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.

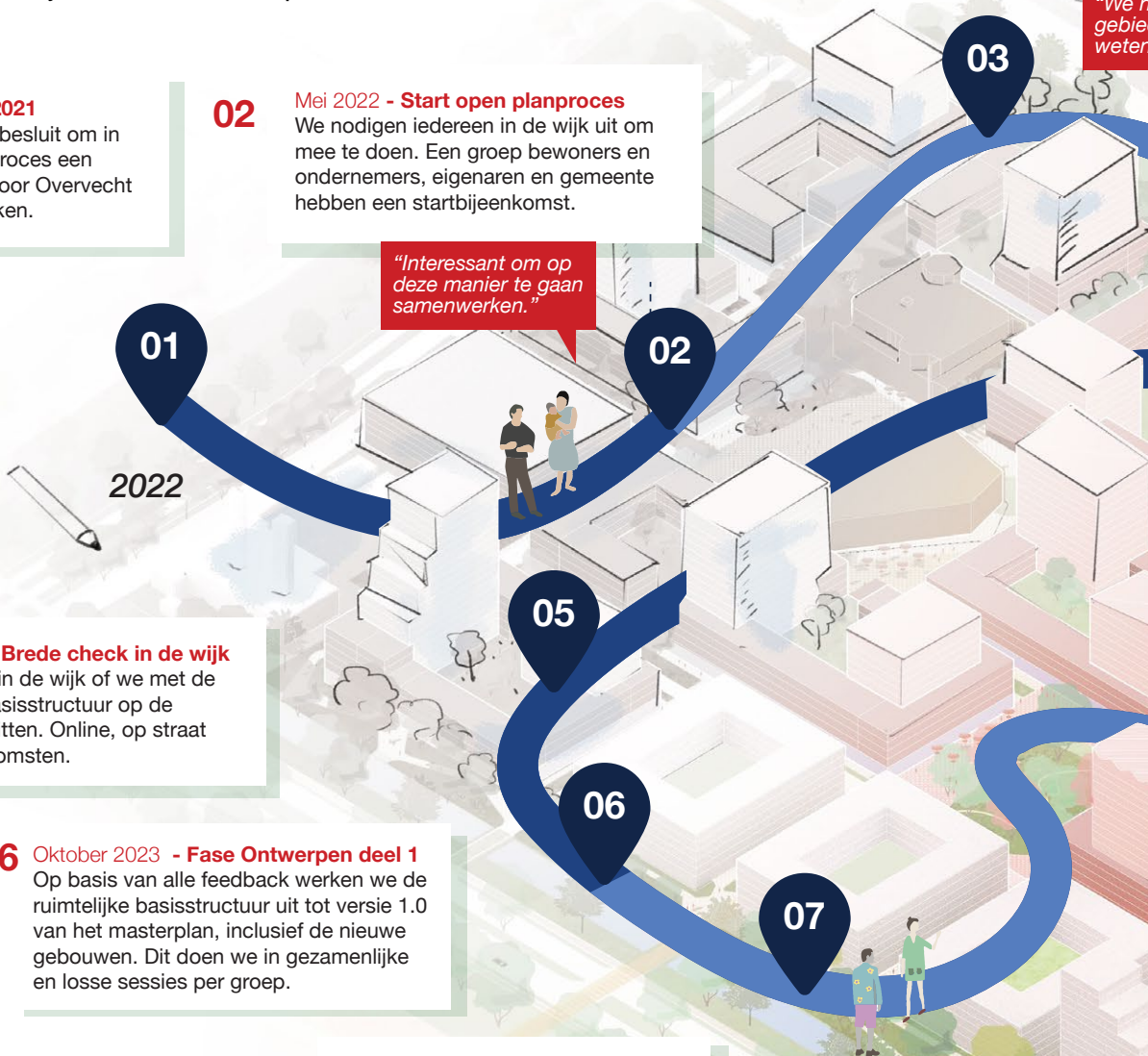
01 **Raadsbesluit 2021**
Gemeenteraad besluit om in een open planproces een toekomstplan voor Overvecht Centrum te maken.

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



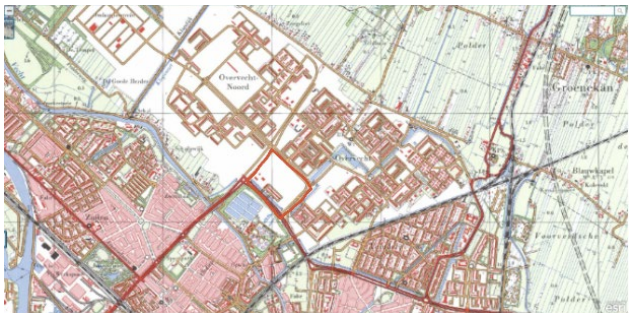
Afbeelding 02. Foto uit 1972, beeld van het Winkelcentrum richting C&A gebouw



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



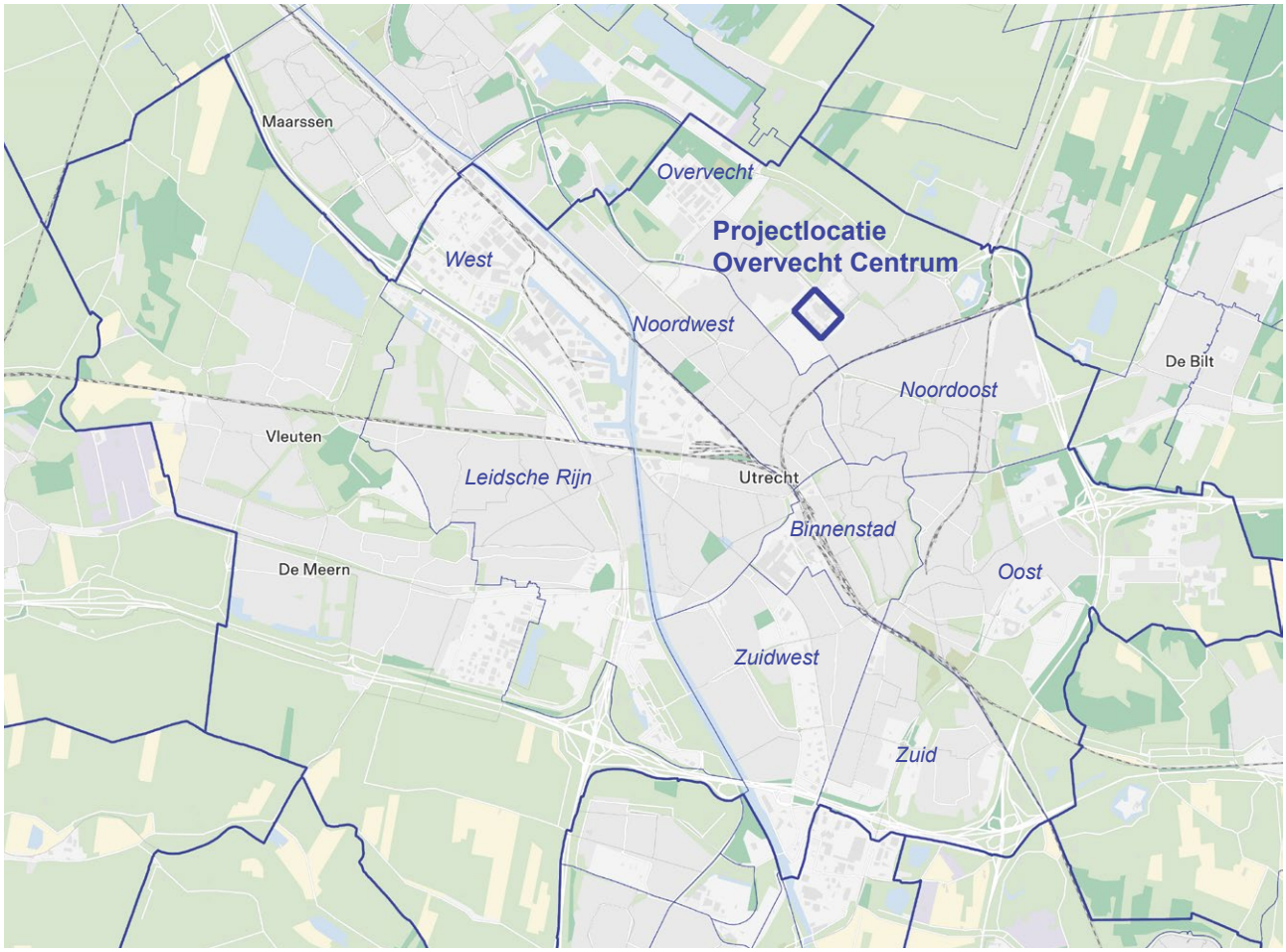
Afbeelding 04. Foto uit 1972, beeld van het Winkelcentrum Overvecht

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.

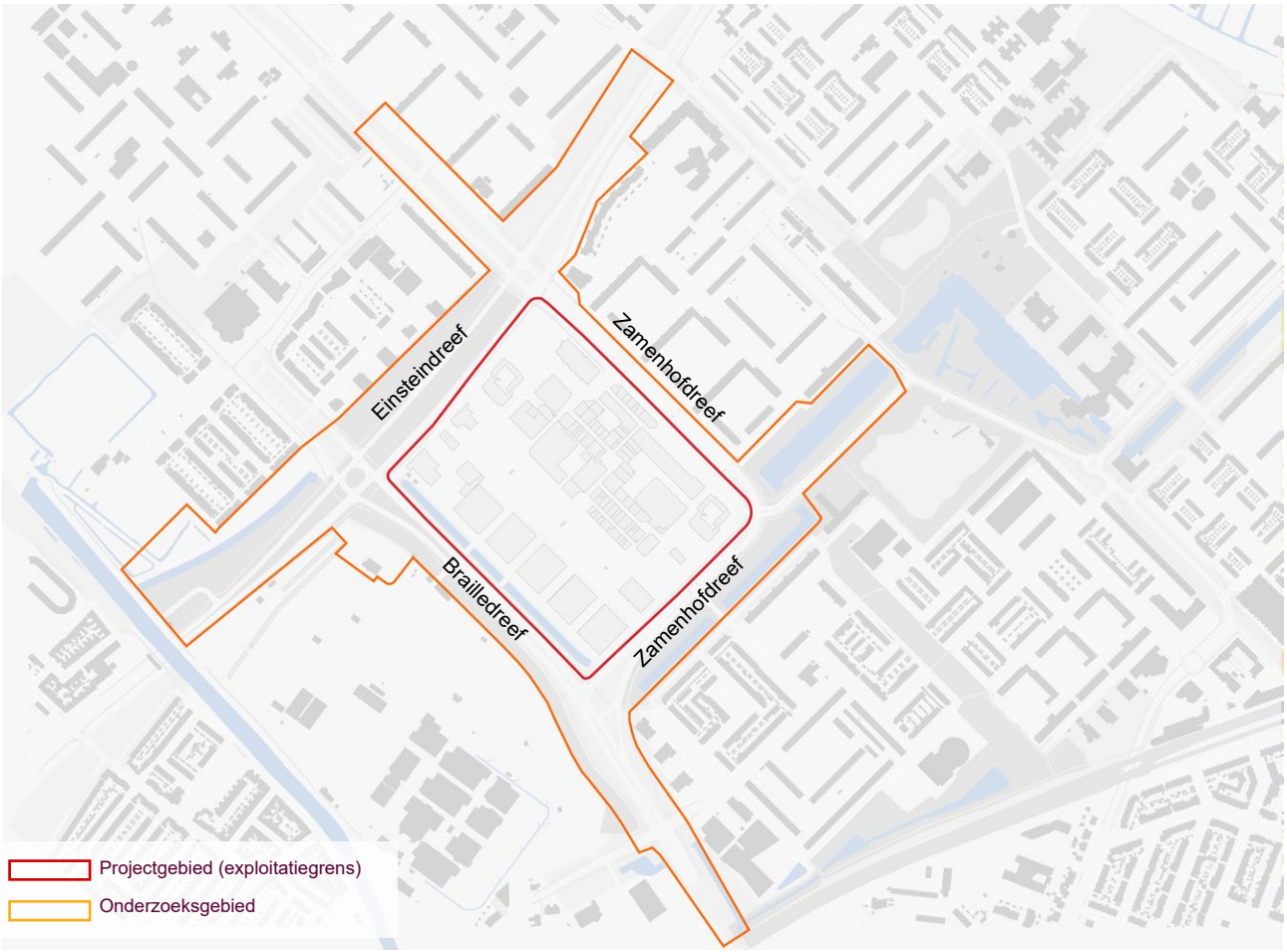
Daarnaast grenst het gebied aan een uitloper van Park de Watertoren en aan de buurten Vechtzoom-Zuid, Zamenhofdreef en Taagdreef.
Dat zorgt voor een groene, aangename omgeving. Het goed gelegen winkelcentrum biedt een breed scala aan voorzieningen en speelt daarmee een centrale rol in het dagelijkse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

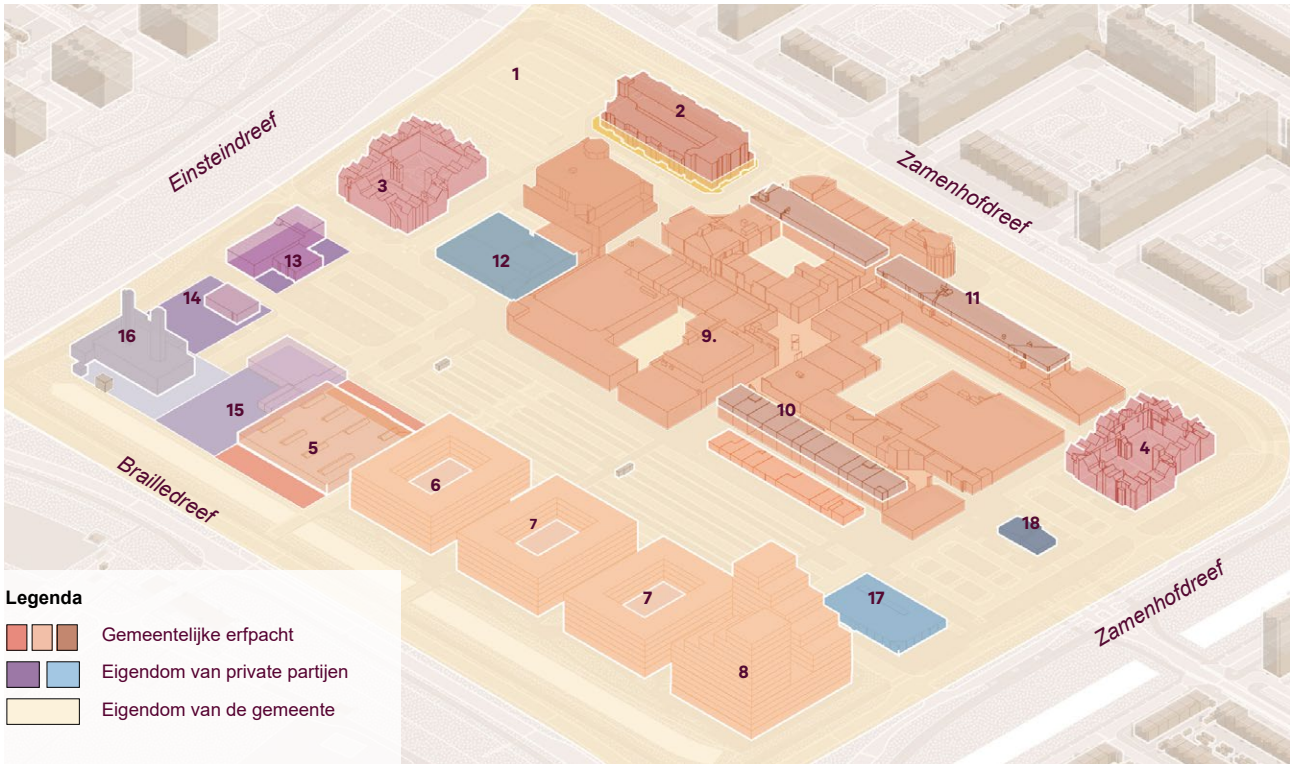
1. Gemeente Utrecht

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



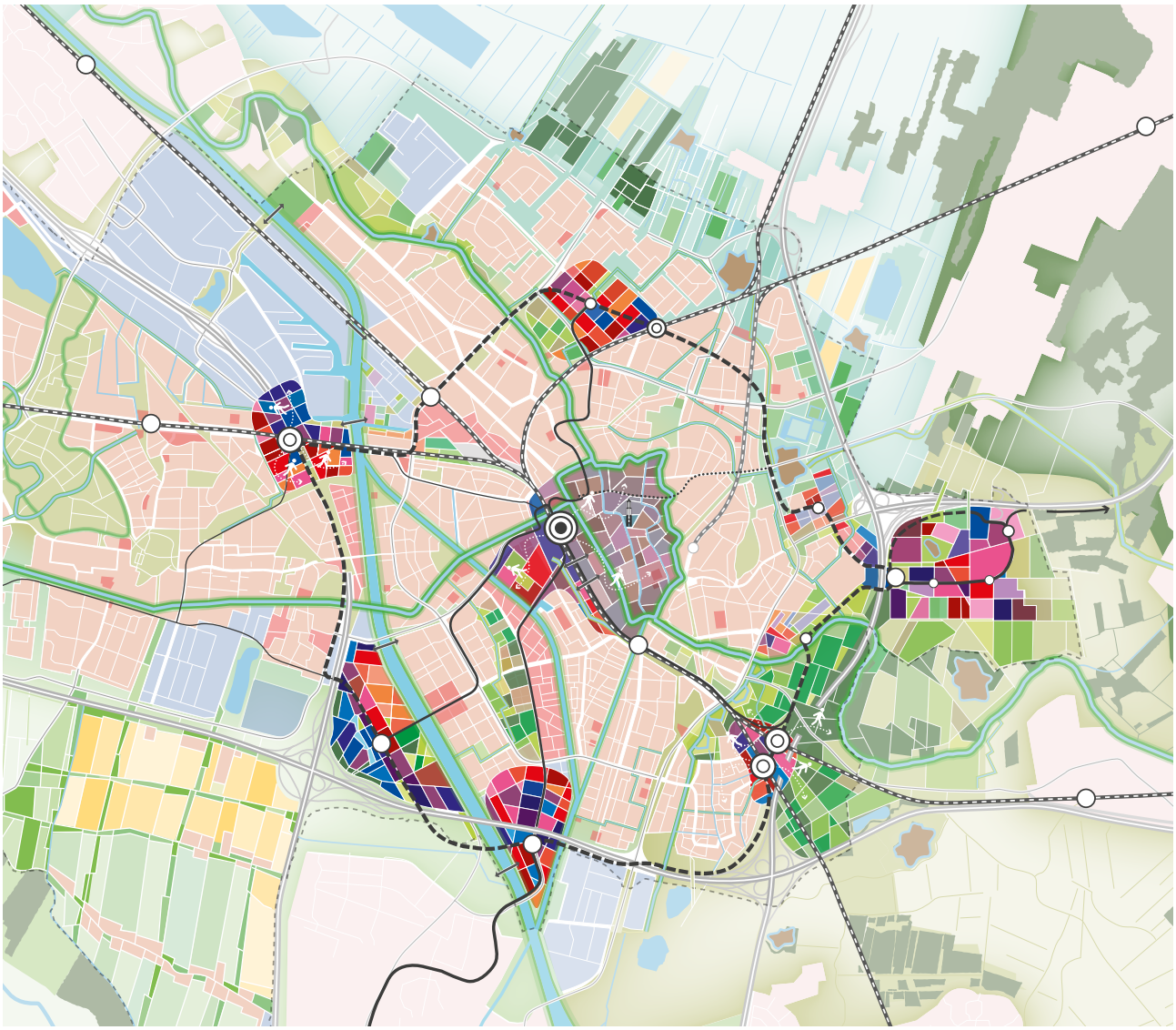
Afbeelding 13. Eigendom situatie in het projectgebied

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

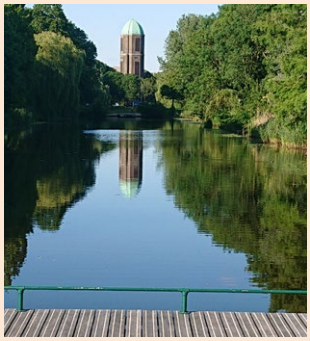
Als verschillende gemeenschappen een plek hebben, is het ook mogelijk om de verbinding tussen groepen op te zoeken en te versterken. Door verschillende gemeenschappen te verbinden krijg je een sterkere wijk die beter bestand is tegen crises, invloeden van buitenaf en onverwachte gebeurtenissen.

