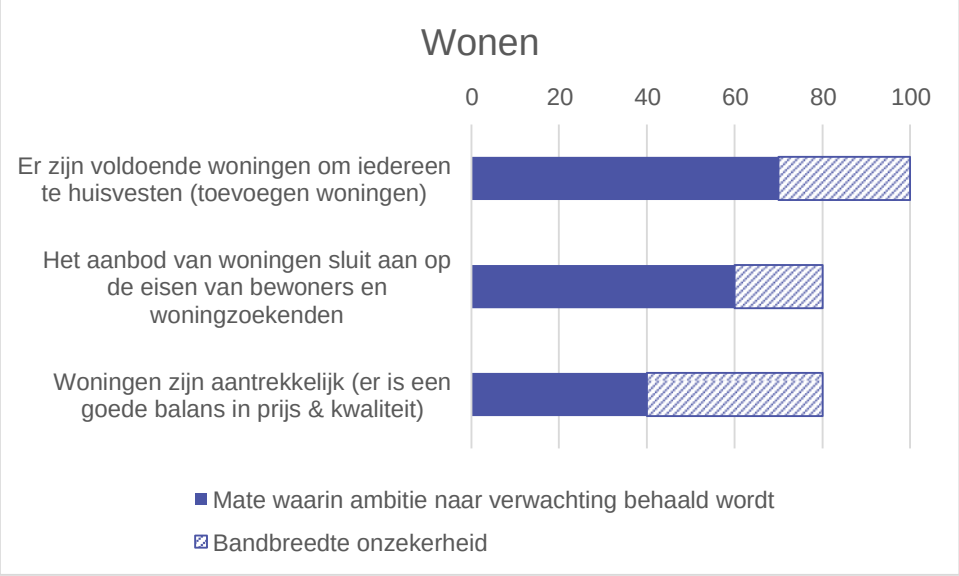
6.2 Wonen

De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag*. Met de volgende subdoelen:

- Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)
- Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden
- Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)

Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag.	
2.1 Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)	Met de ontwikkeling van Overvecht Centrum wordt een relatief groot aantal woningen gerealiseerd. In het Masterplan wordt benoemd dat de bij te bouwen woningen met name betaalbare woningen volgens WBI-kader (Woningbouwimpuls) zijn. Er worden woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, ouderen en kwetsbare doelgroepen). Op die manier komt er naar verwachting een divers woningaanbod. Desondanks is er onzekerheid in welke mate dit doel wordt gehaald. Het plangebied zal immers gefaseerd worden ontwikkeld en het aanbod en de type woningen zijn onder meer afhankelijk van omstandigheden op de markt.
2.2 Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden	De gemeente zet in op het maken van een gemengde buurt, om eenzijdigheid te voorkomen en mogelijkheden voor doorstroming. Daarentegen is het realiseren van doorstroming lastig als dit niet concreet wordt vastgelegd. Dan zal de markt zijn werk doen en

Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag.	
	kunnen er ook mensen van buiten Overvecht komen wonen.
2.3 Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)	Het Masterplan speelt met diverse woonvormen en woontypen in op de behoeften van verschillende mensen. De aantrekkelijkheid van woningen wordt niet alleen bepaald door de woning zelf, maar ook door verschillende factoren zoals locatie en woonomgeving. Het Masterplan zorgt voor een aantrekkelijker directe woonomgeving dan in de huidige situatie, door onder meer een betere verblijfskwaliteit en meer groen in Overvecht Centrum. Of de woningen ook in de toekomst aantrekkelijk en betaalbaar blijven, is sterk afhankelijk van marktomstandigheden, en het besteedbaar inkomen van inwoners. Een blijvende kwaliteit in de toekomst hangt ook af van goed beheer en onderhoud van de woningen zelf.

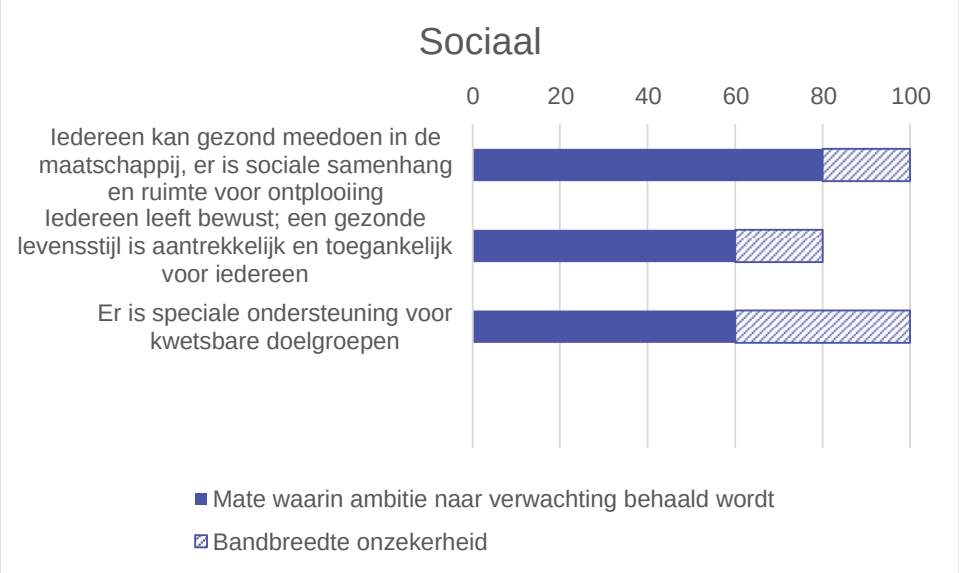


6.3 Sociaal

De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen.* Met de volgende subdoelen:

- Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing
- Iedereen leeft bewust; een gezonde levensstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen
- Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen

Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen	
3.1 Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing	Het Masterplan stimuleert gezond gedrag door meer ruimte voor lopen en parkeren op afstand voor bewoners. Bovendien is er veel ruimte voor verblijf en ontmoeting in het gebied. Door pleinen en verbindingen naar omliggende buurten. Ook wordt er gebouwd aan gemeenschappelijke ruimtes (woonentrees en binnentuinen) waar ruimte is voor ontmoeting tussen de doelgroepen en in groepen onderling. In hoeverre dit doel wordt behaald is afhankelijk van wie er uiteindelijk in het gebied komt, wie er echt gebruik van gaat maken van gemeenschappelijke ruimtes en van sociale netwerken en activiteiten en ondersteuning van sociaal-maatschappelijke organisaties in Overvecht.
3.2 Iedereen leeft bewust; een gezonde levensstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen	De insteek van de binnentuinen en pleinen geven op meer plekken concrete kansen voor spelen, bewegen en ontmoeten te realiseren waarmee de geambieerde hoge verblijfskwaliteit naar verwachting wordt behaald. De vergroening heeft een positief effect op gezondheid. Met deze wijze van ruimtelijke ontwikkelingen wordt een hoog doelbereik verwacht. Een gezonde levensstijl wordt daarnaast ook bepaald door aspecten waar het Masterplan geen invloed op heeft. Denk aan aspecten als individuele gezondheid, geluk, relaties.
3.3 Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen	Het Masterplan heeft oog voor kwetsbare doelgroepen (jongeren en ouderen). Er komt ruimte voor woongroepen en combinaties van begeleid en regulier wonen waardoor zorg nabij is. Daarnaast stelt de gemeente dat iedereen zich daar maatschappelijk en cultureel kan ontwikkelen in het gebied, ook voor mensen met beperkingen en/of mensen die te maken hebben met taal en cultuurbarrières. Desondanks is het halen van dit doel sterk afhankelijk van samenwerking met maatschappelijke partijen.



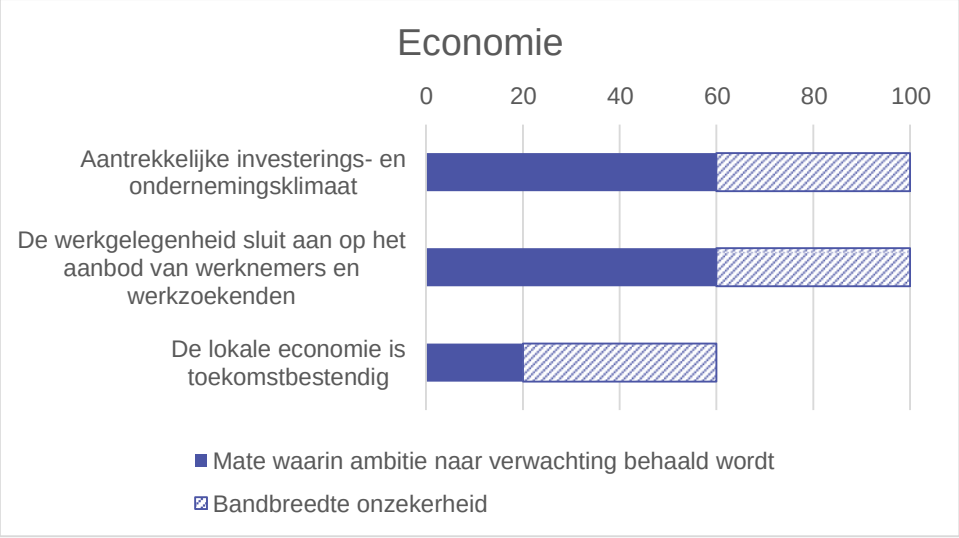
6.4 Economie

De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen.* Met de volgende subdoelen:

- Aantrekkelijke investerings- en ondernemingsklimaat
- De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden
- De lokale economie is toekomstbestendig

Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen	
4.1 Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat	Het Masterplan biedt een verbreding van het huidige boodschappencentrum dankzij de variatie en menging van functies. Overvecht Centrum biedt ruimte voor wonen, winkels, werken, verblijven en culturele voorzieningen. In het winkelhart is er voldoende ruimte voor zitplekken met groen en door groen met verblijfskwaliteit op pleinen. Door de ondergrondse parkeergarage kunnen bezoekers dichtbij parkeren, waardoor de winkels goed bereikbaar blijven. Hierbij speelt een stevige mate van onzekerheid of voorzieningen (een gevarieerde programmering) daadwerkelijk worden gerealiseerd en in hoeverre eigenaren, ondernemers, bewoners, gebruikers en gemeente meedoen.
4.2 De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden	Het diverse aanbod in winkels, horeca en voorzieningen in het winkelhart biedt potentie voor meer werkgelegenheid in Overvecht Centrum, maar

Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen	
	het is de vraag in hoeverre dit aansluit bij de behoefte, het aantal werkzoekenden etc. Daarbij is de arbeidsmarkt sterk conjunctuurgevoelig.
4.3 De lokale economie is toekomstbestendig	Het Masterplan zorgt voor een andere inrichting van winkelcentrum van Overvecht met een clustering van winkels in een compact winkelrondje en winkels en horeca in de plinten. Dit zal de lokale economie verbeteren. Het Masterplan zet vooral in op de aanpak van de fysieke leefomgeving van het gebied en door sturing op branchering en toekomstbestendige winkelstructuur middels een beheerorganisatie beperkt op de lokale economie zelf. De invloed van de gemeente is hierin relatief beperkt en veel hangt af van marktpartijen en de economische conjunctuur. Dit zorgt ervoor dat dit subdoel naar verwachting niet ver wordt behaald en daarnaast veel onzekerheid is.



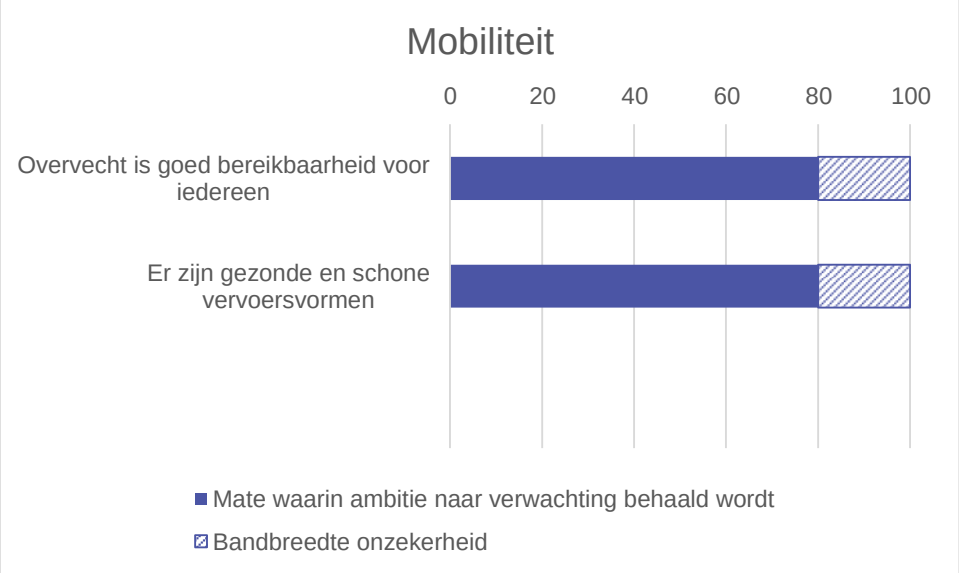
6.5 Mobiliteit

De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer.* Met de volgende subdoelen:

- Overvecht is goed bereikbaarheid voor iedereen
- Er zijn gezonde en schone vervoersvormen

Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer	
5.1 Overvecht Centrum is goed bereikbaarheid voor iedereen	Het winkelhart en de pleinen zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Fietsers zijn welkom in het gehele

Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer	
	gebied, behalve in het voetgangersgebied. Op rustige momenten is fietsen ook toegestaan in het voetgangersgebied. Overvecht Centrum is per openbaar vervoer goed verbonden met de rest van de wijk. Er liggen HOV-haltes aan de rand van Overvecht Centrum. Overvecht Centrum blijft goed bereikbaar met de auto, maar auto's worden zoveel mogelijk geconcentreerd aan de randen van het gebied. Hierdoor zal de verkeerintensiteit op de kruispunten met de omliggende wegen toenemen. Lopen en fietsen krijgen in de openbare ruimte meer ruimte, ten koste van de ruimte voor de auto. Hierdoor is het gebied toegankelijker en veiliger voor alle gebruikers. Daarnaast zijn er fietsenstallingen en parkeergarages ingepast in het plan. Het parkeeraanbod wordt opgesplitst voor bezoekers een ondergrondse parkeergarage centraal in het gebied. Voor bewoners twee bovengrondse parkeergarages in de randen van het gebied. Hierdoor blijven de winkels en andere voorzieningen goed bereikbaar voor bezoekers. De realisatie van dit doel is sterk afhankelijk van de aanleg en de exploitatie van de parkeergebouwen in het gebied. Daarbij is de gemeente sterk afhankelijk van een parkeerbedrijf en partijen in het gebied om de nodige kosten te dragen en te verdelen.
5.2 Er zijn gezonde en schone vervoersvormen	Op basis van het Masterplan kan worden gesteld dat lopen en fietsen prioriteit krijgt boven de auto. Het gebied is verbonden met hoogwaardig openbaar vervoer. Hierdoor wordt gebruik van duurzame vervoerswijzen (lopen, fietsen, OV) gestimuleerd. Er liggen kansen om deelmobiliteit aan te bieden, maar dit wordt niet concreet beschreven. Over het laden van elektrische voertuigen (met schone zonnestroom) worden in het Masterplan ook geen uitspraken gedaan.



6.6 Duurzaamheid

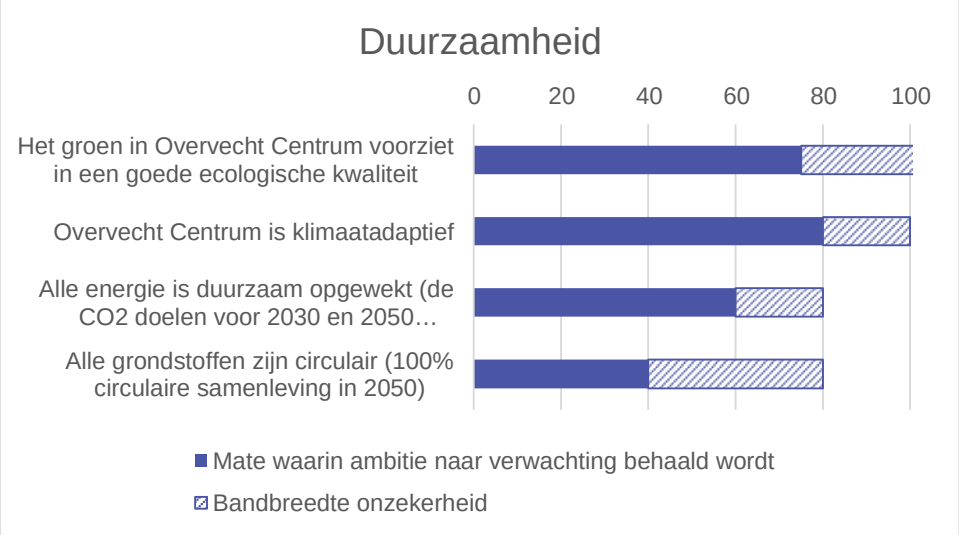
De gemeente Utrecht heeft binnen dit ambitiethema het volgende hoofddoel: *Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100 % duurzame energievoorziening.* Met de volgende subdoelen:

- Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit
- Overvecht Centrum is klimaatadaptief
- Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)
- Alle grondstoffen zijn circulair (100 % circulaire samenleving in 2050)

Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening	
6.1 Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit	Gezien de doelstellingen rond vergroening (‘in het hele gebied realiseren we 25 % meer groen dan in de huidige situatie’, ‘groen krijgt zoveel mogelijk ruimte’ en ‘variatie in typen beplanting’), wordt ervan uitgegaan dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het groen in de toekomstige situatie toeneemt. Ingezet wordt op verbindingen met bestaand groen en water in de omgeving. Naast verbindingen met bestaand groen en water in de omgeving worden, door natuurinclusief te ontwerpen, diersoorten naar het gebied getrokken. Voor biodiversiteit wordt relatief veel aandacht besteed in het Masterplan. De inzet op lopen, fiets en OV ten koste van de auto draagt bij aan het beperken van de mondiale voetafdruk. Bij de mondiale voetafdruk zou circulair slopen en bouwen sterk bijdragen aan het beperken ervan. Het nieuwe bouwvolume dat in

Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening	
	Overvecht Centrum wordt ingepast vraagt best veel materiaal. De verwachting is dat dit zal zeker niet allemaal hergebruikt materiaal zijn en daarom is er een grote onzekerheid in hoeverre de mondiale voetafdruk daadwerkelijk wordt verminderd.
6.2 Overvecht Centrum is klimaatadaptief	Allereerst is er een sterke toename van vergroening door het gehele gebied. Door het aanleggen van verlaagde groenstroken en een infiltratieriool is er meer ruimte om hemelwater te infiltreren, waardoor wateroverlast afneemt. Met het Masterplan wordt een bepaalde mate van hittestress geaccepteerd door de verdichting en de nodige verharding. Op basis van de maatregelen en de hoge mate van vergroening en beschaduwing kan worden geconcludeerd dat er in de toekomstige situatie minder hittestress en droogte optreedt.
6.3 Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)	De hoge verdichting zorgt voor uitdagingen op het gebied van duurzame energieopwekking. Alle nieuwbouw wordt aangelegd op een WKO systeem en daarmee wordt alle warmte- en koude energievraag fossielvrij. Daardoor kan thermische energie geheel uit het projectgebied onttrokken worden. Elektriciteit kan deels ingevuld worden in het projectgebied zelf. Zonnepanelen worden namelijk in het Masterplan enkel op daken voorzien als deze niet kunnen worden gebruikt voor dakterras groen.
6.4 Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)	Het Masterplan beschrijft dat er volledig wordt ingezet op circulair slopen en bouwen. In het Masterplan wordt benoemd dat hier tijdens de ontwikkelfase over de volle breedte van het gebied op wordt gestuurd dat is positief. De gemeente Utrecht is ondertekenaar en ambassadeur van het Nieuwe Normaal en stuurt daarmee op circulaire prestaties. Echter ontbreken concrete maatregelen waarmee deze ambities worden gewaarborgd. Aangezien er veel materiaal nodig is om de ontwikkeling te realiseren zal het een grote uitdaging zijn voor de ontwikkelaars en eigenaren om deze ambities te behalen. Daarnaast is geheel circulair slopen en bouwen nog niet zo gangbaar in de huidige praktijk en dus afhankelijk van toekomstige (technologische) ontwikkelingen.

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL



7 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de conclusies beschreven van de milieueffecten, de mitigerende maatregelen van negatieve effecten en de conclusie van het doelbereik.

7.1 Conclusie milieueffecten

In tabel 7.1 is een overzicht van de effecten van het Masterplan Overvecht Centrum weergegeven. Het Masterplan heeft zowel (zeer) negatieve als positieve effecten op de indicatoren die in dit MER zijn onderzocht.

Het Masterplan zorgt voor positieve effecten op de aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied, verkeersveiligheid en op indicatoren van gezondheid, klimaatadaptatie en water. Omdat in de toekomstige situatie het plangebied groener wordt, met meer kwaliteit, en de verbinding met naastgelegen groen wordt versterkt, wordt het effect op beschermde soorten en biodiversiteit als positief beoordeeld. Deze toevoeging van meer groen zorgt (logischerwijs) ook voor een positief effect op de indicator groen in het gebied. De inrichting van de openbare ruimte met ontmoetingsplekken en plekken voor sporten en bewegen zorgen voor een positief effect op de andere indicatoren van het thema gezondheid. De hoge mate van vergroenen door onder andere het aanleggen van verlaagde groenstroken en een infiltratieriool zorgen voor een positief effect op de indicatoren van het thema klimaatadaptatie en water. De verkeersveiligheid neemt in het winkelgebied voor voetgangers sterk toe, door voetganger en fietser op de eerste plaats te zetten en het verplaatsen van parkeren op maaiveld naar parkeren in een parkeergarage.

Voor verkeersafwikkeling is een negatief effect te verwachten. Door de toename in verkeersintensiteiten zijn niet alle kruispunten rondom Overvecht Centrum in staat het verkeer af te wikkelen. Dit kan zelfs leiden tot structurele filevorming. Daarnaast zal het OV-fors toenemen door het aanbieden van een HOV-as over de Carnegiedreef en Zamenhofdreef. Ook is te zien dat het fietsgebruik rondom Overvecht Centrum flink toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Met name de Carnegiedreef en in mindere mate de Brailledreef worden belangrijke noord-zuid verbindingen. Op al deze wegen is sprake van vrijliggende fietspaden, waarmee de verkeersafwikkeling niet direct onder druk komt te staan. De wachttijden bij kruispunten zijn wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Op de indicator parkeerdruk heeft het Masterplan een neutraal effect. Op basis van een parkeerbalans voldoet het parkeeraanbod naar verwachting aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners, werknemers en bezoekers. Wel kan door het toenemende inwonersaantal van Overvecht en heel Utrecht en de aantrekkingskracht van een nieuw winkelcentrum de parkeerdruk mogelijk toenemen.
In tabel 7.1 zijn de meest negatieve en de meeste positieve resultaten op de indicatoren voor geluid opgenomen. Afhankelijk van de locatie in het plangebied zijn er namelijk ook (zeer) positieve effecten op de geluidsindicatoren. De (zeer) negatieve effecten van wegverkeerslawaai en de geluidsbelasting van de hulpwarmtecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn te verwachten aan de randen van het plangebied, terwijl de positieve effecten meer centraal in het plangebied te verwachten zijn.

Voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een negatief effect te verwachten, door toename van stikstofdepositie in het nabijgelegen overbelaste natuurgebied ‘Oostelijke Vechtplassen’. De maximale toename van stikstofdepositie wordt verwacht aan het einde van fase 5, het laatste jaar voor afronding van Overvecht Centrum. Hierbij is niet uitgegaan van extra emissiereductie in werktuigen bovenop de 40 % die de gemeente Utrecht ambieert op de kortere termijn. Deze maximale toename is 0,03 mol/ha/jaar.
Op het aspect energievraag ten opzichte van de energieopwekking heeft het Masterplan een positief effect op de indicator thermische energie. Aangezien thermische energie geheel uit het projectgebied onttrokken worden. Op de indicator elektrische energie heeft het Masterplan een neutraal effecten. De opwekking van elektriciteit kan deels ingevuld worden in het projectgebied zelf. Een andere indicator waar het Masterplan een neutraal effect op heeft is omgevingsveiligheid. Aangezien het plangebied niet gelegen is in een relevante PR-contour of aandachtsgebied.
Voor de bodemkwaliteit in het plangebied geldt dat er rekening moet worden gehouden met de geldende gebruiksbeperking die hoort bij de aanwezige zorgmaatregel. Aangezien er op de locatie van de zorgmaatregel geen bodemroerende werkzaamheden worden verwacht, blijft de bodemkwaliteit daar ongewijzigd. Bij de bouw van grondgevoelige gebouwen mag de toelaatbare bodemkwaliteit niet worden overschreden; gezien de ernstige verontreinigingen in het plangebied is sanering op die locaties naar verwachting noodzakelijk, wat een positief effect heeft op de algehele bodemkwaliteit.
Voor archeologie is een zeer negatief effect te verwachten, doordat er binnen het plangebied bodemingrepen voorzien die eventueel aanwezig archeologische resten kunnen verstoren. Voor het aspect cultuurhistorie is een neutraal effect te verwachten, door behoud en benutten van de gemeentelijke monumenten als identiteitsdragers van de nieuwe ontwikkeling.
Op de indicator van circulariteit wordt een negatief effect verwacht, door het gebrek aan concrete maatregelen om de beoogde ambities te waarborgen. Bovendien zal niet al het nieuwe bouwvolume bestaan uit hergebruikt materiaal, gezien de mate van omvang van het plangebied en vanwege een grote afhankelijkheid van de ontwikkelingen in de bouwindustrie.
Het Masterplan zorgt voor zeer negatieve effect op de indicator bedrijven- en milieuzonering, door een verwachte toename van meer dan 100 gevoelige bestemmingen gelegen in een milieuhindercontour.
In het algemeen is het windklimaat in Overvecht Centrum goed en op enkele plekken in het plangebied is in het kader van bezonning sprake van verslechtering waarin bij de verdere uitwerking van het Masterplan rekening mee dient te worden gehouden.

Tot slot zijn middels een gevoeligheidsanalyse voor verkeer en geluid de effecten in beeld gebracht als de Omgevingsvisie niet doorgaat.

Tabel 7.1 Overzicht met de milieueffecten per thema

Thema	Aspect	Indicator	Effectbeoordeling
Verkeer en parkeren	Verkeersintensiteit	Verkeersafwikkeling	-
	Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid	+
	Parkeren	Parkeerdruk	0

Thema	Aspect	Indicator	Effectbeoordeling	
Geluid	Wegverkeerslawaai	Effect wegverkeer op het plangebied	-	++
		Effect wegverkeer op bestaande woningen t.g.v. plan	-	0
	Geluidbelasting hulpwarmtecentrale en RWZI	Effect geluid industrie (RWZI + HWC) op het plangebied	--	++
		Effect geluid HWC op bestaande woningen tgv plan	-	++
	Cumulatie	Cumulatief geluid op het plangebied	--	++
Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden		Depositie van stikstof in mol/hectare/jaar op stikstofgevoelige habitattypen	-	
Natuur en biodiversiteit	Beschermde soorten en biodiversiteit	Aanwezigheid van beschermde soorten en biodiversiteit in het plangebied	+	
Gezondheid	Sport en bewegen	Mate waarin de omgeving sport en bewegen bevordert	+	
	Groen in het gebied	Het aandeel en kwaliteit van groen in het gebied	+	
	Sociale cohesie	Aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ontmoeting	+	
Klimaatadaptatie en water	Hittestress	Gevoelstemperatuur	+	
	Wateroverlast	Piekbui 70 millimeter in 1 uur zonder schade aan panden en infrastructuur	+	
	Droogte	De hoeveelheid van gevoeligheid voor droogte	+	
Omgevingsveiligheid		Plaatsgebonden risico en groepsrisico (aandachtsgebieden)	0	
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit	Aanwezigheid van zorgmaatregelen en verontreinigingscontouren (grond en grondwater)	+	
Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie	Behoud archeologische waarden en archeologische verwachting	--	
	Cultuurhistorie	Behoud cultuurhistorische waarden	0	
Energie	Energievraag ten opzichte van energieopwekking	Thermische energie	+	
		Elektrische energie	0	
Circulariteit		Hergebruik bestaand materiaal	-	
Bedrijven- en milieuzonering		Gevoelige bestemmingen in gebied met milieucategorie	--	
Windhinder		Windgevaar	Geen windgevaar	
		Windklimaat	Goed windklimaat (klasse A en klasse B)	

Thema	Aspect	Indicator	Effectbeoordeling
Bezonning		Aantal zonuren	Woningen blijven buiten het plangebied voldoen aan de lichte TNO-norm
Daglicht		Kwaliteit van daglicht	Goed (Cb-factor > 0,6 voor buitengevels en Cb 0,3-0,6 voor binnengevels)

7.2 Conclusie mitigerende maatregelen

Voor indicatoren waar naar verwachting sprake is van negatieve milieueffecten zijn mitigerende maatregelen beschreven. Negatieve effecten zullen naar verwachting plaatsvinden binnen de volgende thema's: verkeer, geluid, stikstofdepositie, archeologie, circulariteit en bedrijven- en milieuzonering. Verschillende mitigerende maatregelen zijn hiervoor beschreven in hoofdstuk 5. De voornaamste mitigerende maatregelen zijn:

- **Verkeer:** Bij de nadere uitwerking is het aan te bevelen om aandacht te besteden aan de kruispuntinrichting, zodat de oversteekbaarheid voor bezoekers aan Overvecht Centrum niet achteruit gaat. Daarnaast dient er aandacht te komen voor de in- en uitgangen van het gebied, en dan met name bij het ontwerp van de rijbaan in relatie tot de diverse modaliteiten. Ook het goed inrichten van de logistieke stromen verdient de aandacht. Indien de parkeerdruk in de plansituatie ondanks de te nemen maatregelen nog te hoog is, is het nodig om extra scherp parkeerbeleid te voeren. Hiermee wordt ook de verkeerstoename op de ontsluitende routes van Overvecht gecompenseerd
- **Geluid:** Voor het mitigeren van geluidbelastingen van wegverkeer is het vervangen van de wegdekverharding door stillere verharding op de Brailledreef, Zamerhofdreef (oostelijk deel) en Einsteindreef een mogelijkheid om te onderzoeken. Daarbij dient de afweging worden gemaakt in hoeverre 'stil asfalt' doelmatig en stedenbouwkundig inpasbaar is. Uit de praktijk blijkt dat geluidsreducerend asfalt sneller kapot wordt gereden, daarmee kan het effect minder groot of nihil zijn. Voor mitigerende maatregelen voor geluidbelastingen van de hulpwarmtecentrale kan onderzocht worden of het mogelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen aan de maatgevende geluidbronnen van de HWC of dat het mogelijk is om geluidafschermende maatregelen te treffen
- **Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden:** De hoogste bijdrage aan de stikstofdepositie tot en met 2039 is het gevolg van de verkeersgeneratie van de inzet van mobiele werktuigen tijdens de bouw. Een verdere verschoning van het wagenpark kan op termijn mogelijk de stikstofdepositie van de verkeersgeneratie doen afnemen. Het vergroten van de nadruk op actieve mobiliteit / openbaar vervoer zou hierbij kunnen helpen. Daarnaast kunnen woningen en commerciële voorzieningen die worden gesloopt in winkelcentrum Overvecht en daarmee leiden tot de beëindiging van gasstook kunnen worden gebruikt voor interne saldering. De vrijgekomen stikstofruimte borgt een deel van de toename van stikstofdepositie. Dit deel hangt af van welke deel van de woningen/commerciële voorzieningen gasgestookt is
- **Archeologie:** Het streven is om archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Daar waar bodemingrepen plaatsvinden kunnen echter, voorafgaand aan de bodemingrepen, eventueel aanwezige archeologische resten door middel van archeologische opgravingen worden onderzocht, gedocumenteerd, verzameld en opgeslagen in het gemeentelijk depot (behoud ex situ). De onderzochte locaties worden daarna vrijgegeven

- **Energie:** In de effectbeoordeling is geconstateerd dat de thermische energie naar verwachting volledig kan worden geleverd in het plangebied om te voorzien in de warmtebehoefte van de nieuwe gebouwen, mogelijk met behulp van meerdere omgevingswarmtebronnen. Echter, voor de elektriciteitsvraag moet worden gezocht naar extra elektriciteitsopwekking. Dit kan gedaan worden door via een energiecoöperatie samen te werken en te zoeken naar ruimte voor een zonneweide in het naastgelegen poldergebied. Daarbij is het een aanbeveling om te onderzoeken of er ook zonnepanelen op gevels gestimuleerd kunnen worden, zodat het oppervlak voor opwekking van elektriciteit via zonne-energie wordt vergroot
- **Circulariteit:** Volgen van het gemeentelijk beleid en de genoemde kansen uit de Quickscan Duurzaamheid Overvecht Centrum opvolgen (sloopanalyse om te kijken welke materialen er vrijkomen, materialenpaspoort, laten liggen bestrating die nog van goede kwaliteit is, grondstoffencorridor, onderzoeken kansen voor uitwisseling materialen met herontwikkelingsprojecten in de omgeving, een indicatieve MPG berekening in vroeg stadium, et cetera)
- **Hinderreducerende maatregelen** om hinder **tijdens de aanlegfase** te beperken kunnen zijn:
  - Goede routering aan- en afvoer van grond, bouwmaterialen langs routes met zo min mogelijk geluidsgevoelige bestemmingen
  - Goede inrichting en beheer van laad- en losvoorzieningen
  - Veilige tijdelijke verkeersmaatregelen
  - De regulering van toegankelijkheid van de bouwterreinen
  - De regulering van de tijdstippen van aan- en afvoer en bouwwerkzaamheden

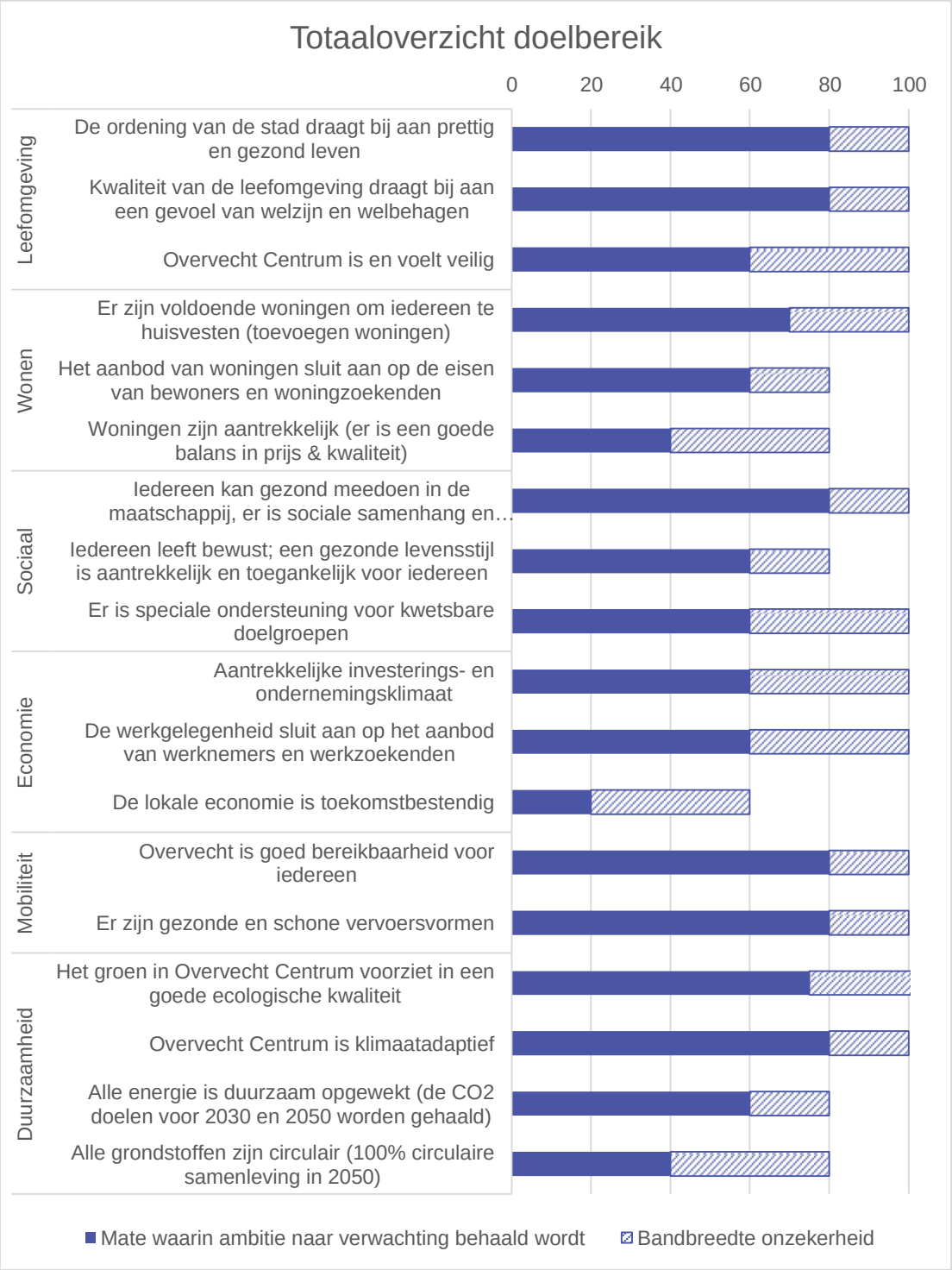
  Het nemen van deze maatregelen zorgt er voor dat er minder overlast optreedt tijdens de aanlegfase. Tegelijkertijd is het volledig wegnemen van hinder tijdens de aanleg niet-realistisch.
- **Drinkwater:** Door klimaatverandering en de toenemende vraag naar zoetwater dreigt drinkwaterschaarste in Nederland. In en rondom woningen kan water worden bespaard door infiltratiesystemen, zoals groene daken en wadi’s, die regenwater opvangen en langzaam in de ondergrond laten sijpelen in plaats van direct naar het riool af te voeren. Door water vast te houden, is sproeien minder nodig. Regenwater kan ook worden opgeslagen in regentonnen of ondergrondse tanks voor gebruik in de tuin of, na zuivering, voor het toilet en de wasmachine. Het is een aanbeveling om bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum de mogelijkheden van een grijs-water-systeem te onderzoeken. Grijs water, afkomstig van de douche of vaatwasser, kan eveneens worden opgevangen en gezuiverd voor hergebruik. Daarnaast kunnen waterbesparende apparaten, zoals douchekoppen en toiletten, worden geïnstalleerd bij nieuwbouw

7.3 Conclusie doelbereik

In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten van het doelbereik van de ambitiethema’s beknopt toegelicht.