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

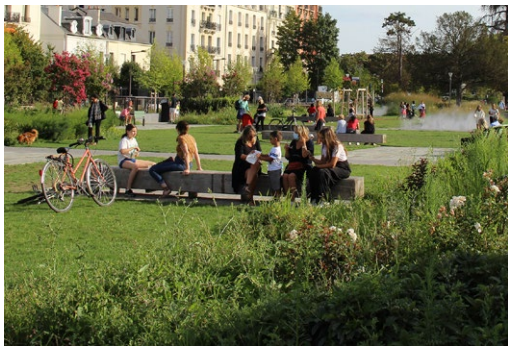
We willen dat Overvecht Centrum zich in de toekomst onderscheidt van de andere centra in de stad. Het moet het kloppende hart van en voor Overvecht worden. Daarvoor is een sterke identiteit nodig die het gebied uniek maakt. Onderdelen van die identiteit zijn het uiterlijk van het gebied, de mensen die 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.

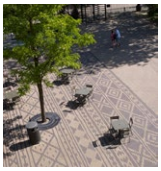
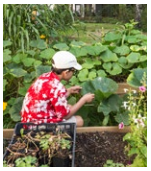
Het moodboard (rechts) verbeeldt de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk' uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast te leggen hoe het precies moet worden. 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.















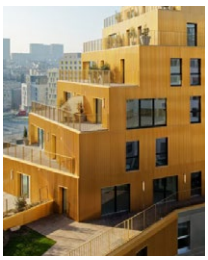




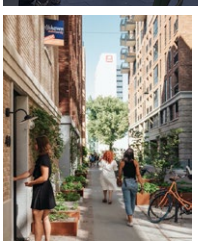


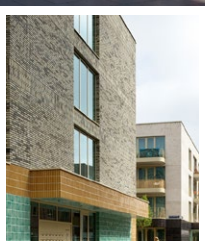
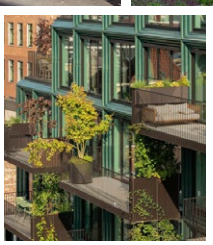








In dit Masterplan sturen we op de volgende drie gebiedswaarden voor de (toekomstige) identiteit van Overvecht Centrum: **divers**, **verbonden** en **aantrekkelijk**.

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.

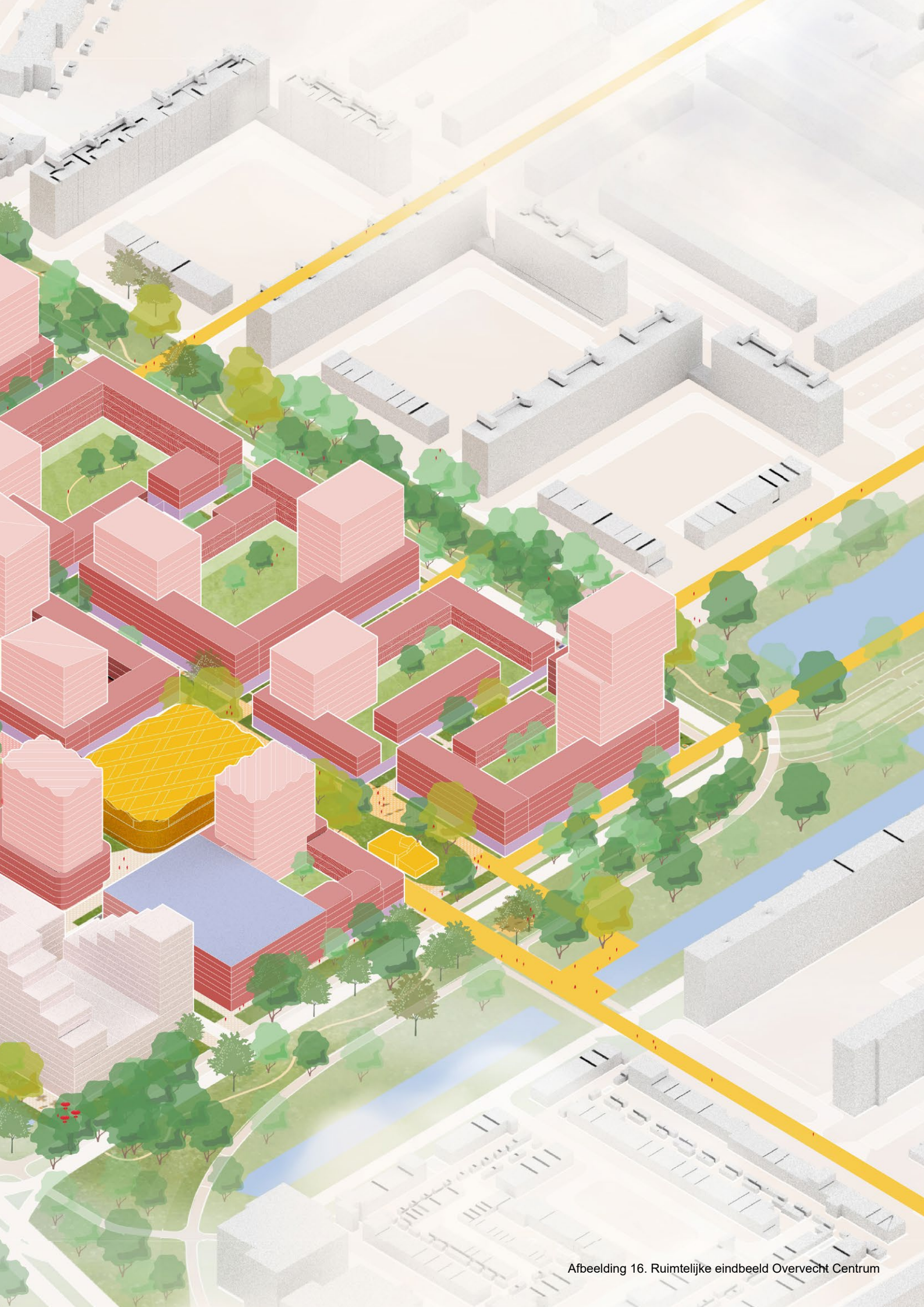
De **maatschappelijke opbrengst** van ’verbinding’: sociale relaties, netwerken en gemeenschappen worden sterker, en daarmee groeit de sociale cohesie. Daarnaast hebben bewoners meer toegang tot ondersteuning in hun netwerk. Mensen helpen elkaar en zijn daardoor tot meer in staat. Ze voelen zich betrokken 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

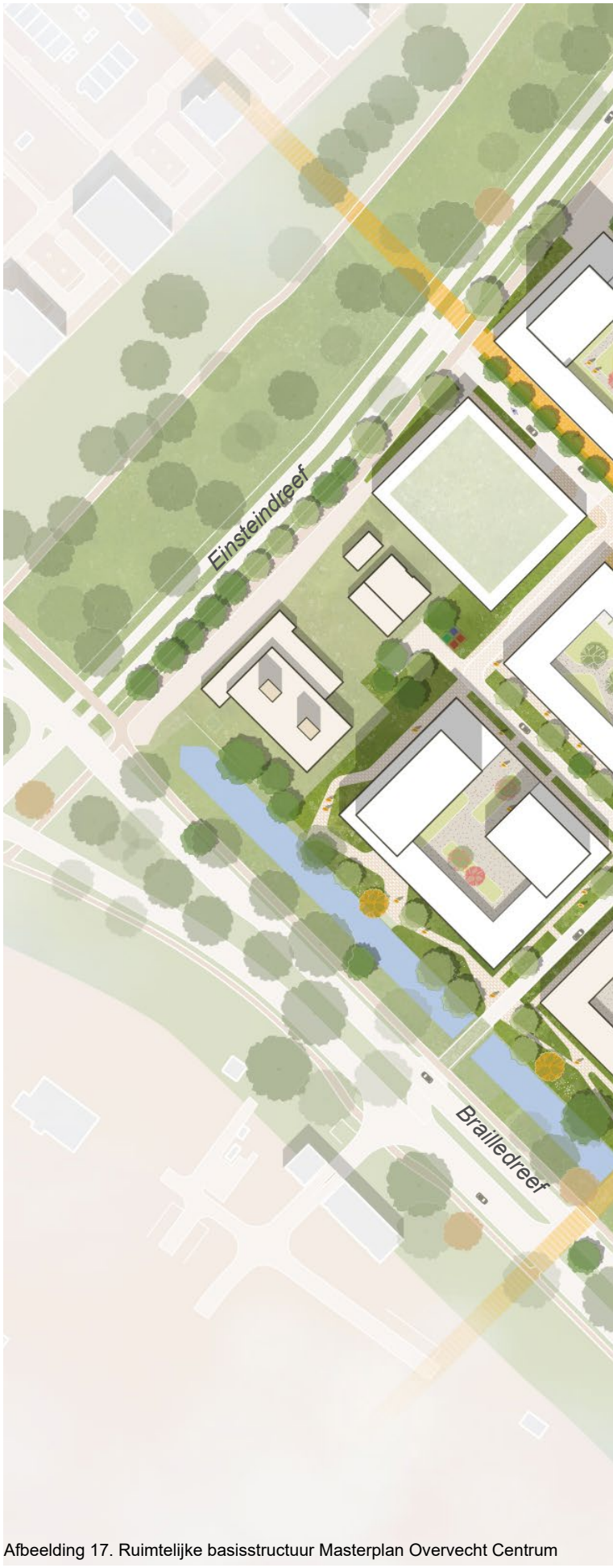
Structuur en hiërarchie

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.

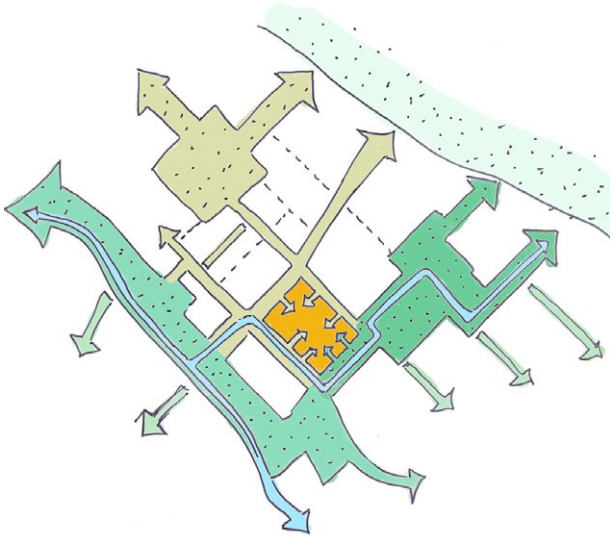
Hoofdstructuur

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

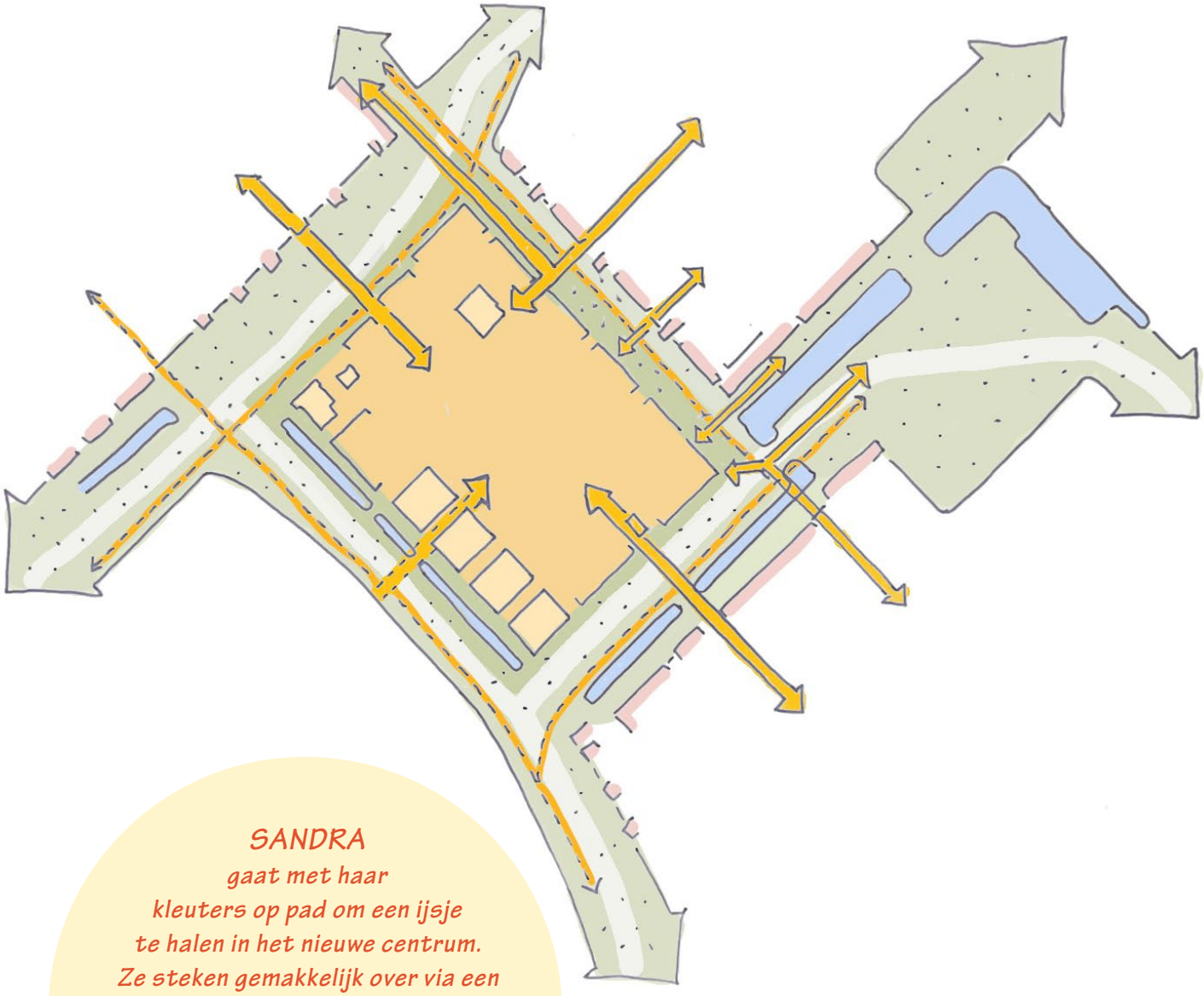


Afbeelding 26. Ruimte gedomineerd door geparkeerde auto's

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.

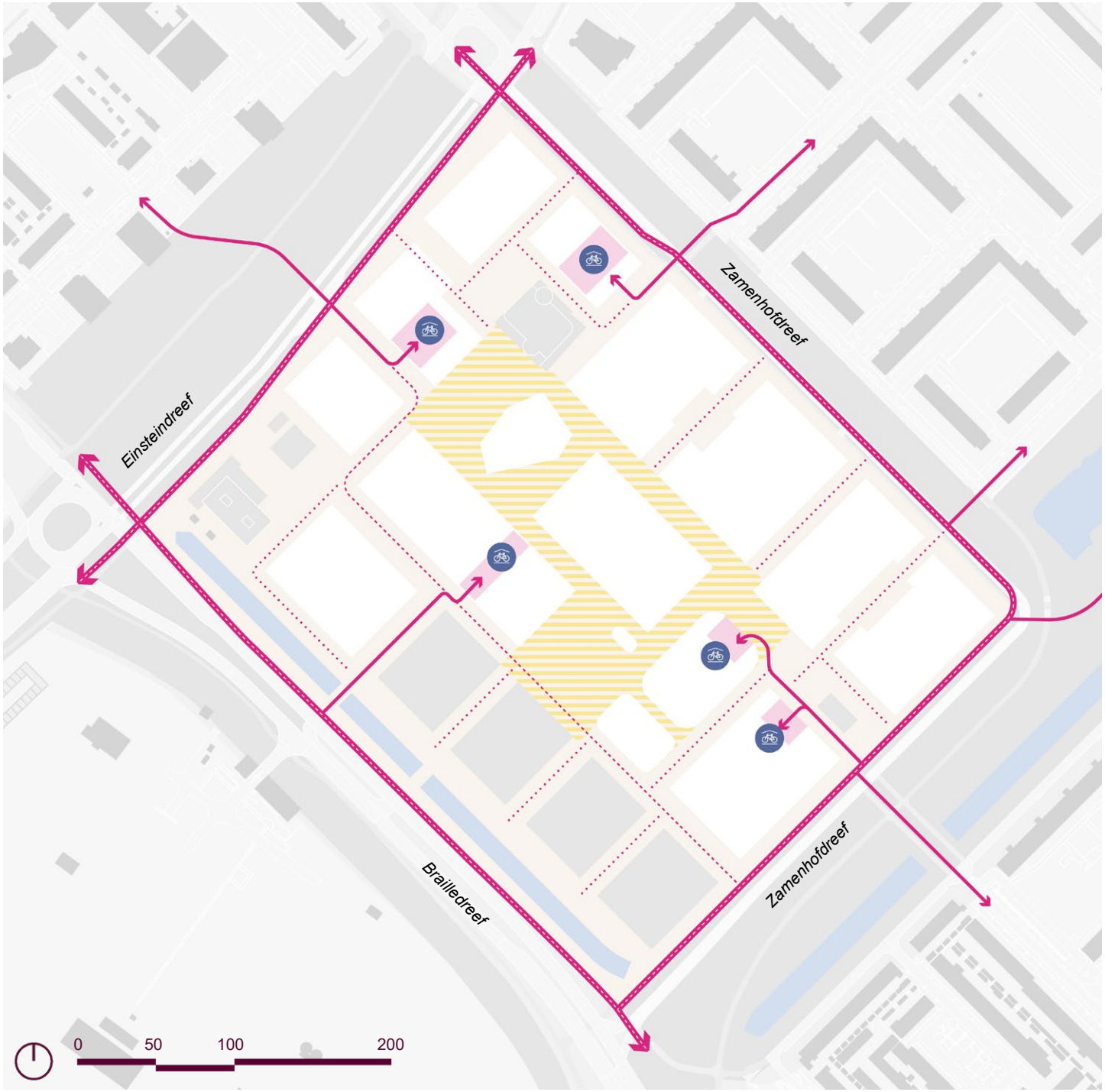
We onderzoeken in de vervolgfase hoe en wanneer de fietser gebruik kan maken van het voetgangersgebied. Hiervoor zijn verschillende oplossingen te bedenken. In de verdere uitwerking van het Masterplan wordt een zorgvuldige balans gezocht tussen verkeersveiligheid en toegankelijkheid met oog voor alle 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.

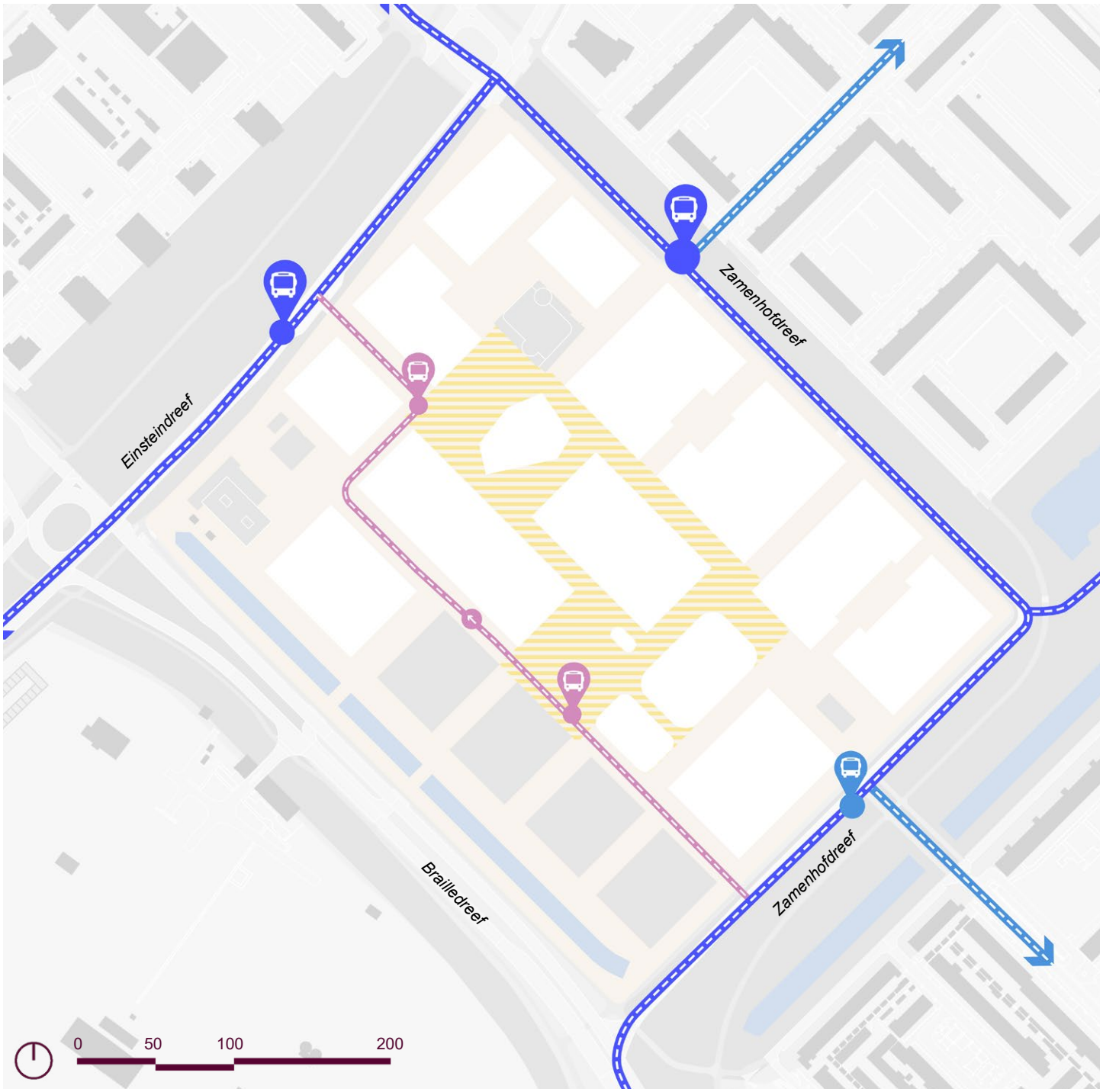
We bieden ruimte voor mobiliteitsvoorzieningen om ouderen en mensen met een beperking in het gebied te kunnen afzetten. Hiervoor is er een route via de Jonkvrouw Sanderijndreef. Een voorbeeld van zo'n voorziening is het maatwerkvervoer van Stichting Buurt Mobiel.