Ambitiethema	Beoordeling doelbereik
Leefomgeving	Voor dit thema wordt een zeer positief doelbereik verwacht. Ondanks de hoge verdichting wordt in het Masterplan veel aandacht besteed aan de menselijke maat. De pleinen en ontmoetingsplekken vormen levendige en dynamische plekken in het gebied. Meer groen en minder auto's op straat dragen bij aan een betere verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Echter de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling bepaald in hoeverre deze wordt gehaald.
Wonen	Met de ontwikkeling van Overvecht Centrum wordt een relatief groot aantal woningen gerealiseerd. Het Masterplan speelt met diverse woonvormen en woontypen in op de behoeften van verschillende mensen. Of de woningen ook in de toekomst aantrekkelijk en betaalbaar blijven, is sterk afhankelijk van marktomstandigheden, en het besteedbaar inkomen van inwoners. Een blijvende kwaliteit in de toekomst hangt ook af van goed beheer en onderhoud van de woningen zelf.
Sociaal	Voor Sociaal is sprake van een positief beeld qua doelbereik. De insteek van de binnentuinen en pleinen geven op meer plekken concrete kansen voor spelen, bewegen en ontmoeten te realiseren, maar is geen gegeven dat dit in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de sociale binding met de wijk en tussen mensen. Daarnaast heeft de vergroening een positief effect op gezondheid, maar een gezonde levensstijl wordt ook bepaald door aspecten waar het Masterplan geen invloed op heeft. Denk aan aspecten als individuele gezondheid, geluk, relaties.
Economie	Voor dit thema wordt een redelijk positief doelbereik verwacht. Het plan zorgt naar verwachting voor een verbreding van het aanbod voorzieningen in Overvecht Centrum, maar de uiteindelijke realisatie is sterk afhankelijk van de (lokale) ondernemers om zich hier daadwerkelijk te vestigen en te zorgen voor een juiste mix van commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
Mobiliteit	Voor Mobiliteit wordt een redelijk positief doelbereik verwacht. De voorzieningen zullen beter bereikbaar en toegankelijk zijn voor fietsers, voetgangers en OV. Ten aanzien van auto's zal er enige tot sterke mate van verslechtering zijn, door de toename in verkeersintensiteiten op de kruispunten buiten het plangebied op omliggende wegen. Lopen en fietsen krijgen in de openbare ruimte meer ruimte, ten koste van de ruimte voor de auto. Hierdoor is het gebied toegankelijker en veiliger voor alle gebruikers.
Duurzaamheid	Voor Duurzaamheid wordt een wisselend doelbereik verwacht. In het plan wordt een goede stap gezet qua duurzaamheid op het gebied goede ecologische kwaliteit (groen) en klimaatadaptatie en ook van duurzame energieopwekking. De doelen voor circulaire grondstoffen worden echter minder ver gehaald. Hoewel het Masterplan grote ambities voor circulariteit beschrijft, is verdere concretisering nodig om deze doelen daadwerkelijk te bereiken en spelen daar de mogelijkheden in de praktijk in mee.

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL



8 Leemten in kennis en evaluatie

8.1 Leemten in kennis en informatie

Er zijn geen leemten in kennis en informatie die een goede beoordeling van het Masterplan in de weg staan.

8.2 Aanzet voor monitoring en evaluatie

In dit planMER is onderzoek gedaan naar het effect van het Masterplan ten opzichte van de referentiesituatie. Om op termijn het werkelijke effect van de Omgevingsvisie te meten, is het van belang om te monitoren. Door de ontwikkeling van Overvecht Centrum te monitoren is het mogelijk om te bepalen of een andere koers of maatregelen noodzakelijk zijn, wanneer meer of negatievere effecten optreden dan in het planMER zijn gesignaleerd. Om dit in beeld te brengen adviseert TAUW om de onderstaande onderdelen mee te nemen in het op stellen van een monitoringsplan. Dit in aanvulling op de beschrijving van monitoring en evaluatie die in het planMER Omgevingsvisie Overvecht is beschreven.

- Veranderingen in de verkeerssituatie door gedurende een aanhoudende periode verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid te meten
- Ontwikkelingen op het gebied van energievoorzieningen, bijvoorbeeld het gebruik van WKO-systeem en zonnepanelen. Hoeveel energie wordt er in het plangebied duurzaam opgewekt? Hiermee wordt een doorkijk naar de doelen voor 2030 en 2050 beschouwd
- Op basis van Utrecht Monitor [48]specifiek voor Overvecht Centrum in beeld brengen hoe het gebied er voor staat wat betreft gezondheid, persoonlijk welzijn, onderwijs, sociale cohesie, milieu, arbeidsmarkt, economie en veiligheid (brede welvaart)

[48] Utrecht Monitor | Utrecht Monitor (utrecht-monitor.nl)

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 1 Geluid

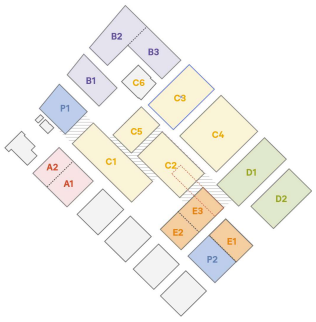
Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 1a Effect geluid wegen, industrie en gecumuleerd op het plan

Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
A1_01_A	2	53,57	45,11	54,76
A1_01_B	5	54,3	45,92	55,46
A1_01_C	10	54,57	46,58	55,79
A1_01_D	13	54,62	47,67	56,05
A1_02_A	2	53,55	42,65	54,39
A1_02_B	5	54,29	43,9	55,15
A1_02_C	10	54,55	44,23	55,40
A1_02_D	13	54,57	45,48	55,60
A1_03_A	2	48,52	42,68	50,78
A1_03_B	5	49,32	42,06	51,13
A1_03_C	10	49,72	43,26	51,67
A1_03_D	13	49,75	44,13	51,91
A1_04_A	2	44,95	41,96	48,74
A1_04_B	5	45,47	40,9	48,61
A1_04_C	10	46,28	40,63	48,94
A1_04_D	13	46,4	41,62	49,30
A1_05_A	2	42,47	45,04	49,47
A1_05_B	5	41,76	45,41	49,57
A1_05_C	10	42,43	45,91	50,00
A1_05_D	13	43,01	45,52	49,87
A1_06_A	2	43,89	50,13	53,17
A1_06_B	5	43,66	50,28	53,27
A1_07_A	10	37,14	49,99	52,63
A1_07_B	15	38,43	46,99	50,29
A1_07_C	20	41,54	47,31	50,80
A1_07_D	25	46,32	47,27	51,70
A1_07_E	30	47,71	46,04	51,56
A1_08_A	10	34,38	42,09	46,73
A1_08_B	15	42,2	44,43	49,07
A1_08_C	20	48,99	45,21	51,83
A1_08_D	25	51,54	45,23	53,34
A1_08_E	30	51,99	45,38	53,68
A1_09_A	15	43,51	40,37	47,56
A1_09_B	20	46,56	41,72	49,41
A1_09_C	25	46,18	43,04	49,67
A1_09_D	30	46,82	43,49	50,13
A1_10_A	15	41,03	42,26	47,65
A1_10_B	20	43,18	43,87	48,99
A1_10_C	25	42,16	43,58	48,59
A1_10_D	30	42,98	42,33	48,18
A2_01_A	2	53,56	49,98	56,07
A2_01_B	5	54,28	50,35	56,62
A2_01_C	10	54,63	50,8	57,00
A2_01_D	15	54,66	52	57,51
A2_01_E	19	54,6	53,33	58,14
A2_02_A	2	51,85	65,36	69,55
A2_02_B	5	52,44	65,6	69,87
A2_02_C	10	53,26	63,27	66,95
A2_02_D	15	53,5	63,23	66,91
A2_02_E	19	53,51	63,14	66,80
A2_03_A	2	51,18	63,49	67,15
A2_03_B	5	51,57	62,01	65,37
A2_03_C	10	52,51	61,29	64,59
A2_03_D	15	52,8	61,29	64,60
A2_03_E	19	52,85	61,36	64,69
A2_04_A	2	45,48	53,88	56,50
A2_04_B	5	45,56	52,17	55,01
A2_04_C	10	46,64	52,28	55,24
A2_04_D	15	47,11	52,48	55,47
A2_04_E	19	47,21	51,29	54,56
A2_05_A	25	54,09	49,02	56,06
A2_05_B	30	54,03	51,99	57,19
A2_05_C	35	53,86	52,01	57,12
A2_05_D	40	53,67	51,98	57,01

Milieukwaliteit Miedema

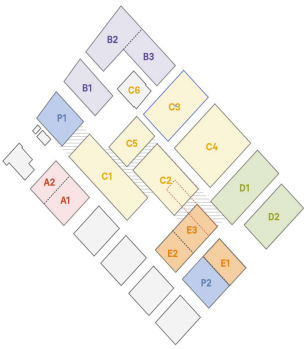
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
A2_05_E	45	53,47	51,95	56,91
A2_05_F	50	53,27	51,96	56,82
A2_06_A	25	54,21	56,28	59,96
A2_06_B	30	54,07	56,3	59,94
A2_06_C	35	53,9	56,22	59,83
A2_06_D	40	53,71	56,12	59,70
A2_06_E	45	53,51	55,99	59,55
A2_06_F	50	53,3	55,74	59,30
A2_07_A	25	52,82	61,21	64,52
A2_07_B	30	53	61,46	64,81
A2_07_C	35	52,82	61,21	64,52
A2_07_D	40	52,72	60,84	64,10
A2_07_E	45	52,57	60,46	63,67
A2_07_F	50	52,43	60,01	63,17
A2_08_A	25	52,17	60,66	63,86
A2_08_B	30	52,11	60,71	63,91
A2_08_C	35	52,05	60,44	63,61
A2_08_D	40	52,08	60,14	63,28
A2_08_E	45	52,03	59,8	62,91
A2_08_F	50	51,95	59,42	62,50
A2_09_A	25	46,54	47,84	52,10
A2_09_B	30	46,2	43,3	49,78
A2_09_C	35	45,91	43,17	49,61
A2_09_D	40	45,56	43,08	49,42
A2_09_E	45	46,06	42,9	49,57
A2_09_F	50	46,28	42,8	49,63
A2_10_A	10	30,75	40,55	45,65
A2_10_B	15	39,07	41,39	46,82
A2_10_C	20	44,67	41,89	48,59
A2_10_D	25	49,33	44,34	51,73
A2_10_E	30	50,37	44,42	52,38
A2_10_F	35	50,24	44,37	52,28
A2_11_A	10	30,74	42,18	46,64
A2_11_B	15	33,8	43,59	47,66
A2_11_C	20	40,93	44,34	48,78
A2_11_D	25	46,18	43,64	49,91
A2_11_E	30	47,3	43,75	50,46
A2_11_F	35	48,28	43,17	50,78
A2_12_A	10	35,19	44,8	48,54
A2_12_B	15	32,8	43,99	47,89
A2_12_C	19	35,03	44,48	48,31
A2_13_A	55	53,06	52,01	56,76
A2_13_B	59	52,89	52,32	56,86
A2_14_A	55	53,1	55,63	59,16
A2_14_B	59	52,93	55,89	59,33
A2_15_A	55	52,3	59,51	62,62
A2_15_B	59	52,15	59,1	62,18
A2_16_A	55	51,85	59	62,05
A2_16_B	59	51,73	58,66	61,69
A2_17_A	55	46,43	43,02	49,78
A2_17_B	59	46,34	45,34	50,71
A2_18_A	40	48,52	43,17	50,91
A2_18_B	45	48,49	43,14	50,89
A2_18_C	50	48,4	43,11	50,83
A2_18_D	55	48,27	43,12	50,76
A2_18_E	59	48,22	43,58	50,87
A2_19_A	40	49,78	44,37	52,00
A2_19_B	45	49,63	44,32	51,90
A2_19_C	50	49,44	44,29	51,78
A2_19_D	55	49,23	44,32	51,66
A2_19_E	59	49,09	44,75	51,72
B1_01_A	2	55,09	44,23	55,85
B1_01_B	5	55,5	43,9	56,17
B1_01_C	10	55,44	44,77	56,21

Milieukwaliteit Miedema

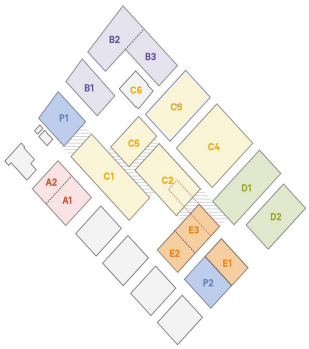
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
B1_01_D	15	55,16	45,65	56,09
B1_01_E	19	54,87	46,19	55,95
B1_02_A	2	58,24	40,45	58,46
B1_02_B	5	58,65	41,02	58,87
B1_02_C	10	58,49	42,03	58,75
B1_02_D	15	58,09	41,97	58,37
B1_02_E	19	57,73	43,56	58,12
B1_03_A	2	57,4	34,1	57,42
B1_03_B	5	57,89	36,4	57,92
B1_03_C	10	57,86	38,05	57,91
B1_03_D	15	57,56	38,98	57,62
B1_03_E	19	57,25	41,28	57,56
B1_04_A	2	51,52	36,28	51,65
B1_04_B	5	52,6	37,14	52,72
B1_04_C	10	52,75	36,26	52,85
B1_04_D	15	52,55	38,4	52,71
B1_04_E	19	52,36	40,57	53,18
B1_05_A	2	45,72	32,19	45,91
B1_05_B	5	47,28	32,84	47,43
B1_05_C	10	47,95	35,02	48,17
B1_05_D	13	47,93	38,86	48,44
B1_06_A	2	41,93	36,31	42,98
B1_06_B	5	42,91	36,92	43,89
B1_06_C	10	44,2	38,51	45,24
B1_06_D	15	44,4	36,02	44,99
B1_06_E	19	44,19	39,23	45,39
B1_07_A	2	32,67	38,74	39,70
B1_07_B	5	31,96	39,42	40,14
B1_07_C	10	31,57	42,39	46,80
B1_07_D	15	31,98	42,4	46,82
B1_07_E	19	32,66	44,31	48,11
B1_08_A	2	37,8	44,68	48,62
B1_08_B	5	37,12	43,76	47,97
B1_08_C	10	37,15	45,31	49,00
B1_08_D	15	37,26	46,5	49,86
B1_08_E	19	36,73	47,44	50,54
B1_09_A	2	45,88	48,98	52,66
B1_09_B	5	46,64	49,06	52,88
B1_09_C	10	47,47	49,71	53,50
B1_09_D	15	47,59	48,42	52,74
B1_09_E	19	47,61	49,08	53,14
B1_10_A	2	47,84	43,12	50,52
B1_10_B	5	49,3	42,85	51,30
B1_10_C	10	49,7	43,86	51,81
B1_10_D	15	49,65	44,05	51,83
B1_10_E	19	49,62	45,7	52,33
B1_11_A	25	51,38	48,37	54,26
B1_11_B	30	52,69	49,31	55,33
B1_11_C	35	52,88	50,02	55,72
B1_11_D	40	52,92	50,01	55,74
B1_11_E	45	52,62	50,21	55,67
B1_11_F	50	52,3	50,22	55,52
B1_12_A	25	56,27	42,05	56,70
B1_12_B	30	56,08	42,17	56,54
B1_12_C	35	55,66	42,64	56,19
B1_12_D	40	55,29	42,3	55,84
B1_12_E	45	54,9	42,4	55,51
B1_12_F	50	54,51	42,34	55,17
B1_13_A	25	56,16	39,54	56,25
B1_13_B	30	55,99	39,65	56,09
B1_13_C	35	55,58	39,3	55,68
B1_13_D	40	55,21	39,55	55,33
B1_13_E	45	54,82	39,68	54,95
B1_13_F	50	54,46	39,62	54,60

Milieukwaliteit Miedema

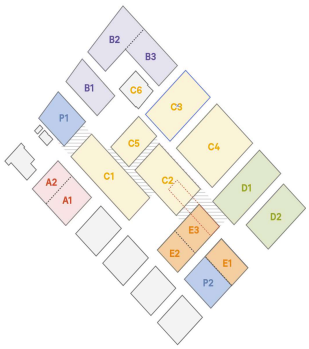
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
B1_14_A	25	49,75	39,86	50,17
B1_14_B	30	50,85	39,95	51,19
B1_14_C	35	51,77	35,34	51,87
B1_14_D	40	51,85	35,26	51,94
B1_14_E	45	51,58	35,52	51,69
B1_14_F	50	51,24	34,52	51,33
B1_15_A	10	27,82	39,44	39,73
B1_15_B	15	29,18	41,25	46,02
B1_15_C	20	33,04	45,05	48,64
B1_15_D	25	36,68	47,92	50,91
B1_15_E	30	38,18	48,44	51,39
B1_15_F	35	40,07	48,64	51,66
B1_16_A	10	27,72	35,1	35,83
B1_16_B	15	28,27	37,41	37,91
B1_16_C	20	32,1	44,61	48,30
B1_16_D	25	36,04	48,33	51,22
B1_16_E	30	39,75	48,87	51,82
B1_16_F	35	40,67	49,54	52,41
B1_17_A	55	52,03	50,21	55,39
B1_17_B	60	51,77	50,15	55,24
B1_17_C	65	51,54	49,98	55,05
B1_17_D	69	51,37	49,49	54,74
B1_18_A	55	54,17	42,33	54,87
B1_18_B	60	53,85	42,36	54,61
B1_18_C	65	53,53	42,48	54,35
B1_18_D	69	53,28	43,64	54,30
B1_19_A	55	54,13	39,65	54,28
B1_19_B	60	53,8	39,7	53,97
B1_19_C	65	53,48	39,91	53,67
B1_19_D	69	53,24	41,37	53,99
B1_20_A	55	50,98	34,23	51,07
B1_20_B	60	50,65	34,57	50,76
B1_20_C	65	50,32	34,72	50,44
B1_20_D	69	50,1	37,97	50,36
B1_21_A	40	40,68	48,98	51,97
B1_21_B	45	41,02	49,09	52,08
B1_21_C	50	41,19	48,93	51,97
B1_21_D	55	41,03	48,95	51,97
B1_21_E	60	40,87	48,76	51,81
B1_21_F	65	41,24	48,52	51,66
B1_22_A	40	41,04	49,61	52,50
B1_22_B	45	41,49	49,87	52,74
B1_22_C	50	41,7	50,01	52,87
B1_22_D	55	41,56	49,81	52,70
B1_22_E	60	41,67	49,8	52,70
B1_22_F	65	42,29	49,1	52,20
B1_23_A	69	41,62	48,49	51,67
B1_24_A	69	42,66	49,06	52,21
B2_01_A	2	38,05	37,72	40,90
B2_01_B	5	38,76	38,48	41,63
B2_01_C	10	40,3	39,04	42,73
B2_01_D	15	40,79	40,92	46,94
B2_01_E	19	40,84	42,43	47,69
B2_02_A	2	28,85	37,48	38,04
B2_02_B	5	29,1	38,23	38,73
B2_02_C	10	31,04	39,99	40,51
B2_02_D	13	32,61	40,81	45,87
B2_03_A	2	34,42	38,7	40,08
B2_03_B	5	34,57	38,76	40,16
B2_03_C	10	35,59	41,18	46,28
B2_04_A	2	47,78	37,85	48,20
B2_04_B	5	49,18	37,94	49,49
B2_04_C	10	49,56	40,73	51,03
B2_05_A	2	53,8	38,41	53,92

Milieukwaliteit Miedema

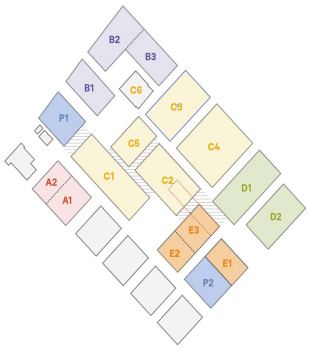
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
B2_05_B	5	54,27	39,06	54,40
B2_05_C	10	54,28	40,81	54,84
B2_05_D	15	54,02	42,31	54,74
B2_05_E	19	53,76	42,62	54,56
B2_06_A	2	58,39	40,88	58,62
B2_06_B	5	58,74	41,04	58,96
B2_06_C	10	58,56	41,34	58,79
B2_06_D	15	58,15	41,6	58,42
B2_06_E	19	57,75	37,45	57,79
B2_07_A	2	58,28	27,93	58,28
B2_07_B	5	58,69	28,41	58,69
B2_07_C	10	58,62	29,07	58,62
B2_07_D	15	58,3	30,28	58,31
B2_07_E	19	57,98	33,54	58,00
B2_08_A	2	57,61	38,1	57,66
B2_08_B	5	58,13	38,13	58,17
B2_08_C	10	58,17	38,34	58,21
B2_08_D	15	57,93	32,92	57,94
B2_08_E	19	57,69	34,71	57,71
B2_09_A	10	31,93	37,86	38,85
B2_09_B	15	31,65	40,68	45,75
B2_09_C	20	34,02	43,17	47,39
B2_09_D	25	39,88	43,83	48,31
B2_09_E	30	45,12	44,37	49,82
B2_09_F	35	46,46	44,49	50,37
B2_10_A	10	31,93	40,91	45,90
B2_10_B	15	32,52	41,53	46,30
B2_10_C	20	36,59	41,36	46,47
B2_10_D	25	46,37	41,85	49,35
B2_10_E	30	48,76	42,35	50,84
B2_10_F	35	51,48	42,46	52,73
B2_11_A	25	54,44	31,15	54,46
B2_11_B	30	56,26	31,47	56,27
B2_11_C	35	56,04	32,6	56,06
B2_11_D	39	55,79	34,82	55,82
B2_12_A	25	50,25	28,24	50,28
B2_12_B	30	51,39	28,8	51,41
B2_12_C	35	51,93	30,03	51,96
B2_12_D	39	51,73	33,64	51,80
B2_13_A	25	48,9	29,28	48,95
B2_13_B	30	49,99	30,03	50,03
B2_13_C	35	50,15	31,13	50,20
B2_13_D	39	50,26	34,81	50,38
B2_14_A	15	35,74	43,4	47,63
B2_14_B	20	38,47	42,89	47,57
B2_14_C	25	30,94	43,39	47,43
B2_14_D	30	30,76	44,06	47,89
B2_14_E	35	31,14	44,23	48,01
B2_14_F	39	33,06	44,41	48,19
B2_15_A	2	51,81	25,27	51,82
B2_15_B	5	52,9	24,96	52,91
B2_15_C	10	53,13	25,35	53,14
B2_15_D	15	53,1	25,95	53,11
B2_15_E	19	52,98	27,64	52,99
B2_16_A	2	48,1	28,25	48,14
B2_16_B	5	49,26	27,75	49,29
B2_16_C	10	50,05	28,44	50,08
B2_16_D	15	50,26	29,83	50,30
B2_16_E	19	50,36	33,77	50,45
B2_17_A	39	46,71	44,67	50,55
B2_18_A	39	52,21	42,47	53,29
B3_01_A	2	28,8	34,36	35,43
B3_01_B	5	28,5	32,17	33,72
B3_01_C	10	28,8	33,65	34,88

Milieukwaliteit Miedema

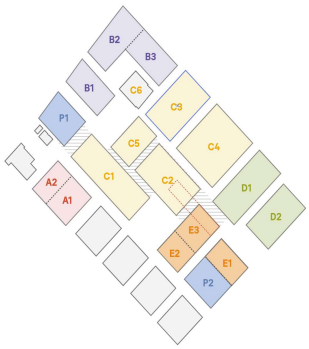
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
B3_01_D	15	30,21	36,74	37,61
B3_01_E	19	32,4	40,69	45,79
B3_02_A	2	29,54	38,33	38,87
B3_02_B	5	29,61	41,53	46,21
B3_02_C	10	30,39	42,7	46,97
B3_02_D	15	32,55	43,4	47,48
B3_02_E	19	35,06	45,68	49,16
B3_03_A	2	32,26	38,17	39,16
B3_03_B	5	32,32	39,03	39,87
B3_03_C	10	32,68	39,88	40,64
B3_03_D	15	34,95	40,71	45,96
B3_03_E	19	37,24	43,04	47,52
B3_04_A	2	42,42	38,14	43,80
B3_04_B	5	42,88	38,28	44,17
B3_04_C	10	44,04	38,67	45,15
B3_04_D	15	44,96	39,76	46,11
B3_04_E	19	45,71	41,26	48,84
B3_05_A	2	44,54	33,89	44,90
B3_05_B	5	45,26	34,45	45,61
B3_05_C	10	46,52	35,47	46,85
B3_05_D	15	47,14	36,14	47,47
B3_05_E	19	47,53	38,04	47,99
B3_06_A	2	42,65	29,06	42,84
B3_06_B	5	42,81	29,35	43,00
B3_06_C	10	43,78	28,33	43,90
B3_06_D	15	44,79	30,05	44,93
B3_06_E	19	45,17	32	45,37
B3_07_A	25	44,36	29,84	44,51
B3_07_B	30	45,57	29,36	45,67
B3_07_C	35	46,11	29,74	46,21
B3_07_D	40	46,36	30,61	46,47
B3_07_E	45	46,54	34,45	46,80
B3_08_A	25	27,51	42,38	46,71
B3_08_B	30	30,18	39,09	39,62
B3_08_C	35	33,33	39,73	40,63
B3_08_D	40	31,05	41,33	46,12
B3_08_E	45	31,4	41,91	46,49
B3_09_A	25	27,99	39,73	40,01
B3_09_B	30	29,22	40,65	45,66
B3_09_C	35	31,13	41,29	46,10
B3_09_D	40	30,77	42,78	47,03
B3_09_E	45	31,76	43,41	47,47
B3_10_A	25	37,43	44,57	48,52
B3_10_B	30	39,8	45	49,03
B3_10_C	35	41,11	45,23	49,35
B3_10_D	40	42,01	45,51	49,67
B3_10_E	45	42,88	45,66	49,93
B3_11_A	10	29,65	39,33	39,77
B3_11_B	15	31,81	41,32	46,14
B3_11_C	20	35,75	40,32	45,82
B3_11_D	25	43,09	43,49	48,77
B3_11_E	30	45,67	43,58	49,67
B3_11_F	35	46,43	43,72	50,04
B3_12_A	10	29,73	39,66	40,08
B3_12_B	15	31,12	41,69	46,34
B3_12_C	20	36,19	40,52	45,97
B3_12_D	25	44,44	42,71	48,84
B3_12_E	30	46,37	43,03	49,76
B3_12_F	35	47,03	43,14	50,11
B3_13_A	2	35,4	39,53	40,95
B3_13_B	5	35,18	39,9	41,16
B3_13_C	10	35,54	41,61	46,52
B3_13_D	15	36,44	42,36	47,04
B3_13_E	19	37,05	39,88	41,70

Milieukwaliteit Miedema

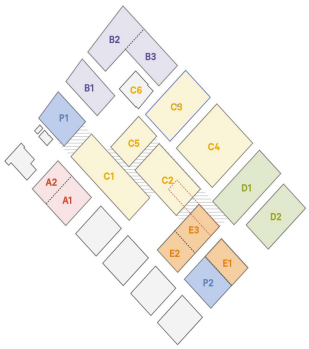
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
B3_14_A	2	27,24	40,23	45,38
B3_14_B	5	26,96	40,39	45,47
B3_14_C	10	27,06	41,55	46,18
B3_14_D	15	27,78	43,32	47,34
B3_14_E	19	28,54	40,84	45,76
B3_15_A	40	47	43,96	50,39
B3_15_B	45	47,55	44,29	50,77
B3_16_A	40	47,53	43,34	50,43
B3_16_B	45	47,96	43,67	50,76
C1_01_A	2	43,24	49,85	52,88
C1_01_B	5	43,36	48,08	51,59
C1_01_C	10	44,43	49,1	52,47
C1_01_D	15	45,04	50,1	53,30
C1_01_E	19	45,19	52,45	55,21
C1_02_A	2	42,97	45,03	49,57
C1_02_B	5	42,71	42,63	48,25
C1_02_C	10	43,48	42,69	48,50
C1_02_D	15	44,44	43,58	49,22
C1_02_E	19	44,93	44,33	49,74
C1_03_A	2	37,29	39,23	41,38
C1_03_B	5	36,59	37,91	40,31
C1_03_C	10	36,7	37,8	40,30
C1_03_D	15	37,69	38,25	40,99
C1_03_E	19	38,92	40,18	46,19
C1_04_A	2	39,64	33,63	40,61
C1_04_B	5	39,59	33,09	40,47
C1_04_C	10	40,27	33,98	41,19
C1_04_D	15	40,85	35,57	41,98
C1_04_E	19	40,97	37,4	42,55
C1_05_A	2	38,7	34,99	40,24
C1_05_B	5	38,08	34,16	39,56
C1_05_C	10	38,56	34,88	40,11
C1_05_D	15	39,21	35,14	40,65
C1_05_E	19	39,47	37,23	41,50
C1_06_A	2	34,67	36,26	38,55
C1_06_B	5	34,15	35,41	37,84
C1_06_C	10	34,08	35,43	37,82
C1_06_D	15	34,84	36,31	38,65
C1_06_E	19	35,96	37,36	39,73
C1_07_A	2	38,64	31,07	39,34
C1_07_B	5	37,96	31,6	38,86
C1_07_C	10	38,68	32,79	39,68
C1_07_D	15	39,41	34,16	40,54
C1_07_E	19	39,69	36,85	41,51
C1_08_A	2	39,48	42,92	47,72
C1_08_B	5	39,73	43,12	47,87
C1_08_C	10	40,92	43,54	48,31
C1_08_D	15	41,66	41,04	47,22
C1_08_E	19	41,83	43,26	48,34
C1_09_A	2	43,37	54,64	57,10
C1_09_B	5	42,78	52,62	55,18
C1_09_C	10	42,85	52,77	55,32
C1_09_D	15	43,34	52,83	55,40
C1_09_E	19	43,78	52,76	55,37
C1_10_A	2	48,04	57,65	60,36
C1_10_B	5	47,96	55,52	58,24
C1_10_C	10	48,71	55,5	58,30
C1_10_D	15	49,12	55,41	58,26
C1_10_E	19	49,22	55,43	58,30
C1_11_A	10	29,38	44,64	48,27
C1_11_B	15	31,45	46,67	49,81
C1_11_C	20	35,22	46,52	49,78
C1_11_D	25	40,64	47,73	51,01
C1_11_E	30	44,04	47,89	51,57