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.

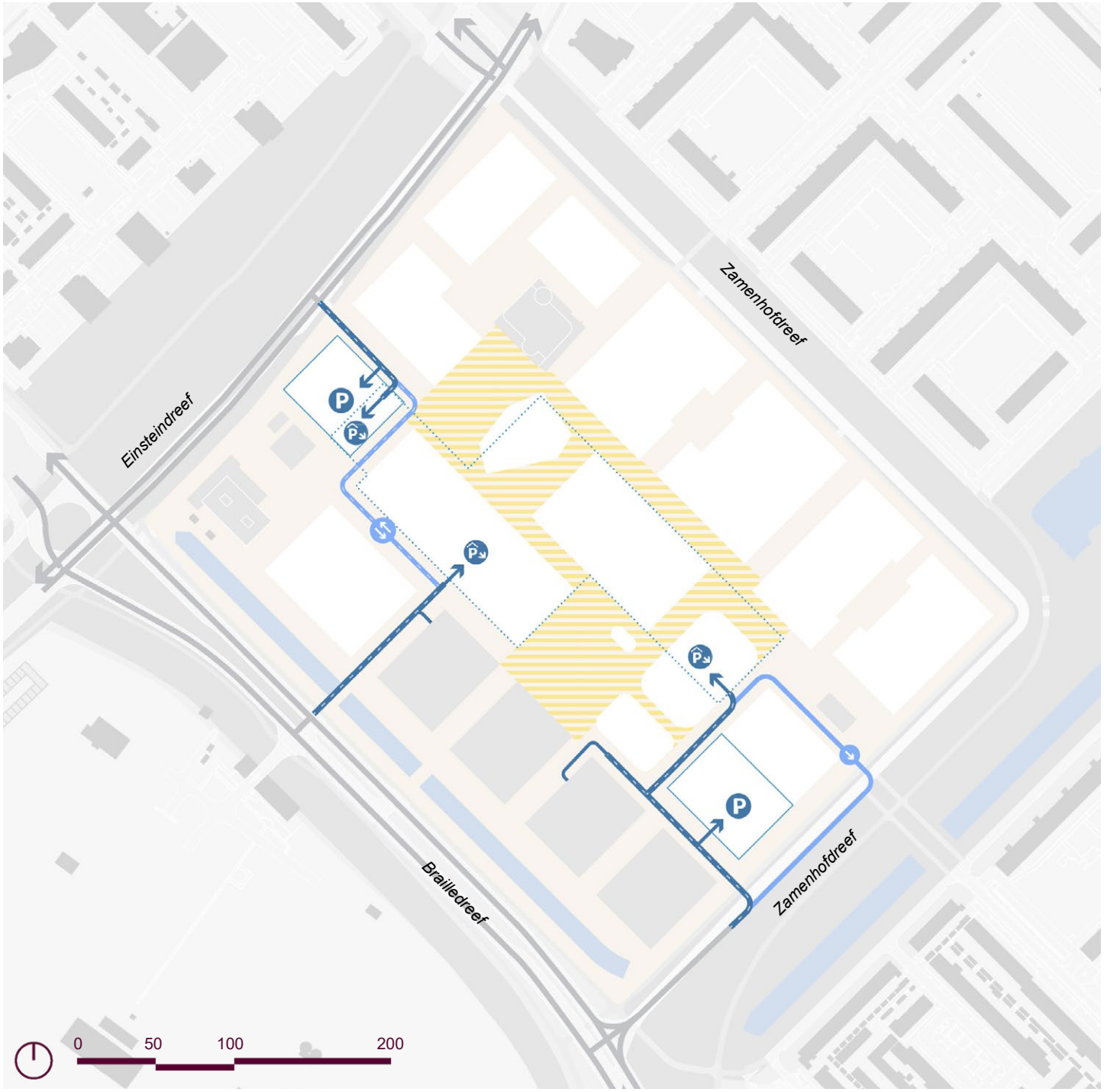
Overvecht Centrum blijft goed bereikbaar met de auto, maar is door de komst van de hoofdas over de Zamenhofdreef en Carnegiedreef per auto niet meer te bereiken met de directe, korte route vanaf de Taagdreef, de Marnedreef en de Theemsdreef. De Einsteindreef en Brailledreef zijn de hoofdwegen voor autoverkeer. 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.

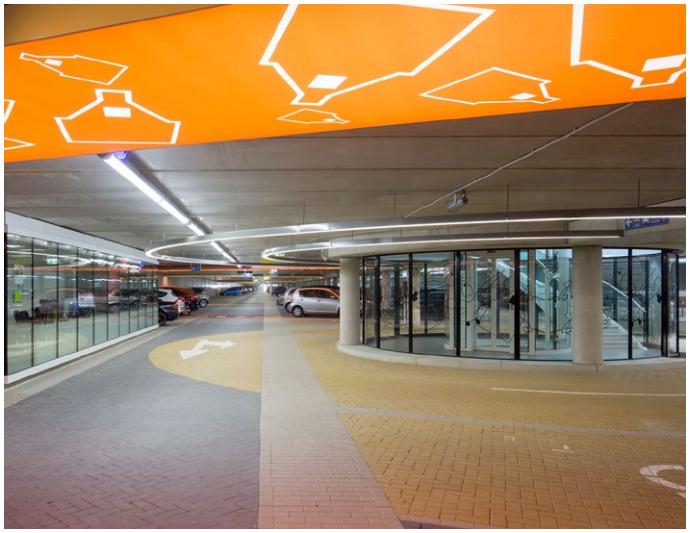
We lossen de parkeervraag gebouwd en gemeenschappelijk op. De oplossing wordt als volgt opgesplitst:

- 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



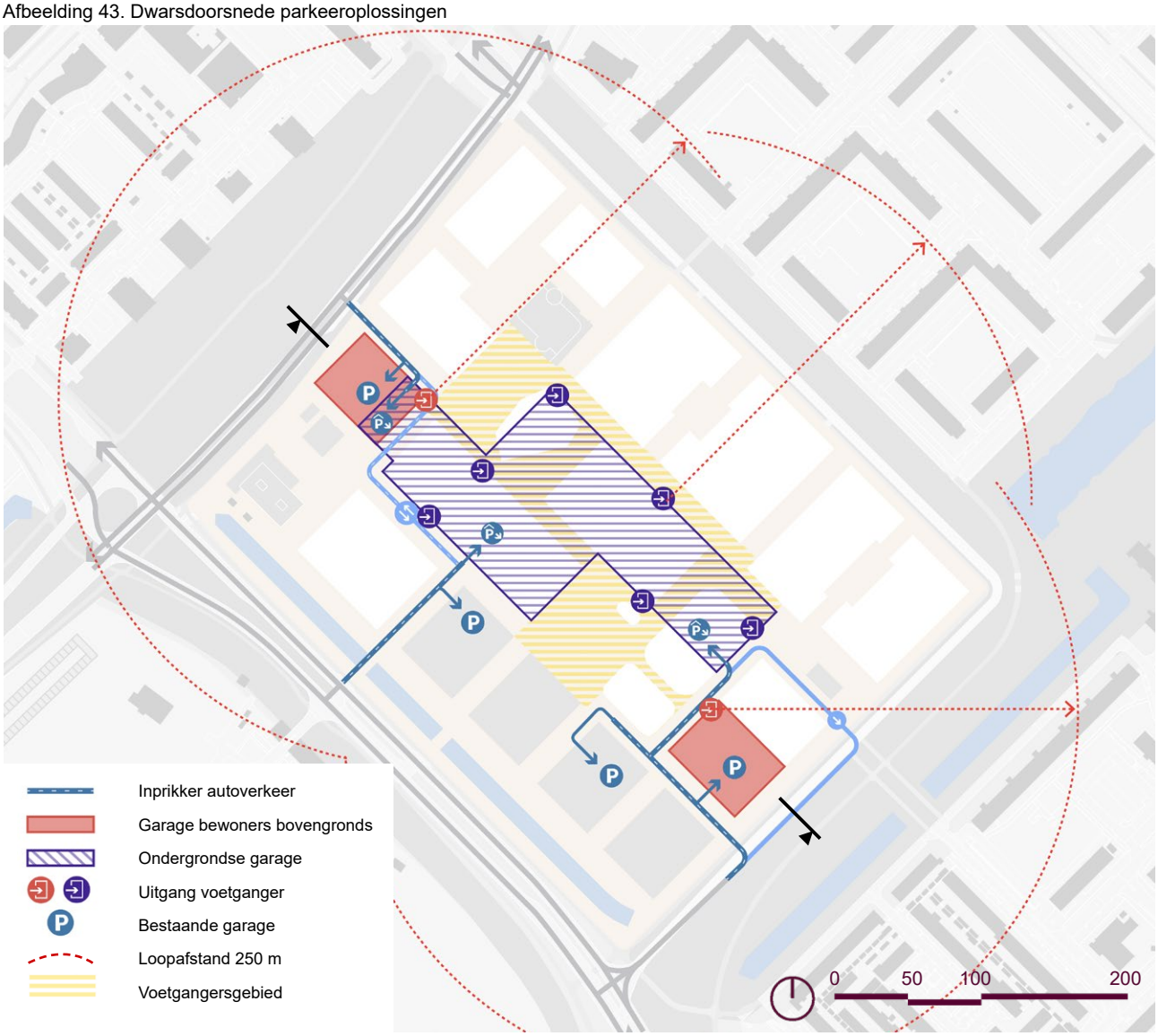
Afbeelding 42. Goed verlichte en sociaal veilige parkeergarage. Katwijk

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



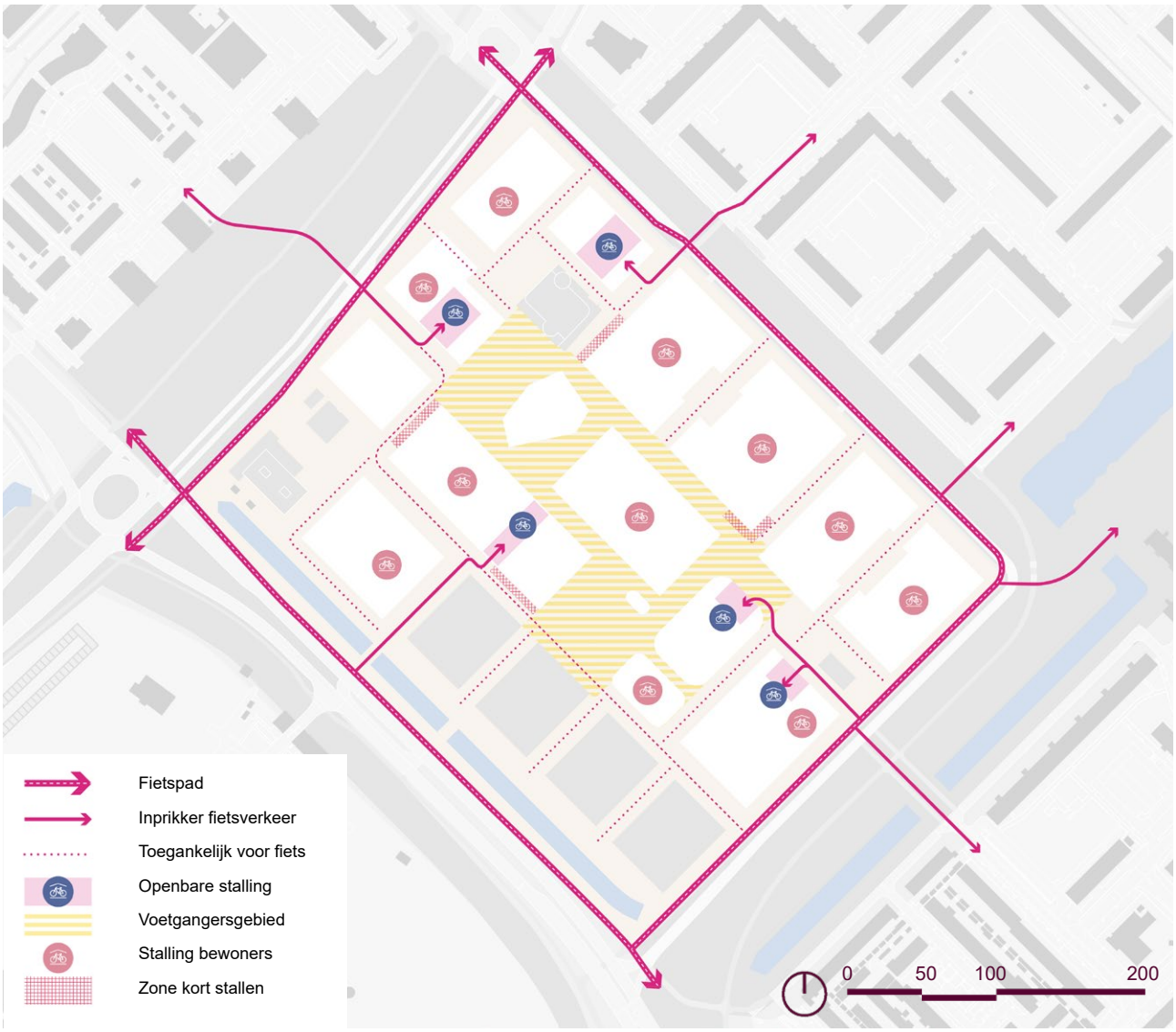
Afbeelding 46. Fietsenstalling met transparante plint.
Haarlem, fietsenstalling Hortusplein

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

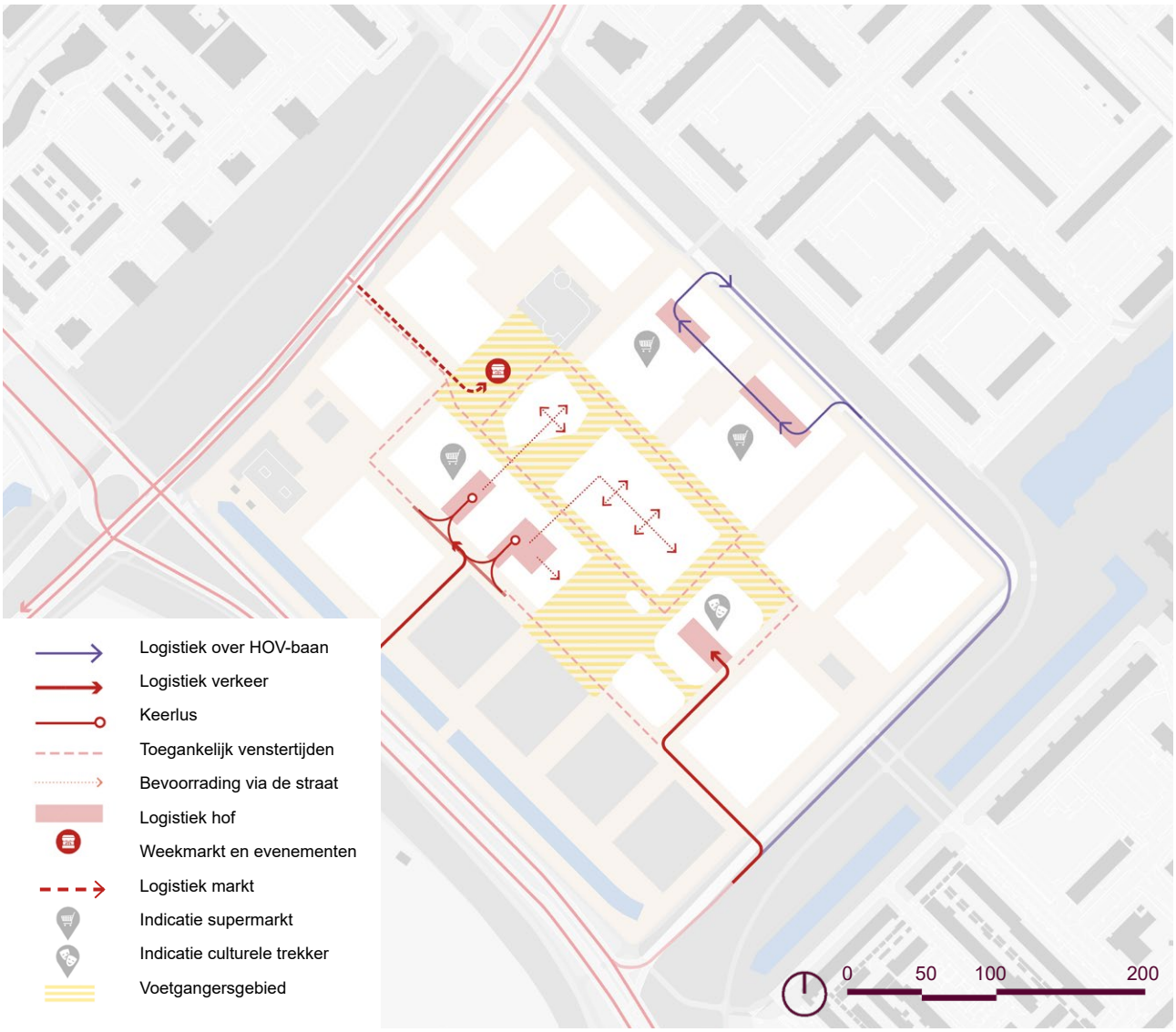
Logistiek verkeer (zoals bevoorrading) moet zo weinig mogelijk impact hebben op de verkeersveiligheid en de leefkwaliteit. Dat is het uitgangspunt voor Overvecht Centrum.

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

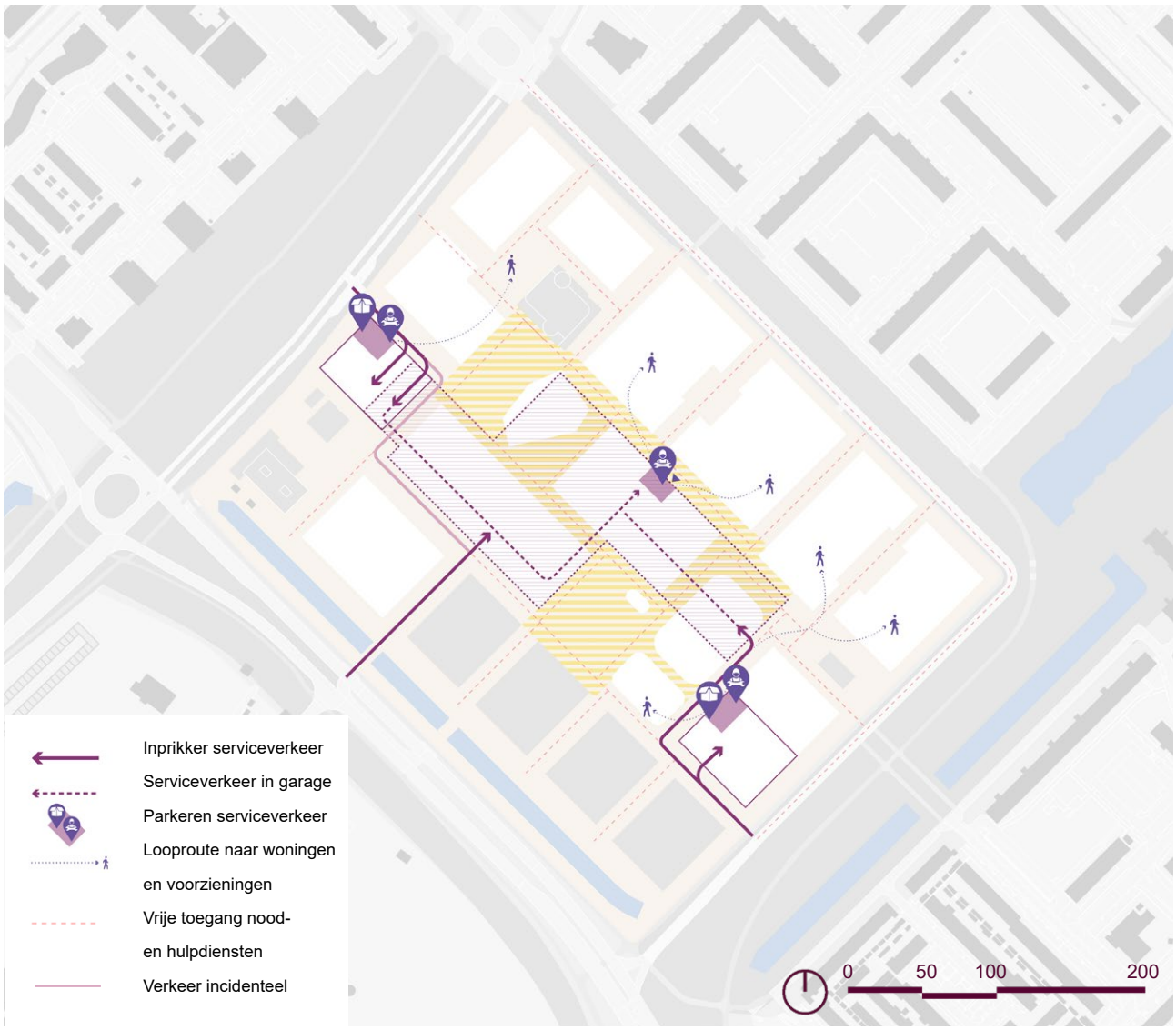
Serviceverkeer overige functies

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.

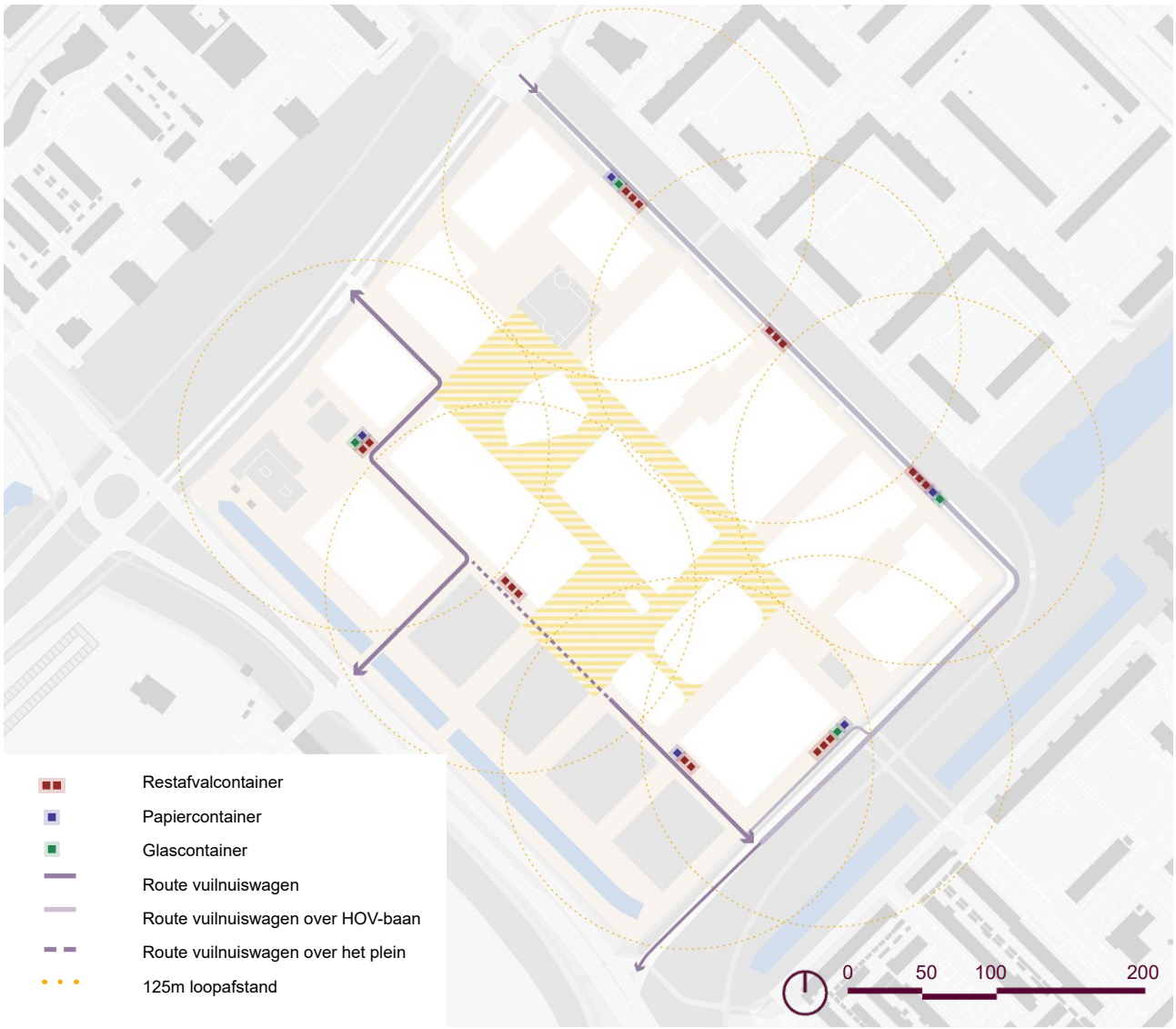
Bezoekers

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

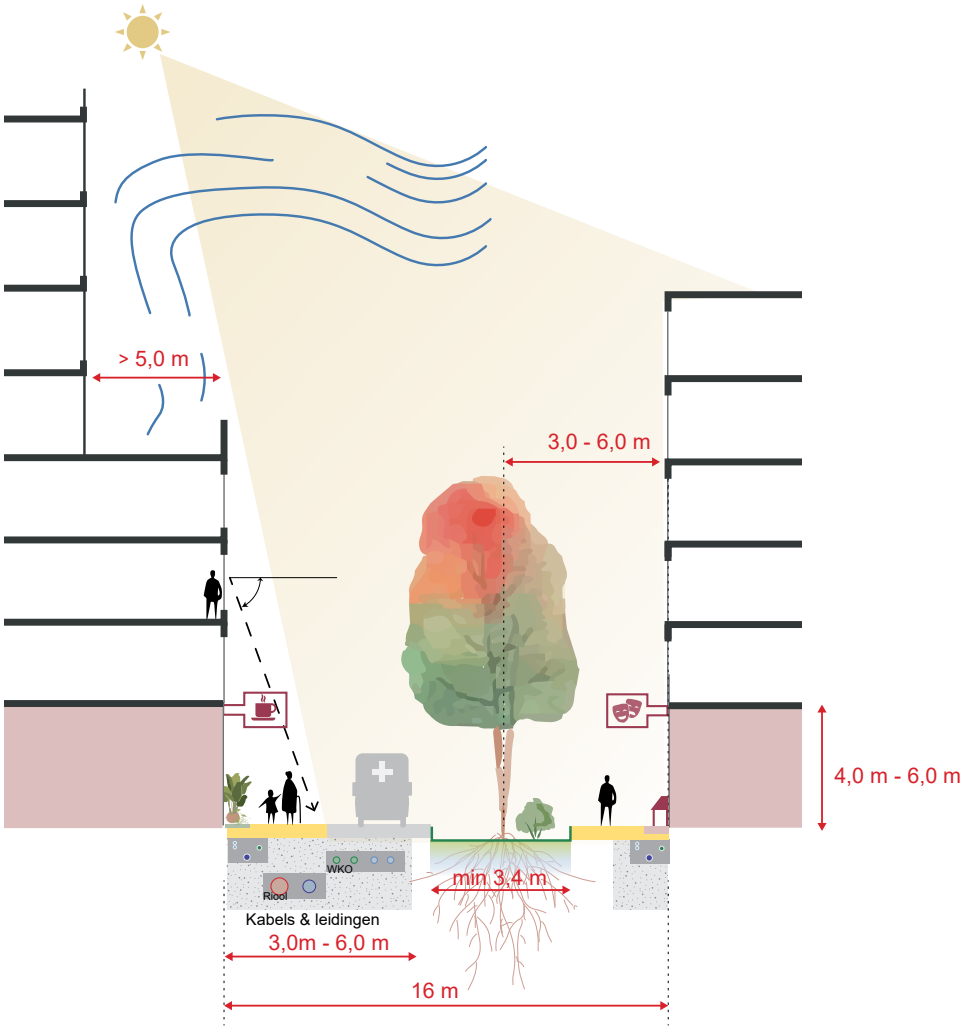
Het **groen** krijgt zoveel mogelijk ruimte, naast andere ruimtevragers in de profielen. Groen zorgt voor een prettig en aantrekkelijk gebied. Het biedt ruimte aan waterberging en infiltratie. Verder draagt het bij aan ecologische kwaliteit, een grotere biodiversiteit, verkoeling en een goed microklimaat. 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.

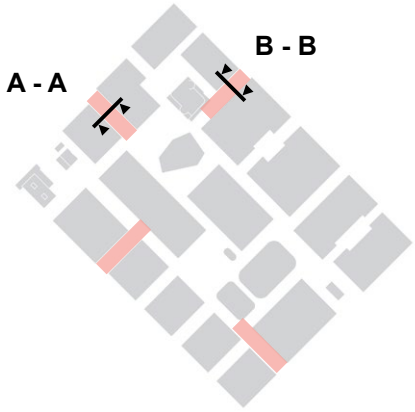
Daarnaast is groen ingepast tussen de verkeersstroom in het midden en de trottoirs aan beide zijden in het profiel. Minstens aan één zijde is dit groen verlaagd om hemelwater te verwerken. Er is voldoende ruimte om eerste orde-bomen te planten. Ook heeft het groen in deze straten een robuuste kwaliteit.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



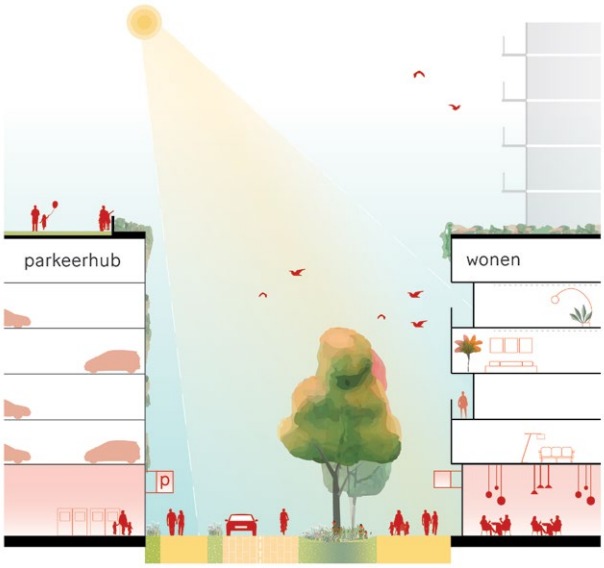
Afbeelding 58. Bloemrijke strook met zitplekken.
Seattle (VS), South Lake Union.



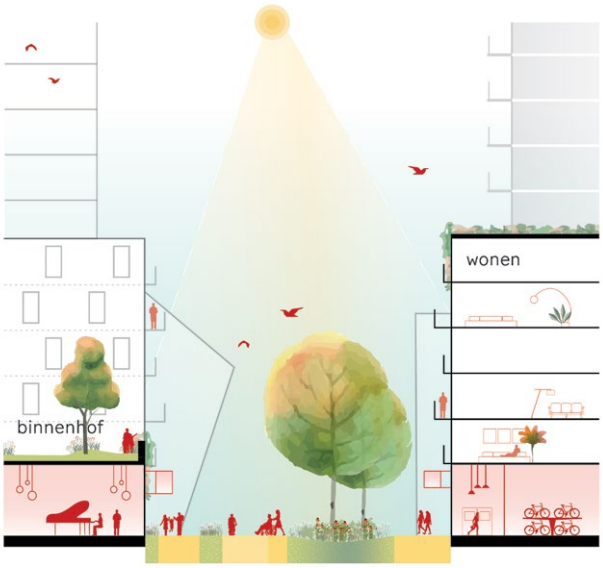
Afbeelding 59. Brede voetgangerszone.
Parijs(FR), Avenue Jean Jaurès

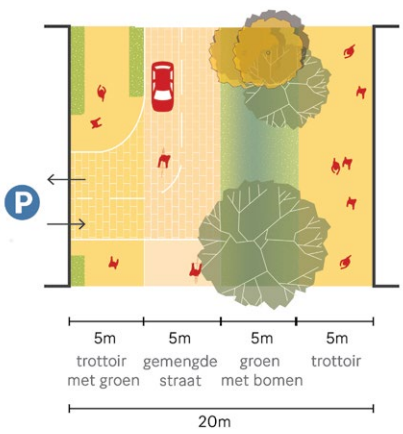


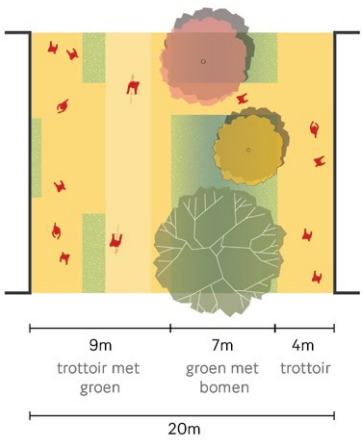
A - A



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

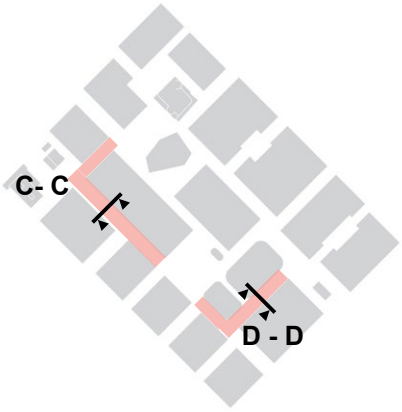
Vergroening is mogelijk tussen de rijbaan en het trottoir, aan beide zijden van de straat. Minstens aan één zijde is dit groen verlaagd met clusters van bomen, inclusief de mogelijkheid om bomen van eerste orde aan te planten. Het groen in deze straten heeft een robuuste kwaliteit. De beplanting krijgt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



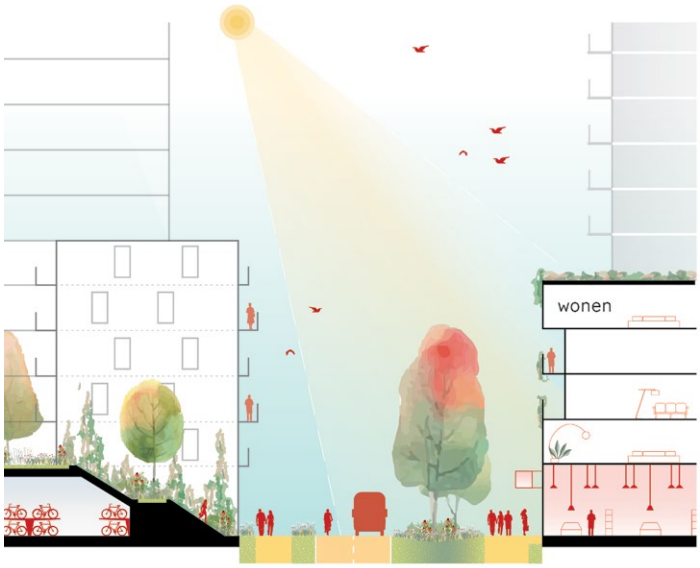
Afbeelding 61. Groene straat met ruimte voor fietsen. Eindhoven, Vestdijk

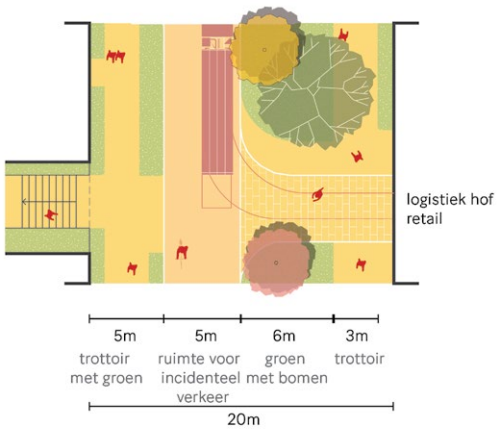


Afbeelding 62. Straat met programma, groen en ruime zone voor langzaam verkeer. Vincennes (FR), Centrum

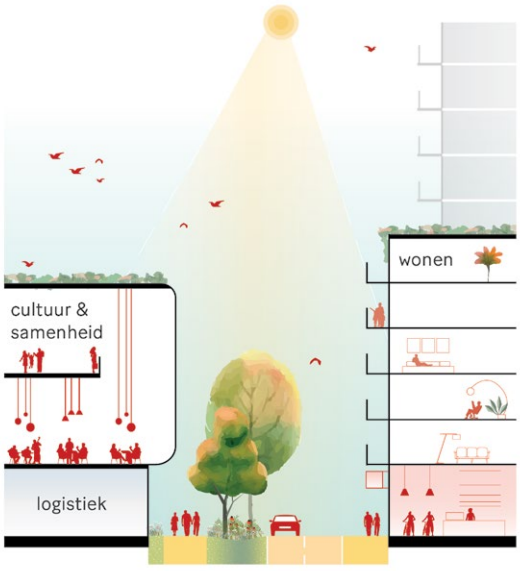


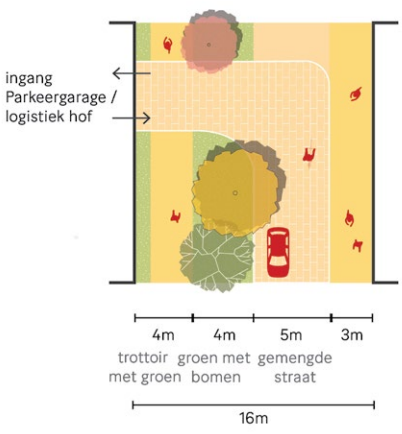
C - C





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.

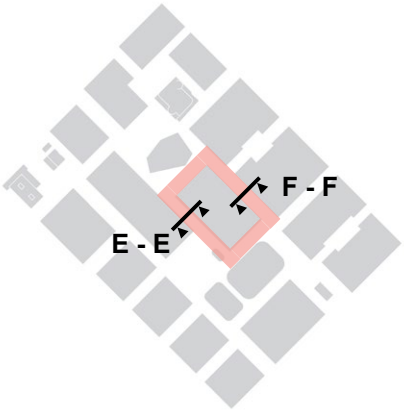
Bij de aanleg van het verlaagde groen houden we er rekening mee dat dit niet wordt vervuild met zwerfafval. Boven de parkeergarage staan de bomen en de beplanting in bakken, gecombineerd met zitplekken en speelobjecten. Extra groen is mogelijk ter hoogte van de functionele gevels zonder toegangen.