Milieukwaliteit Miedema

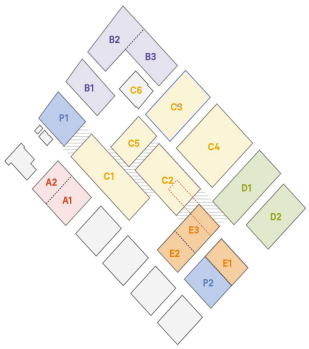
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C1_11_F	35	45,68	48,28	52,15
C1_12_A	10	29,06	44,94	48,49
C1_12_B	15	30,77	46,79	49,89
C1_12_C	20	34,08	48,03	50,93
C1_12_D	25	39,37	48,81	51,75
C1_12_E	30	43,89	49,2	52,47
C1_12_F	35	45,45	49,54	52,96
C1_13_A	10	26,96	32,6	33,65
C1_13_B	15	27,74	33,41	34,45
C1_13_C	20	33,29	37,38	38,81
C1_13_D	25	41	41,03	47,04
C1_13_E	30	40,79	41,7	47,31
C1_13_F	35	41,49	41,92	47,58
C1_14_A	10	27,02	37,71	38,07
C1_14_B	15	28,14	37,41	37,90
C1_14_C	20	29,87	39,65	40,08
C1_14_D	25	36,33	41,14	46,32
C1_14_E	30	38,79	41,98	47,09
C1_14_F	35	39,04	41,64	46,95
C1_15_A	10	28,19	32,27	33,70
C1_15_B	15	29,38	35,19	36,20
C1_15_C	20	33,74	41,42	46,29
C1_15_D	25	38,98	43,8	48,18
C1_15_E	30	41,17	42,82	47,97
C1_15_F	33	42,07	43,14	48,34
C1_16_A	10	28,53	39,48	39,82
C1_16_B	15	29,68	39,78	40,18
C1_16_C	20	32,9	41,54	46,32
C1_16_D	25	37,47	43,43	47,79
C1_16_E	30	39,56	42,1	47,28
C1_16_F	33	40,42	42,49	47,64
C1_17_A	25	41,75	43,31	48,35
C1_17_B	30	43,81	43,9	49,18
C1_17_C	33	44,52	44,08	49,48
C1_18_A	25	39,77	39,79	42,79
C1_18_B	30	40,04	40,84	46,73
C1_18_C	33	40,49	41,1	46,95
C1_19_A	25	37,97	38,73	41,38
C1_19_B	30	38,73	40,52	46,32
C1_19_C	33	38,74	40,77	46,44
C1_20_A	25	36,37	40,39	45,92
C1_20_B	30	37,27	35,23	39,38
C1_20_C	33	37,82	35,88	39,97
C1_21_A	40	46,29	48,51	52,44
C1_21_B	45	46,63	48,76	52,68
C1_21_C	48	46,87	48,94	52,86
C1_22_A	40	45,92	49,65	53,12
C1_22_B	45	46,26	49,81	53,30
C1_22_C	48	46,44	49,99	53,47
C1_23_A	40	39,85	41,57	47,05
C1_23_B	45	40,89	41,76	47,36
C1_23_C	48	41,57	42,36	47,82
C1_24_A	40	42,2	42,19	47,90
C1_24_B	45	43,53	42,25	48,32
C1_24_C	48	44,29	42,57	48,72
C2_01_A	2	36,37	35,02	38,76
C2_01_B	5	35,7	34,56	38,18
C2_01_C	10	35,9	35,31	38,63
C2_01_D	15	36,58	36,4	39,50
C2_01_E	19	37,31	38,79	41,12
C2_02_A	2	38,08	33,51	39,38
C2_02_B	5	37,41	31,97	38,50
C2_02_C	10	37,61	33,03	38,91
C2_02_D	15	38,25	35,28	40,02

Milieukwaliteit Miedema

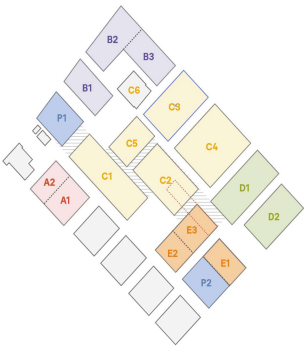
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C2_02_E	19	38,84	38,52	41,69
C2_03_A	2	30,86	37,46	38,32
C2_03_B	5	30,24	35,82	36,88
C2_03_C	10	30,3	35,12	36,36
C2_03_D	15	31,67	35,64	37,10
C2_03_E	19	34,12	38,07	39,54
C2_04_A	2	28,73	40,02	45,28
C2_04_B	5	28,47	41,07	45,90
C2_04_C	10	29,08	43,14	47,23
C2_04_D	15	32,04	44,46	48,19
C2_04_E	19	37,54	43,52	47,85
C2_05_A	2	28,2	41,84	46,37
C2_05_B	5	27,99	41,51	46,16
C2_05_C	10	28,47	43,22	47,28
C2_05_D	15	31	44,85	48,45
C2_05_E	19	36,6	45,03	48,77
C2_06_A	2	31,06	38,46	39,19
C2_06_B	5	30,59	39,15	39,72
C2_06_C	10	30,62	39,95	40,43
C2_06_D	15	32,05	40,88	45,89
C2_06_E	19	34,96	34,45	37,72
C2_07_A	2	32,74	32,33	35,55
C2_07_B	5	32,2	32,88	35,56
C2_07_C	10	32,01	33,19	35,65
C2_07_D	15	32,95	33,6	36,30
C2_07_E	19	34,44	30,91	36,03
C2_08_A	2	32,73	32,07	35,42
C2_08_B	5	32,08	32,25	35,18
C2_08_C	10	32,35	33,16	35,78
C2_08_D	15	33,04	35,21	37,27
C2_08_E	19	33,19	34,92	37,15
C2_09_A	25	37,35	43,09	47,57
C2_09_B	30	38,53	43,34	47,84
C2_09_C	35	40,72	43,96	48,52
C2_09_D	40	41,89	44,73	49,18
C2_09_E	45	42,35	45,25	49,58
C2_09_F	48	42,59	45,41	49,72
C2_10_A	10	27,3	33,78	34,66
C2_10_B	15	28,5	36,93	37,51
C2_10_C	20	31,05	40,65	45,72
C2_10_D	25	36,81	41,33	46,48
C2_10_E	30	37,78	42,33	47,16
C2_10_F	35	39,37	42,56	47,50
C2_11_A	10	26	32,5	33,38
C2_11_B	15	26,51	33,83	34,57
C2_11_C	20	27,32	36,66	37,14
C2_11_D	25	31,32	37,3	38,28
C2_11_E	30	35,04	38,58	40,17
C2_11_F	35	35,74	38,98	40,67
C2_12_A	25	35,16	30,22	36,37
C2_12_B	30	36,33	30,43	37,32
C2_12_C	35	37,03	29,2	37,69
C2_12_D	40	38,3	29,67	38,86
C2_12_E	45	39,16	30,7	39,74
C2_12_F	48	39,21	33,34	40,21
C2_13_A	25	35,44	32,62	37,27
C2_13_B	30	36,09	32,77	37,75
C2_13_C	35	37,36	33,01	38,72
C2_13_D	40	38,61	33,49	39,77
C2_13_E	45	39,28	34,61	40,55
C2_13_F	48	39,5	37,15	41,49
C2_14_A	25	37,84	46,29	49,74
C2_14_B	30	39,18	46,48	49,98
C2_14_C	35	41,69	45,4	49,55

Milieukwaliteit Miedema

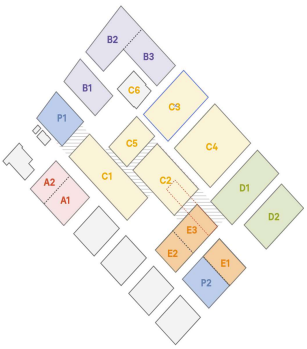
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C2_14_D	40	42,85	45,45	49,79
C2_14_E	45	43,44	45,82	50,14
C2_14_F	48	43,62	45,89	50,22
C2_15_A	10	27,64	26,55	30,14
C2_15_B	15	28,61	29,57	32,13
C2_15_C	20	30,98	37,42	38,31
C2_15_D	25	37,93	39,11	41,57
C2_15_E	30	38,89	40,45	46,31
C2_15_F	33	39,31	40,76	46,54
C2_16_A	10	25,98	33,88	34,53
C2_16_B	15	26,66	34,88	35,49
C2_16_C	20	27,21	31,59	32,94
C2_16_D	25	31,23	32,62	34,99
C2_16_E	30	34,63	33,4	37,07
C2_16_F	33	36,18	34,77	38,54
C2_17_A	10	25,71	34,08	34,67
C2_17_B	15	26,14	34,96	35,50
C2_17_C	20	27,73	33,09	34,20
C2_17_D	25	31,43	33,55	35,63
C2_17_E	30	35,05	34,12	37,62
C2_17_F	33	37	32,69	38,37
C2_18_A	25	34,06	36,74	38,61
C2_18_B	30	36,92	39,16	41,19
C2_18_C	33	38,13	39,8	42,06
C2_19_A	25	39,17	40,08	46,19
C2_19_B	30	39,67	41,98	47,23
C2_19_C	33	39,92	42,27	47,43
C2_20_A	25	38,13	39,57	41,92
C2_20_B	30	38,66	41,4	46,76
C2_20_C	33	38,95	42,1	47,18
C2_21_A	2	32,03	34,44	36,41
C2_21_B	5	31,39	33,36	35,50
C2_21_C	10	31,63	33,77	35,84
C2_21_D	15	32,48	34,95	36,90
C2_21_E	19	33,04	36,09	37,84
C2_22_A	2	33,92	31,85	36,02
C2_22_B	5	33,23	31	35,27
C2_22_C	10	33,59	31,42	35,65
C2_22_D	15	34,37	33,04	36,77
C2_22_E	19	34,21	35,55	37,94
C2_23_A	40	36,5	39,36	41,17
C2_23_B	45	36,81	38,79	40,92
C2_23_C	48	37,15	39,05	41,21
C2_24_A	40	40,48	43,38	48,15
C2_24_B	45	41,42	43,74	48,52
C2_24_C	48	41,77	43,98	48,72
C3_01_A	2	34,12	38,9	40,15
C3_01_B	5	33,2	38,73	39,80
C3_01_C	10	32,72	40,52	45,71
C3_01_D	15	33,22	41,39	46,24
C3_01_E	19	33,9	43,68	47,72
C3_02_A	2	33,96	40,57	45,81
C3_02_B	5	33,36	40,57	45,77
C3_02_C	10	33,81	42,18	46,75
C3_02_D	15	34,72	44,47	48,29
C3_02_E	19	35,43	45	48,69
C3_03_A	2	28,12	44,03	47,83
C3_03_B	5	27,66	41,96	46,44
C3_03_C	10	28	42,15	46,57
C3_03_D	15	29,51	43,45	47,45
C3_03_E	19	31,17	44,1	47,92
C3_04_A	2	28,07	40,46	45,53
C3_04_B	5	27,63	38,27	38,63
C3_04_C	10	28,02	39,35	39,66

Milieukwaliteit Miedema

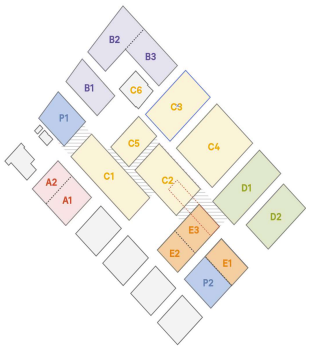
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C3_04_D	15	29,61	40,97	45,86
C3_04_E	19	31,18	41,72	46,36
C3_05_A	2	35,15	37,69	39,61
C3_05_B	5	35,07	35,75	38,43
C3_05_C	10	35,55	37,31	39,53
C3_05_D	15	36,48	39,16	41,03
C3_05_E	19	37,88	40,06	45,95
C3_06_A	2	27,52	32,57	33,75
C3_06_B	5	27,22	30,69	32,30
C3_06_C	10	25,86	33,4	34,10
C3_06_D	15	24,74	31,78	32,56
C3_06_E	19	25,97	32,81	33,63
C3_07_A	2	26,44	37,21	37,56
C3_07_B	5	25,96	37,67	37,95
C3_07_C	10	25,76	36,02	36,41
C3_07_D	13	25,37	37,42	37,68
C3_08_A	2	26,44	32,41	33,39
C3_08_B	5	26,15	32,53	33,43
C3_08_C	10	25,98	32,7	33,54
C3_08_D	15	25,54	33,49	34,14
C3_08_E	19	26,31	36,67	37,05
C3_09_A	25	34,4	46,25	49,55
C3_09_B	30	38,76	46,47	49,93
C3_09_C	33	40,56	46,63	50,21
C3_10_A	25	36,13	45,2	48,87
C3_10_B	30	40,32	45,51	49,43
C3_10_C	33	41,55	45,72	49,73
C3_11_A	25	36,98	44,31	48,31
C3_11_B	30	40,59	44,53	48,84
C3_11_C	33	41,86	44,78	49,20
C3_12_A	10	25,28	29,8	31,11
C3_12_B	15	25,25	31,71	32,59
C3_12_C	20	27,98	32,03	33,47
C3_12_D	25	29,43	32,56	34,28
C3_12_E	30	33,5	33,92	36,73
C3_12_F	33	34,8	37,09	39,10
C3_13_A	10	25,73	27,98	30,01
C3_13_B	15	26,02	30,6	31,90
C3_13_C	20	26,91	29,82	31,61
C3_13_D	25	28,75	30,38	32,65
C3_13_E	30	33,06	31,78	35,48
C3_13_F	33	34,6	35,09	37,86
C3_14_A	10	25,92	29,02	30,75
C3_14_B	15	24,72	31,29	32,15
C3_14_C	20	24,98	35,28	35,67
C3_14_D	25	27,05	35,85	36,39
C3_14_E	30	28,1	36,67	37,24
C3_14_F	33	28,85	38,32	38,78
C3_15_A	2	40,02	26,63	40,21
C3_15_B	5	39,74	26,75	39,95
C3_15_C	10	40,04	27,42	40,27
C3_15_D	15	40,71	28,89	40,99
C3_15_E	19	41,41	32,93	41,99
C3_16_A	2	38,55	31,44	39,32
C3_16_B	5	38,25	32,21	39,22
C3_16_C	10	37,79	33,73	39,23
C3_16_D	15	38,25	34,05	39,65
C3_16_E	19	38,85	34,89	40,32
C4_01_A	2	33,57	31,14	35,53
C4_01_B	5	33,01	29,45	34,60
C4_01_C	10	32,91	29,57	34,56
C4_01_D	15	33,23	32,25	35,78
C4_01_E	19	34,83	34,85	37,85
C4_02_A	2	34,95	33,4	37,25

Milieukwaliteit Miedema

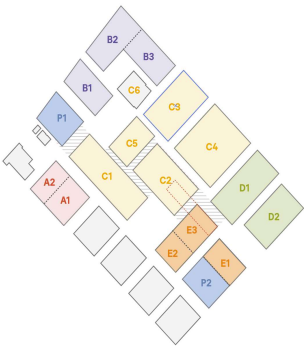
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C4_02_B	5	34,38	31,69	36,25
C4_02_C	10	34,11	32,39	36,34
C4_02_D	15	34,6	32,99	36,88
C4_02_E	19	35,25	34,77	38,03
C4_03_A	2	26,92	35,92	36,43
C4_03_B	5	26,76	34,12	34,85
C4_03_C	10	26,86	36,33	36,79
C4_03_D	15	27,76	36,51	37,05
C4_03_E	19	29,05	36,77	37,45
C4_04_A	2	27,26	36,97	37,41
C4_04_B	5	26,99	35,19	35,80
C4_04_C	10	27,2	36,73	37,19
C4_04_D	13	27,7	37,83	38,23
C4_05_A	2	32,09	35,61	37,21
C4_05_B	5	31,49	34,36	36,17
C4_05_C	10	28,64	36,44	37,11
C4_05_D	15	27,67	37,27	37,72
C4_05_E	19	29,54	38,1	38,67
C4_06_A	2	37,71	29,92	38,38
C4_06_B	5	37,27	30,55	38,11
C4_06_C	10	36,35	32,33	37,80
C4_06_D	15	36,63	28,14	37,21
C4_06_E	19	37,12	32,04	38,29
C4_07_A	2	36,49	30,66	37,50
C4_07_B	5	36,01	31,49	37,32
C4_07_C	10	35,5	32,74	37,35
C4_07_D	15	35,85	24,01	36,13
C4_07_E	19	36,23	25,05	36,55
C4_08_A	2	25,16	28,9	30,43
C4_08_B	5	24,8	28,95	30,36
C4_08_C	10	25,98	28,63	30,51
C4_08_D	15	25,99	26,01	29,01
C4_08_E	19	28,21	28,73	31,49
C4_09_A	2	27,58	31,19	32,76
C4_09_B	5	27,02	30,94	32,42
C4_09_C	10	26,76	30,62	32,12
C4_09_D	15	25,98	31,9	32,89
C4_09_E	19	26,23	33,08	33,90
C4_10_A	2	27,86	30,7	32,52
C4_10_B	5	27,35	30,42	32,16
C4_10_C	10	27,18	30,83	32,39
C4_10_D	15	27,21	29,1	31,27
C4_10_E	19	29,01	31,98	33,75
C4_11_A	10	27	32,61	33,66
C4_11_B	15	26,74	33,4	34,25
C4_11_C	20	27,14	35,9	36,44
C4_11_D	25	29,61	36,78	37,54
C4_11_E	30	32,64	37,99	39,10
C4_11_F	35	34,1	39,48	40,59
C4_12_A	10	26,39	36,52	36,92
C4_12_B	15	27,04	37,62	37,98
C4_12_C	20	28,82	33,56	34,82
C4_12_D	25	33,91	34,36	37,15
C4_12_E	30	36,9	35,54	39,28
C4_12_F	35	38,37	37,46	40,95
C4_13_A	25	36,42	23,43	36,63
C4_13_B	30	37,9	23,8	38,07
C4_13_C	35	38,78	24,39	38,94
C4_13_D	40	39,15	25,31	39,33
C4_13_E	45	39,52	27,58	39,79
C4_14_A	25	30,51	32,51	34,63
C4_14_B	30	32,49	33,23	35,89
C4_14_C	35	33,55	34,28	36,94
C4_14_D	40	34,12	34,61	37,38

Milieukwaliteit Miedema

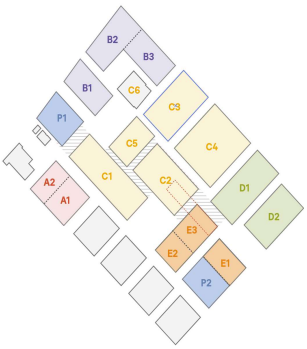
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
C4_14_E	45	35,09	35,31	38,21
C4_15_A	25	35,7	36,07	38,90
C4_15_B	30	37,47	36,28	39,93
C4_15_C	35	38	38,32	41,17
C4_16_A	15	27,77	31,98	33,38
C4_16_B	20	28,9	37,35	37,93
C4_16_C	25	32,16	37,62	38,71
C4_16_D	30	36,08	37,84	40,06
C4_16_E	35	37,64	38,31	41,00
C4_17_A	10	24,79	25,72	28,29
C4_17_B	15	26,02	28,64	30,53
C4_17_C	20	27,5	26,17	29,90
C4_17_D	25	31,9	26,51	33,00
C4_17_E	30	35,59	26,87	36,14
C4_17_F	35	37,51	27,93	37,96
C4_18_A	10	24,81	24,62	27,73
C4_18_B	15	24,69	27,79	29,52
C4_18_C	20	25,68	27,84	29,90
C4_18_D	25	30,37	29,05	32,77
C4_18_E	30	31,39	30,28	33,88
C4_18_F	35	31,96	34,37	36,34
C4_19_A	40	35,38	40,35	45,80
C4_19_B	45	36,57	40,69	46,10
C4_20_A	40	39,1	38,8	41,96
C4_20_B	45	40,21	39,68	42,96
D1_01_A	2	39,76	30,15	40,21
D1_01_B	5	40,35	30,44	40,77
D1_01_C	10	41,47	29,07	41,71
D1_01_D	13	41,71	30,36	42,02
D1_02_A	2	38,08	30,71	38,81
D1_02_B	5	37,96	29,56	38,55
D1_02_C	10	38,81	30,06	39,35
D1_02_D	13	39,35	31,66	40,03
D1_03_A	2	26,67	31,51	32,74
D1_03_B	5	26,34	30,64	32,01
D1_03_C	10	26,26	29,69	31,32
D1_03_D	13	26,65	31,08	32,42
D1_04_A	2	26,49	29,81	31,47
D1_04_B	5	26,09	30,5	31,84
D1_04_C	10	25,66	31,34	32,38
D1_04_D	13	25,76	29,18	30,81
D1_05_A	2	26,43	29,95	31,55
D1_05_B	5	26,17	29	30,82
D1_05_C	10	26,04	31,82	32,84
D1_05_D	13	26,31	32,64	33,55
D1_06_A	2	35,38	29,85	36,45
D1_06_B	5	35,4	31,07	36,76
D1_06_C	10	35,57	32,74	37,39
D1_06_D	13	35,68	33,11	37,59
D1_07_A	2	35,68	21,08	35,83
D1_07_B	5	36,05	23,24	36,27
D1_07_C	10	36,63	24,46	36,89
D1_07_D	13	36,52	26,41	36,92
D1_08_A	2	30,48	24,93	31,55
D1_08_B	5	31,56	25,75	32,57
D1_08_C	10	32,55	28,3	33,94
D1_08_D	13	32,68	28,84	34,18
D1_09_A	2	25,35	26,93	29,22
D1_09_B	5	25,15	27,35	29,40
D1_09_C	10	25,8	28,11	30,12
D1_09_D	13	26,15	28,23	30,32
D1_10_A	2	40,67	23,81	40,76
D1_10_B	5	41,44	23,86	41,52
D1_10_C	10	42,58	24,61	42,65

Milieukwaliteit Miedema

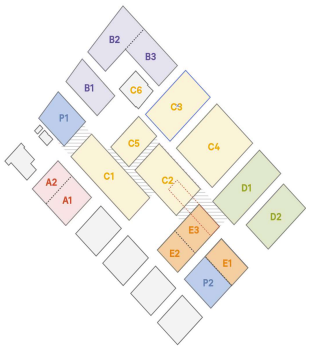
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
D1_10_D	13	42,68	26,48	42,78
D1_11_A	10	35,19	30,31	36,41
D1_11_B	13	35,92	31,02	37,14
D1_12_A	10	25,64	28,01	30,00
D1_12_B	13	25,57	27,4	29,59
D1_13_A	10	24,31	31,94	32,63
D1_13_B	13	24,29	29,34	30,52
D1_14_A	15	35,64	31,48	37,05
D1_14_B	20	39,4	35,53	40,89
D1_14_C	25	39,93	37,29	41,82
D1_14_D	30	40,28	38,57	42,52
D1_14_E	35	40,51	39,03	42,84
D1_14_F	39	40,65	38,39	42,68
D1_15_A	15	26,56	34	34,72
D1_15_B	20	27,64	36,7	37,21
D1_15_C	25	31,52	37,66	38,61
D1_15_D	30	33,7	38,15	39,48
D1_15_E	35	35,41	39,22	40,73
D1_15_F	39	36,97	39	41,11
D1_16_A	15	26,18	34,72	35,29
D1_16_B	20	26,79	36,52	36,96
D1_16_C	25	28,99	37,33	37,92
D1_16_D	30	32,77	37,93	39,09
D1_16_E	35	34,77	38,54	40,06
D1_16_F	39	36,29	39	40,86
D1_17_A	10	24,33	24,2	27,28
D1_17_B	15	23,47	24,12	26,82
D1_17_C	20	24,14	24,2	27,18
D1_17_D	25	27,78	24,45	29,44
D1_17_E	30	32,35	24,92	33,07
D1_17_F	35	33,87	25,68	34,48
D1_18_A	10	31,32	24,57	32,15
D1_18_B	15	32,56	24,93	33,25
D1_18_C	20	36,59	31,78	37,83
D1_18_D	25	36,7	32,5	38,10
D1_18_E	30	38,24	32,67	39,30
D1_18_F	35	38,93	33,31	39,98
D1_19_A	10	30,27	22,91	31,00
D1_19_B	15	32,31	25,01	33,05
D1_19_C	20	39,25	32,13	40,02
D1_19_D	25	39,44	32,92	40,31
D1_19_E	30	39,93	33,31	40,79
D1_19_F	35	40,08	33,87	41,01
D1_20_A	39	34,74	28,51	35,67
D1_21_A	39	39,48	34,25	40,62
D1_22_A	39	40,23	34,75	41,31
D2_01_A	2	47,75	26,75	47,78
D2_01_B	5	48,43	27,71	48,47
D2_01_C	10	48,49	27,27	48,52
D2_01_D	15	48,33	30,98	48,41
D2_01_E	19	48,16	32,28	48,27
D2_02_A	2	43,64	27,32	43,74
D2_02_B	5	44,59	28,17	44,69
D2_02_C	10	45,3	27,68	45,37
D2_02_D	15	45,29	31,72	45,48
D2_02_E	19	44,57	32,3	44,82
D2_03_A	2	34,53	28,23	35,44
D2_03_B	5	35,15	28,79	36,05
D2_03_C	10	36,27	28,09	36,88
D2_03_D	15	32,61	31,21	34,98
D2_03_E	19	28,63	32,93	34,30
D2_04_A	2	26,77	28,71	30,86
D2_04_B	5	26,51	29,74	31,43
D2_04_C	10	26,69	27,84	30,31

Milieukwaliteit Miedema

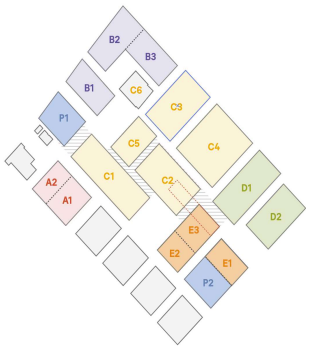
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
D2_04_D	13	26,95	27,93	30,48
D2_05_A	2	26,71	28,52	30,72
D2_05_B	5	26,25	29,08	30,90
D2_05_C	10	26,46	31,48	32,67
D2_05_D	15	29,75	34,91	36,07
D2_05_E	19	31,05	35,68	36,97
D2_06_A	2	38,75	22,63	38,85
D2_06_B	5	40,41	22,05	40,47
D2_06_C	10	40,82	22,54	40,88
D2_06_D	15	40,88	21,18	40,93
D2_06_E	19	40,11	26,53	40,30
D2_07_A	2	44,1	26,65	44,18
D2_07_B	5	44,75	27,56	44,83
D2_07_C	10	44,52	29,43	44,65
D2_07_D	15	44,17	20,91	44,19
D2_07_E	19	43,75	24,74	43,80
D2_08_A	2	51,71	18,64	51,71
D2_08_B	5	51,84	24,96	51,85
D2_08_C	10	51,46	25,64	51,47
D2_08_D	15	50,89	20,09	50,89
D2_08_E	19	50,38	23,89	50,39
D2_09_A	2	52,33	19,38	52,33
D2_09_B	5	52,75	19,52	52,75
D2_09_C	10	52,46	19,8	52,46
D2_09_D	15	52	20,69	52,00
D2_09_E	19	51,57	23,67	51,58
D2_10_A	2	53,04	20,78	53,04
D2_10_B	5	53,45	20,87	53,45
D2_10_C	10	53,21	21,22	53,21
D2_10_D	15	52,76	22,49	52,76
D2_10_E	19	52,34	25,27	52,35
D2_11_A	10	28,12	30,92	32,75
D2_11_B	15	28,79	32,25	33,87
D2_11_C	20	32,93	30,42	34,86
D2_11_D	25	40,17	30,93	40,66
D2_11_E	30	44,84	31,65	45,04
D2_11_F	35	46,69	32,69	46,86
D2_12_A	10	27,55	30,14	32,05
D2_12_B	15	28,8	31,26	33,21
D2_12_C	20	29,89	30,33	33,13
D2_12_D	25	32,49	31,25	34,92
D2_12_E	30	34,19	32,21	36,32
D2_12_F	35	35,09	34,36	37,75
D2_13_A	10	26,7	30,15	31,77
D2_13_B	15	26,81	30,4	31,98
D2_13_C	20	28,76	30,86	32,95
D2_13_D	25	33,15	31,89	35,58
D2_13_E	30	34,74	33,59	37,21
D2_13_F	35	35,4	35,32	38,37
D2_14_A	25	36,29	22,35	36,46
D2_14_B	30	40,9	22,53	40,96
D2_14_C	35	41,68	22,94	41,74
D2_14_D	40	41,68	23,51	41,75
D2_14_E	45	41,31	23,68	41,38
D2_14_F	50	40,97	23,72	41,05
D2_15_A	25	48,33	20,39	48,34
D2_15_B	30	48,53	20,65	48,54
D2_15_C	35	48,05	21,43	48,06
D2_15_D	40	47,59	21,81	47,60
D2_15_E	45	47,17	22,36	47,18
D2_15_F	50	46,77	22,74	46,79
D2_16_A	25	48,86	21,26	48,87
D2_16_B	30	48,91	21,54	48,92
D2_16_C	35	48,47	22,21	48,48

Milieukwaliteit Miedema

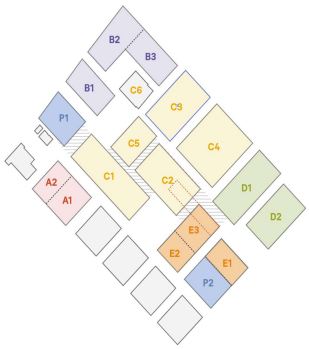
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
D2_16_D	40	48,04	23,13	48,05
D2_16_E	45	47,64	24,36	47,66
D2_16_F	50	47,25	24,6	47,27
D2_17_A	10	27,31	29,25	31,40
D2_17_B	13	27,7	29,71	31,83
D2_18_A	10	26,52	25,02	28,84
D2_18_B	13	27,03	26,76	29,91
D2_19_A	10	26,08	27,68	29,96
D2_19_B	13	26,74	29,59	31,41
D2_20_A	10	24,65	25,17	27,93
D2_20_B	13	25,12	27,22	29,31
D2_21_A	40	46,99	34,25	47,22
D2_21_B	45	46,76	36,33	47,14
D2_21_C	50	46,53	36,72	46,96
D2_21_D	55	46,32	36,9	46,79
D2_21_E	60	46,05	37,16	46,58
D2_21_F	65	45,7	37,98	46,38
D2_22_A	40	35,81	35,55	38,69
D2_22_B	45	36,25	37,34	39,84
D2_22_C	50	37,07	37,15	40,12
D2_22_D	55	37,7	37,33	40,53
D2_22_E	60	38,25	37,58	40,94
D2_22_F	65	39,07	38,37	41,74
D2_23_A	40	36,11	36,39	39,26
D2_23_B	45	36,46	37,55	40,05
D2_23_C	50	37,13	37,42	40,29
D2_23_D	55	37,86	37,07	40,49
D2_23_E	60	38,49	37,65	41,10
D2_23_F	65	39,14	38,17	41,69
D2_24_A	55	40,68	23,86	40,77
D2_24_B	60	40,41	24,09	40,51
D2_24_C	65	40,1	26,38	40,28
D2_24_D	69	39,96	29,09	40,30
D2_25_A	55	46,34	22,96	46,36
D2_25_B	60	45,84	23,24	45,86
D2_25_C	65	45,34	25,12	45,38
D2_25_D	69	45	28,37	45,09
D2_26_A	55	46,86	24,79	46,89
D2_26_B	60	46,4	25,01	46,43
D2_26_C	65	45,92	25,65	45,96
D2_26_D	69	45,6	29,26	45,70
D2_27_A	69	45,46	38,4	46,24
D2_28_A	69	39,53	38,69	42,14
D2_29_A	69	39,49	38,49	42,03
E1_01_A	2	27,2	30,36	32,07
E1_01_B	5	26,9	29,67	31,51
E1_01_C	10	26,98	29	31,12
E1_01_D	15	27,87	31,13	32,81
E1_01_E	19	29,13	37,05	37,70
E1_02_A	2	32,81	31,5	35,21
E1_02_B	5	33,1	29,42	34,65
E1_02_C	10	34,32	29,72	35,61
E1_02_D	13	34,97	29,55	36,07
E1_03_A	2	41,86	32,6	42,35
E1_03_B	5	42,83	32,13	43,18
E1_03_C	10	44,1	31,75	44,35
E1_03_D	13	44,27	32,14	44,53
E1_04_A	2	45,88	28,23	45,95
E1_04_B	5	47,2	29,03	47,27
E1_04_C	10	47,52	23,82	47,54
E1_04_D	13	47,51	25,2	47,54
E1_05_A	2	52	19,5	52,00
E1_05_B	5	52,65	19,65	52,65
E1_05_C	10	52,58	20,37	52,58

Milieukwaliteit Miedema

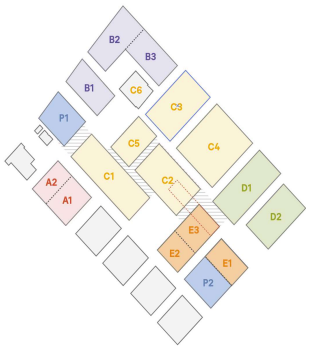
Zeer positief effect
Positief effect
Geen effect (neutraal)
Negatief effect
Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
E1_05_D	13	52,42	22,12	52,42
E1_06_A	2	51,92	19,69	51,92
E1_06_B	5	52,53	19,21	52,53
E1_06_C	10	52,45	20,27	52,45
E1_06_D	15	52,18	21,51	52,18
E1_06_E	19	51,9	25,71	51,91
E1_07_C	10	28,21	22,25	29,19
E1_07_D	15	32,21	22,93	32,69
E1_07_E	20	38,85	24,41	39,00
E1_07_F	25	41,57	25,15	41,67
E1_08_C	10	28,13	24,09	29,57
E1_08_D	15	34,29	23,21	34,62
E1_08_E	20	42,06	23,19	42,12
E1_08_F	25	43,45	23,33	43,49
E1_09_D	15	37,12	28,5	37,68
E1_09_E	20	43,4	28,53	43,54
E1_09_F	25	43,42	29,14	43,58
E1_10_A	25	31,35	37,33	38,31
E1_10_B	30	35,07	39,25	40,65
E1_10_C	35	36,67	39,73	41,47
E1_11_A	25	31,21	38,26	39,04
E1_11_B	30	34,78	40,09	45,60
E1_11_C	35	36,52	40,5	45,99
E1_12_D	25	37,28	39,02	41,25
E1_12_E	30	40,25	40,79	46,75
E1_12_F	35	40,86	41,14	47,06
E1_13_A	30	42,82	27,24	42,94
E1_13_B	35	43,64	29,64	43,81
E1_14_A	30	44,36	24,44	44,40
E1_14_B	35	44,74	27,91	44,83
E1_15_A	30	43,2	29,95	43,40
E1_15_B	35	43,06	32,03	43,39
E2_01_A	2	36,36	32,9	37,98
E2_01_B	5	36,97	33,14	38,47
E2_01_C	10	37,84	34,47	39,48
E2_01_D	15	38,42	33,58	39,65
E2_01_E	19	38,93	37,68	41,36
E2_02_A	2	42,36	38,57	43,88
E2_02_B	5	42,67	39,15	44,27
E2_02_C	10	43,39	40,08	47,41
E2_02_D	15	43,8	41,17	47,98
E2_02_E	19	43,93	41,39	48,11
E2_03_A	2	34,74	36,88	38,95
E2_03_B	5	34,78	37,12	39,12
E2_03_C	10	35,51	37,39	39,56
E2_03_D	15	36,17	38,53	40,52
E2_03_E	19	36,64	39,95	41,61
E2_04_A	2	27,03	33,03	34,00
E2_04_B	5	26,69	33,32	34,17
E2_04_C	10	26,74	32,24	33,32
E2_04_D	15	27,48	33,43	34,41
E2_04_E	19	28,49	35,91	36,63
E2_05_A	2	26,5	33,59	34,37
E2_05_B	5	26,25	32,61	33,51
E2_05_C	10	26,47	33,09	33,95
E2_05_D	15	27,14	34,16	34,95
E2_05_E	19	27,77	35,37	36,07
E2_06_A	2	25,86	28,92	30,66
E2_06_B	5	25,73	29,1	30,74
E2_06_C	10	26,52	30,08	31,67
E2_06_D	15	27,82	31,79	33,25
E2_06_E	19	29,51	36,17	37,02
E2_07_A	25	41,57	43,75	48,56
E2_07_B	30	44	44,25	49,41

Milieukwaliteit Miedema

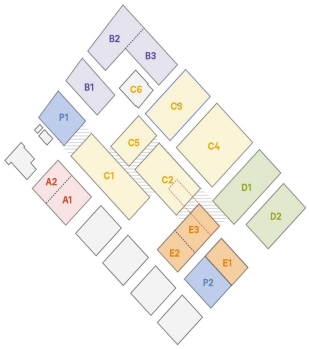
	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Naam	Hoogte	Lden wegverkeer	Lden HWC + RWZI	Lcum
E2_07_C	35	45,23	44,39	49,87
E2_07_D	40	46,29	44,44	50,28
E2_07_E	45	47,62	44,45	50,87
E2_07_F	50	48,63	44,48	51,38
E2_08_A	25	43,07	43,22	48,63
E2_08_B	30	44,38	43,67	49,24
E2_08_C	35	45,32	43,79	49,63
E2_08_D	40	46,44	43,84	50,10
E2_08_E	45	47,83	43,87	50,76
E2_08_F	50	48,8	43,88	51,28
E2_09_A	25	41,48	41,75	47,50
E2_09_B	30	42,12	42,17	47,87
E2_09_C	35	42,61	42,36	48,09
E2_09_D	40	43,35	42,44	48,35
E2_09_E	45	44,34	42,34	48,65
E2_09_F	50	45,45	42,23	49,05
E2_10_A	25	29,15	33,03	34,52
E2_10_B	30	30,9	30,39	33,66
E2_10_C	35	31,53	31,59	34,57
E2_10_D	40	32,96	31,23	35,19
E2_10_E	45	34,92	31,23	36,47
E2_10_F	50	36,35	31,73	37,64
E2_11_A	25	27,84	34,61	35,44
E2_11_B	30	31,07	31,54	34,32
E2_11_C	35	32,04	31,82	34,94
E2_11_D	40	33,46	30,97	35,40
E2_11_E	45	34,93	30,72	36,33
E2_11_F	50	35,99	31,2	37,23
E2_12_A	25	36,41	40,29	45,87
E2_12_B	30	40,26	40,85	46,78
E2_12_C	35	41,45	40,96	47,12
E2_12_D	40	41,75	41,02	47,23
E2_12_E	45	42,7	41,04	47,53
E2_12_F	50	43,18	41,06	47,70
E2_13_A	52	48,82	44,48	51,49
E2_14_A	52	49,04	43,81	51,40
E2_15_A	52	45,7	42,28	49,18
E2_16_A	52	36,56	32,96	38,13
E2_17_A	52	36,37	32,48	37,86
E2_18_A	52	43,37	41,18	47,82

Milieukwaliteit Miedema

	Zeer positief effect
	Positief effect
	Geen effect (neutraal)
	Negatief effect
	Zeer negatief effect



Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 1b Effect geluid wegen op bestaande woningen

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T01_A	Bruisdreef West gevel	1,5	52,03	52,96	0,93
T01_B	Bruisdreef West gevel	4,5	52,93	53,84	0,91
T01_C	Bruisdreef West gevel	7,5	53,11	53,99	0,88
T01_D	Bruisdreef West gevel	10,5	53,11	53,98	0,87
T01_E	Bruisdreef West gevel	13,5	53,05	53,91	0,86
T01_F	Bruisdreef West gevel	16,5	52,95	53,81	0,86
T02_A	Bruisdreef Zuid gevel	1,5	42,81	43,5	0,69
T02_B	Bruisdreef Zuid gevel	4,5	43,68	44,37	0,69
T02_C	Bruisdreef Zuid gevel	7,5	44,12	44,81	0,69
T02_D	Bruisdreef Zuid gevel	10,5	44,08	44,78	0,7
T02_E	Bruisdreef Zuid gevel	13,5	44,05	44,74	0,69
T02_F	Bruisdreef Zuid gevel	16,5	44	44,68	0,68
T03_A	Bruisdreef Oost gevel	1,5	38,89	40,88	1,99
T03_B	Bruisdreef Oost gevel	4,5	39,61	41,65	2,04
T03_C	Bruisdreef Oost gevel	7,5	39,9	42,19	2,29
T03_D	Bruisdreef Oost gevel	10,5	39,78	42,31	2,53
T03_E	Bruisdreef Oost gevel	13,5	40,07	42,6	2,53
T03_F	Bruisdreef Oost gevel	16,5	40,25	42,78	2,53
T04_A	Bruisdreef Noord gevel	1,5	50,14	51,36	1,22
T04_B	Bruisdreef Noord gevel	4,5	50,97	52,15	1,18
T04_C	Bruisdreef Noord gevel	7,5	51,22	52,4	1,18
T04_D	Bruisdreef Noord gevel	10,5	51,27	52,44	1,17
T04_E	Bruisdreef Noord gevel	13,5	51,24	52,4	1,16
T04_F	Bruisdreef Noord gevel	16,5	51,18	52,33	1,15
T05_A	Bruisdreef West gevel	19,5	52,85	53,69	0,84
T05_B	Bruisdreef West gevel	22,5	52,72	53,54	0,82
T05_C	Bruisdreef West gevel	25,5	52,6	53,41	0,81
T06_A	Bruisdreef Zuid gevel	19,5	43,94	44,62	0,68

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T06_B	Bruisdreef Zuid gevel	22,5	43,89	44,57	0,68
T06_C	Bruisdreef Zuid gevel	25,5	43,84	44,53	0,69
T07_A	Bruisdreef Oost gevel	19,5	40,34	42,86	2,52
T07_B	Bruisdreef Oost gevel	22,5	40,38	42,92	2,54
T07_C	Bruisdreef Oost gevel	25,5	40,38	42,92	2,54
T08_A	Bruisdreef Noord gevel	19,5	51,09	52,23	1,14
T08_B	Bruisdreef Noord gevel	22,5	50,99	52,12	1,13
T08_C	Bruisdreef Noord gevel	25,5	50,88	51,99	1,11
T09_A	Bruisdreef West gevel	1,5	51,98	52,55	0,57
T09_B	Bruisdreef West gevel	4,5	52,83	53,43	0,6
T09_C	Bruisdreef West gevel	7,5	53,07	53,65	0,58
T09_D	Bruisdreef West gevel	10,5	53,15	53,75	0,6
T09_E	Bruisdreef West gevel	13,5	53,16	53,75	0,59
T09_F	Bruisdreef West gevel	16,5	53,1	53,69	0,59
T10_A	Bruisdreef Zuid gevel	1,5	41,62	42,14	0,52
T10_B	Bruisdreef Zuid gevel	4,5	42,3	42,86	0,56
T10_C	Bruisdreef Zuid gevel	7,5	42,58	43,14	0,56
T10_D	Bruisdreef Zuid gevel	10,5	42,47	43,03	0,56
T10_E	Bruisdreef Zuid gevel	13,5	42,39	42,95	0,56
T10_F	Bruisdreef Zuid gevel	16,5	42,31	42,89	0,58
T11_A	Bruisdreef Oost gevel	1,5	37,15	38,36	1,21
T11_B	Bruisdreef Oost gevel	4,5	36,38	37,74	1,36
T11_C	Bruisdreef Oost gevel	7,5	35,69	37,56	1,87
T11_D	Bruisdreef Oost gevel	10,5	36,04	38,48	2,44
T11_E	Bruisdreef Oost gevel	13,5	37,22	39,75	2,53
T11_F	Bruisdreef Oost gevel	16,5	37,86	40,39	2,53
T12_A	Bruisdreef Noord gevel	1,5	47,53	48,33	0,8
T12_B	Bruisdreef Noord gevel	4,5	48,59	49,39	0,8

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T12_C	Bruisdreef Noord gevel	7,5	48,78	49,57	0,79
T12_D	Bruisdreef Noord gevel	10,5	48,75	49,53	0,78
T12_E	Bruisdreef Noord gevel	13,5	48,66	49,45	0,79
T12_F	Bruisdreef Noord gevel	16,5	48,57	49,34	0,77
T13_A	Bruisdreef West gevel	19,5	53,02	53,59	0,57
T13_B	Bruisdreef West gevel	22,5	52,92	53,49	0,57
T13_C	Bruisdreef West gevel	25,5	52,79	53,36	0,57
T14_A	Bruisdreef Zuid gevel	19,5	42,23	42,81	0,58
T14_B	Bruisdreef Zuid gevel	22,5	42,18	42,74	0,56
T14_C	Bruisdreef Zuid gevel	25,5	42,16	42,72	0,56
T15_A	Bruisdreef Oost gevel	19,5	38,19	40,71	2,52
T15_B	Bruisdreef Oost gevel	22,5	38,37	40,87	2,5
T15_C	Bruisdreef Oost gevel	25,5	38,49	40,99	2,5
T16_A	Bruisdreef Noord gevel	19,5	48,45	49,22	0,77
T16_B	Bruisdreef Noord gevel	22,5	48,32	49,1	0,78
T16_C	Bruisdreef Noord gevel	25,5	48,22	48,99	0,77
T17_A	Charmantedreef West gevel	1,5	44,6	45,7	1,1
T17_B	Charmantedreef West gevel	4,5	45,46	46,64	1,18
T17_C	Charmantedreef West gevel	7,5	45,95	47,15	1,2
T18_A	Charmantedreef Noord gevel	1,5	46,17	47,59	1,42
T18_B	Charmantedreef Noord gevel	4,5	47,13	48,62	1,49
T18_C	Charmantedreef Noord gevel	7,5	47,7	49,23	1,53
T19_A	Charmantedreef Noord gevel	1,5	45,65	47,17	1,52
T19_B	Charmantedreef Noord gevel	4,5	46,22	47,84	1,62
T19_C	Charmantedreef Noord gevel	7,5	46,7	48,41	1,71
T20_A	Charmantedreef Noord gevel	1,5	44,94	46,6	1,66
T20_B	Charmantedreef Noord gevel	4,5	45,43	47,21	1,78
T21_A	Charmantedreef Noord gevel	1,5	44,73	46,49	1,76

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T21_B	Charmantedreef Noord gevel	4,5	45,13	47,01	1,88
T22_A	Charmantedreef Oost gevel	1,5	39,57	41,86	2,29
T22_B	Charmantedreef Oost gevel	4,5	40,21	42,56	2,35
T23_A	Charmantedreef West gevel	1,5	42,4	44,01	1,61
T23_B	Charmantedreef West gevel	4,5	42,84	44,52	1,68
T24_A	Charmantedreef Noord gevel	1,5	43,93	45,86	1,93
T24_B	Charmantedreef Noord gevel	4,5	44,5	46,53	2,03
T25_A	Charmantedreef Oost gevel	1,5	39,49	41,94	2,45
T25_B	Charmantedreef Oost gevel	4,5	40,53	43,02	2,49
T26_A	Dorbeendreef West gevel	1,5	41,01	42,99	1,98
T26_B	Dorbeendreef West gevel	4,5	41,39	43,4	2,01
T26_C	Dorbeendreef West gevel	7,5	42,19	44,17	1,98
T26_D	Dorbeendreef West gevel	10,5	42,6	44,59	1,99
T26_E	Dorbeendreef West gevel	13,5	42,76	44,76	2
T26_F	Dorbeendreef West gevel	16,5	42,87	44,85	1,98
T27_A	Dorbeendreef Noord gevel	1,5	41,22	43,68	2,46
T27_B	Dorbeendreef Noord gevel	4,5	42,23	44,71	2,48
T27_C	Dorbeendreef Noord gevel	7,5	43,07	45,58	2,51
T27_D	Dorbeendreef Noord gevel	10,5	43,44	45,96	2,52
T27_E	Dorbeendreef Noord gevel	13,5	43,59	46,1	2,51
T27_F	Dorbeendreef Noord gevel	16,5	43,63	46,14	2,51
T28_A	Dorbeendreef Noord gevel	1,5	41,55	43,87	2,32
T28_B	Dorbeendreef Noord gevel	4,5	42,37	44,71	2,34
T28_C	Dorbeendreef Noord gevel	7,5	43,01	45,38	2,37
T28_D	Dorbeendreef Noord gevel	10,5	43,24	45,63	2,39
T28_E	Dorbeendreef Noord gevel	13,5	43,34	45,75	2,41
T28_F	Dorbeendreef Noord gevel	16,5	43,38	45,78	2,4
T29_A	Dorbeendreef Noord gevel	1,5	41,11	43,27	2,16

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T29_B	Dorbeendreef Noord gevel	4,5	41,55	43,74	2,19
T29_C	Dorbeendreef Noord gevel	7,5	41,94	44,19	2,25
T29_D	Dorbeendreef Noord gevel	10,5	42,2	44,48	2,28
T29_E	Dorbeendreef Noord gevel	13,5	42,33	44,64	2,31
T29_F	Dorbeendreef Noord gevel	16,5	42,41	44,72	2,31
T30_A	Dorbeendreef Oost gevel	1,5	32,75	34,81	2,06
T30_B	Dorbeendreef Oost gevel	4,5	32,83	34,86	2,03
T30_C	Dorbeendreef Oost gevel	7,5	32,9	34,93	2,03
T30_D	Dorbeendreef Oost gevel	10,5	33,13	35,17	2,04
T30_E	Dorbeendreef Oost gevel	13,5	33,05	35,09	2,04
T30_F	Dorbeendreef Oost gevel	16,5	32,37	34,44	2,07
T31_A	Dorbeendreef West gevel	19,5	42,94	44,91	1,97
T31_B	Dorbeendreef West gevel	22,5	43	44,97	1,97
T31_C	Dorbeendreef West gevel	25,5	43,12	45,03	1,91
T31_D	Dorbeendreef West gevel	28,5	43,21	45,07	1,86
T32_A	Dorbeendreef Noord gevel	19,5	43,61	46,1	2,49
T32_B	Dorbeendreef Noord gevel	22,5	43,6	46,08	2,48
T32_C	Dorbeendreef Noord gevel	25,5	43,58	46,05	2,47
T32_D	Dorbeendreef Noord gevel	28,5	43,6	46,04	2,44
T33_A	Dorbeendreef Noord gevel	19,5	43,4	45,8	2,4
T33_B	Dorbeendreef Noord gevel	22,5	43,43	45,81	2,38
T33_C	Dorbeendreef Noord gevel	25,5	43,41	45,78	2,37
T33_D	Dorbeendreef Noord gevel	28,5	43,41	45,76	2,35
T34_A	Dorbeendreef Noord gevel	19,5	42,46	44,77	2,31
T34_B	Dorbeendreef Noord gevel	22,5	42,48	44,79	2,31
T34_C	Dorbeendreef Noord gevel	25,5	42,5	44,8	2,3
T34_D	Dorbeendreef Noord gevel	28,5	42,52	44,8	2,28
T35_A	Dorbeendreef Oost gevel	19,5	27,39	28,57	1,18

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T35_B	Dorbeendreef Oost gevel	22,5	25,73	25,88	0,15
T35_C	Dorbeendreef Oost gevel	25,5	26,22	26,31	0,09
T35_D	Dorbeendreef Oost gevel	28,5	26,77	26,87	0,1
T36_A	Arabelladreef West gevel	1,5	38,94	40,92	1,98
T36_B	Arabelladreef West gevel	4,5	39,28	41,29	2,01
T36_C	Arabelladreef West gevel	7,5	39,47	41,54	2,07
T36_D	Arabelladreef West gevel	10,5	39,71	41,83	2,12
T36_E	Arabelladreef West gevel	13,5	39,81	41,95	2,14
T36_F	Arabelladreef West gevel	16,5	39,9	42,06	2,16
T37_A	Arabelladreef Noord gevel	1,5	38,31	40,48	2,17
T37_B	Arabelladreef Noord gevel	4,5	38,79	40,96	2,17
T37_C	Arabelladreef Noord gevel	7,5	39,08	41,29	2,21
T37_D	Arabelladreef Noord gevel	10,5	39,44	41,67	2,23
T37_E	Arabelladreef Noord gevel	13,5	39,67	41,92	2,25
T37_F	Arabelladreef Noord gevel	16,5	39,83	42,08	2,25
T38_A	Normadreef West gevel	1,5	38,47	40,54	2,07
T38_B	Normadreef West gevel	4,5	38,96	41,09	2,13
T38_C	Normadreef West gevel	7,5	39,17	41,3	2,13
T38_D	Normadreef West gevel	10,5	39,44	41,6	2,16
T39_A	Normadreef Noord gevel	1,5	37,03	39,19	2,16
T39_B	Normadreef Noord gevel	4,5	38,02	40,18	2,16
T39_C	Normadreef Noord gevel	7,5	38,23	40,42	2,19
T39_D	Normadreef Noord gevel	10,5	38,59	40,78	2,19
T40_A	Beyaertdreef Zuid gevel	1,5	49,17	51,04	1,87
T40_B	Beyaertdreef Zuid gevel	4,5	50,36	52,35	1,99
T40_C	Beyaertdreef Zuid gevel	7,5	50,48	52,44	1,96
T40_D	Beyaertdreef Zuid gevel	10,5	50,46	52,39	1,93
T40_E	Beyaertdreef Zuid gevel	13,5	50,36	52,26	1,9

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T40_F	Beyaertdreef Zuid gevel	16,5	50,22	52,09	1,87
T41_A	Beyaertdreef Oost gevel	1,5	39,7	41,79	2,09
T41_B	Beyaertdreef Oost gevel	4,5	42,31	44,57	2,26
T41_C	Beyaertdreef Oost gevel	7,5	42,99	45,3	2,31
T41_D	Beyaertdreef Oost gevel	10,5	43	45,34	2,34
T41_E	Beyaertdreef Oost gevel	13,5	43	45,31	2,31
T41_F	Beyaertdreef Oost gevel	16,5	42,99	45,28	2,29
T42_A	Beyaertdreef Noord gevel	1,5	44,12	44,68	0,56
T42_B	Beyaertdreef Noord gevel	4,5	45,06	45,62	0,56
T42_C	Beyaertdreef Noord gevel	7,5	45,69	46,25	0,56
T42_D	Beyaertdreef Noord gevel	10,5	45,9	46,47	0,57
T42_E	Beyaertdreef Noord gevel	13,5	45,92	46,49	0,57
T42_F	Beyaertdreef Noord gevel	16,5	45,94	46,49	0,55
T43_A	Beyaertdreef West gevel	1,5	51,53	52,19	0,66
T43_B	Beyaertdreef West gevel	4,5	52,79	53,48	0,69
T43_C	Beyaertdreef West gevel	7,5	53,12	53,81	0,69
T43_D	Beyaertdreef West gevel	10,5	53,22	53,9	0,68
T43_E	Beyaertdreef West gevel	13,5	53,23	53,92	0,69
T43_F	Beyaertdreef West gevel	16,5	53,23	53,91	0,68
T44_A	Beyaertdreef West gevel	19,5	53,19	53,87	0,68
T44_B	Beyaertdreef West gevel	22,5	53,14	53,81	0,67
T44_C	Beyaertdreef West gevel	25,5	53,07	53,74	0,67
T44_D	Beyaertdreef West gevel	28,5	52,98	53,66	0,68
T44_E	Beyaertdreef West gevel	31,5	52,88	53,55	0,67
T44_F	Beyaertdreef West gevel	34,5	52,78	53,45	0,67
T45_A	Beyaertdreef Zuid gevel	19,5	50,07	51,92	1,85
T45_B	Beyaertdreef Zuid gevel	22,5	49,9	51,71	1,81
T45_C	Beyaertdreef Zuid gevel	25,5	49,71	51,51	1,8

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T45_D	Beyaertdreef Zuid gevel	28,5	49,52	51,31	1,79
T45_E	Beyaertdreef Zuid gevel	31,5	49,34	51,09	1,75
T45_F	Beyaertdreef Zuid gevel	34,5	49,16	50,89	1,73
T46_A	Beyaertdreef Oost gevel	19,5	42,98	45,24	2,26
T46_B	Beyaertdreef Oost gevel	22,5	42,26	44,68	2,42
T46_C	Beyaertdreef Oost gevel	25,5	41,79	44,22	2,43
T46_D	Beyaertdreef Oost gevel	28,5	41,28	43,69	2,41
T46_E	Beyaertdreef Oost gevel	31,5	41,23	43,63	2,4
T46_F	Beyaertdreef Oost gevel	34,5	41,63	43,98	2,35
T47_A	Beyaertdreef Noord gevel	19,5	45,99	46,54	0,55
T47_B	Beyaertdreef Noord gevel	22,5	46,13	46,66	0,53
T47_C	Beyaertdreef Noord gevel	25,5	45,4	45,93	0,53
T47_D	Beyaertdreef Noord gevel	28,5	46,01	46,52	0,51
T47_E	Beyaertdreef Noord gevel	31,5	47,2	47,69	0,49
T47_F	Beyaertdreef Noord gevel	34,5	47,91	48,42	0,51
T48_A	Beyaertdreef West gevel	37,5	52,67	53,33	0,66
T48_B	Beyaertdreef West gevel	40,5	52,53	53,2	0,67
T48_C	Beyaertdreef West gevel	43,5	52,38	53,06	0,68
T48_D	Beyaertdreef West gevel	46,5	52,24	52,9	0,66
T48_E	Beyaertdreef West gevel	49,5	52,09	52,75	0,66
T49_A	Beyaertdreef Zuid gevel	37,5	48,97	50,69	1,72
T49_B	Beyaertdreef Zuid gevel	40,5	48,8	50,48	1,68
T49_C	Beyaertdreef Zuid gevel	43,5	48,65	50,31	1,66
T49_D	Beyaertdreef Zuid gevel	46,5	48,53	50,16	1,63
T49_E	Beyaertdreef Zuid gevel	49,5	48,46	50,04	1,58
T50_A	Beyaertdreef Oost gevel	37,5	41,95	44,29	2,34
T50_B	Beyaertdreef Oost gevel	40,5	42,46	44,8	2,34
T50_C	Beyaertdreef Oost gevel	43,5	42,7	45,03	2,33

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden Referentie situatie	Lden Plan situatie	Plan t.o.v. referentie
T50_D	Beyaertdreef Oost gevel	46,5	42,71	45,05	2,34
T50_E	Beyaertdreef Oost gevel	49,5	42,56	44,9	2,34
T51_A	Beyaertdreef Noord gevel	37,5	48,18	48,68	0,5
T51_B	Beyaertdreef Noord gevel	40,5	48,17	48,68	0,51
T51_C	Beyaertdreef Noord gevel	43,5	48,14	48,64	0,5
T51_D	Beyaertdreef Noord gevel	46,5	48,09	48,58	0,49
T51_E	Beyaertdreef Noord gevel	49,5	48,03	48,53	0,5

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 1c Effect geluid HWC (industrie) op bestaande woningen

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T01_A	39,85	47,81	41,11	49,08	1,26	1,27
T01_B	40,81	48,54	42,1	49,83	1,29	1,29
T01_C	41,46	49,04	42,83	50,39	1,37	1,35
T01_D	41,77	49,29	43,16	50,65	1,39	1,36
T01_E	41,86	49,37	43,31	50,78	1,45	1,41
T01_F	41,94	49,43	43,46	50,9	1,52	1,47
T02_A	40,92	48,84	41,85	49,78	0,93	0,94
T02_B	40,85	48,46	41,93	49,58	1,08	1,12
T02_C	40,66	48,26	41,97	49,57	1,31	1,31
T02_D	41,05	48,57	42,37	49,89	1,32	1,32
T02_E	41,19	48,68	42,58	50,06	1,39	1,38
T02_F	41,26	48,74	42,72	50,17	1,46	1,43
T03_A	33,74	41,71	33,93	41,9	0,19	0,19
T03_B	33,05	40,73	33,29	40,99	0,24	0,26
T03_C	25,63	33,42	26,96	34,76	1,33	1,34
T03_D	26,18	33,9	27,46	35,2	1,28	1,3
T03_E	26,64	34,34	27,93	35,64	1,29	1,3
T03_F	27,2	34,92	28,59	36,3	1,39	1,38
T04_A	32,64	40,49	34,24	42,13	1,6	1,64
T04_B	32,99	40,75	34,57	42,39	1,58	1,64
T04_C	33,83	41,39	35,26	42,9	1,43	1,51
T04_D	34,29	41,77	35,7	43,26	1,41	1,49
T04_E	33,85	41,46	35,55	43,17	1,7	1,71
T04_F	34	41,62	35,69	43,32	1,69	1,7
T05_A	42,01	49,49	43,51	50,94	1,5	1,45
T05_B	42,09	49,53	43,6	51,01	1,51	1,48
T06_A	41,26	48,71	42,82	50,25	1,56	1,54

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T06_B	41,34	48,78	42,89	50,31	1,55	1,53
T07_A	28,27	35,99	29,75	37,48	1,48	1,49
T07_B	32,85	40,54	34,34	42,04	1,49	1,5
T08_A	34,35	41,99	36,03	43,67	1,68	1,68
T08_B	36,73	44,38	38,34	46	1,61	1,62
T09_A	39,89	47,83	40,9	48,93	1,01	1,1
T09_B	40,69	48,45	41,65	49,5	0,96	1,05
T09_C	41,26	48,89	42,24	49,95	0,98	1,06
T09_D	41,51	49,09	42,53	50,17	1,02	1,08
T09_E	41,6	49,16	42,7	50,31	1,1	1,15
T09_F	41,66	49,22	42,84	50,42	1,18	1,2
T10_A	32,62	40,58	33,93	41,96	1,31	1,38
T10_B	33,11	40,94	34,33	42,25	1,22	1,31
T10_C	33,41	41,17	34,64	42,49	1,23	1,32
T10_D	33,73	41,43	34,95	42,73	1,22	1,3
T10_E	33,9	41,58	35,28	43,02	1,38	1,44
T10_F	34,04	41,74	35,43	43,17	1,39	1,43
T11_A	30,94	39,01	31,21	39,3	0,27	0,29
T11_B	26,79	34,23	27,52	35,09	0,73	0,86
T11_C	25,25	33,12	26,36	34,29	1,11	1,17
T11_D	25,71	33,53	26,85	34,72	1,14	1,19
T11_E	26,17	33,96	27,35	35,2	1,18	1,24
T11_F	26,76	34,57	28,06	35,88	1,3	1,31
T12_A	39,43	47,31	40,46	48,43	1,03	1,12
T12_B	40,07	47,8	41,03	48,86	0,96	1,06
T12_C	40,46	48,11	41,51	49,23	1,05	1,12
T12_D	40,8	48,38	41,86	49,5	1,06	1,12

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T12_E	40,92	48,48	42,07	49,66	1,15	1,18
T12_F	40,97	48,52	42,21	49,77	1,24	1,25
T13_A	41,75	49,29	42,92	50,49	1,17	1,2
T13_B	41,74	49,26	42,97	50,53	1,23	1,27
T14_A	34,26	41,94	35,76	43,52	1,5	1,58
T14_B	36,46	44,17	37,91	45,68	1,45	1,51
T15_A	27,85	35,66	29,25	37,1	1,4	1,44
T15_B	32,37	40,15	33,76	41,58	1,39	1,43
T16_A	40,99	48,51	42,29	49,84	1,3	1,33
T16_B	41,05	48,55	42,35	49,89	1,3	1,34
T17_A	38,86	46,87	40,27	48,28	1,41	1,41
T17_B	39,51	47,36	40,92	48,77	1,41	1,41
T17_C	40,04	47,77	41,49	49,2	1,45	1,43
T17_D	40,37	48,02	41,86	49,49	1,49	1,47
T17_E	40,49	48,12	42	49,6	1,51	1,48
T17_F	40,54	48,16	42,05	49,65	1,51	1,49
T18_A	27,94	35,97	29,32	37,44	1,38	1,47
T18_B	28,33	36,27	29,64	37,68	1,31	1,41
T18_C	28,57	36,47	29,93	37,91	1,36	1,44
T18_D	28,96	36,78	30,31	38,22	1,35	1,44
T18_E	29,28	37,07	30,62	38,49	1,34	1,42
T18_F	29,58	37,38	30,93	38,8	1,35	1,42
T19_A	24,17	32,21	25,4	33,5	1,23	1,29
T19_B	24,55	32,52	25,74	33,77	1,19	1,25
T19_C	24,84	32,77	26,08	34,06	1,24	1,29
T19_D	25,28	33,16	26,55	34,46	1,27	1,3
T19_E	25,75	33,59	27,03	34,9	1,28	1,31

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T19_F	26,32	34,17	27,62	35,49	1,3	1,32
T20_A	40,09	48,08	41,11	49,1	1,02	1,02
T20_B	39,45	47,21	40,7	48,5	1,25	1,29
T20_C	39,62	47,35	41	48,74	1,38	1,39
T20_D	39,99	47,63	41,41	49,05	1,42	1,42
T20_E	40,15	47,76	41,59	49,19	1,44	1,43
T20_F	40,2	47,8	41,65	49,24	1,45	1,44
T21_A	40,64	48,24	42,1	49,69	1,46	1,45
T21_B	40,6	48,18	42,13	49,71	1,53	1,53
T22_A	29,95	37,71	31,58	39,46	1,63	1,75
T22_B	33,18	40,96	34,73	42,6	1,55	1,64
T23_A	27,31	35,15	28,73	36,62	1,42	1,47
T23_B	31,51	39,33	32,94	40,81	1,43	1,48
T24_A	40,21	47,77	41,7	49,29	1,49	1,52
T24_B	40,27	47,82	41,75	49,32	1,48	1,5
T25_A	37,15	45,23	38,82	46,91	1,67	1,68
T25_B	37,73	45,66	39,4	47,34	1,67	1,68
T25_C	38,17	45,99	39,89	47,71	1,72	1,72
T25_D	38,54	46,27	40,3	48,02	1,76	1,75
T25_E	38,81	46,47	40,58	48,23	1,77	1,76
T25_F	38,91	46,55	40,72	48,34	1,81	1,79
T26_A	23,99	32,06	26,13	34,26	2,14	2,2
T26_B	24,22	32,25	26,37	34,47	2,15	2,22
T26_C	24,48	32,47	26,63	34,69	2,15	2,22
T26_D	24,89	32,82	27,02	35,01	2,13	2,19
T26_E	25,37	33,25	27,46	35,4	2,09	2,15
T26_F	25,94	33,8	28	35,92	2,06	2,12