Afbeelding 64. Alkmaar, winkelstraat

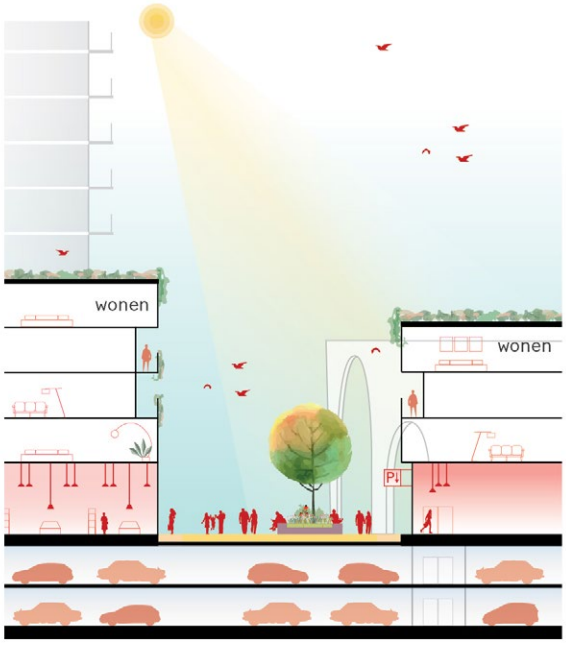


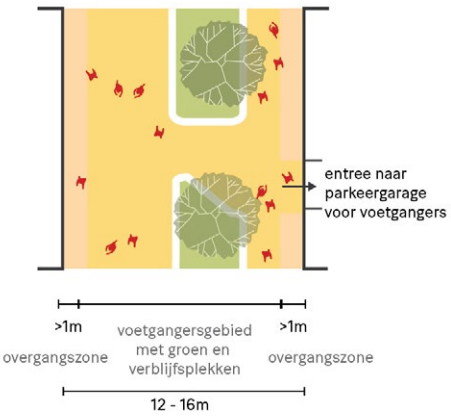
Afbeelding 65. Tilburg, Emmapassage



E - E

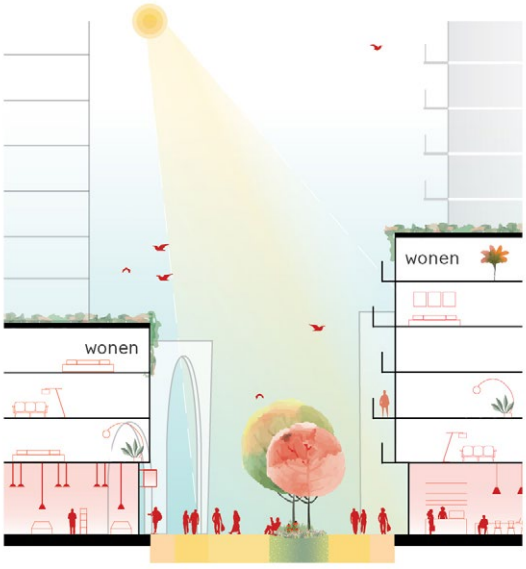
Met ondergrondse parkeergarage

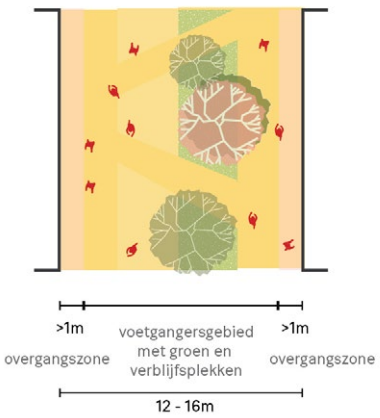




F - F

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.

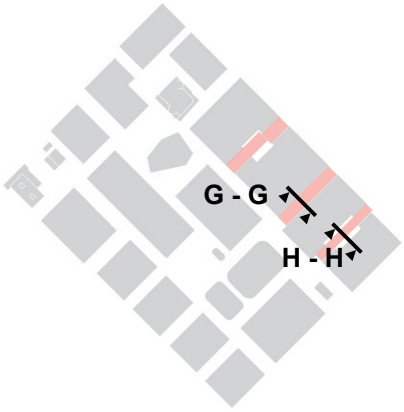
Bij de plaatsing van bomen in de groene stroken wordt rekening gehouden met bezonning en groeiruimte ondergronds. Voor dieren is het van belang dat er voldoende variatie in het type beplanting komt. Dat betekent dat bomen, struiken, grassen en bloeiende planten gewenst zijn.



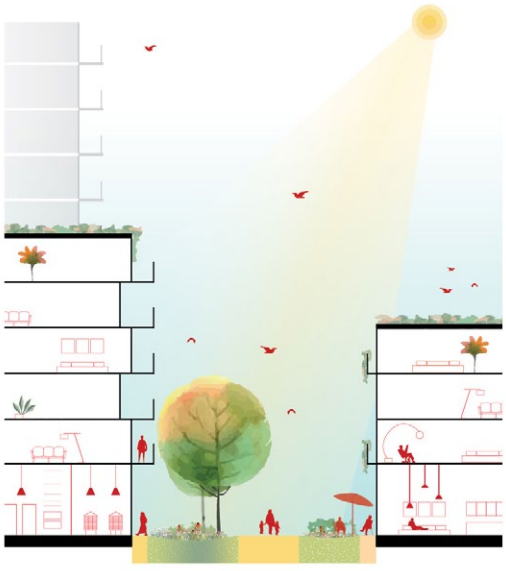
Afbeelding 67.Intermediaire zone met ruimte voor groen.
Rotterdam, Coolhaven

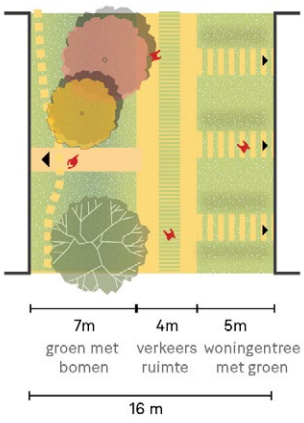


Afbeelding 68. Plekken voor ontmoeten in het groen.
Rotterdam, Schepenstraat

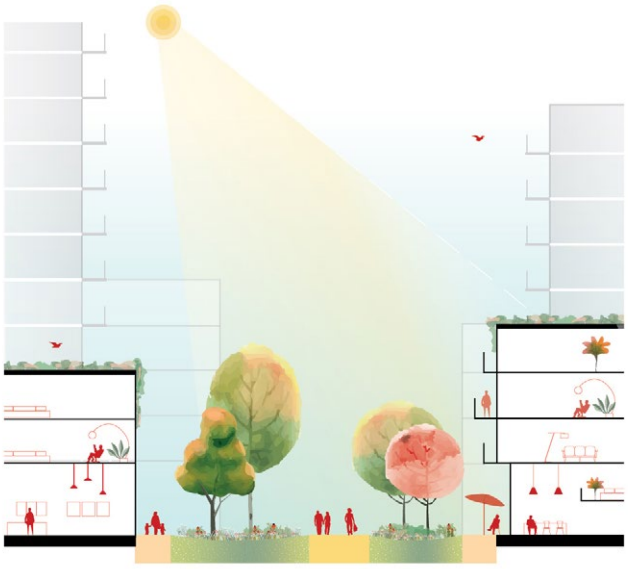


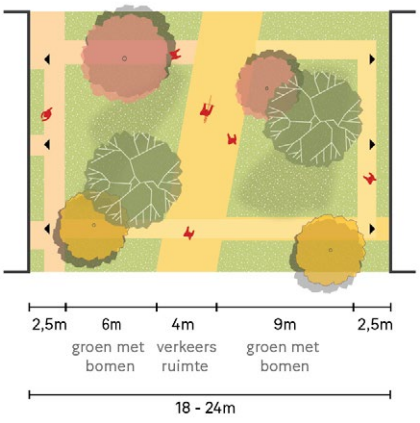
G - G





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

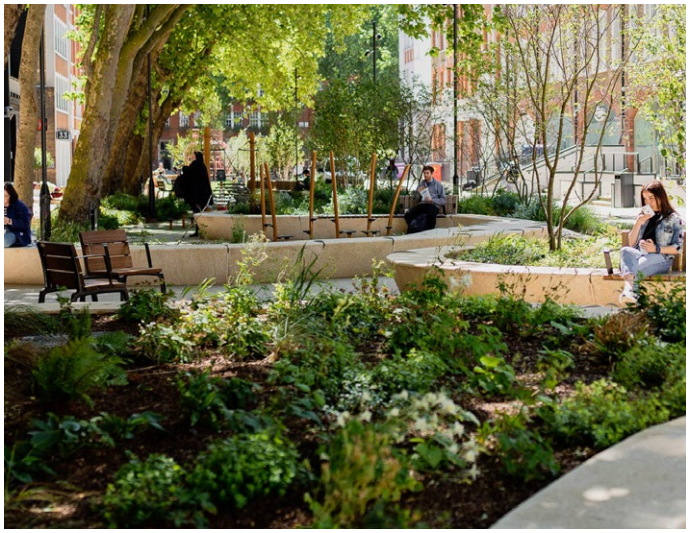
Rondom het hof vinden we vooral woningen, op maaiveld en erboven. Het hof dient als een **luwe, groene plek** waar je tot rust kunt komen en waar je omringd wordt door groen. Het is toegankelijk voor iedereen. Hier is ruimte om voor bewoners voor alle leeftijden uiteenlopende ontmoetingsplekken in te 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

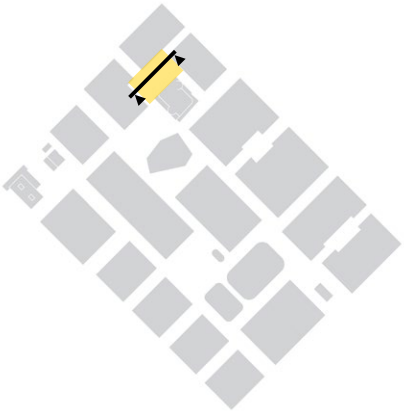
Het hof kan een **groene oase** worden, uniek in het gebied, met bomen en struiken, vaste planten en gevelgroen (gelaagd groen). Maximale vergroening is hier zelfs mogelijk, aangezien er geen behoefte is aan logistiek en/of andere verkeersstromen. De inrichting van het groen draagt bij aan een aangenaam 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.

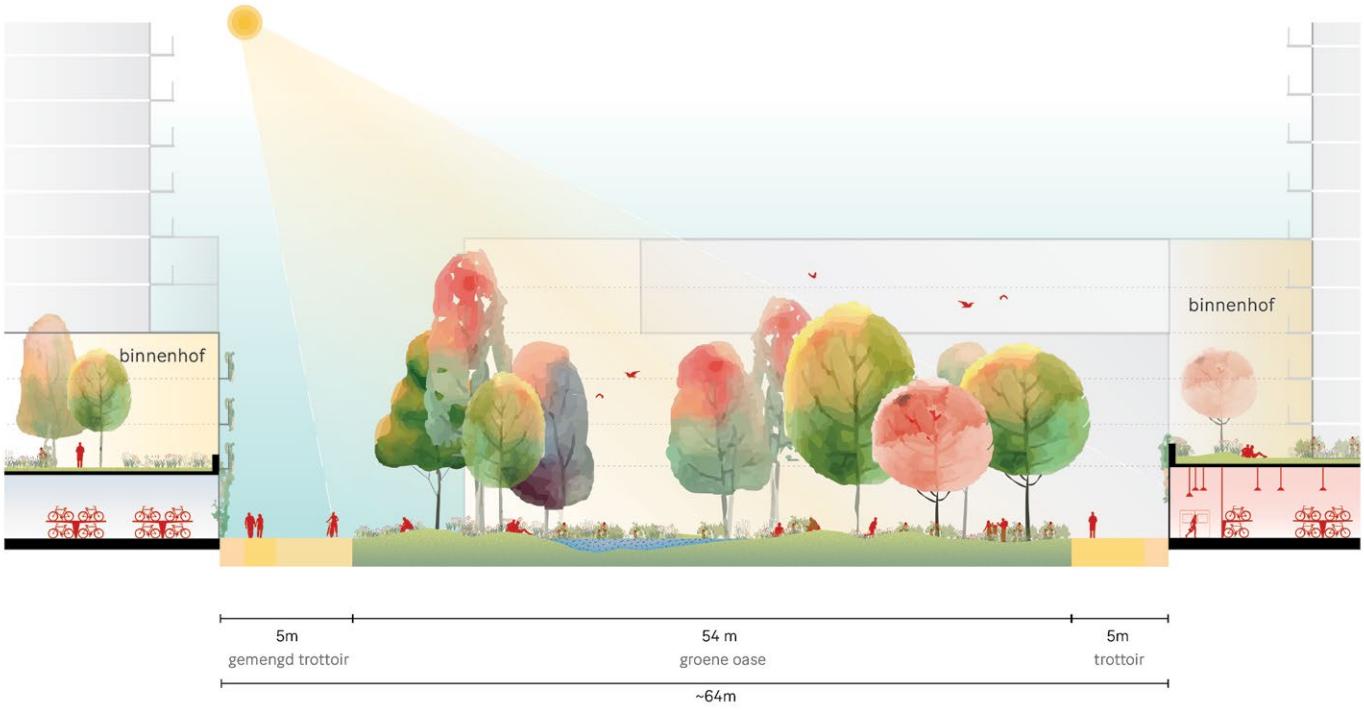


Afbeelding 70. Ontmoetingsplekken voor bewoners.
Londen (GB), Alfred Place Gardens



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

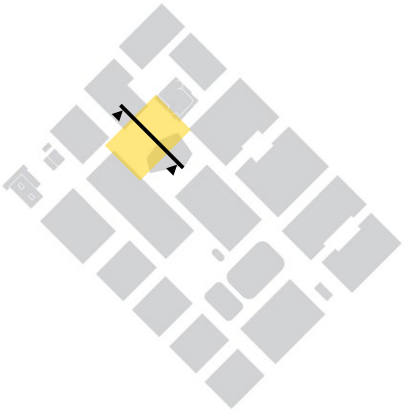
De functionaliteit en opzet van de markt en de evenementen sturen de mogelijke locaties van bomen en de hoeveelheid **groen op het plein**. Het mag echter geen unheimisch leeg, heet plein worden. Dat vraagt dus om slimme inpassing van robuuste groene zones te midden van de vele andere functionele eisen.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

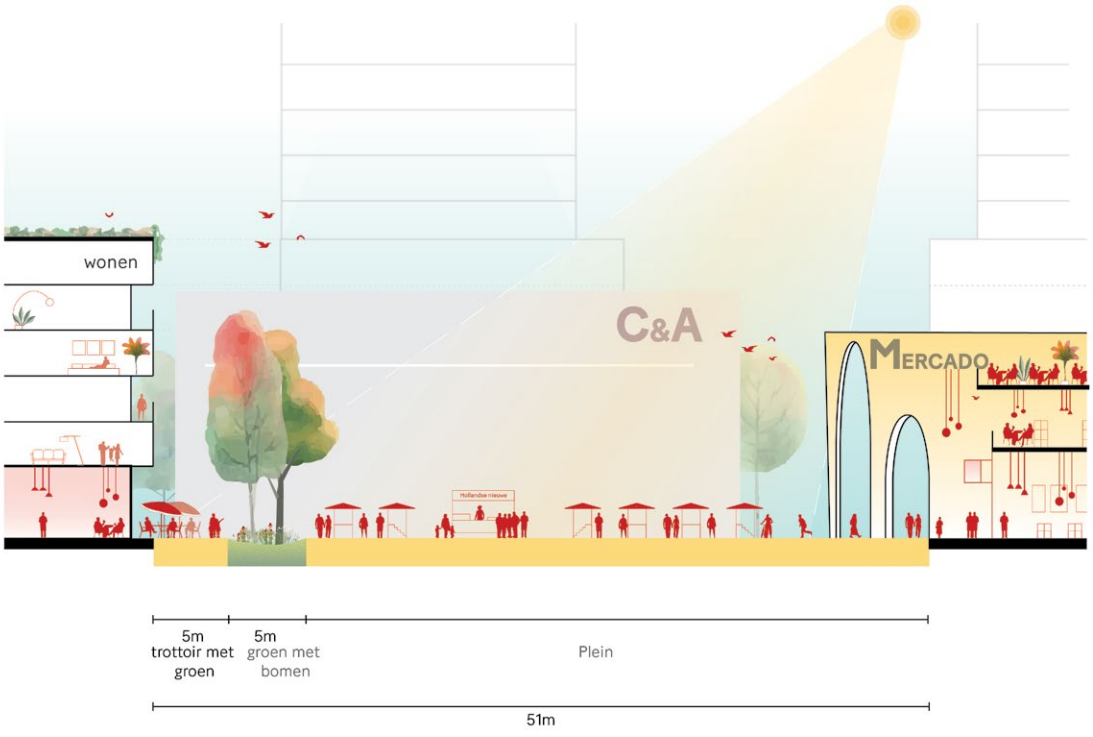


Afbeelding 73. Speel- en zitlementen met bijzondere kleur.
Bollnäs (SE), Västra Stationsgatan



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.

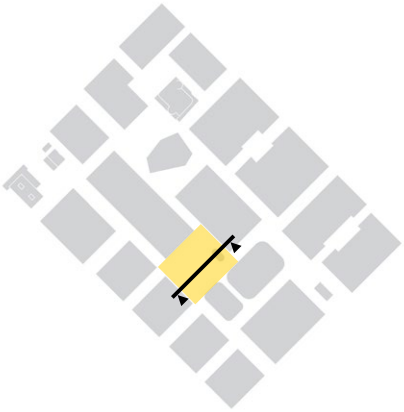


Afbeelding 76. Paviljoen met café in het groen.
Kopenhagen (DK), Operapark

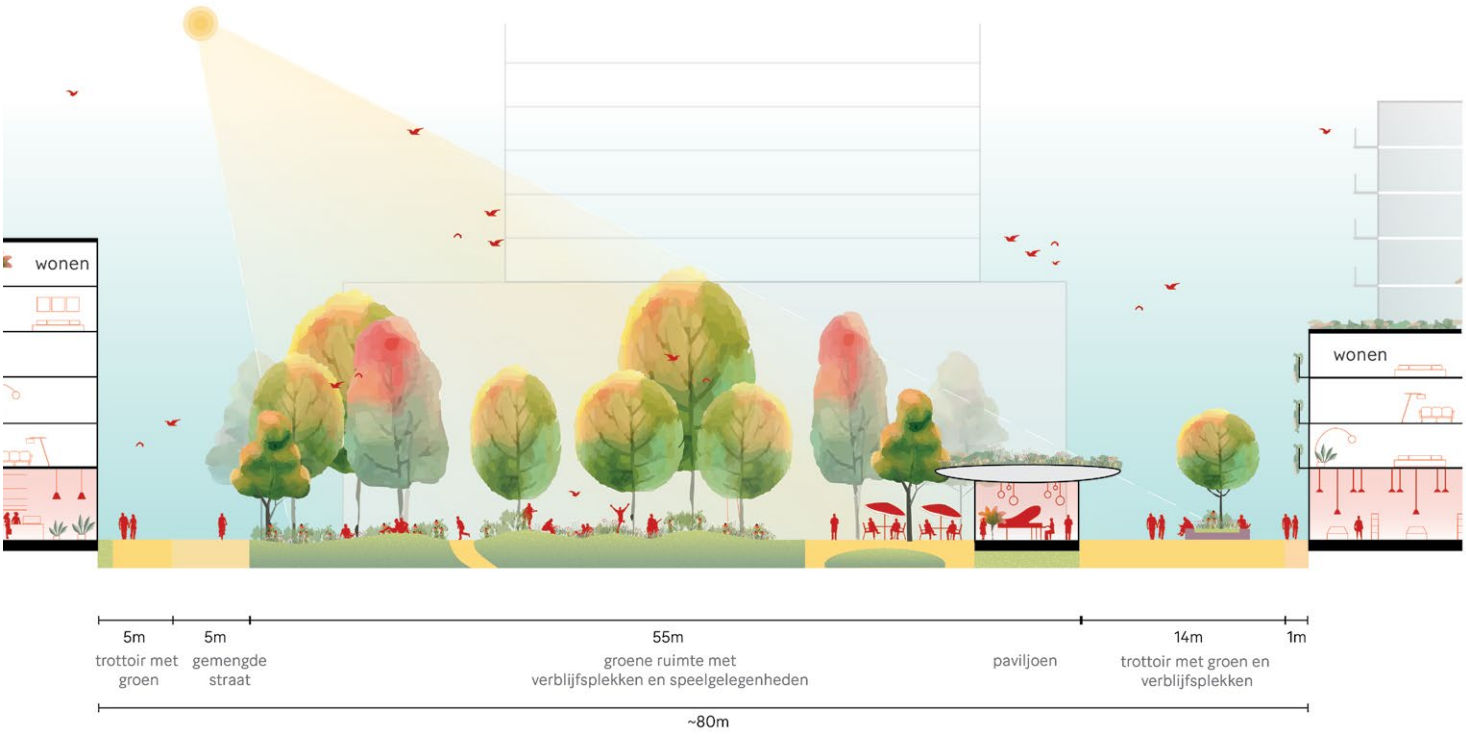


Afbeelding 77. Plekken voor ontmoeten op het groene plein.
Londen (VK), Exchange square

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.