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T27_A	26,67	34,22	27,45	35,12	0,78	0,9
T27_B	26,8	34,16	27,6	35,12	0,8	0,96
T27_C	24,24	32,2	25,68	33,69	1,44	1,49
T27_D	24,64	32,54	26,09	34,04	1,45	1,5
T27_E	25,12	32,97	26,58	34,48	1,46	1,51
T27_F	25,71	33,54	27,19	35,06	1,48	1,52
T28_A	37,39	45,39	38,91	46,92	1,52	1,53
T28_B	37,76	45,67	39,28	47,2	1,52	1,53
T28_C	38,17	45,99	39,71	47,52	1,54	1,53
T28_D	38,53	46,26	40,1	47,81	1,57	1,55
T28_E	38,81	46,47	40,39	48,03	1,58	1,56
T28_F	38,92	46,56	40,54	48,15	1,62	1,59
T29_A	38,97	46,6	40,79	48,4	1,82	1,8
T29_B	38,99	46,61	40,81	48,42	1,82	1,81
T30_A	26,93	34,8	28,93	36,85	2	2,05
T30_B	30,99	38,86	32,9	40,77	1,91	1,91
T31_A	26,72	34,56	28,24	36,12	1,52	1,56
T31_B	30,81	38,63	32,38	40,24	1,57	1,61
T32_A	38,93	46,52	40,59	48,2	1,66	1,68
T32_B	38,98	46,56	40,63	48,23	1,65	1,67
T33_A	35,66	43,77	36,34	44,57	0,68	0,8
T33_B	36,07	44,07	36,72	44,85	0,65	0,78
T33_C	36,42	44,34	37,08	45,13	0,66	0,79
T33_D	36,7	44,54	37,44	45,43	0,74	0,89
T33_E	36,97	44,74	37,89	45,88	0,92	1,14
T33_F	37,21	44,92	38,13	46,05	0,92	1,13
T34_A	21,43	29,62	22,93	31,37	1,5	1,75

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T34_B	21,62	29,79	23,09	31,52	1,47	1,73
T34_C	21,91	30,05	23,34	31,73	1,43	1,68
T34_D	22,29	30,38	23,68	32,02	1,39	1,64
T34_E	22,77	30,82	24,12	32,42	1,35	1,6
T34_F	23,47	31,48	24,76	33,02	1,29	1,54
T35_A	23,11	31,23	24,22	32,47	1,11	1,24
T35_B	23,23	31,34	24,33	32,58	1,1	1,24
T35_C	23,42	31,51	24,54	32,76	1,12	1,25
T35_D	23,73	31,77	24,86	33,03	1,13	1,26
T35_E	24,1	32,11	25,25	33,38	1,15	1,27
T35_F	24,64	32,61	25,81	33,9	1,17	1,29
T36_A	35,54	43,67	36,67	44,86	1,13	1,19
T36_B	35,82	43,88	36,99	45,09	1,17	1,21
T36_C	36,13	44,11	37,4	45,42	1,27	1,31
T36_D	36,39	44,3	37,82	45,79	1,43	1,49
T36_E	36,65	44,48	38,14	46,03	1,49	1,55
T36_F	36,87	44,65	38,41	46,23	1,54	1,58
T37_A	37,29	44,99	38,26	46,15	0,97	1,16
T37_B	37,31	45,01	38,33	46,2	1,02	1,19
T38_A	24,69	32,68	25,89	34,13	1,2	1,45
T38_B	28,93	36,9	29,95	38,17	1,02	1,27
T39_A	25,6	33,56	26,81	34,88	1,21	1,32
T39_B	29,25	37,19	30,52	38,58	1,27	1,39
T40_A	36,96	44,71	38,6	46,37	1,64	1,66
T40_B	36,99	44,74	38,67	46,42	1,68	1,68
T41_A	37,86	45,8	38,36	46,16	0,5	0,36
T41_B	38,48	46,27	39,07	46,71	0,59	0,44

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T41_C	39,01	46,68	39,66	47,17	0,65	0,49
T42_A	41,55	49,19	31,19	39,46	-10,36	-9,73
T42_B	43,55	50,94	29,98	37,37	-13,57	-13,57
T42_C	43,82	51,18	30,42	37,83	-13,4	-13,35
T42_D	44,13	51,46	30,58	38,23	-13,55	-13,23
T43_A	41,81	49,44	29,93	37,77	-11,88	-11,67
T43_B	43,82	51,21	30,95	38,36	-12,87	-12,85
T43_C	44,1	51,45	31,47	38,83	-12,63	-12,62
T43_D	44,42	51,75	32,67	39,91	-11,75	-11,84
T44_A	41,88	49,55	30,75	38,48	-11,13	-11,07
T44_B	43,43	50,9	33,21	40,74	-10,22	-10,16
T44_C	43,67	51,1	33,5	40,99	-10,17	-10,11
T44_D	43,78	51,21	33,98	41,44	-9,8	-9,77
T45_A	40,07	47,19	30,58	37,48	-9,49	-9,71
T45_B	41,27	48,37	31,6	38,46	-9,67	-9,91
T45_C	41,25	48,28	33,03	39,86	-8,22	-8,42
T45_D	42,66	49,87	35,38	42,7	-7,28	-7,17
T46_A	38,96	46,13	29,54	36,4	-9,42	-9,73
T46_B	40,23	47,27	30,96	37,73	-9,27	-9,54
T46_C	40,29	47,34	32,59	39,32	-7,7	-8,02
T46_D	41,69	48,92	35,02	42,26	-6,67	-6,66
T47_A	37,31	44,52	29	35,78	-8,31	-8,74
T47_B	38,85	45,93	30,33	37,05	-8,52	-8,88
T47_C	39,69	46,94	32,12	38,79	-7,57	-8,15
T47_D	40,59	47,86	34,37	41,58	-6,22	-6,28
T48_A	29,44	37,57	23,45	30,94	-5,99	-6,63
T48_B	30,91	38,98	25,03	32,46	-5,88	-6,52

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T48_C	33,24	41,34	28,18	35,97	-5,06	-5,37
T48_D	36,51	44,05	32,73	39,94	-3,78	-4,11
T49_A	28,68	36,81	22,93	30,57	-5,75	-6,24
T49_B	30,58	38,67	24,39	31,96	-6,19	-6,71
T49_C	32,74	40,83	27,27	35,13	-5,47	-5,7
T49_D	36,56	44,08	33,27	41,09	-3,29	-2,99
T50_A	29,72	37,89	22,68	30,28	-7,04	-7,61
T50_B	31,13	39,26	24,41	32,08	-6,72	-7,18
T50_C	32,92	41,02	26,99	34,9	-5,93	-6,12
T50_D	36,47	44,02	30,18	37,71	-6,29	-6,31
T51_A	29,26	37,37	28,18	35,97	-1,08	-1,4
T51_B	31,36	39,43	28,87	36,57	-2,49	-2,86
T51_C	32,5	40,74	26,9	34,32	-5,6	-6,42
T51_D	37,31	44,93	30,74	38,41	-6,57	-6,52
T52_A	31,52	39,34	30,11	37,67	-1,41	-1,67
T52_B	32,51	40,31	30,86	38,3	-1,65	-2,01
T52_C	32,77	40,53	30,3	37,2	-2,47	-3,33
T52_D	38,4	45,96	32,81	39,97	-5,59	-5,99
T53_A	34,24	42,02	32,24	39,88	-2	-2,14
T53_B	35,31	43,08	33,18	40,74	-2,13	-2,34
T53_C	35,24	42,95	33,02	40,54	-2,22	-2,41
T53_D	39,87	47,38	34,9	42,49	-4,97	-4,89
T54_A	27,11	35,2	23,08	30,67	-4,03	-4,53
T54_B	28,68	36,72	24,36	31,9	-4,32	-4,82
T54_C	31,58	39,63	25,85	33,37	-5,73	-6,26
T54_D	35,73	43,54	29,39	37,02	-6,34	-6,52
T55_A	26,07	34,17	23,28	30,98	-2,79	-3,19

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T55_B	28,02	36,05	24,69	32,34	-3,33	-3,71
T55_C	31,31	39,39	26,8	34,32	-4,51	-5,07
T55_D	35,74	43,53	31,63	39,08	-4,11	-4,45
T56_A	27,89	36,16	23,29	31,46	-4,6	-4,7
T56_B	28,93	36,98	25,34	33,58	-3,59	-3,4
T56_C	31,94	40,03	27,63	35,7	-4,31	-4,33
T56_D	35,75	43,62	32,45	40,17	-3,3	-3,45
T57_A	32,1	39,67	27,89	35,32	-4,21	-4,35
T57_B	34,79	42,64	28,75	36,05	-6,04	-6,59
T57_C	36,21	44,12	29,73	36,94	-6,48	-7,18
T57_D	37,45	45,21	32,72	40,46	-4,73	-4,75
T58_A	33,07	41,33	26,55	34	-6,52	-7,33
T58_B	35,45	43,52	27,35	34,68	-8,1	-8,84
T58_C	35,28	43,2	27,86	35,18	-7,42	-8,02
T58_D	36,75	44,54	31,65	39,43	-5,1	-5,11
T59_A	31,04	38,54	26,47	33,81	-4,57	-4,73
T59_B	33,71	41,55	27,12	34,37	-6,59	-7,18
T59_C	35,14	43,02	27,81	35,02	-7,33	-8
T59_D	36,01	43,87	30,95	38,73	-5,06	-5,14
T60_A	26,92	35,1	19,96	27,49	-6,96	-7,61
T60_B	28,54	36,69	21,48	28,98	-7,06	-7,71
T60_C	31,09	39,21	24,02	31,48	-7,07	-7,73
T60_D	33,68	41,44	29,62	37,07	-4,06	-4,37
T61_A	26,01	34,19	17,73	25,21	-8,28	-8,98
T61_B	28,07	36,26	19,54	27,03	-8,53	-9,23
T61_C	30,42	38,56	22,45	29,91	-7,97	-8,65
T61_D	33,49	41,27	27,97	35,56	-5,52	-5,71

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T62_A	27,35	35,55	18,53	26,24	-8,82	-9,31
T62_B	29,05	37,28	19,87	27,53	-9,18	-9,75
T62_C	30,81	38,99	22,26	29,83	-8,55	-9,16
T62_D	33,65	41,43	29,95	38,06	-3,7	-3,37
T63_A	23,59	31,59	25,57	33,97	1,98	2,38
T63_B	29,84	38,38	28,14	36,69	-1,7	-1,69
T63_C	31,32	39,68	28,56	37,16	-2,76	-2,52
T63_D	34,76	42,6	31,23	39,52	-3,53	-3,08
T64_A	26,79	35,49	26,75	34,34	-0,04	-1,15
T64_B	30,73	39,1	27,54	35,06	-3,19	-4,04
T64_C	29,96	38,2	27,72	35,1	-2,24	-3,1
T64_D	35,28	43,11	29,88	37,4	-5,4	-5,71
T65_A	24,67	32,57	27,44	35,34	2,77	2,77
T65_B	30,26	38,57	28,29	36,1	-1,97	-2,47
T65_C	31,33	39,6	28,65	36,57	-2,68	-3,03
T65_D	36,05	43,91	30,08	37,64	-5,97	-6,27
T66_A	24,73	32,93	26,04	34,19	1,31	1,26
T66_B	26,37	34,55	26,8	34,89	0,43	0,34
T66_C	28,92	37,08	27,35	35,38	-1,57	-1,7
T66_D	33,47	41,34	30,3	38,08	-3,17	-3,26
T67_A	23,37	31,53	18,54	27,23	-4,83	-4,3
T67_B	25,32	33,47	19,71	28,24	-5,61	-5,23
T67_C	28,44	36,6	22,29	30,55	-6,15	-6,05
T67_D	33,28	41,15	28,98	37,08	-4,3	-4,07
T68_A	24,59	32,77	16,61	24,17	-7,98	-8,6
T68_B	26,15	34,29	18,37	25,88	-7,78	-8,41
T68_C	29,12	37,27	21,59	29,08	-7,53	-8,19

Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T68_D	33,44	41,33	28,94	36,47	-4,5	-4,86
T69_A	29,71	37,45	24,82	32,33	-4,89	-5,12
T69_B	32,49	40,61	25,44	32,84	-7,05	-7,77
T69_C	33,61	41,58	26,43	33,72	-7,18	-7,86
T69_D	34,95	42,94	29,57	37,07	-5,38	-5,87
T70_A	28,37	36,17	24,22	31,96	-4,15	-4,21
T70_B	32,48	40,67	24,79	32,44	-7,69	-8,23
T70_C	32,2	40,19	25,73	33,29	-6,47	-6,9
T70_D	34,47	42,53	29,61	37,53	-4,86	-5
T71_A	28,26	36,1	23,78	31,48	-4,48	-4,62
T71_B	32,46	40,68	24,32	31,92	-8,14	-8,76
T71_C	32,62	40,72	25,1	32,6	-7,52	-8,12
T71_D	34,16	42,26	29,49	37,46	-4,67	-4,8
T72_A	23,98	32,19	17,23	24,98	-6,75	-7,21
T72_B	25,42	33,61	18,52	26,23	-6,9	-7,38
T72_C	27,86	36,04	20,86	28,5	-7	-7,54
T72_D	32,56	40,5	29,51	37,31	-3,05	-3,19
T73_A	22,22	30,37	14,75	22,61	-7,47	-7,76
T73_B	24,13	32,3	16,39	24,17	-7,74	-8,13
T73_C	27,06	35,26	19,28	26,92	-7,78	-8,34
T73_D	32,36	40,28	27,7	35,47	-4,66	-4,81
T74_A	23,35	31,56	14,19	21,85	-9,16	-9,71
T74_B	24,87	33,09	15,84	23,47	-9,03	-9,62
T74_C	27,42	35,65	18,64	26,21	-8,78	-9,44
T74_D	32,39	40,35	25,75	33,52	-6,64	-6,83
T75_A	21,04	29,02	18,17	25,55	-2,87	-3,47
T75_B	28,27	36,67	18,59	25,92	-9,68	-10,75

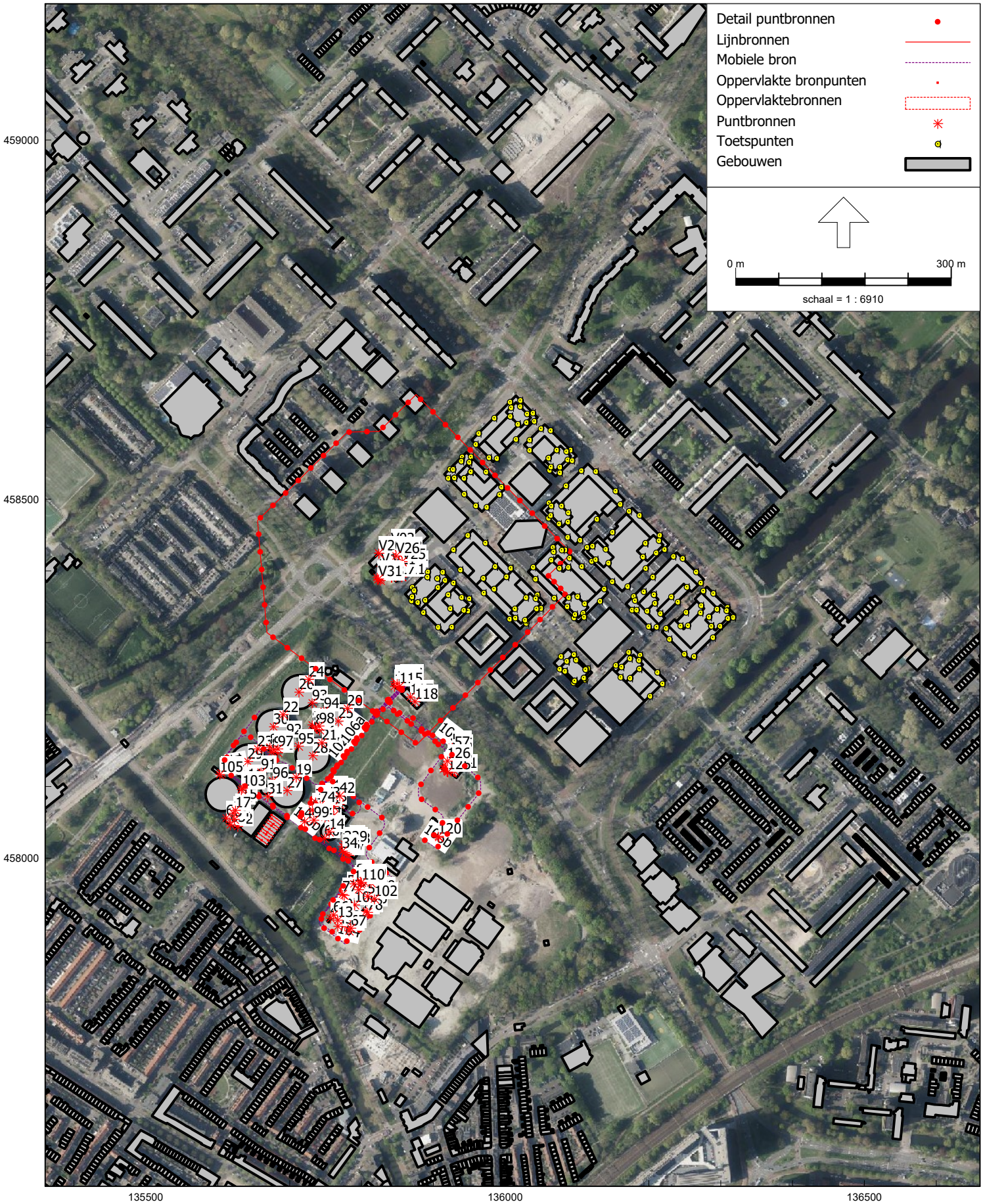
Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Naam	Lnight bestaande bebouwing	Lden bestaande bebouwing	Lnight toekomstige plan	Lden toekomstige plan	Toe-/afname Lnight plan t.o.v. bestaand	Toe-/afname Lden plan t.o.v. bestaand
T75_C	29,05	37,36	20,56	28,07	-8,49	-9,29
T75_D	33,61	41,59	26,26	33,87	-7,35	-7,72
T76_A	21,22	29,15	18,92	26,36	-2,3	-2,79
T76_B	29,35	37,78	19,65	26,99	-9,7	-10,79
T76_C	29,2	37,52	21,11	28,26	-8,09	-9,26
T76_D	33,83	41,79	27,01	34,49	-6,82	-7,3
T77_A	21,94	29,81	21,68	29,42	-0,26	-0,39
T77_B	28,5	36,86	22,22	29,92	-6,28	-6,94
T77_C	29,79	38,14	23,5	31,2	-6,29	-6,94
T77_D	34,24	42,2	29,22	36,93	-5,02	-5,27

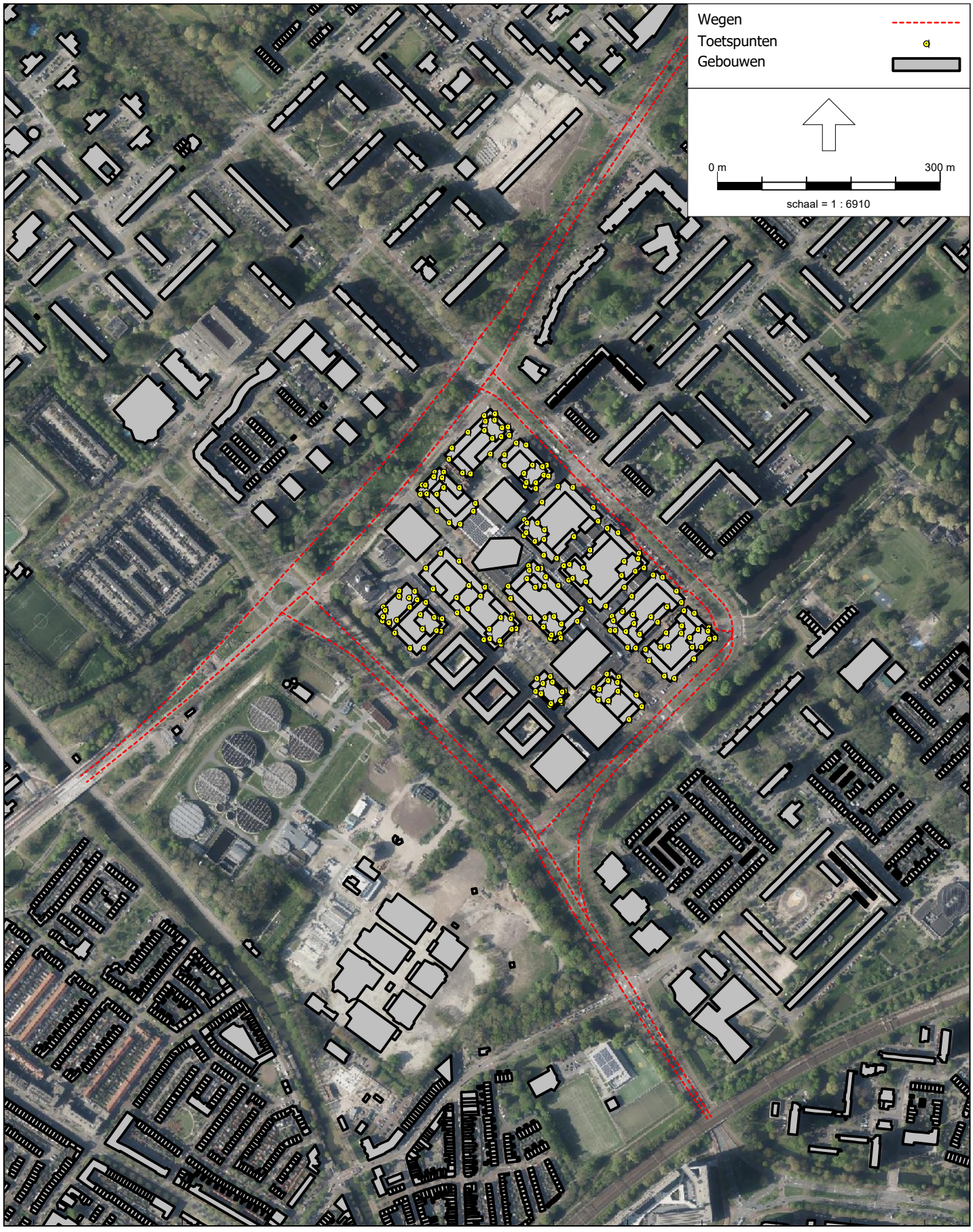
Beoordeling	Effect	Klassegrenzen
++	Zeer positief effect	Afname van 3 dB(A) of meer
+	Positief effect	Afname van 1,5 tot 3 dB(A)
0	Geen effect (neutraal)	Afname tot 1,5 dB(A) of toename tot 1,5 dB(A)
-	Negatief effect	Toename van 1,5 tot 3 dB(A)
--	Zeer negatief effect	Toename van 3 dB(A) of meer

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

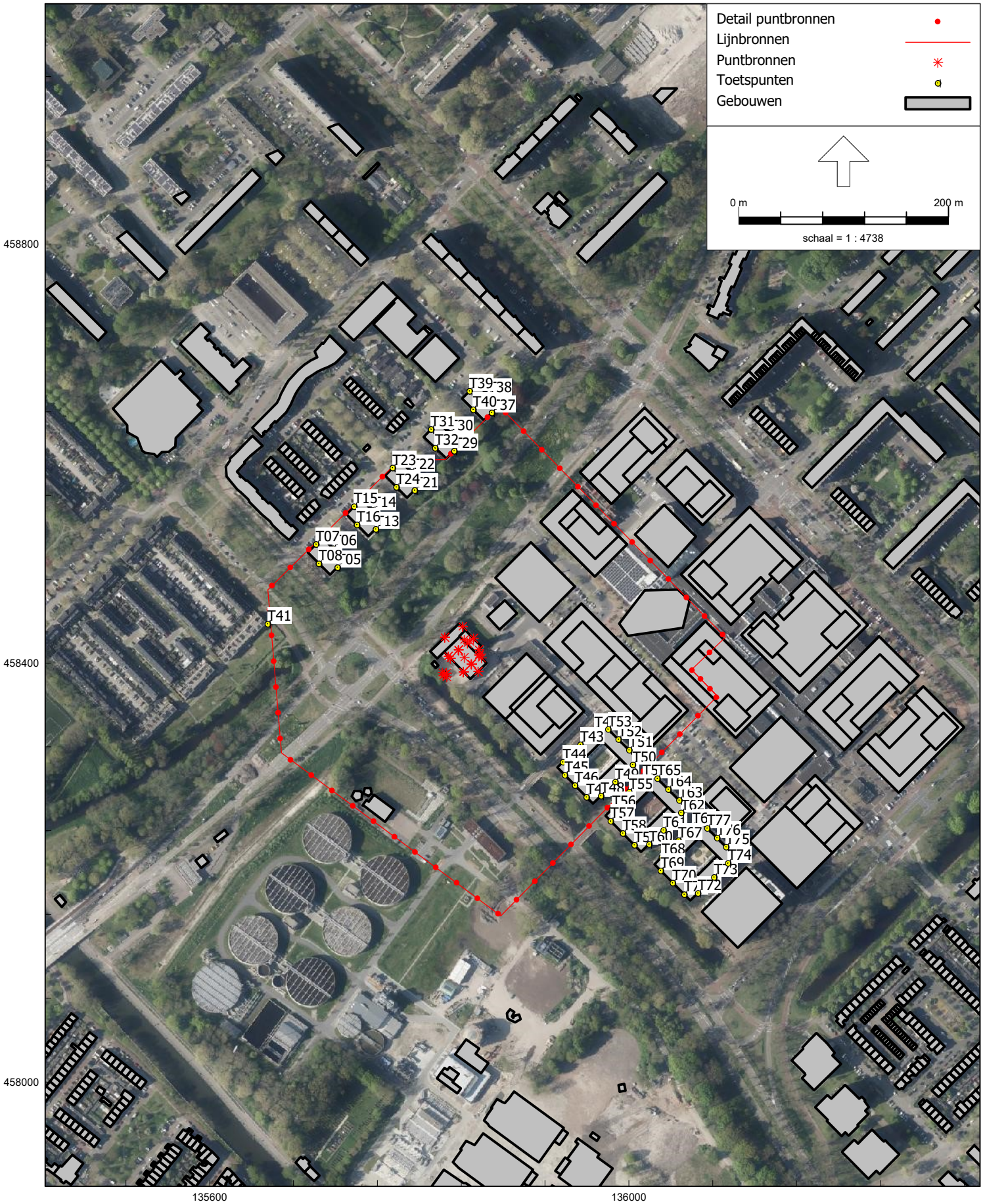
Bijlage 1d Gegevens geluidrekenmodellen


Detail puntbronnen
Lijnbronnen
Mobiele bron
Oppervlakte bronpunten
Oppervlaktebronnen
Puntbronnen
Toetspunten
Gebouwen
0 m
300 m
schaal = 1 : 6910
459000
458500
458000
135500
136000
136500

Plan situatie



Invloed HWC en plan op bestaande woningen



Invloed plan situatie op bestaande woningen door Zamenhofdreef



Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek
2625_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2630_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2632_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235961	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235962_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237360_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237361_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328285	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328286	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2625_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
2630_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2632_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235962_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237360_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
237361_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
80597_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328285	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235961	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2649_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80629_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311415_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2649_b	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80629_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311415_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2667_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80747_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2667_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80747_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
2625_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2630_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2632_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235961	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235962_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237360_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237361_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328285	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328286	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2625_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
2630_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2632_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235962_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237360_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
237361_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
80597_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328285	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235961	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2649_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80629_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311415_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2649_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80629_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311415_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2667_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80747_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2667_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80747_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)
2625_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
2632_a	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
80597_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
235962_a	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
237360_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
328286	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
2625_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
2632_b	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
80597_b	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
237360_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
235961	50	50	--	3853,36	7,18	2,29	0,58	--	--	--	--	--	98,60
2646_a	50	50	--	14663,64	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,72
2649_a	50	50	--	14591,84	6,13	4,38	1,11	--	--	--	--	--	97,72
80615_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
80629_a	50	50	--	16547,28	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,22
81376_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
311414_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
311415_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
2646_a	50	50	--	14663,64	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,72
2649_b	50	50	--	14591,84	6,13	4,38	1,11	--	--	--	--	--	97,72
80615_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
80629_a	50	50	--	16547,28	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,22
81376_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
311414_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
311415_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
81376_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
81376_a	50	50	--	14253,32	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,52
2646_a	50	50	--	14663,64	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,72
2646_a	50	50	--	14663,64	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,72
311414_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
311414_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
80615_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
80615_a	50	50	--	13626,84	6,12	4,43	1,10	--	--	--	--	--	97,39
2667_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
80747_a	50	50	--	12554,36	6,43	3,80	0,96	--	--	--	--	--	98,14
235959_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328280_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328281_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
2667_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
80747_b	50	50	--	12554,36	6,43	3,80	0,96	--	--	--	--	--	98,14

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
2632_a	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
235962_a	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
328286	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
2632_b	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
235961	98,95	97,72	--	0,83	0,65	1,39	--	0,57	0,41	0,90	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,15	--	1,32	0,54	1,16	--	0,96	0,31	0,69	--	--	--	--
2649_a	99,14	98,14	--	1,33	0,55	1,18	--	0,94	0,30	0,67	--	--	--	--
80615_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
80629_a	99,00	97,84	--	1,47	0,56	1,20	--	1,31	0,44	0,97	--	--	--	--
81376_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
311414_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
311415_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,15	--	1,32	0,54	1,16	--	0,96	0,31	0,69	--	--	--	--
2649_b	99,14	98,14	--	1,33	0,55	1,18	--	0,94	0,30	0,67	--	--	--	--
80615_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
80629_a	99,00	97,84	--	1,47	0,56	1,20	--	1,31	0,44	0,97	--	--	--	--
81376_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
311414_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
311415_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
81376_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
81376_a	98,98	97,79	--	1,44	0,62	1,33	--	1,04	0,40	0,88	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,15	--	1,32	0,54	1,16	--	0,96	0,31	0,69	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,15	--	1,32	0,54	1,16	--	0,96	0,31	0,69	--	--	--	--
311414_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
311414_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
80615_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
80615_a	98,97	97,72	--	1,54	0,63	1,38	--	1,08	0,40	0,89	--	--	--	--
2667_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
80747_a	99,11	98,07	--	0,97	0,56	1,20	--	0,90	0,33	0,73	--	--	--	--
235959_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
2667_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
80747_b	99,11	98,07	--	0,97	0,56	1,20	--	0,90	0,33	0,73	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
2632_a	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
235962_a	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
328286	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
2632_b	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
235961	--	272,92	87,33	21,83	--	2,31	0,57	0,31	--	1,57	0,36	0,20	--	74,54
2646_a	--	878,37	638,60	159,65	--	11,86	3,50	1,89	--	8,60	2,00	1,12	--	79,90
2649_a	--	874,63	634,31	158,58	--	11,92	3,54	1,91	--	8,45	1,95	1,09	--	79,88
80615_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
80629_a	--	985,60	720,17	180,04	--	14,95	4,07	2,20	--	13,24	3,17	1,78	--	80,59
81376_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
311414_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
311415_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
2646_a	--	878,37	638,60	159,65	--	11,86	3,50	1,89	--	8,60	2,00	1,12	--	79,90
2649_b	--	874,63	634,31	158,58	--	11,92	3,54	1,91	--	8,45	1,95	1,09	--	79,88
80615_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
80629_a	--	985,60	720,17	180,04	--	14,95	4,07	2,20	--	13,24	3,17	1,78	--	80,59
81376_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
311414_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
311415_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
81376_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
81376_a	--	854,67	614,22	153,33	--	12,66	3,84	2,08	--	9,08	2,46	1,38	--	79,84
2646_a	--	878,37	638,60	159,65	--	11,86	3,50	1,89	--	8,60	2,00	1,12	--	79,90
2646_a	--	878,37	638,60	159,65	--	11,86	3,50	1,89	--	8,60	2,00	1,12	--	79,90
311414_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
311414_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
80615_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
80615_a	--	812,69	597,46	146,36	--	12,82	3,82	2,07	--	8,99	2,39	1,34	--	79,66
2667_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
80747_a	--	791,98	472,47	118,12	--	7,79	2,66	1,44	--	7,23	1,58	0,88	--	79,35
235959_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328280_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328281_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
2667_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
80747_b	--	791,98	472,47	118,12	--	7,79	2,66	1,44	--	7,23	1,58	0,88	--	79,35

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
2632_a	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
235962_a	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
328286	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
2632_b	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
235961	82,46	89,76	96,60	102,64	97,87	89,69	78,56	69,47	77,36	84,69	91,49	97,64
2646_a	87,90	95,14	102,07	107,86	103,06	94,99	83,99	78,04	85,91	93,25	100,03	106,25
2649_a	87,88	95,12	102,05	107,84	103,04	94,97	83,97	78,01	85,88	93,22	100,00	106,22
80615_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
80629_a	88,64	95,84	102,83	108,45	103,64	95,64	84,71	78,63	86,51	93,84	100,64	106,80
81376_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
311414_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
311415_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
2646_a	87,90	95,14	102,07	107,86	103,06	94,99	83,99	78,04	85,91	93,25	100,03	106,25
2649_b	87,88	95,12	102,05	107,84	103,04	94,97	83,97	78,01	85,88	93,22	100,00	106,22
80615_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
80629_a	88,64	95,84	102,83	108,45	103,64	95,64	84,71	78,63	86,51	93,84	100,64	106,80
81376_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
311414_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
311415_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
81376_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
81376_a	87,86	95,09	102,03	107,77	102,97	94,92	83,95	77,93	85,81	93,15	99,94	106,10
2646_a	87,90	95,14	102,07	107,86	103,06	94,99	83,99	78,04	85,91	93,25	100,03	106,25
2646_a	87,90	95,14	102,07	107,86	103,06	94,99	83,99	78,04	85,91	93,25	100,03	106,25
311414_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
311414_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
80615_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
80615_a	87,69	94,91	101,87	107,57	102,77	94,73	83,77	77,81	85,70	93,03	99,83	105,99
2667_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
80747_a	87,32	94,58	101,48	107,36	102,57	94,45	83,40	76,74	84,61	91,96	98,74	104,94
235959_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328280_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328281_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
2667_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
80747_b	87,32	94,58	101,48	107,36	102,57	94,45	83,40	76,74	84,61	91,96	98,74	104,94

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
2632_a	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
235962_a	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
328286	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
2632_b	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
235961	92,87	84,65	73,47	63,84	71,84	79,08	86,00	91,81	87,01	78,94	67,93	--
2646_a	101,49	93,23	82,02	72,33	80,30	87,57	94,45	100,38	95,59	87,46	76,40	--
2649_a	101,46	93,20	81,99	72,30	80,27	87,54	94,42	100,35	95,56	87,43	76,37	--
80615_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
80629_a	102,03	93,80	82,62	73,00	80,99	88,23	95,16	100,96	96,17	88,09	77,07	--
81376_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
311414_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
311415_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
2646_a	101,49	93,23	82,02	72,33	80,30	87,57	94,45	100,38	95,59	87,46	76,40	--
2649_b	101,46	93,20	81,99	72,30	80,27	87,54	94,42	100,35	95,56	87,43	76,37	--
80615_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
80629_a	102,03	93,80	82,62	73,00	80,99	88,23	95,16	100,96	96,17	88,09	77,07	--
81376_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
311414_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
311415_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
81376_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
81376_a	101,34	93,11	81,92	72,28	80,28	87,53	94,44	100,26	95,47	87,38	76,37	--
2646_a	101,49	93,23	82,02	72,33	80,30	87,57	94,45	100,38	95,59	87,46	76,40	--
2646_a	101,49	93,23	82,02	72,33	80,30	87,57	94,45	100,38	95,59	87,46	76,40	--
311414_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
311414_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
80615_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
80615_a	101,22	92,99	81,81	72,10	80,10	87,35	94,26	100,07	95,27	87,20	76,19	--
2667_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
80747_a	100,18	91,93	80,73	71,05	79,02	86,29	93,18	99,08	94,30	86,18	75,12	--
235959_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328280_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328281_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
2667_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
80747_b	100,18	91,93	80,73	71,05	79,02	86,29	93,18	99,08	94,30	86,18	75,12	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
2625_a	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	--	--	--	--	--	--	--
2632_a	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	--	--	--	--	--	--
235962_a	--	--	--	--	--	--	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	--	--	--	--	--	--
328286	--	--	--	--	--	--	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	--	--	--	--	--	--	--
2632_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	--	--	--	--	--	--	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2649_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80629_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311415_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2649_b	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80629_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311415_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
2667_a	--	--	--	--	--	--	--
80747_a	--	--	--	--	--	--	--
235959_a	--	--	--	--	--	--	--
328280_a	--	--	--	--	--	--	--
328281_a	--	--	--	--	--	--	--
2667_b	--	--	--	--	--	--	--
80747_b	--	--	--	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek
235959_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
235959_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)
235959_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328280_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328281_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328280_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328280_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328281_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
328281_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
235959_a	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86
235959_b	50	50	--	9083,08	6,46	3,74	0,95	--	--	--	--	--	97,86

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)
235959_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
235959_a	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--
235959_b	98,90	97,62	--	1,12	0,70	1,50	--	1,01	0,40	0,88	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63
235959_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328280_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328281_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328280_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328280_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328281_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
328281_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
235959_a	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04
235959_b	--	573,94	335,68	83,92	--	6,58	2,39	1,29	--	5,95	1,35	0,76	--	78,04

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
235959_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328280_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328281_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328280_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328280_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328281_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
328281_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
235959_a	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49
235959_b	86,03	93,27	100,20	106,00	101,20	93,13	82,11	75,32	83,22	90,54	97,34	103,49

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63
235959_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328280_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328281_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328280_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328280_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328281_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
328281_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
235959_a	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--
235959_b	98,72	90,50	79,33	69,70	77,71	84,95	91,88	97,66	92,87	84,80	73,81	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Plan situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
235959_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_b	--	--	--	--	--	--	--
328281_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_a	--	--	--	--	--	--	--
328281_a	--	--	--	--	--	--	--
328281_b	--	--	--	--	--	--	--
235959_a	--	--	--	--	--	--	--
235959_b	--	--	--	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek
2625_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2630_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2632_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235961	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235962_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237360_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237361_a	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328285	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328286	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2625_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
2630_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2632_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235962_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
237360_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
237361_b	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W13
80597_b	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80597_a	Zamenhofdreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328285	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235961	Zamenhofdreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2649_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80629_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311415_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2649_b	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80629_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311415_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2646_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
81376_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
311414_a	Einsteindreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80615_a	Einsteindreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2667_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80747_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
2667_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
80747_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
2625_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2630_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2632_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235961	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235962_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237360_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237361_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328285	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328286	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2625_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
2630_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2632_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235962_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
237360_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
237361_b	--	--	--	--	30	30	30	--	30	30	30	--	30
80597_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80597_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328285	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235961	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2649_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80629_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311415_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2649_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80629_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311415_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2646_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
81376_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
311414_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80615_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2667_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80747_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
2667_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
80747_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)
2625_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
2632_a	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
80597_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
235962_a	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
237360_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
328286	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
2625_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
2632_b	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
80597_b	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
237360_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	30	30	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	50	50	--	0,00	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
235961	50	50	--	2112,08	7,24	2,17	0,55	--	--	--	--	--	97,93
2646_a	50	50	--	14122,24	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,74
2649_a	50	50	--	14061,56	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,74
80615_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
80629_a	50	50	--	16350,60	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,32
81376_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
311414_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
311415_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
2646_a	50	50	--	14122,24	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,74
2649_b	50	50	--	14061,56	6,13	4,39	1,11	--	--	--	--	--	97,74
80615_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
80629_a	50	50	--	16350,60	6,15	4,35	1,10	--	--	--	--	--	97,32
81376_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
311414_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
311415_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
2646_a	50	50	--	14122,24	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,74
2646_a	50	50	--	14122,24	6,13	4,40	1,11	--	--	--	--	--	97,74
81376_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
81376_a	50	50	--	14026,36	6,18	4,29	1,08	--	--	--	--	--	97,65
311414_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
311414_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
80615_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
80615_a	50	50	--	13412,88	6,15	4,36	1,10	--	--	--	--	--	97,51
2667_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
80747_a	50	50	--	11868,88	6,45	3,76	0,95	--	--	--	--	--	98,20
235959_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328280_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328281_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
2667_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
80747_b	50	50	--	11868,88	6,45	3,76	0,95	--	--	--	--	--	98,20

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
2632_a	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
235962_a	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
328286	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
2632_b	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
235961	98,34	96,41	--	1,22	1,05	2,22	--	0,86	0,61	1,37	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,16	--	1,30	0,53	1,14	--	0,96	0,31	0,70	--	--	--	--
2649_a	99,15	98,15	--	1,31	0,54	1,17	--	0,95	0,31	0,68	--	--	--	--
80615_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
80629_a	99,02	97,87	--	1,42	0,55	1,18	--	1,26	0,43	0,95	--	--	--	--
81376_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
311414_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
311415_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,16	--	1,30	0,53	1,14	--	0,96	0,31	0,70	--	--	--	--
2649_b	99,15	98,15	--	1,31	0,54	1,17	--	0,95	0,31	0,68	--	--	--	--
80615_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
80629_a	99,02	97,87	--	1,42	0,55	1,18	--	1,26	0,43	0,95	--	--	--	--
81376_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
311414_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
311415_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,16	--	1,30	0,53	1,14	--	0,96	0,31	0,70	--	--	--	--
2646_a	99,15	98,16	--	1,30	0,53	1,14	--	0,96	0,31	0,70	--	--	--	--
81376_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
81376_a	99,00	97,84	--	1,37	0,61	1,30	--	0,98	0,39	0,86	--	--	--	--
311414_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
311414_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
80615_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
80615_a	98,99	97,81	--	1,46	0,62	1,33	--	1,03	0,39	0,86	--	--	--	--
2667_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
80747_a	99,11	98,07	--	0,92	0,56	1,20	--	0,88	0,33	0,73	--	--	--	--
235959_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
2667_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
80747_b	99,11	98,07	--	0,92	0,56	1,20	--	0,88	0,33	0,73	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
2632_a	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
235962_a	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
328286	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
2632_b	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
235961	--	149,77	45,06	11,27	--	1,86	0,48	0,26	--	1,31	0,28	0,16	--	72,15
2646_a	--	845,75	615,80	153,95	--	11,22	3,32	1,79	--	8,31	1,94	1,09	--	79,73
2649_a	--	842,73	611,82	152,96	--	11,30	3,36	1,82	--	8,18	1,90	1,06	--	79,71
80615_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
80629_a	--	978,64	704,14	176,04	--	14,24	3,91	2,12	--	12,72	3,06	1,71	--	80,53
81376_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
311414_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
311415_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
2646_a	--	845,75	615,80	153,95	--	11,22	3,32	1,79	--	8,31	1,94	1,09	--	79,73
2649_b	--	842,73	611,82	152,96	--	11,30	3,36	1,82	--	8,18	1,90	1,06	--	79,71
80615_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
80629_a	--	978,64	704,14	176,04	--	14,24	3,91	2,12	--	12,72	3,06	1,71	--	80,53
81376_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
311414_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
311415_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
2646_a	--	845,75	615,80	153,95	--	11,22	3,32	1,79	--	8,31	1,94	1,09	--	79,73
2646_a	--	845,75	615,80	153,95	--	11,22	3,32	1,79	--	8,31	1,94	1,09	--	79,73
81376_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
81376_a	--	846,62	595,31	148,83	--	11,87	3,67	1,98	--	8,52	2,34	1,31	--	79,76
311414_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
311414_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
80615_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
80615_a	--	803,87	578,43	144,61	--	12,06	3,65	1,97	--	8,46	2,27	1,27	--	79,57
2667_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
80747_a	--	751,50	442,07	110,52	--	7,06	2,50	1,35	--	6,71	1,46	0,82	--	79,11
235959_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328280_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328281_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
2667_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
80747_b	--	751,50	442,07	110,52	--	7,06	2,50	1,35	--	6,71	1,46	0,82	--	79,11

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
2632_a	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
235962_a	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
328286	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
2632_b	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
235961	80,13	87,39	94,29	100,14	95,35	87,25	76,22	66,78	74,73	82,01	88,87	94,85
2646_a	87,73	94,97	101,90	107,69	102,89	94,82	83,82	77,88	85,75	93,09	99,87	106,09
2649_a	87,72	94,96	101,88	107,68	102,88	94,81	83,80	77,85	85,72	93,07	99,84	106,06
80615_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
80629_a	88,57	95,77	102,76	108,41	103,59	95,58	84,64	78,53	86,41	93,74	100,54	106,70
81376_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
311414_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
311415_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
2646_a	87,73	94,97	101,90	107,69	102,89	94,82	83,82	77,88	85,75	93,09	99,87	106,09
2649_b	87,72	94,96	101,88	107,68	102,88	94,81	83,80	77,85	85,72	93,07	99,84	106,06
80615_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
80629_a	88,57	95,77	102,76	108,41	103,59	95,58	84,64	78,53	86,41	93,74	100,54	106,70
81376_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
311414_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
311415_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
2646_a	87,73	94,97	101,90	107,69	102,89	94,82	83,82	77,88	85,75	93,09	99,87	106,09
2646_a	87,73	94,97	101,90	107,69	102,89	94,82	83,82	77,88	85,75	93,09	99,87	106,09
81376_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
81376_a	87,77	95,01	101,94	107,71	102,91	94,85	83,86	77,79	85,67	93,00	99,80	105,97
311414_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
311414_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
80615_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
80615_a	87,60	94,82	101,77	107,50	102,70	94,66	83,68	77,67	85,55	92,88	99,68	105,84
2667_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
80747_a	87,07	94,33	101,23	107,12	102,33	94,21	83,15	76,45	84,32	91,67	98,45	104,65
235959_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328280_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328281_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
2667_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
80747_b	87,07	94,33	101,23	107,12	102,33	94,21	83,15	76,45	84,32	91,67	98,45	104,65

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63
2625_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
2632_a	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235961	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
235962_a	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
328286	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
2632_b	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
328285	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
235961	90,07	81,92	70,83	61,34	69,45	76,62	83,64	89,13	84,30	76,37	65,53	--
2646_a	101,33	93,07	81,86	72,17	80,14	87,41	94,29	100,22	95,43	87,30	76,24	--
2649_a	101,30	93,04	81,83	72,14	80,11	87,38	94,26	100,19	95,41	87,28	76,21	--
80615_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
80629_a	101,93	93,70	82,51	72,89	80,88	88,12	95,05	100,86	96,07	87,98	76,96	--
81376_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
311414_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
311415_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
2646_a	101,33	93,07	81,86	72,17	80,14	87,41	94,29	100,22	95,43	87,30	76,24	--
2649_b	101,30	93,04	81,83	72,14	80,11	87,38	94,26	100,19	95,41	87,28	76,21	--
80615_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
80629_a	101,93	93,70	82,51	72,89	80,88	88,12	95,05	100,86	96,07	87,98	76,96	--
81376_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
311414_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
311415_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
2646_a	101,33	93,07	81,86	72,17	80,14	87,41	94,29	100,22	95,43	87,30	76,24	--
2646_a	101,33	93,07	81,86	72,17	80,14	87,41	94,29	100,22	95,43	87,30	76,24	--
81376_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
81376_a	101,20	92,97	81,78	72,14	80,13	87,38	94,29	100,13	95,33	87,24	76,23	--
311414_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
311414_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
80615_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
80615_a	101,08	92,85	81,66	72,02	80,02	87,26	94,18	100,00	95,21	87,12	76,11	--
2667_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
80747_a	99,89	91,64	80,44	70,76	78,73	86,00	92,89	98,79	94,01	85,89	74,83	--
235959_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328280_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328281_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
2667_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
80747_b	99,89	91,64	80,44	70,76	78,73	86,00	92,89	98,79	94,01	85,89	74,83	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
2625_a	--	--	--	--	--	--	--
2630_a	--	--	--	--	--	--	--
2632_a	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	--	--	--	--	--	--
235962_a	--	--	--	--	--	--	--
237360_a	--	--	--	--	--	--	--
237361_a	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	--	--	--	--	--	--
328286	--	--	--	--	--	--	--
2625_b	--	--	--	--	--	--	--
2630_b	--	--	--	--	--	--	--
2632_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--
235962_b	--	--	--	--	--	--	--
237360_b	--	--	--	--	--	--	--
237361_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_b	--	--	--	--	--	--	--
80597_a	--	--	--	--	--	--	--
328285	--	--	--	--	--	--	--
235961	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2649_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80629_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311415_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2649_b	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80629_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311415_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
2646_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
81376_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
311414_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
80615_a	--	--	--	--	--	--	--
2667_a	--	--	--	--	--	--	--
80747_a	--	--	--	--	--	--	--
235959_a	--	--	--	--	--	--	--
328280_a	--	--	--	--	--	--	--
328281_a	--	--	--	--	--	--	--
2667_b	--	--	--	--	--	--	--
80747_b	--	--	--	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek
235959_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328280_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_a	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
235959_b	Brailledreef	0,00	2,00	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_b	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1
328281_a	Brailledreef	0,00	--	Relatief				0	Intensiteit	False	1,5	0	W1

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))
235959_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328280_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
235959_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_b	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50
328281_a	--	--	--	--	50	50	50	--	50	50	50	--	50

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)
235959_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328280_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328281_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328280_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328280_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
235959_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
235959_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328281_b	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76
328281_a	50	50	--	7793,00	6,37	3,91	0,99	--	--	--	--	--	97,76

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)
235959_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328280_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
235959_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
235959_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_b	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--
328281_a	98,88	97,58	--	1,16	0,72	1,54	--	1,08	0,40	0,88	--	--	--	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63
235959_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328280_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328281_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328280_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328280_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
235959_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
235959_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328281_b	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35
328281_a	--	485,28	301,26	75,32	--	5,75	2,20	1,19	--	5,37	1,21	0,68	--	77,35

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
235959_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328280_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328281_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328280_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328280_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
235959_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
235959_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328281_b	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02
328281_a	85,35	92,58	99,53	105,29	100,49	92,43	81,43	74,86	82,75	90,08	96,88	103,02

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63
235959_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328280_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328281_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328280_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328280_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
235959_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
235959_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328281_b	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--
328281_a	98,26	90,03	78,86	69,24	77,25	84,49	91,41	97,20	92,40	84,34	73,35	--

Model: 20240521 | Wegverkeer | Referentie situatie
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
235959_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_b	--	--	--	--	--	--	--
328281_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_b	--	--	--	--	--	--	--
328280_a	--	--	--	--	--	--	--
235959_a	--	--	--	--	--	--	--
235959_b	--	--	--	--	--	--	--
328281_b	--	--	--	--	--	--	--
328281_a	--	--	--	--	--	--	--

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Lijnbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	ISO_H	ISO M.
HWC Overvecht		Zone	136059,73	458393,75	136086,03	458366,62	0,75	0,75	2,00	2,00	0,75	--

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Lijnbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Hdef.	TypeLw	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	LwM Totaal	Lw Totaal	LwrM 31	LwrM 63
HWC Overvecht	Relatief	False	12,0000	4,0000	8,0000	Nee	Nee	Nee	--	--	--	--

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Lijnbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	LwrM 125	LwrM 250	LwrM 500	LwrM 1k	LwrM 2k	LwrM 4k	LwrM 8k	LwrM Totaal	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500
HWC Overvecht	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Lijnbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	Red 1k
HWC Overvecht	--	--	--	--	--	0,00

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1
RWZI Zandpad	104	Route containers, dixies & drijfslib	135863,56	458244,45	135865,14	458242,84	1,50	1,50	1,87
RWZI Zandpad	103	Route PE/Metaalzout & extern slib	135864,69	458243,35	135863,23	458244,61	1,50	1,50	1,87
RWZI Zandpad	101	Route slibafvoer	135862,79	458244,96	135756,56	458082,71	1,50	1,50	1,87
RWZI Zandpad	105	Route parkeren personeel & bezoekers	135865,18	458242,63	135862,37	458245,27	0,75	0,75	1,87
RWZI Zandpad	102	Route slibafvoer	135777,32	458067,39	135864,14	458244,00	1,50	1,50	2,00
RWZI Zandpad	106a	route gronddepot	135707,90	458048,52	135916,51	458151,31	1,50	1,50	1,93
RWZI Zandpad	106b	route gronddepot	135777,19	457880,65	135658,56	458205,54	1,50	1,50	2,00
RWZI Zandpad	106b	route gronddepot	135916,51	458151,38	135916,52	458151,32	1,50	1,50	2,00

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	M-n	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Lengte	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Gem.snelheid	Lw Totaal	Red 1k	Lwr 31	Lwr 63
RWZI Zandpad	1,87	1,50	--	Relatief	963,91	3	1	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	1,87	1,50	--	Relatief	738,08	15	2	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	2,00	1,50	--	Relatief	208,96	5	1	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	1,87	0,75	--	Relatief	310,92	23	--	--	10	84,57	0,00	--	60,00
RWZI Zandpad	1,87	1,50	--	Relatief	259,17	5	1	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	2,00	1,50	--	Relatief	306,62	24	--	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	2,00	1,50	--	Relatief	461,68	12	--	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10
RWZI Zandpad	2,00	1,50	--	Relatief	376,03	12	--	--	10	102,22	0,00	60,10	76,10

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	67,00	72,00	78,00	80,00	79,00	73,00	63,00	84,57
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22
RWZI Zandpad	84,10	89,30	94,50	98,30	96,90	89,90	77,20	102,22

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Rel.H	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)
RWZI Zandpad	202	Overstort	135655,91	458035,41	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	210	Overstort	135790,43	457960,00	0,10	0,10	4,80	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	203	Overstort	135675,46	458027,27	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	207	Overstort	135669,15	458053,33	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	209	Overstort	135674,36	458060,36	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	205	Overstort	135663,65	458046,13	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	201	Overstort	135652,99	458031,28	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	204	Overstort	135677,57	458030,29	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	206	Overstort	135666,81	458050,47	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	208	Overstort	135671,70	458057,18	0,10	0,10	11,71	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	211	Overstort	135920,36	458122,43	0,10	0,10	7,00	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000
RWZI Zandpad	212	Overstort	135926,40	458130,21	0,10	0,10	7,00	Relatief aan onderliggend item	False	12,0000	4,0000

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Tb(u)(N)	DeltaL	DeltaH	Negeer obj.	LwM2 Totaal	Lw Totaal	Red 1k	LwrM2 31	LwrM2 63	LwrM2 125	LwrM2 250	LwrM2 500
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,44	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	69,56	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,82	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,34	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,34	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,34	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,44	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,82	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,34	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	66,34	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	65,57	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20
RWZI Zandpad	8,0000	5,0	5,0	Ja	56,16	65,57	0,00	30,30	42,30	45,50	48,00	49,20

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	LwrM2 1k	LwrM2 2k	LwrM2 4k	LwrM2 8k	LwrM2 Totaal	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,58	52,58	55,78	58,28	59,48	58,68	57,58	58,98
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	43,70	55,70	58,90	61,40	62,60	61,80	60,70	62,10
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,96	52,96	56,16	58,66	59,86	59,06	57,96	59,36
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,48	52,48	55,68	58,18	59,38	58,58	57,48	58,88
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,48	52,48	55,68	58,18	59,38	58,58	57,48	58,88
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,48	52,48	55,68	58,18	59,38	58,58	57,48	58,88
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,58	52,58	55,78	58,28	59,48	58,68	57,58	58,98
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,96	52,96	56,16	58,66	59,86	59,06	57,96	59,36
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,48	52,48	55,68	58,18	59,38	58,58	57,48	58,88
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	40,48	52,48	55,68	58,18	59,38	58,58	57,48	58,88
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	39,71	51,71	54,91	57,41	58,61	57,81	56,71	58,11
RWZI Zandpad	48,40	47,30	48,70	42,10	56,16	39,71	51,71	54,91	57,41	58,61	57,81	56,71	58,11

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 8k	Lwr Totaal
RWZI Zandpad	52,38	66,44
RWZI Zandpad	55,50	69,56
RWZI Zandpad	52,76	66,82
RWZI Zandpad	52,28	66,34
RWZI Zandpad	52,28	66,34
RWZI Zandpad	52,28	66,34
RWZI Zandpad	52,38	66,44
RWZI Zandpad	52,76	66,82
RWZI Zandpad	52,28	66,34
RWZI Zandpad	52,28	66,34
RWZI Zandpad	51,51	65,57
RWZI Zandpad	51,51	65,57

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
RWZI Zandpad	12	Grofroosters	135776,84	457906,31	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	25	Beluchting Nereda	135767,88	458191,00	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	20	Overstort Nereda	135780,64	458208,88	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	28	Beluchting Nereda	135732,29	458142,80	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	21	Overstort Nereda	135744,77	458160,83	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	27	Beluchting Nereda	135696,75	458094,43	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	19	Overstort Nereda	135709,10	458112,75	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	29	Beluchting Nereda	135641,98	458134,74	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	23	Overstort Nereda	135655,65	458152,34	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	30	Beluchting Nereda	135677,52	458183,00	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	22	Overstort Nereda	135690,98	458200,09	0,10	10,20	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	26	Beluchting Nereda	135713,06	458231,31	0,10	9,97	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	24	Overstort Nereda	135726,82	458249,07	0,10	9,97	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	38	Ventilator	135790,83	458016,71	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	44	Lossen extern slib (15 stuks)	135720,79	458051,14	1,00	1,86	Relatief
RWZI Zandpad	43	Lossen mobiele toiletten & hondenpoep	135767,29	457905,21	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	51	Schroefcontainer	135780,38	457957,57	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	52	Schroefcontainer	135772,75	457944,48	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	50	Schroefcontainer	135814,75	457933,03	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	49	Schroefcontainer	135804,05	457921,63	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	48	Schroefcontainer	135757,02	457916,38	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	47	Schroefcontainer	135782,54	457898,71	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	7	Transportschroef slibsilo	135762,21	458080,13	1,00	20,00	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	8	Transportschroef slibsilo	135769,26	458074,92	1,00	20,00	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	6	Transportschroef (verticaal)	135762,26	458072,69	4,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	5	Centrifuge dak	135755,16	458064,70	0,10	12,55	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	45	Lossen chemicalien	135731,69	458067,12	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	46	Lossen chemicalien	135759,70	458090,81	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	33	Ventilator	135773,84	458016,64	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	16	Nerada toevoerpomp	135630,58	458074,94	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	11	Slibpomp	135641,76	458106,43	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	10	Transportschroef	135766,96	457924,76	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	4	Centrifugeruimte wand 4 1ste verd.	135761,50	458059,39	3,00	7,00	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	1	Centrifugeruimte wand 1 1ste verd.	135760,91	458072,06	8,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	9	Transportschroef	135788,23	457909,00	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	60	Overstort indikker	135748,55	458027,80	0,10	9,10	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	41	Ventilator	135767,08	458088,74	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	37	Ventilator	135782,37	458003,95	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	36	Ventilator	135779,55	458005,82	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	35	Ventilator	135776,75	458007,97	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	40	Ventilator	135783,13	458022,39	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	39	Ventilator	135786,95	458019,76	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	32	Ventilator	135775,99	458019,69	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	66	Ontwateringsschroef	135760,93	457921,03	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	67	Ontwateringsschroef	135785,37	457902,59	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	65	Zandfiltergebouw dak	135620,33	458050,20	0,10	6,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	62	Zandfiltergebouw zijwand 2	135627,99	458044,27	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	61	Zandfiltergebouw zijwand 1	135611,73	458056,11	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	63	Zandfiltergebouw zijwand 3	135617,52	458046,47	3,20	1,83	Relatief
RWZI Zandpad	73	Slibgebouw zijwand 3	135749,35	458080,76	3,30	2,99	Relatief

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Type	Richt.	Hoek	GeenDemping	GeenRefl.	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw Totaal	Red 1k	Lwr 31	Lwr 63
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,98	0,00	39,10	50,60
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	80,13	0,00	46,29	59,72
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	87,94	20,00	19,84	40,31
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	80,13	0,00	46,29	59,72
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	87,94	20,00	19,84	40,31
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	80,13	0,00	46,29	59,72
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	87,94	20,00	19,84	40,31
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	80,13	0,00	46,29	59,72
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	87,94	20,00	19,84	40,31
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	80,13	0,00	46,29	59,72
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	5,67	9,03	--	94,99	0,00	58,30	70,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	13,80	12,04	--	94,99	0,00	58,30	70,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	12,04	12,04	12,04	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	12,04	12,04	12,04	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	12,04	12,04	12,04	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	12,04	12,04	12,04	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	9,03	9,03	9,03	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	9,03	9,03	9,03	75,61	0,00	27,50	39,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	59,92	0,00	24,50	47,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	59,92	0,00	24,50	47,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	83,32	0,00	28,50	55,70
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	75,81	0,00	55,30	68,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	16,81	--	--	94,99	0,00	58,30	70,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	16,81	--	--	94,99	0,00	58,30	70,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	77,00	0,00	42,41	53,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	2,22	2,22	2,22	88,80	0,00	40,60	54,40
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	9,55	9,55	9,55	59,92	0,00	24,50	47,70
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	71,07	0,00	48,70	63,90
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	70,77	0,00	48,40	63,60
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	9,55	9,55	9,55	59,92	0,00	24,50	47,70
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	81,36	0,00	34,30	50,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	62,92	0,00	27,50	50,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	62,92	0,00	27,50	50,70
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	59,99	0,00	36,80	46,80
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	53,61	0,00	29,60	41,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	53,61	0,00	29,60	41,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,19	0,00	33,10	45,20
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	65,88	0,00	24,90	50,40

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RWZI Zandpad	58,70	53,30	49,00	45,40	44,00	44,70	38,20	60,98
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,47	51,17	59,53	64,24	61,43	59,32	53,93	67,94
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,47	51,17	59,53	64,24	61,43	59,32	53,93	67,94
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,47	51,17	59,53	64,24	61,43	59,32	53,93	67,94
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,47	51,17	59,53	64,24	61,43	59,32	53,93	67,94
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,47	51,17	59,53	64,24	61,43	59,32	53,93	67,94
RWZI Zandpad	71,70	70,55	74,66	74,39	70,55	67,87	62,48	80,13
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	77,50	82,90	87,00	91,00	89,60	83,20	70,50	94,99
RWZI Zandpad	77,50	82,90	87,00	91,00	89,60	83,20	70,50	94,99
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	48,40	64,00	72,20	71,50	64,00	57,20	48,80	75,61
RWZI Zandpad	51,50	52,50	54,60	49,10	46,20	52,70	37,90	59,92
RWZI Zandpad	51,50	52,50	54,60	49,10	46,20	52,70	37,90	59,92
RWZI Zandpad	63,50	69,50	77,60	77,10	75,20	77,70	63,90	83,32
RWZI Zandpad	70,70	67,20	65,60	69,30	61,80	37,50	26,20	75,81
RWZI Zandpad	77,50	82,90	87,00	91,00	89,60	83,20	70,50	94,99
RWZI Zandpad	77,50	82,90	87,00	91,00	89,60	83,20	70,50	94,99
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	59,64	65,42	73,93	72,55	62,22	60,24	48,46	77,00
RWZI Zandpad	63,80	70,60	79,10	84,70	83,40	81,40	70,60	88,80
RWZI Zandpad	51,50	52,50	54,60	49,10	46,20	52,70	37,90	59,92
RWZI Zandpad	68,10	61,60	57,00	60,70	58,20	41,90	30,60	71,07
RWZI Zandpad	67,80	61,30	56,70	60,40	57,90	41,60	30,30	70,77
RWZI Zandpad	51,50	52,50	54,60	49,10	46,20	52,70	37,90	59,92
RWZI Zandpad	57,50	65,00	72,20	76,40	76,30	73,70	68,10	81,36
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	54,50	55,50	57,60	52,10	49,20	55,70	40,90	62,92
RWZI Zandpad	54,50	55,50	57,60	52,10	49,20	55,70	40,90	62,92
RWZI Zandpad	51,50	54,30	54,90	52,40	46,90	33,00	24,70	59,99
RWZI Zandpad	48,30	48,10	45,70	43,20	42,70	36,80	28,50	53,61
RWZI Zandpad	48,30	48,10	45,70	43,20	42,70	36,80	28,50	53,61
RWZI Zandpad	51,90	51,70	49,30	46,70	46,20	40,40	32,10	57,19
RWZI Zandpad	65,40	51,80	49,10	44,90	42,40	40,30	30,10	65,88

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
RWZI Zandpad	71	Slibgebouw zijwand 1	135736,27	458078,19	3,30	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	72	Slibgebouw zijwand 2	135738,68	458064,92	3,30	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	69	Transportschroef	135775,84	457948,16	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	68	Transportschroef	135806,76	457925,96	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	64	Zandfiltergebouw zijwand 4	135623,09	458054,09	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	34	Ventilator	135773,73	458010,10	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	2	Centrifugeruimte wand 2 1ste verd.	135749,40	458057,19	8,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	3	Centrifugeruimte wand 3 1ste verd.	135748,18	458069,76	3,00	7,95	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	15	Nerada toevoerpomp	135633,58	458079,00	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	18	Nerada toevoerpomp	135621,63	458062,72	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	17	Nerada toevoerpomp	135624,58	458066,84	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	75	Zandwasser	135791,23	457966,70	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	76	Zandwasser	135819,40	457944,80	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	77	Waspers fijnrooster	135773,70	457949,82	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	78	Waspers fijnrooster	135808,68	457924,44	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	79	Drijflaag afvoerput	135826,01	457950,25	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	80	Drijflaag afvoerput	135792,82	457973,98	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	14	Aandrijving indikker	135755,02	458036,72	1,00	9,10	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	81	Blowergebouw zijwand 1	135672,75	458154,63	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	82	Blowergebouw zijwand 2	135683,37	458147,26	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	83	Blowergebouw zijwand 3	135680,60	458154,37	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	84	Blowergebouw zijwand 4	135675,19	458147,81	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	85	Blowergebouw zijwand 1	135731,31	458185,73	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	86	Blowergebouw zijwand 2	135741,83	458178,45	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	87	Blowergebouw zijwand 3	135739,08	458185,74	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	88	Blowergebouw zijwand 4	135733,53	458179,41	5,90	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	89	Blowergebouw dak	135736,42	458182,28	0,10	10,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	90	Blowergebouw dak	135678,15	458151,01	0,10	10,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	91	Luchttransportbuis	135660,33	458119,74	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	92	Luchttransportbuis	135695,88	458168,11	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	93	Luchttransportbuis	135731,43	458216,46	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	94	Luchttransportbuis	135747,78	458204,53	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	95	Luchttransportbuis	135712,33	458156,15	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	96	Luchttransportbuis	135676,73	458107,86	6,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	97	Luchttransportbuis bij blowergebouw	135683,64	458152,18	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	98	Luchttransportbuis bij blowergebouw	135741,06	458184,29	2,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	100	Fijnrooster	135790,65	457935,18	0,10	4,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	58	Aandrijving zandvanger	135796,11	457956,12	0,50	4,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	59	Aandrijving zandvanger	135808,64	457946,98	0,50	4,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	101	Transportschroef zandcontainer	135789,52	457964,42	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	102	Transportschroef zandcontainer	135818,14	457943,34	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	31	Slibpomp	135669,69	458086,21	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	70	Vijzel	135813,41	457965,58	0,50	4,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	74	Slibgebouw dak	135742,64	458073,72	0,10	7,95	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	13	Grofroosters	135767,22	457913,80	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	99	Mixer extern slibbuffer	135733,69	458053,07	10,00	1,97	Relatief
RWZI Zandpad	54	Drinkwatergebouw zijwand 2	135928,28	458149,27	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	53	Drinkwatergebouw zijwand 1	135931,61	458153,90	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	55	Drinkwatergebouw zijwand 3	135933,41	458149,10	3,20	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	56	Drinkwatergebouw zijwand 4	135926,41	458154,18	3,20	2,00	Relatief