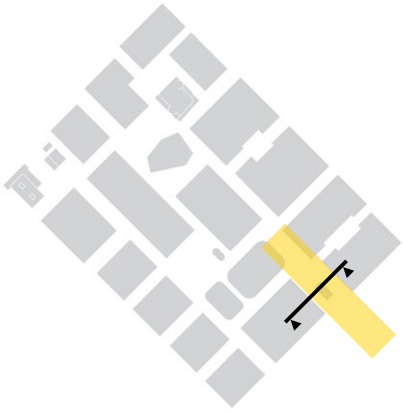


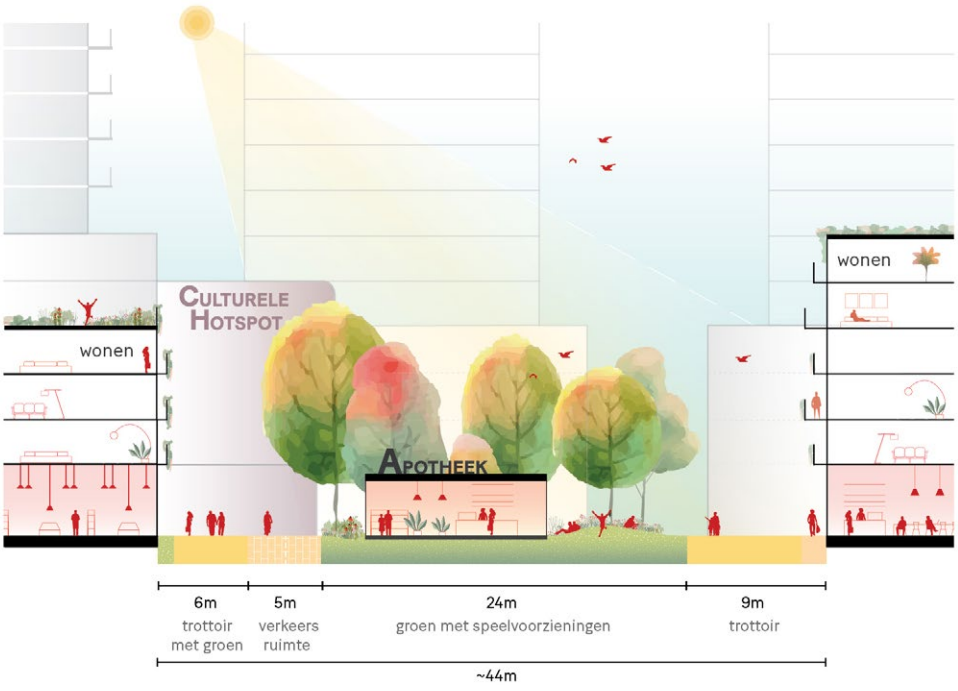


Afbeelding 80. Speelplekken voor alle leeftijden.
Rogaland (NO), Ålgård Stadsplein



Afbeelding 81. Buurtplantsoen. Winterswijk, Vrijheidspark





Afbeelding 82. Profiel Apotheekplein


CULTUUR



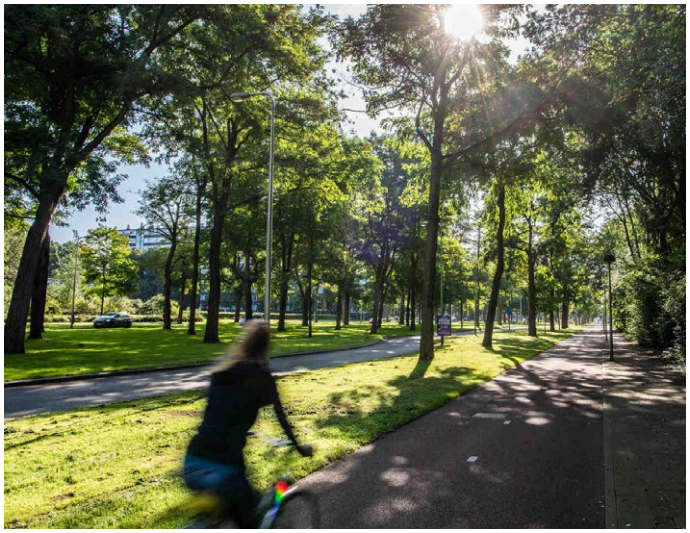
Afbeelding 83. Impressie Apotheekplein

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

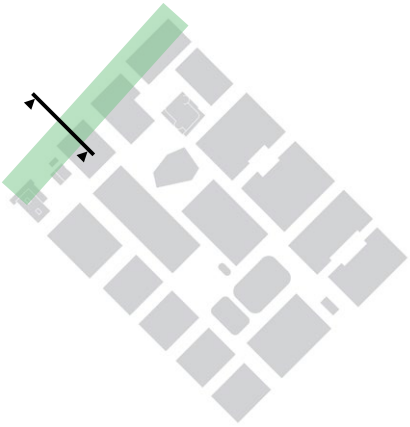
De Einsteindreef wordt ontwikkeld tot een groene stadslaan (vergelijkbaar met de Westelijke Stadsboulevard) met stedelijke gevels aan de zijde van Overvecht Centrum en een doorgaande groenverbinding aan de overkant. De groenverbinding functioneert als ecologische verbinding tussen het Noorderpark en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



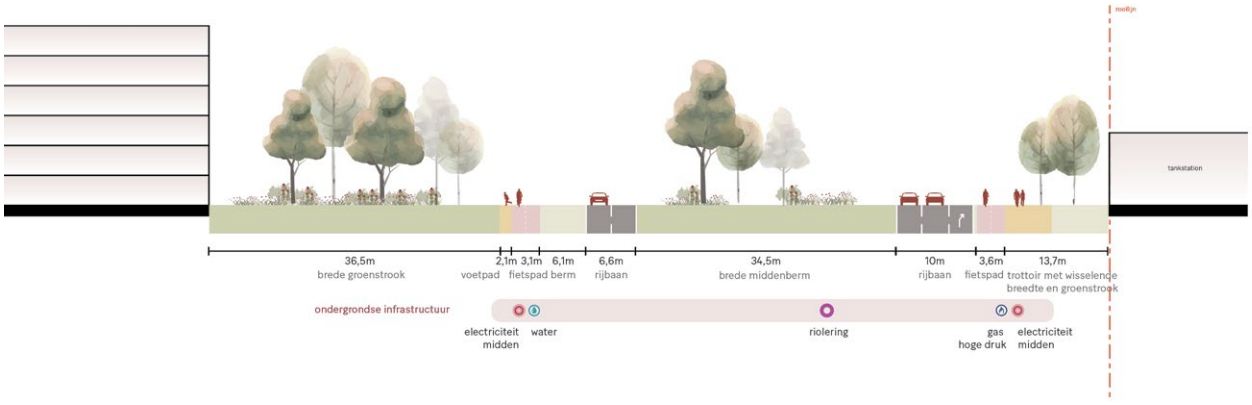
Afbeelding 84. Bestaand groen karakter van de dreven. Utrecht, Carnegiedreef



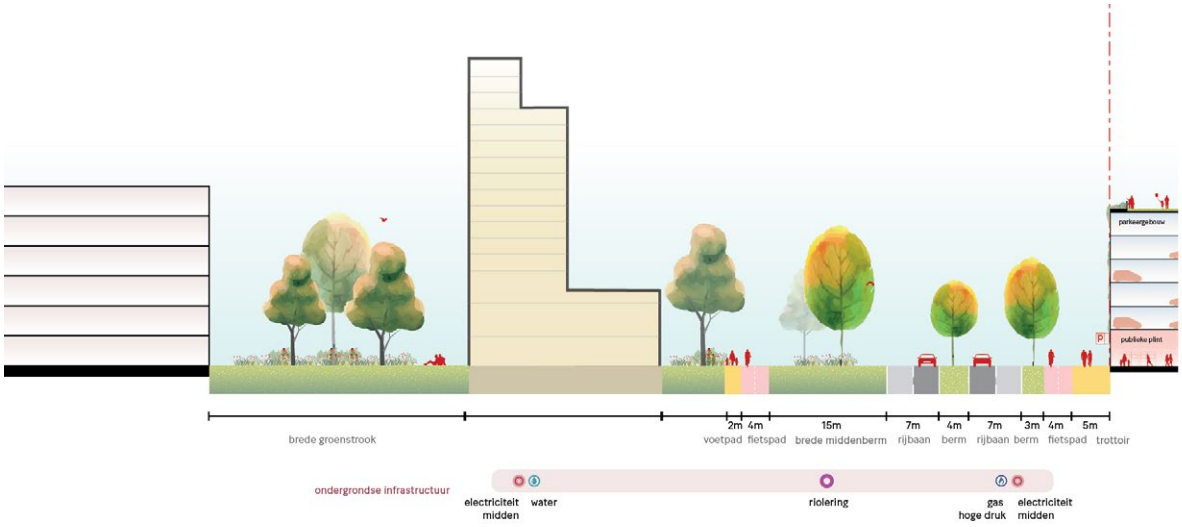
Afbeelding 85. Vergroening langs de straat



Huidige situatie



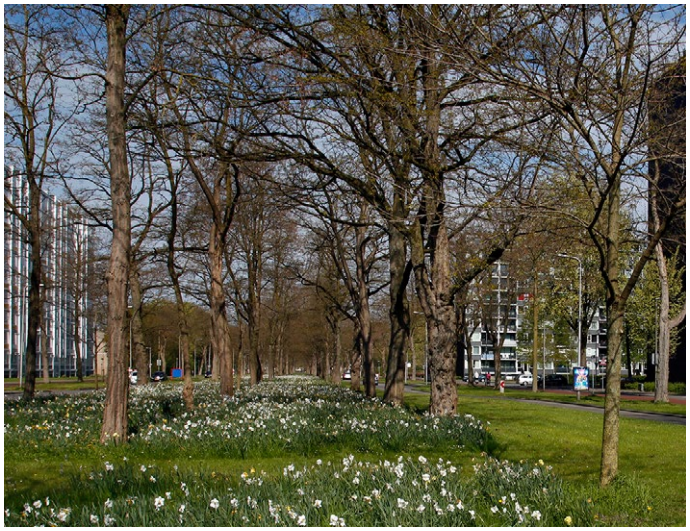
Toekomstige situatie



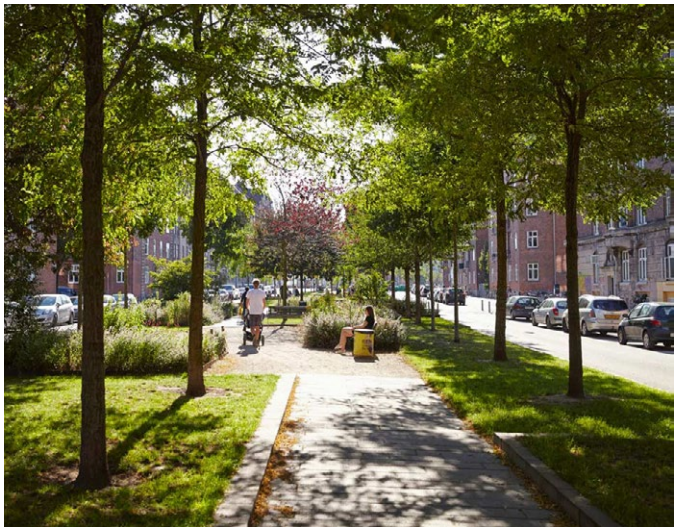
Afbeelding 86. Profiel Einsteindreef

Rand Zamenhofdreef (ten oosten van Overvecht Centrum)

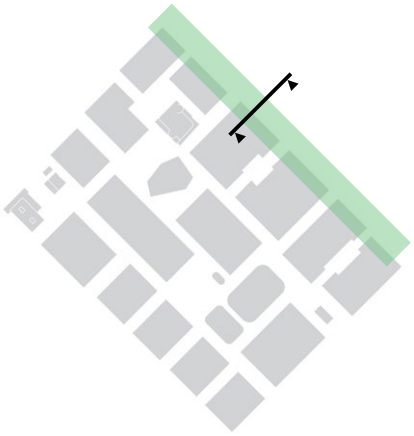
De Zamenhofdreef-Carnegiedreef is onderdeel van de centrale as door de wijk heen: van station Utrecht Overvecht tot bedrijventerrein Nieuw Overvecht. De inrichting van de dreef is herkenbaar als een doorgaande stadslaan met een zo continu mogelijk profiel. Deze as wordt een groene verbinding tussen Park 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.



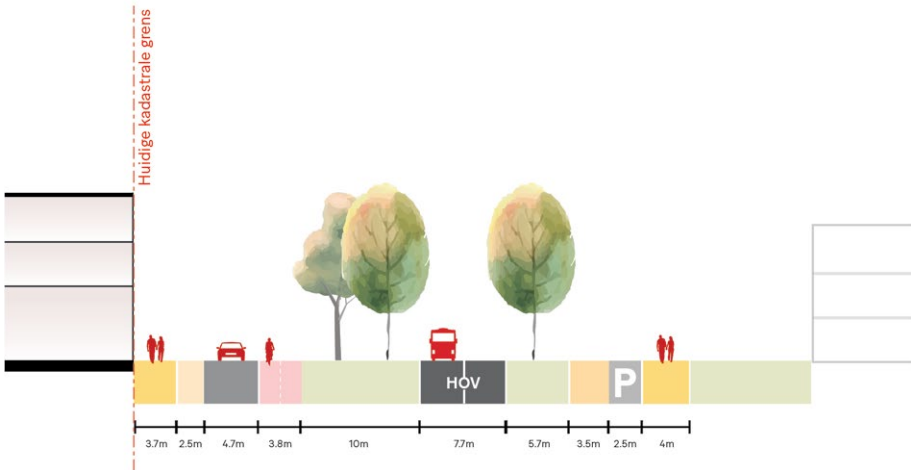
Afbeelding 87. Bestaand groen karakter van de dreven.
Utrecht, Carnegiedreef



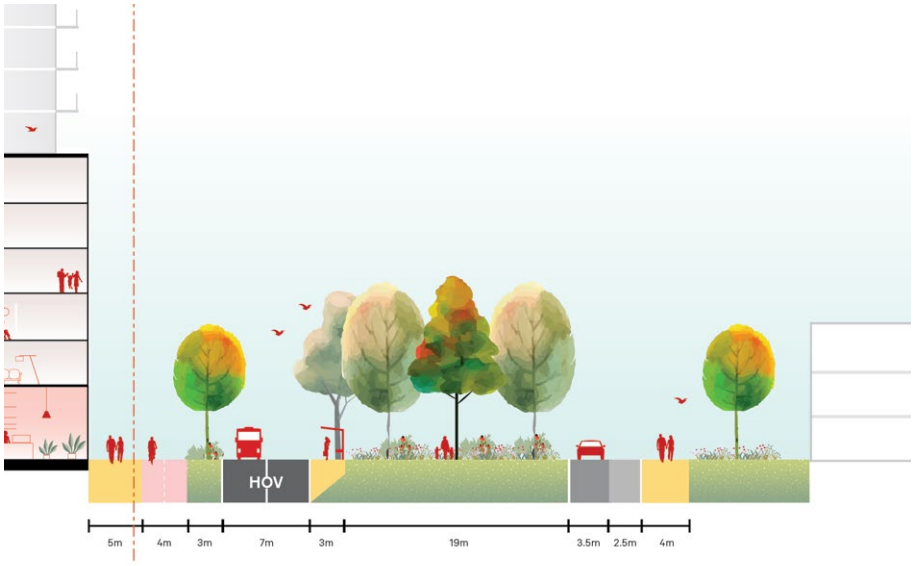
Afbeelding 88.Groene zone met verblijfsplekken.
Kopenhagen (DK), Sønder Boulevard



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

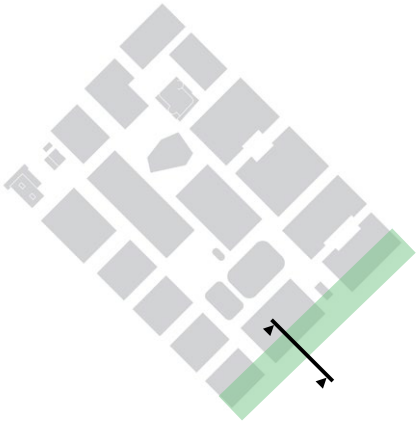
De Brailledreef verbindt de uitloper van Park de Watertoren met de Vecht. Het profiel wordt ingericht als groene stadsboulevard. De herkenbare singelstructuur biedt hier aantrekkelijke woonkwaliteit aan het water.



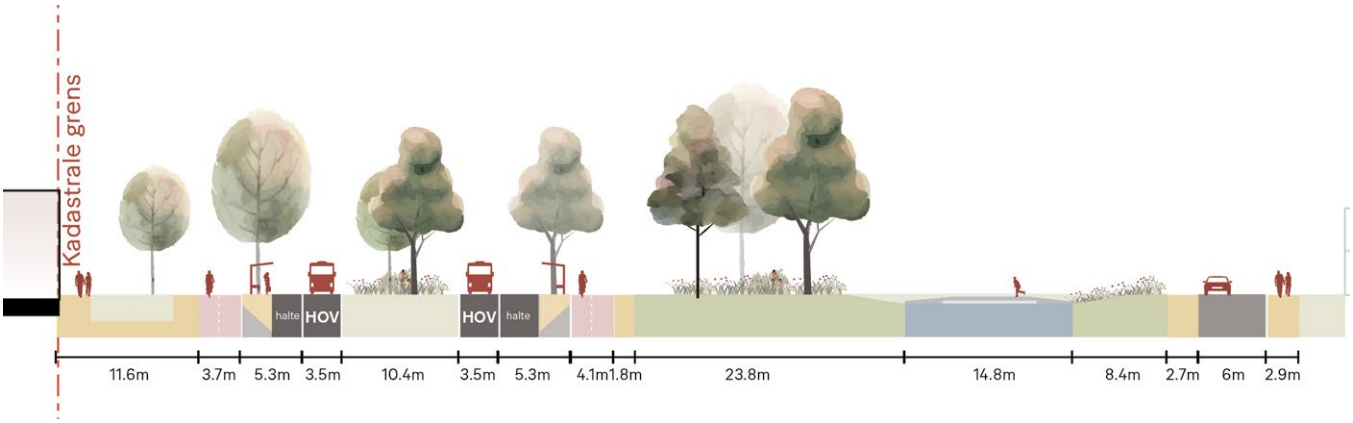
Afbeelding 90. Fietspad door het groen.
Canberra (AU), Constitution Avenue



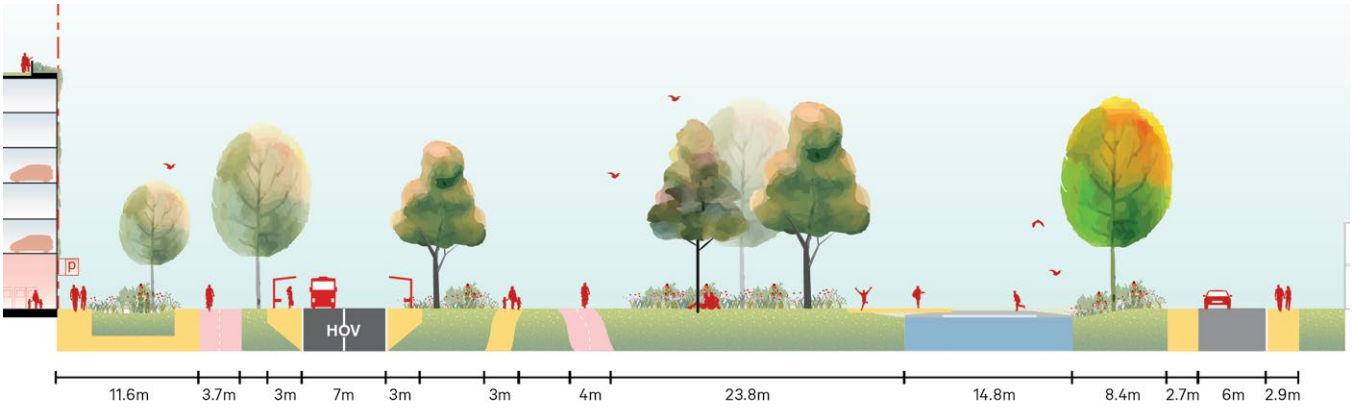
Afbeelding 91. Zitplekken aan het water.
Hamburg(DE), Inselpark Wilhelmsburg