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Type	Richt.	Hoek	GeenDemping	GeenRefl.	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw Totaal	Red 1k	Lwr 31	Lwr 63
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	64,39	0,00	23,50	49,00
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	65,88	0,00	24,90	50,40
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	10,13	10,13	10,13	83,32	0,00	28,50	55,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	10,13	10,13	10,13	83,32	0,00	28,50	55,70
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,19	0,00	33,10	45,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	70,77	0,00	48,40	63,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	71,07	0,00	48,70	63,90
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	77,00	0,00	42,41	53,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	77,00	0,00	42,41	53,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	77,00	0,00	42,41	53,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	10,81	10,81	10,81	77,19	0,00	24,20	30,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	10,81	10,81	10,81	77,19	0,00	24,20	30,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	9,55	9,55	9,55	80,07	0,00	44,00	53,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	9,55	9,55	9,55	80,07	0,00	44,00	53,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	13,80	--	--	100,78	0,00	66,20	72,90
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	13,80	--	--	100,78	0,00	66,20	72,90
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	83,16	0,00	49,90	75,10
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,00	0,00	36,30	50,40
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,00	0,00	36,30	50,40
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	68,20	0,00	37,60	51,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	68,20	0,00	37,60	51,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,00	0,00	36,30	50,40
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,00	0,00	36,30	50,40
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	68,20	0,00	37,60	51,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	68,20	0,00	37,60	51,60
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	65,75	0,00	38,70	50,70
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	65,75	0,00	38,70	50,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	0,00	21,60	35,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	0,00	21,60	35,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	0,00	21,60	35,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	0,00	21,60	35,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	0,00	21,60	35,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	-6,00	27,60	41,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	-6,00	27,60	41,20
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	61,78	0,00	38,00	47,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	70,22	0,00	26,00	33,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	70,22	0,00	26,00	33,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	10,13	10,13	10,13	83,32	0,00	28,50	55,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	10,13	10,13	10,13	83,32	0,00	28,50	55,70
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	2,22	2,22	2,22	88,80	0,00	40,60	54,40
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	73,45	0,00	33,10	48,20
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	66,57	0,00	29,10	52,60
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,98	0,00	39,10	50,60
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	78,24	0,00	32,20	40,10
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,26	0,00	39,10	51,30
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,26	0,00	39,10	51,30
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	65,26	0,00	37,10	49,30
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	65,26	0,00	37,10	49,30

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RWZI Zandpad	63,90	50,40	47,70	43,50	41,00	38,90	28,70	64,39
RWZI Zandpad	65,40	51,80	49,10	44,90	42,40	40,30	30,10	65,88
RWZI Zandpad	63,50	69,50	77,60	77,10	75,20	77,70	63,90	83,32
RWZI Zandpad	63,50	69,50	77,60	77,10	75,20	77,70	63,90	83,32
RWZI Zandpad	51,90	51,70	49,30	46,70	46,20	40,40	32,10	57,19
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	67,80	61,30	56,70	60,40	57,90	41,60	30,30	70,77
RWZI Zandpad	68,10	61,60	57,00	60,70	58,20	41,90	30,60	71,07
RWZI Zandpad	59,64	65,42	73,93	72,55	62,22	60,24	48,46	77,00
RWZI Zandpad	59,64	65,42	73,93	72,55	62,22	60,24	48,46	77,00
RWZI Zandpad	59,64	65,42	73,93	72,55	62,22	60,24	48,46	77,00
RWZI Zandpad	46,30	53,80	73,80	70,50	70,70	64,60	63,50	77,19
RWZI Zandpad	46,30	53,80	73,80	70,50	70,70	64,60	63,50	77,19
RWZI Zandpad	59,30	68,60	74,00	76,10	73,50	67,00	--	80,07
RWZI Zandpad	59,30	68,60	74,00	76,10	73,50	67,00	--	80,07
RWZI Zandpad	87,70	90,00	93,40	96,50	94,80	87,90	77,10	100,78
RWZI Zandpad	87,70	90,00	93,40	96,50	94,80	87,90	77,10	100,78
RWZI Zandpad	73,20	77,70	77,30	73,40	71,90	65,60	53,60	83,16
RWZI Zandpad	66,60	53,10	46,60	46,00	45,10	33,60	18,50	67,00
RWZI Zandpad	66,60	53,10	46,60	46,00	45,10	33,60	18,50	67,00
RWZI Zandpad	67,80	54,40	47,80	47,30	46,40	34,80	19,70	68,20
RWZI Zandpad	67,80	54,40	47,80	47,30	46,40	34,80	19,70	68,20
RWZI Zandpad	66,60	53,10	46,60	46,00	45,10	33,60	18,50	67,00
RWZI Zandpad	66,60	53,10	46,60	46,00	45,10	33,60	18,50	67,00
RWZI Zandpad	67,80	54,40	47,80	47,30	46,40	34,80	19,70	68,20
RWZI Zandpad	67,80	54,40	47,80	47,30	46,40	34,80	19,70	68,20
RWZI Zandpad	64,90	54,50	50,90	50,40	44,50	24,90	9,80	65,75
RWZI Zandpad	64,90	54,50	50,90	50,40	44,50	24,90	9,80	65,75
RWZI Zandpad	40,60	50,60	62,90	65,90	68,50	67,70	57,30	72,89
RWZI Zandpad	40,60	50,60	62,90	65,90	68,50	67,70	57,30	72,89
RWZI Zandpad	40,60	50,60	62,90	65,90	68,50	67,70	57,30	72,89
RWZI Zandpad	40,60	50,60	62,90	65,90	68,50	67,70	57,30	72,89
RWZI Zandpad	40,60	50,60	62,90	65,90	68,50	67,70	57,30	72,89
RWZI Zandpad	46,60	56,60	68,90	71,90	74,50	73,70	63,30	78,89
RWZI Zandpad	46,60	56,60	68,90	71,90	74,50	73,70	63,30	78,89
RWZI Zandpad	51,70	55,90	54,40	51,40	51,10	54,40	49,70	61,78
RWZI Zandpad	41,40	47,60	66,80	64,70	64,00	52,70	41,40	70,22
RWZI Zandpad	41,40	47,60	66,80	64,70	64,00	52,70	41,40	70,22
RWZI Zandpad	63,50	69,50	77,60	77,10	75,20	77,70	63,90	83,32
RWZI Zandpad	63,50	69,50	77,60	77,10	75,20	77,70	63,90	83,32
RWZI Zandpad	63,80	70,60	79,10	84,70	83,40	81,40	70,60	88,80
RWZI Zandpad	55,00	62,00	66,10	66,70	68,10	66,30	58,30	73,45
RWZI Zandpad	65,50	55,00	55,30	51,10	43,60	33,50	23,30	66,57
RWZI Zandpad	58,70	53,30	49,00	45,40	44,00	44,70	38,20	60,98
RWZI Zandpad	53,30	60,70	74,30	74,10	66,80	68,70	56,70	78,24
RWZI Zandpad	62,50	61,60	60,60	56,60	54,70	46,80	36,70	67,26
RWZI Zandpad	62,50	61,60	60,60	56,60	54,70	46,80	36,70	67,26
RWZI Zandpad	60,50	59,60	58,60	54,60	52,70	44,80	34,70	65,26
RWZI Zandpad	60,50	59,60	58,60	54,60	52,70	44,80	34,70	65,26

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
RWZI Zandpad	57	Drinkwatergebouw dak	135929,65	458151,46	0,10	6,80	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	42	Ventilator	135769,75	458086,78	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	104	Ventilator	135604,71	458118,92	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	105	Ventilator	135602,91	458116,69	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	106	Ventilator	135632,94	458095,46	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	103	Ventilator	135634,61	458097,38	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	108	Transfomatorruimte wand 3	135798,71	457964,33	5,80	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	109	Transfomatorruimte wand 4	135802,21	457968,79	5,80	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	107	Transfomatorruimte wand 1	135798,67	457967,77	5,80	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	110	Transfomatorruimte dak	135800,36	457966,37	0,10	9,60	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	116	Ventilator werkplaats	135849,06	458242,61	0,50	7,93	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	112	Werkplaats-wand 3	135853,65	458246,83	4,00	1,94	Relatief
RWZI Zandpad	114	Werkplaats-wand 2	135846,54	458245,86	4,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	113	Werkplaats-wand 4	135845,88	458239,05	4,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	111	Werkplaats-dak	135849,58	458243,21	0,10	7,93	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	115	Werkplaats-wand 1	135853,06	458239,38	4,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	117	Ventilator poortgebouw	135868,17	458224,61	0,50	7,96	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	118	Ventilator poortgebouw	135874,62	458218,01	0,50	7,96	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	119	Graafmachine	135907,55	458028,93	1,50	9,97	Relatief
RWZI Zandpad	120	stationair draaien dumper	135907,01	458030,56	1,50	10,02	Relatief
RWZI Zandpad	121	Beluchting proefinstallatie Nereda	135929,19	458121,45	0,10	7,00	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	122	Luchttransportbuis	135922,33	458127,57	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	123	Recirculatiepomp	135914,28	458124,41	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	127	Blowergebouw zijwand 1	135919,20	458129,60	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	128	Blowergebouw zijwand 2	135916,24	458125,15	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	129	Blowergebouw zijwand 3	135919,48	458126,03	3,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	130	Blowergebouw dak	135917,55	458127,37	0,10	6,50	Relatief aan onderliggend item
RWZI Zandpad	124	Influentpomp	135918,91	458120,75	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	125	pompinstallatie	135920,17	458119,94	1,00	2,00	Relatief
RWZI Zandpad	126	Roosters	135919,73	458135,19	3,00	2,00	Relatief
HWC Overvecht	B01	UitlVacuump.	135856,68	458407,79	0,40	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B02	Verdeelstuk 3-6 100%	135829,56	458404,55	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B06	Verdeelstuk 7-10L100%	135856,78	458407,69	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B03	Verdeelstuk 3-6 80%	135829,55	458404,56	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B07	Verdeelstuk 7-10L 80%	135856,87	458407,60	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B04	Verdeelstuk 7-10R 100%	135841,95	458391,73	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B05	Verdeelstuk 7-10R 80%	135842,03	458391,65	0,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B08	NSA-uitlaat	135842,03	458391,65	3,50	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B10	Schoorsteen ketel 8 100%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B09	Schoorsteen ketel 7 100%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B12	Schoorsteen ketel 10 100%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B11	Schoorsteen ketel 9 100%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B14	Schoorsteen ketel 8 80%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B13	Schoorsteen ketel 7 80%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B16	Schoorsteen ketel 10 80%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B15	Schoorsteen ketel 9 80%	135849,75	458399,19	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B18	Schoorsteen ketel 4 100%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B17	Schoorsteen ketel 3 100%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B20	Schoorsteen ketel 6 100%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B19	Schoorsteen ketel 5 100%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Type	Richt.	Hoek	GeenDemping	GeenRefl.	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw Totaal	Red 1k	Lwr 31	Lwr 63
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	68,57	0,00	41,00	51,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	60,03	0,00	20,10	35,10
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,06	0,00	0,00	36,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,06	0,00	0,00	36,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	58,26	0,00	--	37,80
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	67,54	0,00	7,40	49,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	1,76	--	--	80,09	0,00	39,00	48,00
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	1,76	--	--	61,76	0,00	54,30	51,30
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	1,76	--	--	62,56	0,00	55,10	52,10
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	1,76	--	--	61,76	0,00	54,30	51,30
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	1,76	--	--	64,52	0,00	57,90	52,90
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	1,76	--	--	62,56	0,00	55,10	52,10
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	1,76	--	--	80,09	0,00	39,00	48,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	1,76	--	--	80,09	0,00	39,00	48,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	6,02	--	--	106,37	0,00	68,10	81,50
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	6,02	--	--	94,99	0,00	58,30	70,50
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	2,00	3,20	5,00	88,86	0,00	55,00	59,00
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,89	-6,00	27,60	41,20
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	0,00	0,00	0,00	75,00	0,00	26,80	40,60
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,62	0,00	36,70	48,70
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	57,62	0,00	36,70	48,70
RWZI Zandpad	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	58,22	0,00	37,30	49,30
RWZI Zandpad	Uitstralend dak HMRI-II.8	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	58,09	0,00	38,30	48,30
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Ja	Nee	0,00	0,00	0,00	75,00	0,00	26,80	40,60
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	2,22	75,00	0,00	26,80	40,60
RWZI Zandpad	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	74,98	0,00	53,10	64,60
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,53	0,00	--	52,10
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	--	78,78	0,00	--	76,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	--	78,78	0,00	--	76,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	--	--	0,00	73,78	0,00	--	71,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	--	--	0,00	73,78	0,00	--	71,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	--	54,78	0,00	--	52,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	--	--	0,00	49,78	0,00	--	47,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Ja	7,78	--	--	71,42	0,00	--	63,40
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	86,01	0,00	--	85,90
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	86,01	0,00	--	85,90
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	86,01	0,00	--	85,90
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	86,01	0,00	--	85,90
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,85	0,00	--	78,80
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,85	0,00	--	78,80
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,85	0,00	--	78,80
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,85	0,00	--	78,80
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	81,46	0,00	--	79,20
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	81,46	0,00	--	79,20
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	81,46	0,00	--	79,20
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	--	81,46	0,00	--	79,20

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
RWZI Zandpad	60,40	62,50	64,50	60,50	53,60	37,70	27,60	68,57
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	45,10	50,10	54,10	56,10	52,10	45,10	40,10	60,03
RWZI Zandpad	56,90	41,20	25,50	4,90	--	--	--	57,06
RWZI Zandpad	56,90	41,20	25,50	4,90	--	--	--	57,06
RWZI Zandpad	58,10	42,40	26,70	6,10	--	--	--	58,26
RWZI Zandpad	67,40	49,70	32,00	14,30	--	--	--	67,54
RWZI Zandpad	65,00	73,00	74,00	76,00	70,00	65,00	59,00	80,09
RWZI Zandpad	54,30	54,30	51,30	52,30	51,30	49,30	45,30	61,76
RWZI Zandpad	55,10	55,10	52,10	53,10	52,10	50,10	46,10	62,56
RWZI Zandpad	54,30	54,30	51,30	52,30	51,30	49,30	45,30	61,76
RWZI Zandpad	53,90	56,90	56,90	57,90	51,90	41,90	37,90	64,52
RWZI Zandpad	55,10	55,10	52,10	53,10	52,10	50,10	46,10	62,56
RWZI Zandpad	65,00	73,00	74,00	76,00	70,00	65,00	59,00	80,09
RWZI Zandpad	65,00	73,00	74,00	76,00	70,00	65,00	59,00	80,09
RWZI Zandpad	90,50	95,40	99,70	101,60	100,70	94,30	85,30	106,37
RWZI Zandpad	77,50	82,90	87,00	91,00	89,60	83,20	70,50	94,99
RWZI Zandpad	69,00	79,00	84,00	84,00	81,00	75,00	73,00	88,86
RWZI Zandpad	46,60	56,60	68,90	71,90	74,50	73,70	63,30	78,89
RWZI Zandpad	50,00	56,80	65,30	70,90	69,60	67,60	56,80	75,00
RWZI Zandpad	51,90	52,70	47,20	46,90	46,70	39,50	30,80	57,62
RWZI Zandpad	51,90	52,70	47,20	46,90	46,70	39,50	30,80	57,62
RWZI Zandpad	52,50	53,30	47,80	47,50	47,30	40,10	31,40	58,22
RWZI Zandpad	49,50	53,30	50,80	50,50	45,30	30,10	21,40	58,09
RWZI Zandpad	50,00	56,80	65,30	70,90	69,60	67,60	56,80	75,00
RWZI Zandpad	50,00	56,80	65,30	70,90	69,60	67,60	56,80	75,00
RWZI Zandpad	72,70	67,30	63,00	59,40	58,00	58,70	52,20	74,98
HWC Overvecht	69,20	64,30	63,50	63,90	62,00	55,30	50,40	72,53
HWC Overvecht	72,90	65,80	61,80	65,40	63,00	63,90	53,00	78,78
HWC Overvecht	72,90	65,80	61,80	65,40	63,00	63,90	53,00	78,78
HWC Overvecht	67,90	60,80	56,80	60,40	58,00	58,90	48,00	73,78
HWC Overvecht	67,90	60,80	56,80	60,40	58,00	58,90	48,00	73,78
HWC Overvecht	48,90	41,80	37,80	41,40	39,00	39,90	29,00	54,78
HWC Overvecht	43,90	36,80	32,80	36,40	34,00	34,90	24,00	49,78
HWC Overvecht	63,70	60,60	63,70	64,60	63,80	57,30	45,60	71,42
HWC Overvecht	69,60	58,40	54,80	49,20	48,70	49,70	42,30	86,01
HWC Overvecht	69,60	58,40	54,80	49,20	48,70	49,70	42,30	86,01
HWC Overvecht	69,60	58,40	54,80	49,20	48,70	49,70	42,30	86,01
HWC Overvecht	69,60	58,40	54,80	49,20	48,70	49,70	42,30	86,01
HWC Overvecht	58,90	47,40	43,80	42,00	45,20	45,00	41,90	78,85
HWC Overvecht	58,90	47,40	43,80	42,00	45,20	45,00	41,90	78,85
HWC Overvecht	58,90	47,40	43,80	42,00	45,20	45,00	41,90	78,85
HWC Overvecht	58,90	47,40	43,80	42,00	45,20	45,00	41,90	78,85
HWC Overvecht	68,50	75,90	68,50	63,90	60,90	48,00	40,90	81,46
HWC Overvecht	68,50	75,90	68,50	63,90	60,90	48,00	40,90	81,46
HWC Overvecht	68,50	75,90	68,50	63,90	60,90	48,00	40,90	81,46
HWC Overvecht	68,50	75,90	68,50	63,90	60,90	48,00	40,90	81,46

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
HWC Overvecht	B22	Schoorsteen ketel 4 80%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B21	Schoorsteen ketel 3 80%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B24	Schoorsteen ketel 6 80%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	B23	Schoorsteen ketel 5 80%	135837,24	458412,62	35,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V01	KetelRmGvlNO	135841,24	458434,78	2,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V02	KetelRmRmnNO	135841,24	458434,78	5,20	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V03	KetelRmGvlNO	135845,87	458418,97	6,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V04	KetelRmGvlNO	135859,40	458404,99	5,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V05	KetelRmRmnNO	135842,79	458422,17	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V07	KetelRmRmnNO	135857,14	458407,32	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V06	KetelRmRstrNO	135842,79	458422,17	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V08	KetelRmRstrNO	135857,09	458407,38	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V09	KetelRmGvlZO	135856,04	458392,02	5,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V10	KetelRmRmnZO	135856,11	458392,08	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V11	KetelRmRstrZO	135855,98	458391,95	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V12	KetelRmGvlZW	135827,54	458406,64	5,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V13	KetelRmGvlZW	135842,03	458391,65	5,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V14	KetelRmRmnZW	135827,66	458406,51	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V16	KetelRmRmnZW	135842,09	458391,59	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V15	KetelRmRstrZW	135827,53	458406,64	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V17	KetelRmRstrZW	135842,09	458391,59	8,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V18	KetelRmGvlNW	135824,27	458424,72	2,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V19	KetelRmRmnNW	135824,27	458424,72	5,20	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V20	KetelRmRstrNW	135824,27	458424,72	5,20	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V21	KetelRmDak	135842,83	458405,32	10,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V22	WWRmGvlNO	135851,64	458423,79	2,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V23	WWRmRmnNO	135851,73	458423,70	5,20	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V24	WWRmGvlZO	135856,74	458412,79	2,70	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V25	WWRmRmnZO	135856,82	458412,87	5,20	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V26	WWRmDak	135848,17	458421,00	7,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V27	GasStGvlNW	135821,94	458391,20	3,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V29	GasStGvlZO	135826,16	458387,02	3,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V28	GasStGvlNO	135825,89	458390,10	3,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V30	GasStGvlZW	135822,68	458387,91	3,00	1,50	Eigen waarde
HWC Overvecht	V31	GasStDak	135824,02	458389,11	5,00	1,50	Eigen waarde

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Type	Richt.	Hoek	GeenDemping	GeenRefl.	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw Totaal	Red 1k	Lwr 31	Lwr 63
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,07	0,00	--	77,40
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,07	0,00	--	77,40
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,07	0,00	--	77,40
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	--	--	0,00	78,07	0,00	--	77,40
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	55,80	0,00	--	50,10
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	67,10	0,00	--	57,80
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	79,54	0,00	--	70,00
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	83,14	0,00	--	73,60
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	--	60,70
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00	--	60,70
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	77,35	0,00	--	64,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	77,35	0,00	--	64,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	85,44	0,00	--	75,90
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	69,50	0,00	--	60,20
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	80,35	0,00	--	67,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	84,84	0,00	--	75,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	85,66	0,00	--	75,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	65,50	0,00	--	56,20
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	66,27	0,00	--	56,20
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	77,35	0,00	--	64,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	78,23	0,00	--	64,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	61,80	0,00	--	56,10
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	72,10	0,00	--	62,80
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	80,35	0,00	--	67,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	78,17	0,00	--	67,40
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	30,39	0,00	--	19,90
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	45,25	0,00	--	27,90
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	26,79	0,00	--	16,30
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	41,65	0,00	--	24,30
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	45,12	0,00	--	27,40
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	41,52	0,00	--	25,60
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	41,52	0,00	--	25,60
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	43,71	0,00	--	27,80
HWC Overvecht	Uitstralende gevel	0,00	360,00	Nee	Ja	0,00	0,00	0,00	43,71	0,00	--	27,80
HWC Overvecht	Normale puntbron	0,00	360,00	Nee	Nee	0,00	0,00	0,00	51,57	0,00	--	29,60

Model: 20240522 | RWZI Zandpad + HWC Overvecht
Hulpmodellen - Versie 02 | Mei 2024 - R00x-1287850LCL
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - Omgevingswet, industrie

Groep	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
HWC Overvecht	64,80	67,80	43,80	42,00	43,20	43,00	40,90	78,07
HWC Overvecht	64,80	67,80	43,80	42,00	43,20	43,00	40,90	78,07
HWC Overvecht	64,80	67,80	43,80	42,00	43,20	43,00	40,90	78,07
HWC Overvecht	64,80	67,80	43,80	42,00	43,20	43,00	40,90	78,07
HWC Overvecht	50,20	48,70	47,10	45,30	39,50	36,30	28,20	55,80
HWC Overvecht	57,90	59,40	58,80	59,00	60,20	56,00	45,90	67,10
HWC Overvecht	72,10	70,60	72,00	73,20	69,40	67,20	62,10	79,54
HWC Overvecht	75,70	74,20	75,60	76,80	73,00	70,80	65,70	83,14
HWC Overvecht	60,80	62,30	61,70	61,90	63,10	58,90	48,80	70,00
HWC Overvecht	60,80	62,30	61,70	61,90	63,10	58,90	48,80	70,00
HWC Overvecht	69,40	71,90	70,30	67,50	62,70	68,50	63,40	77,35
HWC Overvecht	69,40	71,90	70,30	67,50	62,70	68,50	63,40	77,35
HWC Overvecht	78,00	76,50	77,90	79,10	75,30	73,10	68,00	85,44
HWC Overvecht	60,30	61,80	61,20	61,40	62,60	58,40	48,30	69,50
HWC Overvecht	72,40	74,90	73,30	70,50	65,70	71,50	66,40	80,35
HWC Overvecht	77,40	75,90	77,30	78,50	74,70	72,50	67,40	84,84
HWC Overvecht	77,90	76,90	78,30	79,50	75,70	73,50	68,40	85,66
HWC Overvecht	56,30	57,80	57,20	57,40	58,60	54,40	44,30	65,50
HWC Overvecht	56,80	58,80	58,20	58,40	59,30	55,40	45,30	66,27
HWC Overvecht	69,40	71,90	70,30	67,50	62,70	68,50	63,40	77,35
HWC Overvecht	69,90	72,90	71,30	68,50	63,70	69,50	64,40	78,23
HWC Overvecht	56,20	54,70	53,10	51,30	45,50	42,30	34,20	61,80
HWC Overvecht	62,90	64,40	63,80	64,00	65,20	61,00	50,90	72,10
HWC Overvecht	72,40	74,90	73,30	70,50	65,70	71,50	66,40	80,35
HWC Overvecht	67,50	72,00	73,40	71,60	61,80	57,60	52,50	78,17
HWC Overvecht	21,00	21,50	24,90	24,10	20,30	17,10	7,00	30,39
HWC Overvecht	29,00	32,50	36,90	38,10	41,30	37,10	25,00	45,25
HWC Overvecht	17,40	17,90	21,30	20,50	16,70	13,50	3,40	26,79
HWC Overvecht	25,40	28,90	33,30	34,50	37,70	33,50	21,40	41,65
HWC Overvecht	28,50	35,00	41,40	40,60	32,80	28,60	21,50	45,12
HWC Overvecht	16,70	22,30	27,70	32,80	36,00	36,80	33,70	41,52
HWC Overvecht	16,70	22,30	27,70	32,80	36,00	36,80	33,70	41,52
HWC Overvecht	18,90	24,40	29,80	35,00	38,20	39,00	35,90	43,71
HWC Overvecht	18,90	24,40	29,80	35,00	38,20	39,00	35,90	43,71
HWC Overvecht	20,70	32,20	40,60	45,80	45,00	44,80	44,70	51,57

Kenmerk R002-1287850JAJ-V06-efm-NL

Bijlage 2 Stikstofberekeningen

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Eindsituatie

Berekening

AERIUS kenmerk	S1uMSf6zC3p4
Datum berekening	28 mei 2024, 17:08
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 1 - Referentie	2040	90,6 kg/j	3.438,4 kg/j
einde - Beoogd	2040	104,6 kg/j	3.939,9 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 1 - Referentie	0,09 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
einde - Beoogd	0,10 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	104,99 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,01 mol/ha/j
Grootste afname	-

einde (Beoogd), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	104,6 kg/j	3.939,9 kg/j

Nieuwe situatie 1 (Referentie), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	90,6 kg/j	3.438,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "einde" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	104,99	2.038,50	104,99	0,01	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	104,99	2.038,50	104,99	0,01	0,00	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Rijntakken
Lingegebied & Diefdijk-Zuid
Kolland & Overlangbroek
Uiterwaarden Lek
Botshol
Naardermeer
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
Zouweboezem

einde, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Nieuwe situatie 1, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Fase 1

Berekening

AERIUS kenmerk	RkADsyQHskLP
Datum berekening	28 mei 2024, 17:06
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 3 - Referentie	2029	7,9 kg/j	221,0 kg/j
fase 1 - Beoogd	2029	17,1 kg/j	475,8 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 3 - Referentie	0,01 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
fase 1 - Beoogd	0,02 mol/ha/j	4702382	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	80,67 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,02 mol/ha/j
Grootste afname	-

Nieuwe situatie 3 (Referentie), rekenjaar 2029

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	7,9 kg/j	221,0 kg/j

fase 1 (Beoogd), rekenjaar 2029

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Fase 1	8,0 kg/j	217,0 kg/j
Verkeersnetwerk	9,1 kg/j	258,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "fase 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	80,67	2.038,50	80,67	0,02	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	80,67	2.038,50	80,67	0,02	0,00	-

Nieuwe situatie 3, Rekenjaar 2029

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	193915.0				NO_x	59,7 kg/j
Locatie	X:136200,73 Y:458275,8	Type scherm	-	-	NO_2	10,1 kg/j
Lengte	127,48 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	235962.0				NO_x	15,9 kg/j
Locatie	X:136235,03 Y:458217,75	Type scherm	-	-	NO_2	2,7 kg/j
Lengte	32,83 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341550.0				NO_x	27,5 kg/j
Locatie	X:135923,91 Y:458311,22	Type scherm	-	-	NO_2	3,1 kg/j
Lengte	112,61 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.180,0 /etmaal	17,2 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /etmaal	17,2 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 /etmaal	17,2 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	17,2 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341551.0				NO_x	77,8 kg/j
Locatie	X:136117,38 Y:458105,44	Type scherm	-	-	NO_2	11,2 kg/j
Lengte	128,07 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	22,5 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	22,5 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	22,5 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	22,5 %

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341552.0				NO_x	40,0 kg/j
Locatie	X:136194,43 Y:458177,06	Type scherm	-	-	NO_2	6,7 kg/j
Lengte	82,33 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

fase 1, Rekenjaar 2029

1 Anders... | Anders...

Naam	Fase 1	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	217,0 kg/j
Locatie	X:136039,87 Y:458294,08	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	8,0 kg/j
		Spreiding	0 m		
Oppervlakte	1,18 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	bouwverkeer				NO_x	9,4 kg/j
Locatie	X:135991,56 Y:458330,89	Type scherm	-	-	NO_2	2,5 kg/j
Lengte	299,16 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	11.738,0 /jaar	100,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	4.269,0 /jaar	100,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	193915.0				NO_x	65,3 kg/j
Locatie	X:136200,73 Y:458275,8	Type scherm	-	-	NO_2	10,9 kg/j
Lengte	127,48 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.602,7 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	54,3 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,2 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	235962.0				NO_x	17,4 kg/j
Locatie	X:136235,03 Y:458217,75	Type scherm	-	-	NO_2	2,9 kg/j
Lengte	32,83 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.602,7 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	54,3 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,2 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341550.0				NO_x	38,1 kg/j
Locatie	X:135923,91 Y:458311,22	Type scherm	-	-	NO_2	4,7 kg/j
Lengte	112,61 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.892,2 /etmaal	17,2 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	17,8 /etmaal	17,2 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	6,5 /etmaal	17,2 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	17,2 %

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341551.0				NO_x	85,0 kg/j
Locatie	X:136117,38 Y:458105,44	Type scherm	-	-	NO_2	12,0 kg/j
Lengte	128,07 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.602,7 /etmaal	22,5 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	54,3 /etmaal	22,5 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,2 /etmaal	22,5 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	22,5 %

7 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341552.0				NO_x	43,6 kg/j
Locatie	X:136194,43 Y:458177,06	Type scherm	-	-	NO_2	7,2 kg/j
Lengte	82,33 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.602,7 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	54,3 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	37,2 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Fase 2

Berekening

AERIUS kenmerk	RSGBuV2vz9GV
Datum berekening	28 mei 2024, 17:07
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 3 - Referentie	2034	19,0 kg/j	702,7 kg/j
Situatie 1 - Beoogd	2034	28,4 kg/j	978,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 3 - Referentie	0,02 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
Situatie 1 - Beoogd	0,03 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	60,81 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,01 mol/ha/j
Grootste afname	-

Nieuwe situatie 3 (Referentie), rekenjaar 2034

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	19,0 kg/j	702,7 kg/j

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2034

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Fase 2	6,6 kg/j	181,0 kg/j
Verkeersnetwerk	21,8 kg/j	797,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	60,81	2.038,49	60,81	0,01	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	60,81	2.038,49	60,81	0,01	0,00	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Naardermeer

Nieuwe situatie 3, Rekenjaar 2034

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	193915.0				NO_x	52,9 kg/j
Locatie	X:136200,73 Y:458275,8	Type scherm	-	-	NO_2	7,6 kg/j
Lengte	127,48 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,0 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	235962.0				NO_x	14,2 kg/j
Locatie	X:136235,03 Y:458217,75	Type scherm	-	-	NO_2	2,0 kg/j
Lengte	32,83 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341547.0				NO_x	499,1 kg/j
Locatie	X:135811,85 Y:458337,06	Type scherm	-	-	NO_2	53,4 kg/j
Lengte	196,18 m	Hoogte	-	-	NH_3	12,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	15.171,0 /etmaal	40,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	201,0 /etmaal	40,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	152,0 /etmaal	40,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	7,0 /etmaal	40,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341550.0				NO_x	26,4 kg/j
Locatie	X:135923,91 Y:458311,22	Type scherm	-	-	NO_2	2,1 kg/j
Lengte	112,61 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2.180,0 /etmaal	17,2 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 /etmaal	17,2 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 /etmaal	17,2 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	17,2 %

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341551.0				NO_x	74,7 kg/j
Locatie	X:136117,38 Y:458105,44	Type scherm	-	-	NO_2	8,7 kg/j
Lengte	128,07 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	22,5 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	22,5 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	22,5 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	22,5 %

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341552.0				NO_x	35,5 kg/j
Locatie	X:136194,43 Y:458177,06	Type scherm	-	-	NO_2	5,1 kg/j
Lengte	82,33 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.135,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	53,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	36,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

Situatie 1, Rekenjaar 2034

1 Anders... | Anders...

Naam	Fase 2	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	181,0 kg/j
Locatie	X:136033,8 Y:458339,52	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	6,6 kg/j
		Spreiding	0 m		
Oppervlakte	2,14 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	bouwverkeer				NO_x	9,8 kg/j
Locatie	X:135956,17 Y:458415,75	Type scherm	-	-	NO_2	2,6 kg/j
Lengte	300,13 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	13.026,0 /jaar	100,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	4.736,0 /jaar	100,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	193915.0				NO_x	63,3 kg/j
Locatie	X:136200,73 Y:458275,8	Type scherm	-	-	NO_2	8,7 kg/j
Lengte	127,48 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.122,1 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	56,2 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	38,3 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	235962.0				NO_x	16,9 kg/j
Locatie	X:136235,03 Y:458217,75	Type scherm	-	-	NO_2	2,3 kg/j
Lengte	32,83 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.122,1 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	56,2 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	38,3 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341547.0				NO_x	527,7 kg/j
Locatie	X:135811,85 Y:458337,06	Type scherm	-	-	NO_2	56,5 kg/j
Lengte	196,18 m	Hoogte	-	-	NH_3	12,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	16.034,0 /etmaal	40,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	213,5 /etmaal	40,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	160,8 /etmaal	40,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	6,5 /etmaal	40,0 %

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341550.0				NO_x	47,5 kg/j
Locatie	X:135923,91 Y:458311,22	Type scherm	-	-	NO_2	4,6 kg/j
Lengte	112,61 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	3.683,9 /etmaal	17,2 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	26,0 /etmaal	17,2 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	13,0 /etmaal	17,2 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	17,2 %

7 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341551.0				NO_x	89,6 kg/j
Locatie	X:136117,38 Y:458105,44	Type scherm	-	-	NO_2	9,9 kg/j
Lengte	128,07 m	Hoogte	-	-	NH_3	2,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.122,1 /etmaal	22,5 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	56,2 /etmaal	22,5 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	38,3 /etmaal	22,5 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	22,5 %

8 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	341552.0				NO_x	42,3 kg/j
Locatie	X:136194,43 Y:458177,06	Type scherm	-	-	NO_2	5,8 kg/j
Lengte	82,33 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,6 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	5.122,1 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	56,2 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	38,3 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Fase 3

Berekening

AERIUS kenmerk	RdZ2JvX3yvXJ
Datum berekening	28 mei 2024, 17:07
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 3 - Referentie	2039	42,6 kg/j	1.597,6 kg/j
Situatie 1 - Beoogd	2039	57,6 kg/j	2.062,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 3 - Referentie	0,05 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
Situatie 1 - Beoogd	0,06 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	109,55 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,02 mol/ha/j
Grootste afname	-

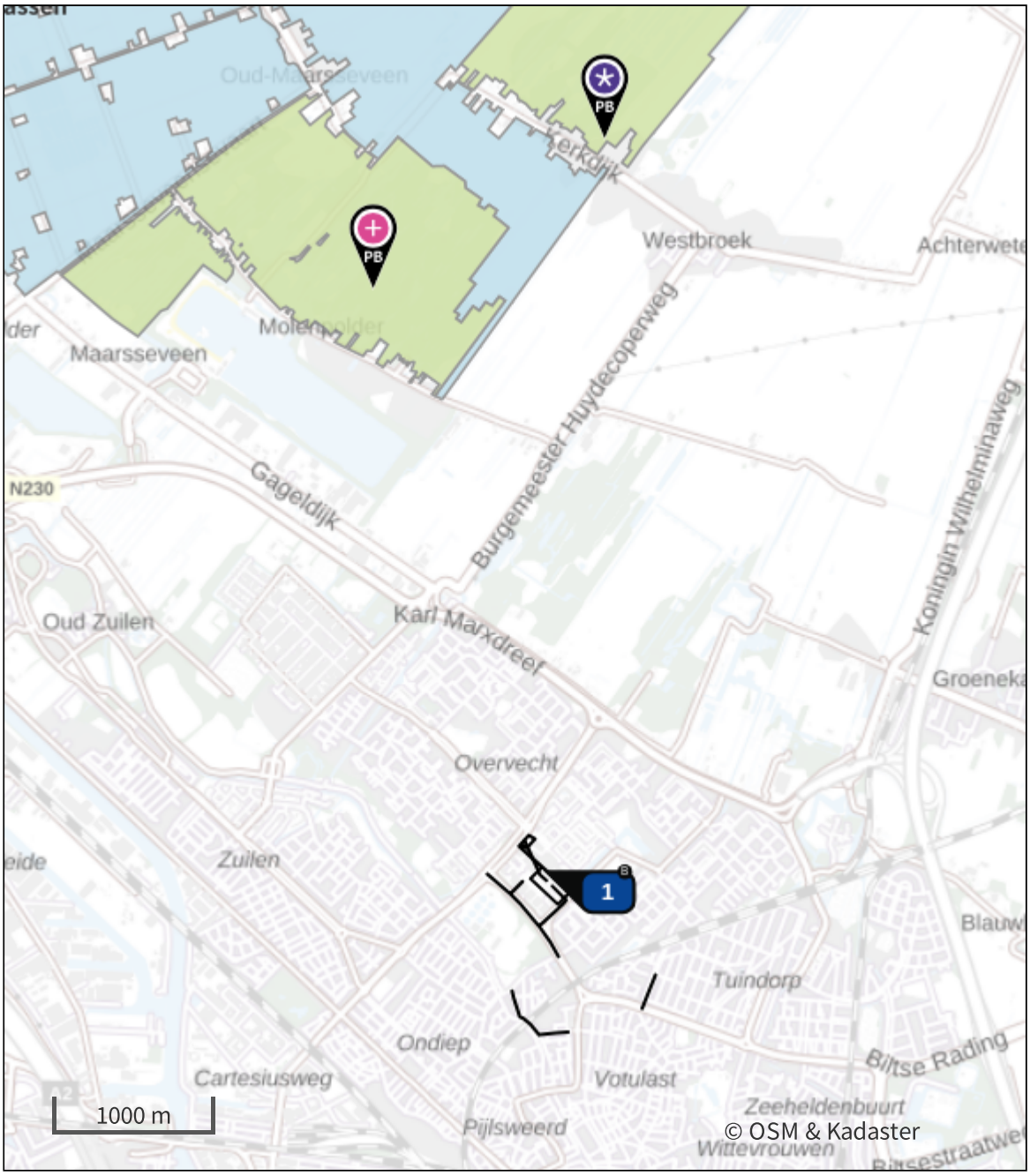
Nieuwe situatie 3 (Referentie), rekenjaar 2039

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	42,6 kg/j	1.597,6 kg/j

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2039

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Fase 3	9,2 kg/j	252,6 kg/j
Verkeersnetwerk	48,4 kg/j	1.809,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	109,55	2.038,50	109,55	0,02	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	109,55	2.038,50	109,55	0,02	0,00	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Kolland & Overlangbroek
Uiterwaarden Lek
Botshol
Naardermeer
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
Zouweboezem

Nieuwe situatie 3, Rekenjaar 2039

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Situatie 1, Rekenjaar 2039

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

1 Anders... | Anders...

Naam	Fase 3	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	252,6 kg/j
Locatie	X:136091,92 Y:458426,94	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	9,2 kg/j
		Spreiding	0 m		
Oppervlakte	2,99 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Fase 4

Berekening

AERIUS kenmerk	RPLR8juCTEEo
Datum berekening	28 mei 2024, 17:07
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 2 - Referentie	2040	44,1 kg/j	1.655,8 kg/j
Fase 4 - Beoogd	2040	63,0 kg/j	2.249,1 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 2 - Referentie	0,05 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
Fase 4 - Beoogd	0,07 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	126,42 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,02 mol/ha/j
Grootste afname	-

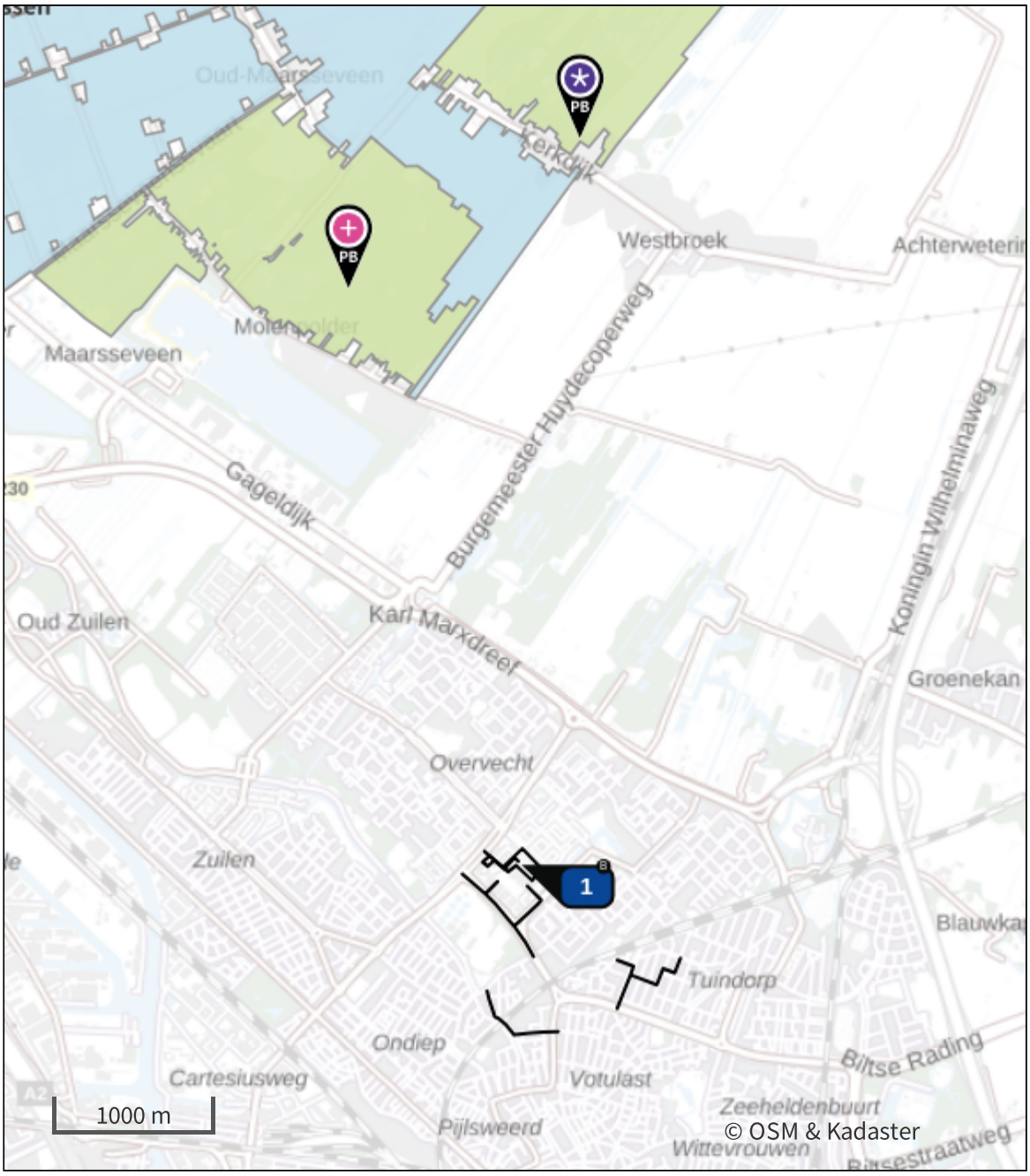
Nieuwe situatie 2 (Referentie), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	44,1 kg/j	1.655,8 kg/j

Fase 4 (Beoogd), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Fase 4	10,5 kg/j	287,7 kg/j
Verkeersnetwerk	52,5 kg/j	1.961,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Fase 4" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	126,42	2.038,50	126,42	0,02	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	126,42	2.038,50	126,42	0,02	0,00	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Lingegebied & Diefdijk-Zuid
Kolland & Overlangbroek
Uiterwaarden Lek
Botshol
Naardermeer
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
Zouweboezem

Nieuwe situatie 2, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Fase 4, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

1 Anders... | Anders...

Naam	Fase 4	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	287,7 kg/j
Locatie	X:136118,9 Y:458459,7	Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	10,5 kg/j
		Spreiding	0 m		
Oppervlakte	2,47 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	-
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Fase 5

Berekening

AERIUS kenmerk	S6dQwoQkZQmN
Datum berekening	28 mei 2024, 17:08
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Nieuwe situatie 3 - Referentie	2040	75,0 kg/j	2.928,2 kg/j
Fase 5 - Beoogd	2040	99,8 kg/j	3.726,0 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Nieuwe situatie 3 - Referentie	0,08 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen
Fase 5 - Beoogd	0,10 mol/ha/j	4740615	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	242,71 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,03 mol/ha/j
Grootste afname	-

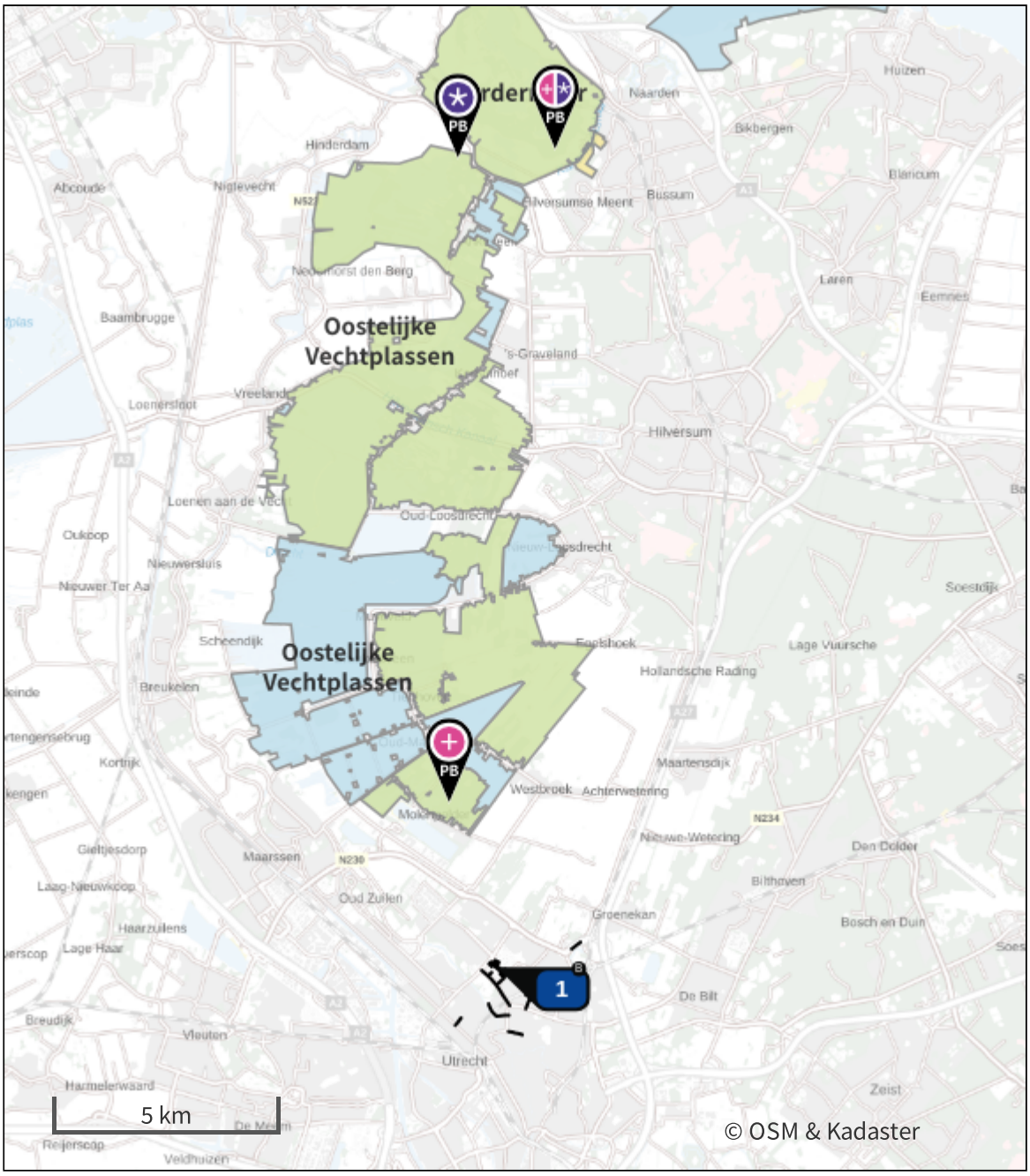
Nieuwe situatie 3 (Referentie), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	75,0 kg/j	2.928,2 kg/j

Fase 5 (Beoogd), rekenjaar 2040

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Fase 5 (maatgevend)	11,9 kg/j	325,2 kg/j
Verkeersnetwerk	87,9 kg/j	3.400,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Fase 5" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	242,71	2.179,01	242,71	0,03	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	209,49	2.039,12	209,49	0,03	0,00	-
Naardermeer (94)	33,22	2.179,01	33,22	0,01	0,00	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Rijntakken
Lingegebied & Diefdijk-Zuid
Kolland & Overlangbroek
Uiterwaarden Lek
Botshol
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
Zouweboezem

Nieuwe situatie 3, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Fase 5, Rekenjaar 2040

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

1 Anders... | Anders...

Naam	Fase 5 (maatgevend)	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	325,2 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	11,9 kg/j
Locatie	X:136078,74 Y:458457,62	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	2,21 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2_20240329_bf14d3585e
Database versie	2023.2_bf14d3585e_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Eerdere besluitvorming, informatievoorziening en toelichting uitvoering amendementen, moties en toezeggingen
Mei 2025

- Op **20 februari 2025** (agendapunt 23) heeft de gemeenteraad een Voorkeursrecht gevestigd op meerdere onroerende zaken in Fase 1 en 2 van Overvecht Centrum.
- Raadsbrief **4 december 2024** over ter inzage legging concept Masterplan Overvecht Centrum inclusief een beschrijving van de afwegingen die gedurende het proces zijn gemaakt.
- Op **3 december 2024** heeft het college een besluit genomen om het concept Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en Achtergrond, en het planMER vrij te geven voor inspraak.
- Op **27 juni 2024** (agendapunt 28) heeft de gemeenteraad gesproken over de zoeklocaties voor de VO school in Overvecht. Motie 291, Middelbare school in het centrum van de aandacht, is verworpen.
- Raadsbrief **18 juni 2024** over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase ontwerpen.
- Op **13 juni 2024** (agendapunt 8) vindt de raadscommissie over de zoeklocaties voor de VO school in Overvecht plaats
- Tweede raadsbrief **7 juni 2024** over de zoeklocaties voor de VO school in Overvecht, waaronder twee locaties in Overvecht Centrum
- Eerste raadsbrief **24 juni 2024** over de zoeklocaties voor de VO school in Overvecht, waaronder twee locaties in Overvecht Centrum
- Op **28 maart 2024** (agendapunt 21) heeft de gemeenteraad gesproken over de afrondende besluitvorming over update Masterplan Overvecht Centrum plaats. Hierbij zijn twee onderzoekslocaties in Overvecht Centrum benoemd voor een VO school.
- Op **1 februari 2024** (agendapunt 7) vindt de raadscommissie over de Ontwikkelingen in Overvecht plaats.
- Op 25 januari 2024 is de commissie ROG in een technische bijeenkomst bijgepraat over Masterplan versie 1.0.
- Raadsbrief **5 december 2023** over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; resultaten van het eerste deel van de derde fase ‘Ontwerpen’ van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Op **9 november 2023** (agendapunt 6) heeft de gemeenteraad 1,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de afronding van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Raadsbrief **21 juni 2023** over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; voortgang proces, uitlopen daarvan en wat dit betekent voor het door de raad beschikbare gestelde budget.
- Collegebesluit op **20 juni 2023** over het voortzetten van het masterplanproces voor Overvecht Centrum in een open planproces en toe te werken naar een tussenproduct en een raadsvoorstel voor te bereiden bij de 2e bestuursrapportage 2023 (onderdeel peilstok stedelijke ontwikkeling) voor een aanvullend voorbereidingskrediet van € 1,4 miljoen voor de afronding van het Masterplan.
- Raadsbrief **31 januari 2023** over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase schetsen en ter inzage leggen NRD.
- Raadsbrief **16 november 2022** over de voortgang van het masterplan Overvecht Centrum; afronden fase inventariseren.
- Op 30 augustus 2022 heeft de Commissie ROGV tijdens een bezoek onder andere Overvecht Centrum bezocht. De voorzitter van het bestuur van het winkelcentrum, een bewoner en de projectleider van de gemeente lichtten het gebied en het proces. De aanwezige commissieleden hebben zo een beeld gekregen van de complexiteit van het proces. Er waren vragen over hun rol in een open planproces.
- Op **23 december 2021** (agendapunt 10) heeft de gemeenteraad het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan vastgesteld en 1,7 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct.
- Op **15 december 2021** krijgt de gemeente het bericht dat de Woningbouwimpuls subsidie (WBI) is toegekend aan Overvecht Zuid, waar Overvecht Centrum groot onderdeel van is. Het betreft circa 13 miljoen, waarbij de gemeente (en deels provincie) ook 13 miljoen bijdraagt.

- Raadsbrief **2 november 2021** met aanvullende informatie over het gezamenlijke en open planproces en de aanvullende onderzoeksvragen n.a.v. de raadscommissie van 30 september 2021.
- Op **30 september 2021** (agendapunt 4) vindt de raadscommissie over het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum plaats.
- In maart 2021 is de Ruimtelijke en Financiële Verkenning afgerond. Partijen komen overeen dat er kansen zijn voor een gebiedsontwikkeling en we nu niet moeten stoppen (ondanks alle kanttekeningen). Vervolgens is een raadsvoorstel gemaakt om budget aan te vragen om samen een gebiedsgericht toekomstplan te maken (masterplan). Het resultaat van de Verkenning zijn de Basisprincipes en onderzoeksvragen. Deze zijn opgenomen in het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum.
- Met geld uit de Regio Deal (2020) heeft de gemeente samen met de eigenaren/ bewoners boven winkelcentrum, onder begeleiding van externe deskundigen, in een compact proces in gezamenlijke en één op één gesprekken gewerkt aan een ruimtelijke en financiële verkenning.
- Eind 2018 heeft het toenmalige college tijdens haar werkbezoek aan Overvecht aangegeven dat een integrale ontwikkeling/visie van het centrumgebied van Overvecht wenselijk is.

Hieronder geven we kort een toelichting hoe uitvoering is gegeven aan eerder door uw raad vastgestelde amendementen, moties en toezeggingen.

Onderstaande amendementen en moties hebben aanvullende onderzoeksvragen opgeleverd in het Masterplanproces:

- A2021-165 Toevoegen onderzoeksvragen: de onderzoeksvragen zijn toegevoegd en het Masterplan Overvecht Centrum en de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' geeft een antwoord op deze vragen.
- A2021-167 35% sociaal in Overvecht Centrum: In Overvecht Centrum komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen met een gemengd programma: 30% sociale huur, 35% middensegment, en 35% vrije sector. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie Overvecht waarin is op genomen dat grotere gebiedsontwikkelingen vanaf circa 300 woningen op zichzelf een gemengd woonmilieu moeten vormen.
- A2021-169 Friendswoningen Overvecht: In hoofdstuk 5 van het Masterplan wordt de inzet op verschillende woonconcepten beschreven.
- A2021-172 Zoveel mogelijk middensegment in Overvecht Centrum: zie uitvoering A2021-167.
- M2021-466 Ga ondergronds met de auto in Overvecht Centrum (ingetrokken en toegevoegd als onderzoeksvraag): Het plan voorziet 2.550 nu in plekken met een centrale ondergrondse bezoekersgarage (1.450 plekken) en twee bovengrondse bewonersgarages (1.100 plekken), met flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen en functies. Hoofdstuk 4 van het Masterplan en hoofdstuk 5 van de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' beschrijft de afweging m.b.t. de parkeerstrategie.
- M2021-467 Meer dan 10% maatschappelijke functie: Er is in het Masterplan Overvecht Centrum nu tussen de 12.000 en 13.500 m2 BVO maatschappelijk programma opgenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft dit programma, met als nieuwe functie een culturele trekker.

Overige moties en amendementen

- A2021-168 Verwelkom de fietser bij winkelcentrum Overvecht: Het Masterplan gaat uit van meer ruimte geven voor voetganger en fietser. Hoofdstuk 4 van het Masterplan gaat over de verschillende verkeersmodaliteiten.
- M2024-110 Behoud bestaande woningen Overvecht Centrum (): Deze motie is ingetrokken en in de gemeenteraad van 28 maart 2024 heeft de wethouder toegezegd dat inzichtelijk wordt gemaakt wat er gebeurt als deze bestaande woningen toch behouden blijven. De consequenties hiervan worden beschreven in hoofdstuk drie van de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum'.

- M2024-112 Zorgvuldige afweging VO-school: u bent hierover op 29 november jl. geïnformeerd
- M2024-113 Student & Senior slaan handen ineen (Motie overgenomen): In hoofdstuk 5 van het Masterplan wordt de inzet op verschillende woonconcepten beschreven.

Wijkplatform Overvecht

Inbreng Raadinformatiebijeenkomst 06-11-2025
Overvecht Centrum

Geachte raadsleden,

Hoewel wij niet achter alle gemaakte keuzes staan, waarderen wij de moeite die is gedaan om ons als deelnemers van het open plan proces mee te nemen in de verschillende belangen en afwegingen. We waarderen het dat naar aanleiding van zorgen over ruimte voor niet-commerciële voorzieningen een sociale uitvoeringsstrategie gemaakt gaat worden.
Ook is naar aanleiding van een brede check in de wijk bij een eerdere versie van het plan, waar wij als werkgroep ook op gereageerd hebben, het bouwvolume meer verdeeld over het gebied i.p.v. geconcentreerd aan de Zamenhofdreef. We zijn blij met de aanpassingen, de massieve wand is minder, maar we vinden het nog steeds een te groot bouwvolume en te grote dichtheid aan woontorens in zo'n klein gebied. Als gevolg hiervan vinden we het plan ook erg naar binnen gekeerd.

We staan achter de ontwikkeling om het centrumgebied te veranderen van een winkelgebied naar meer een woongebied en verblijfsgebied. En we vinden het ook goed dat op deze plek flink wat woningen bijkomen (in plaats van in onze binnenhoven), al hebben we zorgen over de mate van verdichting en de impact op de wijk.

In het centrumgebied veel woningen bijbouwen ja, bovenmatige verdichting nee

We hebben bezwaar tegen deze stedenbouw met van bovenaf opgelegde aantallen om verschillende redenen. We zien dat door het enorme aantal beoogde woningen er bijvoorbeeld niet wordt voldaan aan de groennormen en dat een bepaalde mate van hittestress geaccepteerd wordt. Dat is bijvoorbeeld problematisch omdat het geen gezonde woonomgeving is voor bijvoorbeeld ouderen uit de wijk die je zo graag wilt laten doorstromen naar de woningen in het centrum.
Ook zien we dat door de enorme toename van verkeersbewegingen - mede door keuzes uit de Omgevingsvisie - het niet bepaald gezond is om te wonen op de hoek Brailledreef/Einsteindreef en dat grote opstoppingen op de loer liggen.
Wij vragen ons af waarom er allerlei normen zijn als er telkens van af geweken wordt en het uitgangspunt van de gemeente Utrecht 'gezond stedelijk leven' is, maar dat in de praktijk uitdraait op maximaal te realiseren aantallen woningen. Dat er in de beantwoording wordt gewezen op andere gebieden waar een nog hogere verdichting is gepland vinden we geen argument en stelt ons niet gerust.
Het zou moeten gaan om woonkwaliteit en niet om aantallen zodat het ook op de lange termijn een duurzame en leefbare ontwikkeling is voor Overvecht.

Tweede zorgpunt

De gemiddelde grootte van de sociale huurwoningen wordt kleiner; ook hier wordt afgeweken van de norm. Als het type woningen te klein en te duur wordt, zal de gewenste doorstroming uit de wijk, bijvoorbeeld vanuit eengezinswoningen, niet tot stand komen. En zijn deze woningen straks daadwerkelijk beschikbaar voor starters uit de wijk, zoals volwassen kinderen die nog thuis wonen, of jonge mensen die een huis willen kopen?
Er wordt ingezet op een- en tweepersoonshuishoudens, daar is veel behoefte aan, maar is dit niet te eenzijdig? Wij zien als risico dat het te veel een doorgangsgebied wordt met relatief veel bewoners met weinig binding met de wijk.

Laatste observatie

Uit de ingestuurde reacties en gesprekken in de wijk valt ons op hoe geliefd het winkelcentrum is in overdekte vorm. Veel bewoners begrijpen niet waarom het huidige winkelcentrum gesloopt zou moeten worden, zeker gezien het feit dat er net nieuwe tegels inliggen. Wat is de uitleg? Wij kunnen dit ook niet uitleggen. Een oproep: blijf communiceren met de wijk.

Met vriendelijke groet,
Werkgroep RO-V
Wijkplatform Overvecht

info@wijkplatformovervecht.nl KvK 78322774 NL85INGB 0006 2886 49
www.wijkplatformovervecht.nl

Inspreekbijdrage RIB (6 november 2025) namens U op leeftijd en SOLGU

Geachte leden van de raad,

In de Reactienota over het Masterplan Overvecht-Centrum staat geschreven: "de verdichtingsopgave draagt eraan bij dat Utrecht een toegankelijke en inclusieve stad blijft" (p. 10). Dat klinkt mooi en zou óók geruststellend moeten zijn voor mensen die houder zijn van een Gehandicaptenparkeerkaart (GPK). De reactie op mijn zienswijze (nummer 56) over onder andere dit onderwerp is echter allesbehalve geruststellend en zeker niet geloofwaardig, omdat er alleen een vaag antwoord komt en geen concrete toezegging voor voldoende algemene gehandicaptenparkeerplaatsen (AGP's).

Wist u dat er in Overvecht in 1:13 woningen iemand woont met een gehandicaptenparkeerkaart? Dat was een jaar geleden. In de afgelopen twee jaar is het aantal GPK-houders in de hele stad toegenomen met gemiddeld 26 *per maand*. Het aantal mindervalide bezoekers van buiten de stad met een GPK is in dezelfde tijd zelfs toegenomen met 66 *per maand*. Naast vergrijzing is volgens de afdeling Vergunningen de invoering van betaald parkeren de oorzaak van deze toename.

Die toename heeft ook gevolgen voor Overvecht, dus terug naar deze wijk waar 1:13 woningen een GPK-houder telt. Dat is ruim een kwart van alle Utrechtse GPK-houders. In het Masterplan ontbreekt een onderbouwing van het aantal Algemene Gehandicaptenparkeerplaatsen dat nodig is als:
- je er 2500 woningen bijbouwt – naast de 2500 overige nieuw te bouwen woningen;
- betaald parkeren ingevoerd wordt;
- parkeerplekken op straat verdwijnen in het kader van de mobiliteitstransitie;
- er in 2040 naar verwachting (afgerond) zo'n 30 % meer 75+-ers wonen;
- en er ook nog rekening gehouden moet worden met mindervalide bezoekers van buiten de stad.

De berekening voor de onderbouwing is als volgt:
- uitgaande van de 1:13-verhouding en 2500 beoogde woningen in Overvecht-Centrum kom je op een kleine 200 algemene gehandicaptenparkeerplaatsen (AGP);
- met 30 % meer 75+-ers zijn er tientallen meer AGP's nodig;
- daar komt bij dat deze nieuwe bewoners bezoek moeten kunnen krijgen van mensen met een mobiliteitsbeperking én er mindervalide bezoekers zijn van de winkels en overige voorzieningen. Voor het laatste geldt een NEN-norm (NEN 1814) van 2 %, een norm die overigens in de praktijk ontoereikend blijkt;
- al met al zijn er minimaal zo'n 250 tot 275 AGP's nodig.

Is dat aantal overbodig? Zeker niet. U op leeftijd en SOLGU herinneren u eraan dat in de Utrechtse Beleidsnota Wonen staat dat alle woningen bezoekbaar moeten zijn. Dat geldt ook voor bezoekers met een mobiliteitsbeperking. Vergeet daarbij niet dat een AGP meer ruimte vraagt dan gewone parkeerplaatsen. In parkeergarages moet daar vooraf rekening mee gehouden worden, want achteraf vergroten is moeilijk. Dit sluit aan bij uw motie van vorig jaar: Denk eerst aan mensen met een beperking.

Ook al belooft het Masterplan: "Binnen een straal van 100 meter van iedere woning in Overvecht Centrum ligt een parkeerplek.", zegt dat niet dat deze beschikbaar is voor GPK-houders. Eveneens is de uitspraak ongeloofwaardig dat indien er in de garages onvoldoende parkeerplekken zijn en de afstand te groot is voor de GPK-houder er "voldoende ruimte in de omgeving (Zamenhofdreef) zal zijn (p. 162)". Daar zullen immers ook andere bewoners willen parkeren en bovendien staat in de Reactienota dat de Zamenhofdreef deels autovrij wordt (p. 128). Er blijven dan weinig parkeerplaatsen beschikbaar.

Samenvattend is er geen geruststelling dat wonen volgens de beoogde plannen voor Overvecht-Centrum voor iedereen toegankelijk blijft en deze plannen voorzien in de gewenste ‘inclusieve stad’. Daarom mijn vraag:
Hoe gaat u voldoen aan het VN-Verdrag Handicap en het gemeentelijk beleid ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’, zodat ouderen en mensen met een fysieke beperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen en volwaardig (lees: zelfredzaam en niet of minder zorgafhankelijk) deel kunnen nemen aan het wonen in deze omgeving?

Dank voor uw aandacht.

N.B. Op de volgende pagina een cijfermatige toelichting over aantallen gehandicaptenparkeerkaarthouders in Utrecht en Overvecht.

Gehandicaptenparkeerkaarthouders

Stad Utrecht

De toename van het aantal
- GPK-houders in Utrecht (1)
- GPK-parkeervergunningen bezoekers van buiten Utrecht (2):

	8/2023	11/2024	9/2025	toename gemiddeld 8/2023-9/2025
totaal (1)	3858	4173	+/- 4500	26/maand
totaal (2)	3857	4979	+/- 5500	66/maand
aantal AGP's Utrecht stad	469	?	?	

Overvecht

Totaal in Overvecht 1222 (inclusief de instellingskaart)*

Verdeling GPK-houders per leeftijdscategorie in Overvecht:

Aantal GPK per categorie/Leeftijd	0 - 3 Jaar	4 - 11 jaar	18 - 22 jaar	12 - 17 jaar	23 - 26 jaar	27 - 34 jaar	35 - 44 jaar	45 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	> 75 jaar
Passagierskaart		22	11	9	21	21	26	30	67	80	128
Bestuurderskaart					4	17	54	103	164	193	232
Bestuurders-/Pas-sagierskaart						2	3	6	9	5	14
Instellingskaart						1					

Totaal per leeftijdsgroep: 22 11 9 25 40 83 139 240 278 374

75+ 374 → 30,6 % (van 1222)
65+ (278 + 374 = 652) → 53 % (van 1222)
55+ (240 + 278 + 374 = 892) → 73 % (van 1222)

Prognose van het toenemend aantal 75-plussers 2040 in Overvecht: + 28,3 %**

Overvecht telt ca. 16.000 woningen en 1222 GPK-houders → in 1:13 woningen een GPK-houder

* Bron: gemeente Utrecht, april 2024
** Bron: gemeente Utrecht, januari 2025

Raadsvoorstel Masterplan Centrum Overvecht

Basisinformatie

Datum	25 September 2025
Gespreksleider	Hester Assen
Tijd	19:30-20:30
Zaal	Stadhuishal
Werkvorm	Regulier
Portefeuillehouder	Wethouder Senna Maatoug
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Ruimtelijke ordening en grondzaken Wilt u nog informatie delen met raadsleden? Stuur dit naar raadsinformatiebijeenkomst@utrecht.nl
Links	Website gemeente en Facebook-pagina ‘Gemeenteraad Utrecht’
Deelnemers	30 deelnemers

Motivatie

De raad bespreekt dit in de commissie ROG het raadsvoorstel Masterplan Overvecht Centrum.
De raad nodigt belanghebbenden, mat name indieners van zienswijzen, te reageren op de reactienota en het definitieve voorstel.

Agendeerders

1. Fred Dekkers GroenLinks
2. Linda Bode Volt
3. Ruben Snijder, Studenten en Starter
4. Marijn de Pagter, VVD
5. Achraf Aid Daoua, D66
6. Pepijn Zwanenberg, LINK
7. David Bosch, UtrechtNu!
8. Hessel Stellinga, CDA
9. Kirsten Alblas, ChristenUnie
10. Rick van der Zweth, PvdA