Huidige situatie



Toekomstige situatie

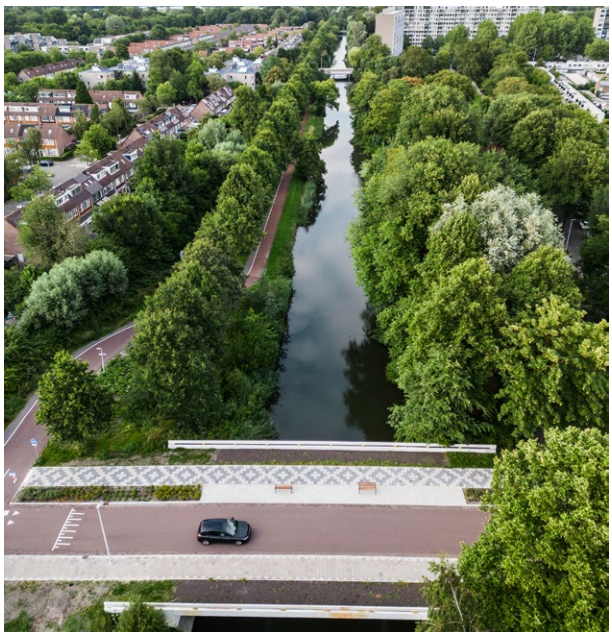


Afbeelding 92. Profiel Zamenhofdreef

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

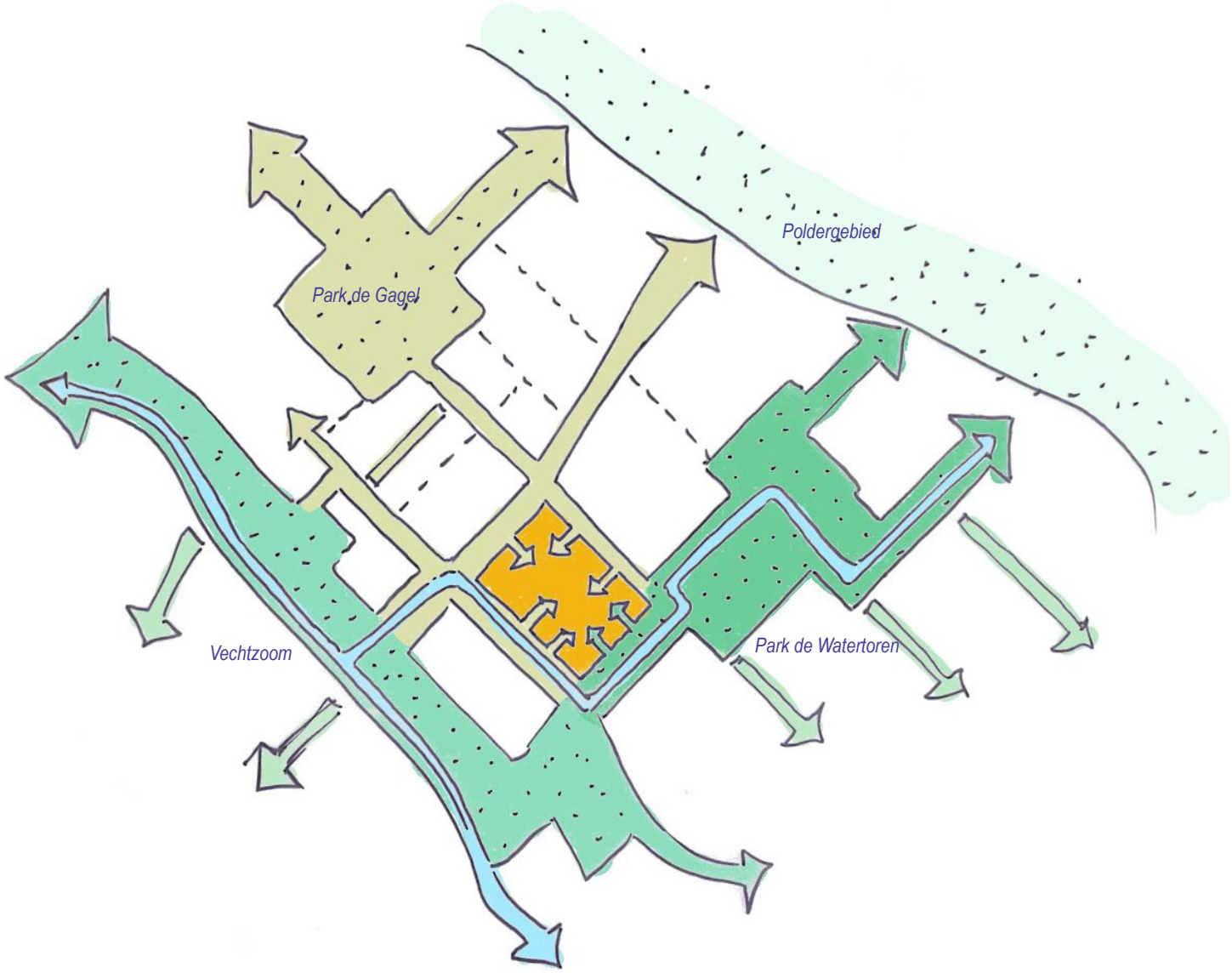
Onderdeel van groenstructuur

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

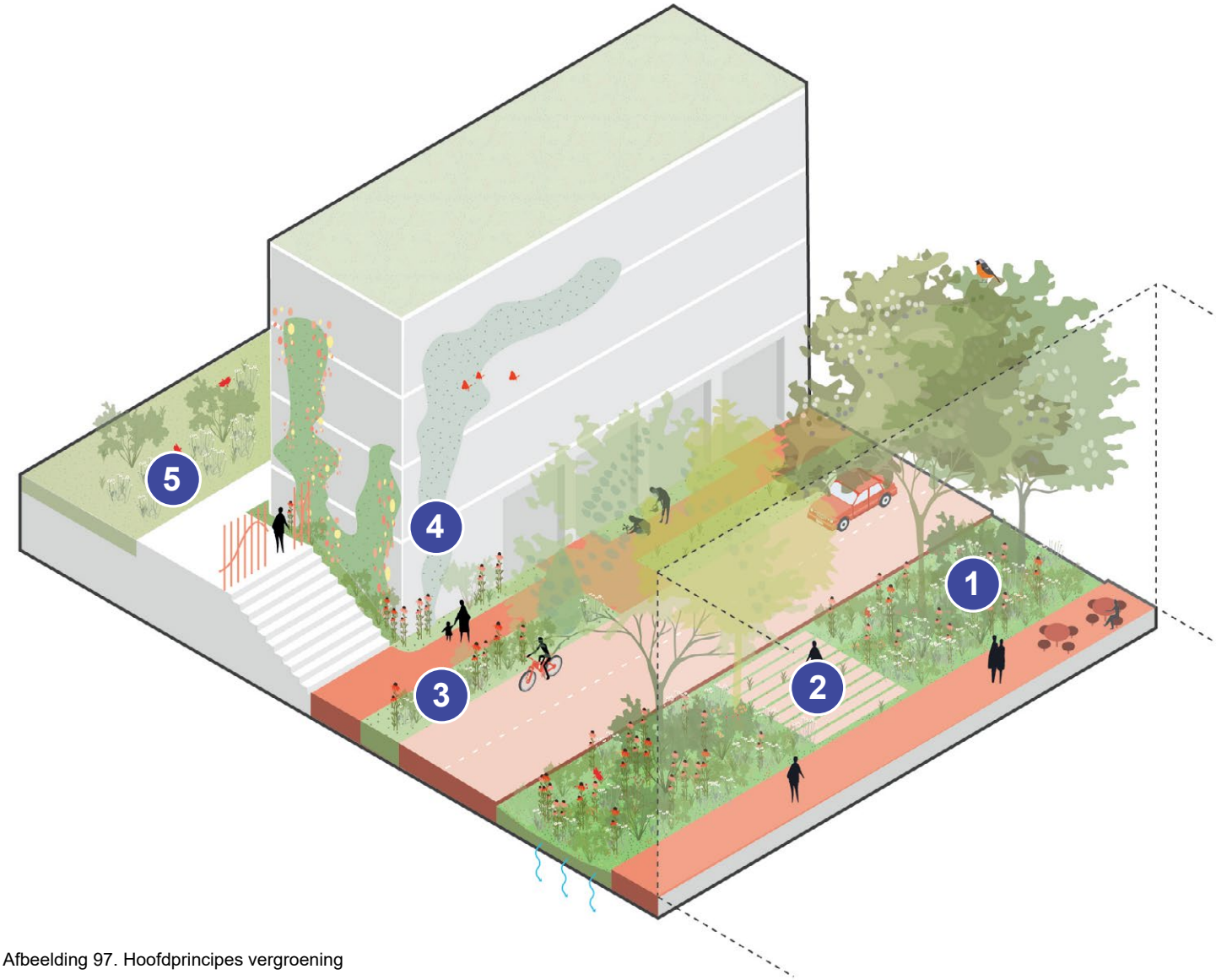
Groene binnenhoven zijn onderdeel van het integrale bouwblokontwerp. Deze verhoogde binnenhoven worden zoveel mogelijk vergroend (tot 80%). Door strategische toepassing van een dikke substraatlaag is het planten van bomen mogelijk. We realiseren groen voor intensief gebruik in de binnenhoven en groen 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



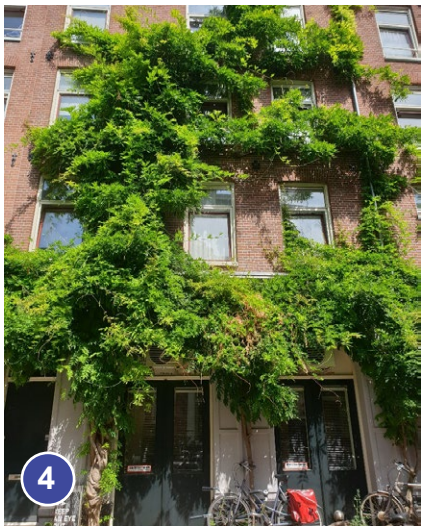
Afbeelding 96. Verbonden groen door overbrugging van verlaagd groen.
Amsterdam, Prinses Irenestraat



Afbeelding 97. Hoofdprincipes vergroening



Afbeelding 98. Vergroening in trottoir



Afbeelding 99. Verticaal groen



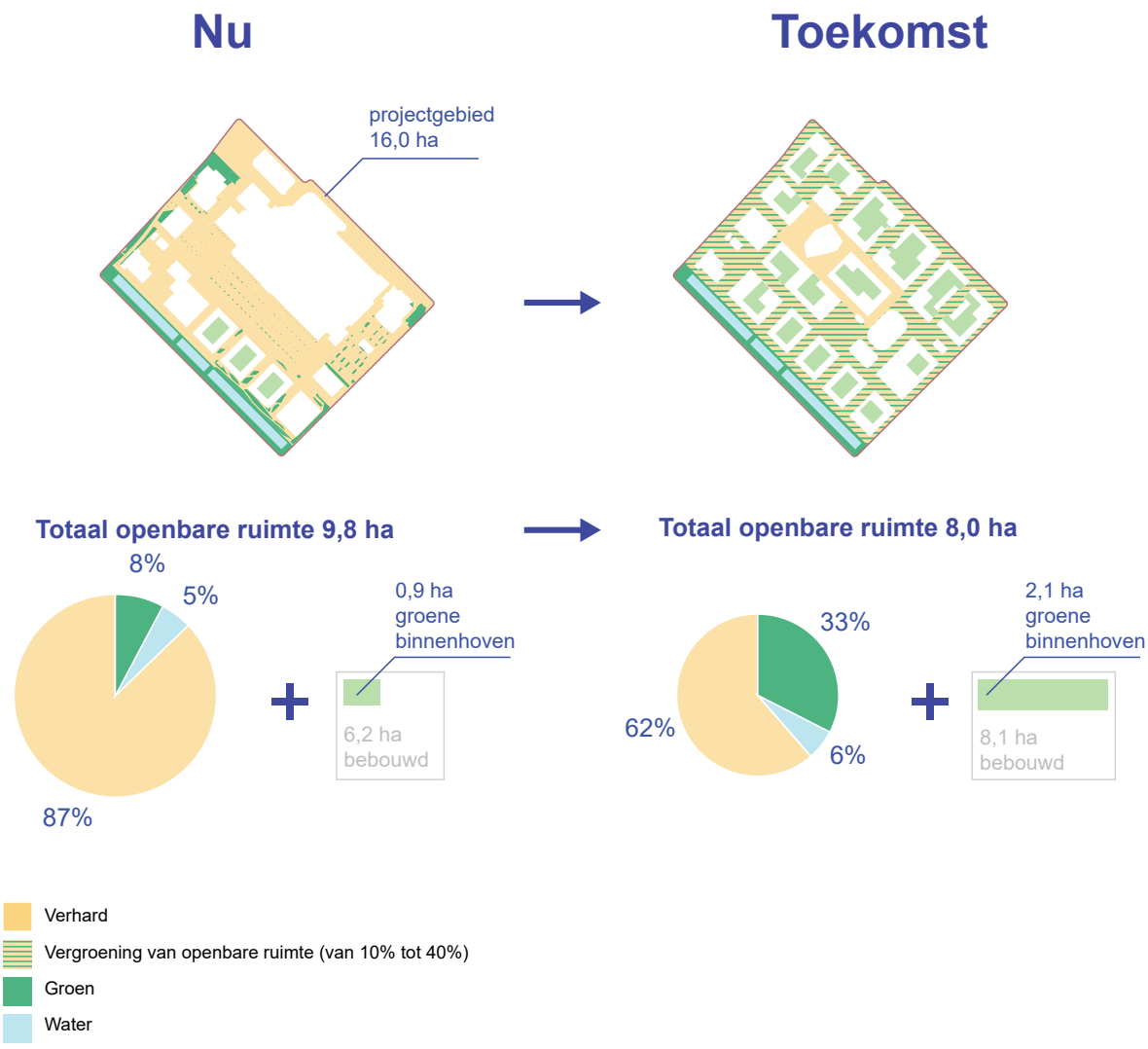
Afbeelding 100. Groene binnentuin

Mate van vergroening

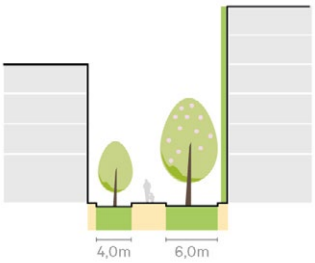
Mate van vergroening

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.

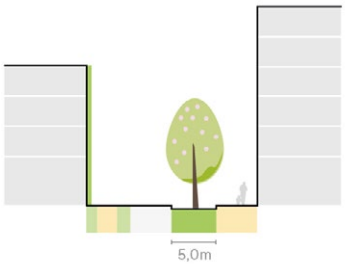
In de profielen van de openbare ruimte (pagina 71) beschrijven we de rol van groen per profiel. Hieronder beschrijven we groen in binnentuinen, daken en gevels en de rol van bomen in het gebied.



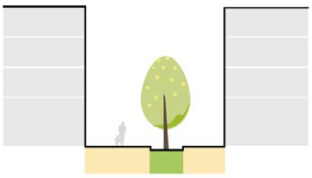
Afbeelding 101. Balans vergroening bestaande sitiatie en toekomst



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

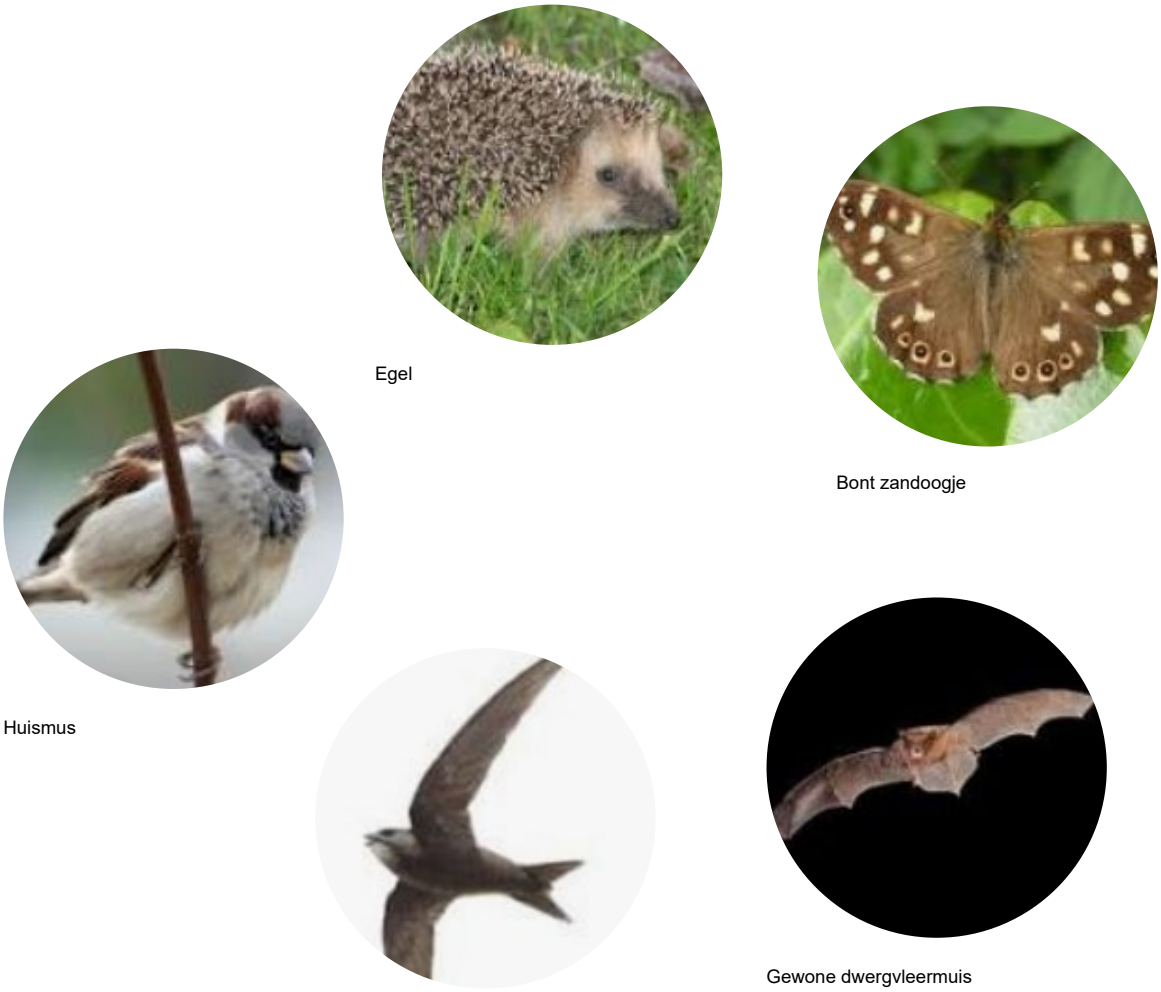


Afbeelding 116. Bestaande bomen Overvecht Centrum

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.

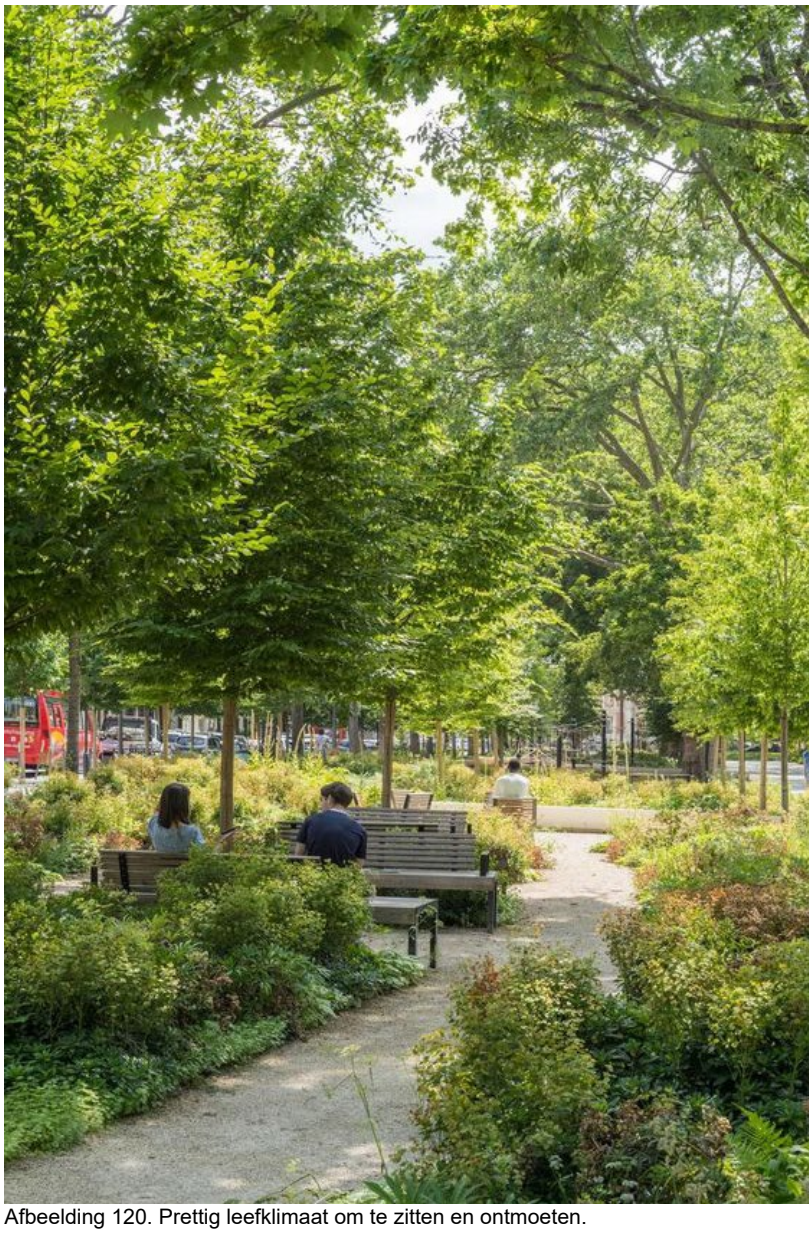
Hitte en schaduw - buiten

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

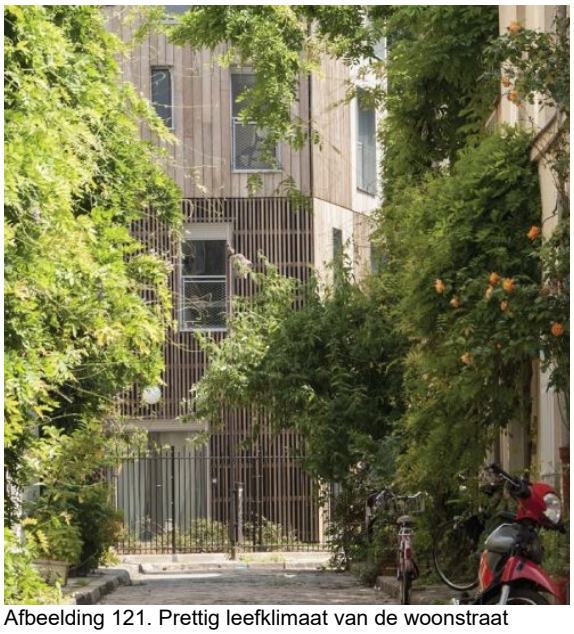
Hoofdstuk 6 toont de uiteindelijke samenstelling van de gebouwen, dat is getest op wind en zonlicht. De uitkomsten van dit onderzoek stellen de minimale vereisten vast voor het microklimaat in de omgeving. In hoofdstuk 6, onder Microklimaat, wordt dit beknopt toegelicht. In de bijlage is het onderzoek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

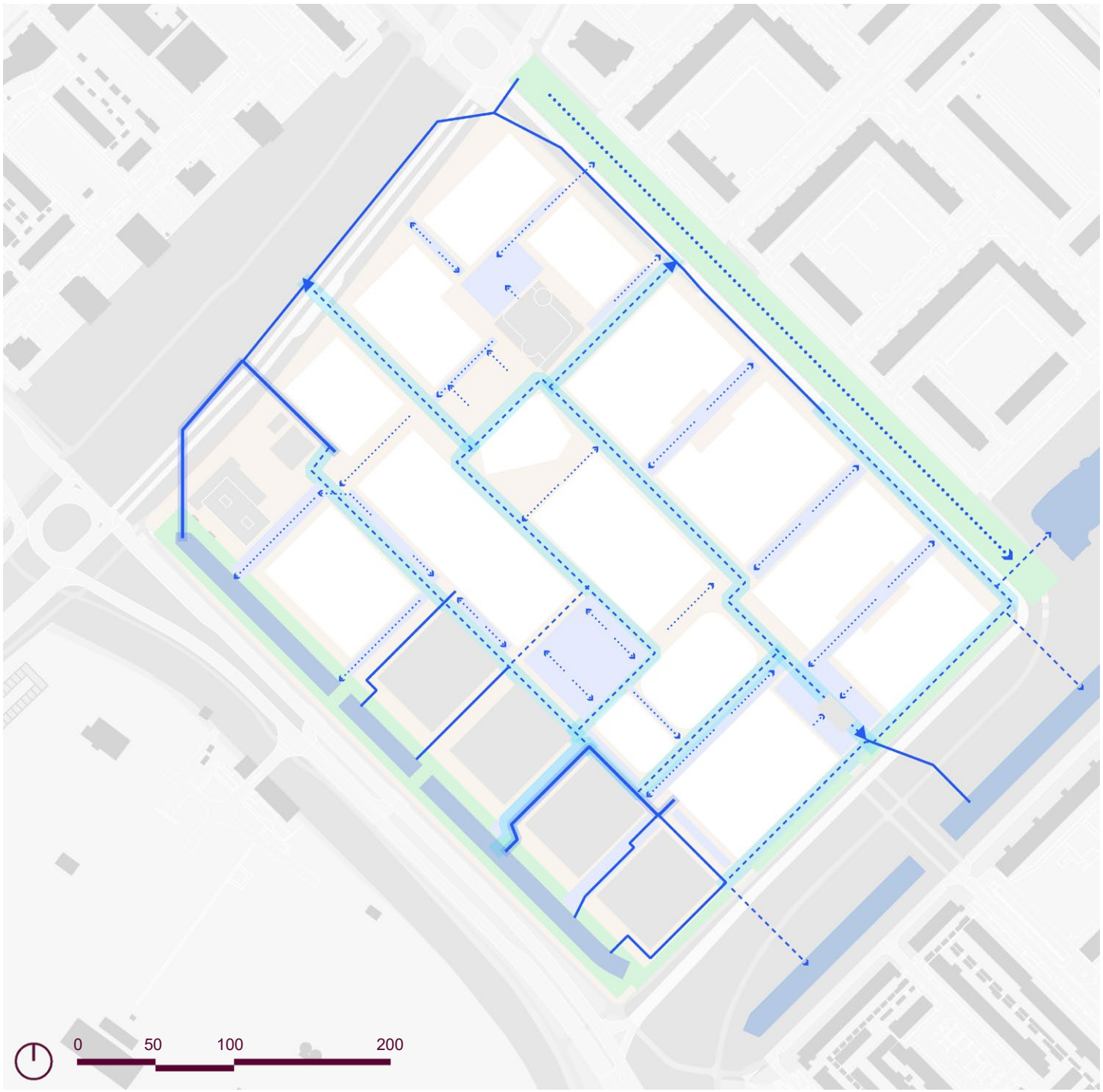
Daarnaast voorkomen we zoveel mogelijk droogte door middel van infiltratie van hemelwater in het groen in de openbare ruimte en op de daken. Het water wordt opgenomen in de bodemlaag, de planten en bomen houden het water vast. Deze planten en bomen leggen CO2 vast, produceren zuurstof en zorgen voor 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

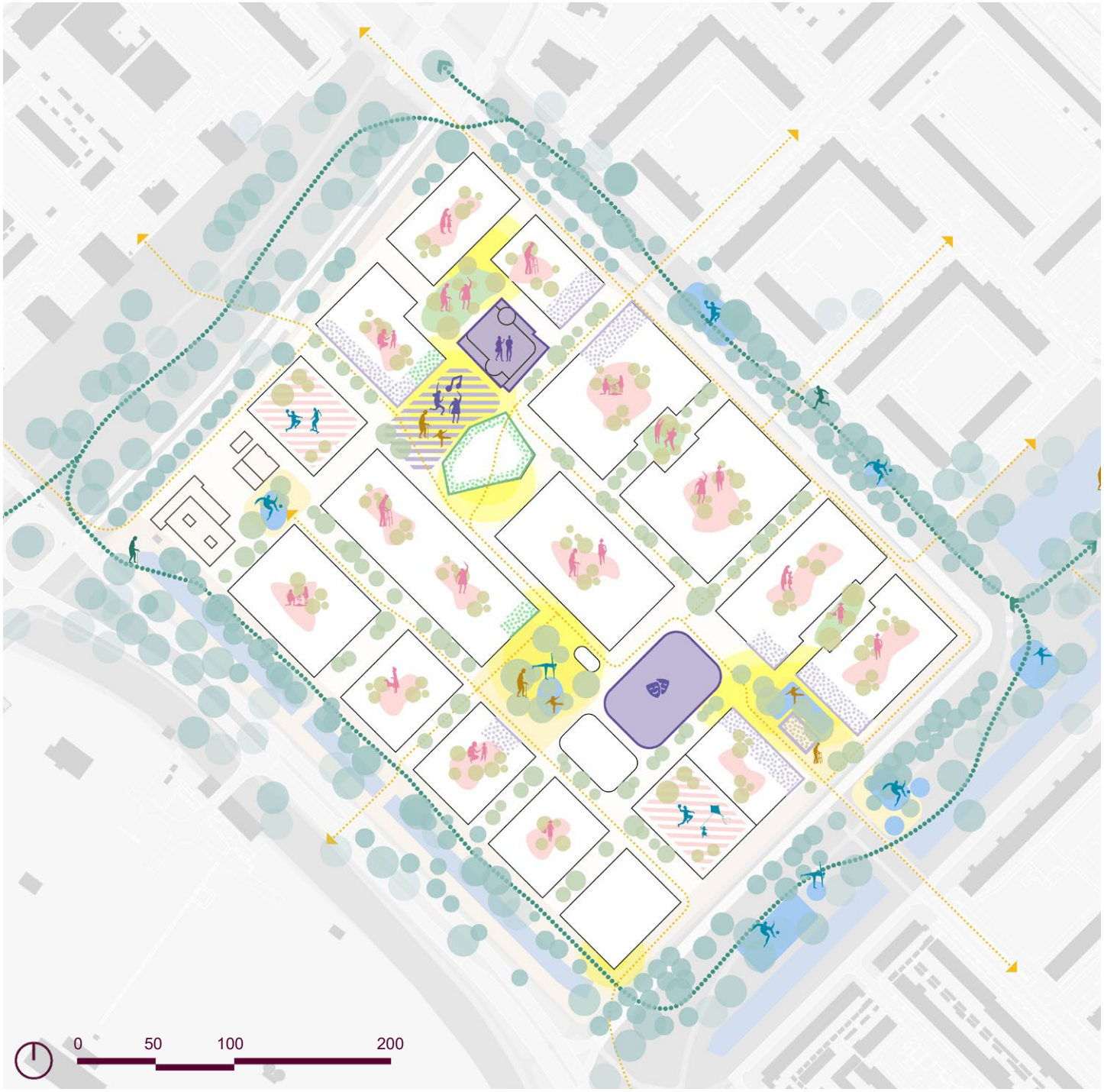
Prettig voelen

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.

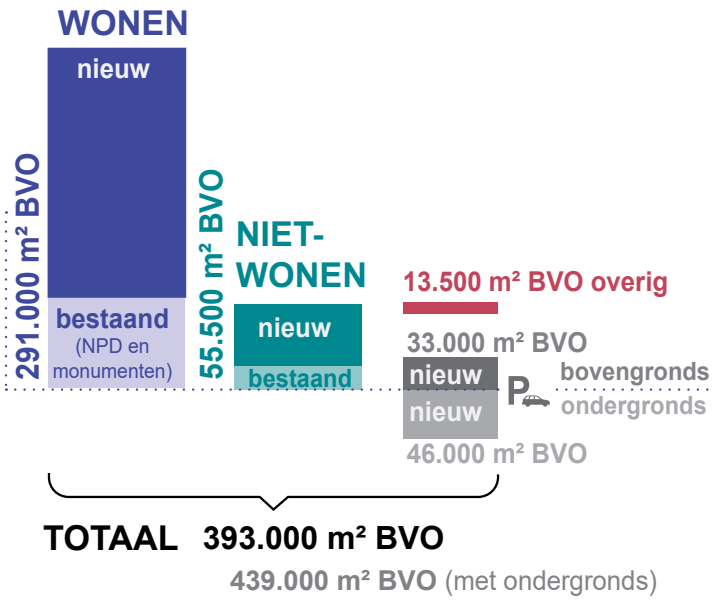
Wonen laat een gemengd programma zien: ongeveer 30% sociale huur, 35% middensegment huur en koop, en 35% vrije sector huur en koop. Het gemengde woonprogramma draagt bij aan een veerkrachtige buurt met een betere leefbaarheid. We bouwen woningen voor met name jongeren, starters, ouderen en bijzondere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

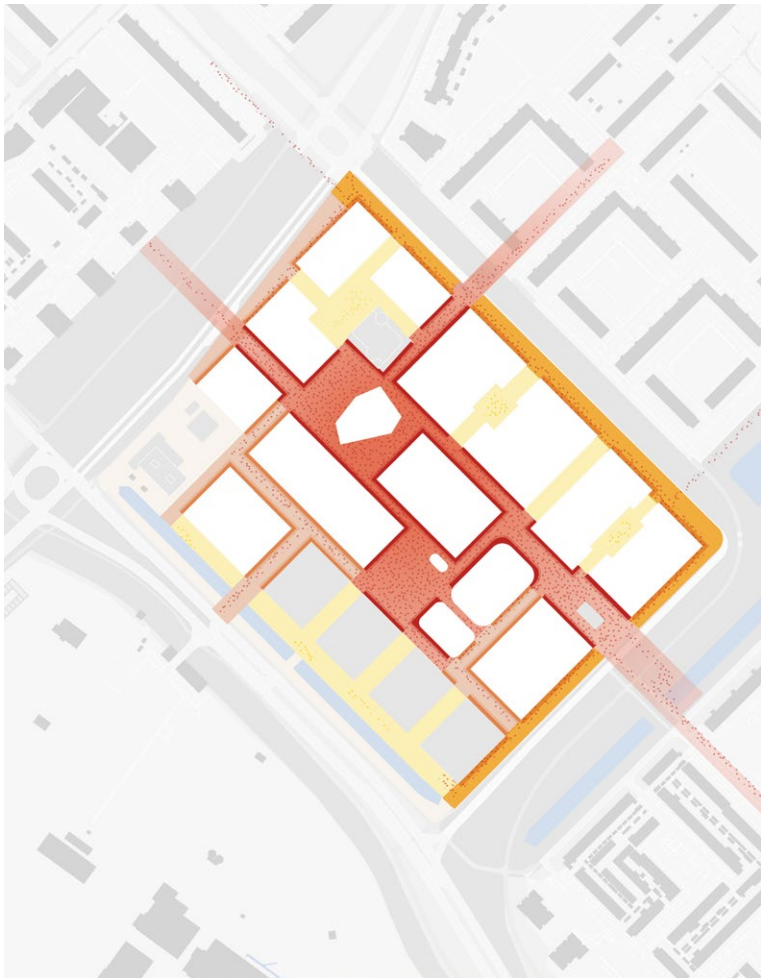
Het gebied is **onderscheidend** en sluit aan bij de **identiteit van Overvecht.** Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt, met een mix van wonen boven winkels, werken naast ontspannen en ontmoeten en culturele voorzieningen (van ‘place to buy’ naar ‘place 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.

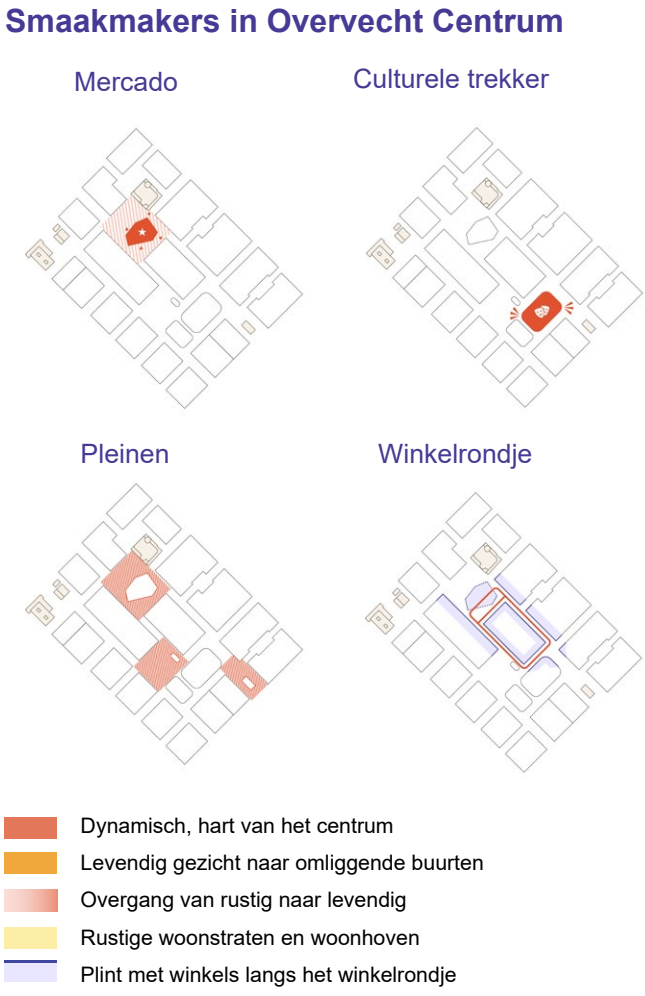
Er is **levendigheid en activiteit** te vinden op verschillende tijdstippen van de dag en de week. We verdelen het gebied in milieus met verschillende karakteristieken, zodat mengen van al deze verschillende functies goed mogelijk wordt. Zo komen er rustige plekken om fijn te wonen en te verblijven én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

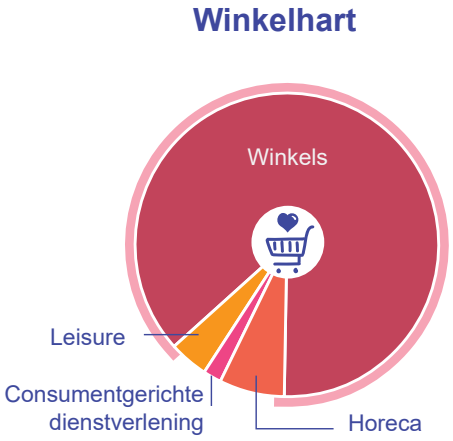
Tabel Programma niet-wonen in functiemilieus

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

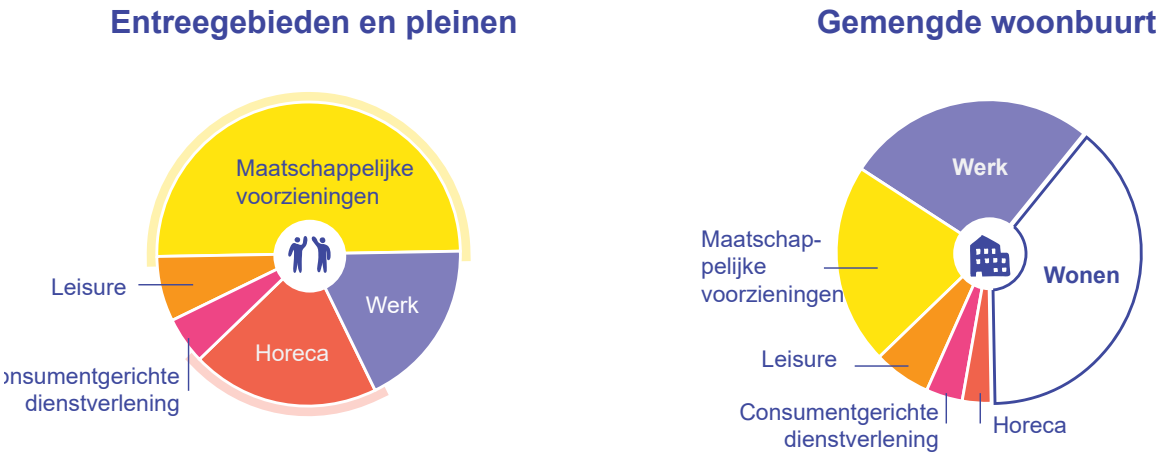
In de entreegebieden kom je aan in het centrumgebied. Je kunt hier landen, jezelf oriënteren en vervolgens doorgaan naar de bestemming. Via de geactiveerde routes met levendige plinten loop je het gebied in. Je vindt er direct je bestemming op of aan een van de pleinen, of je loopt door, het winkelhart 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

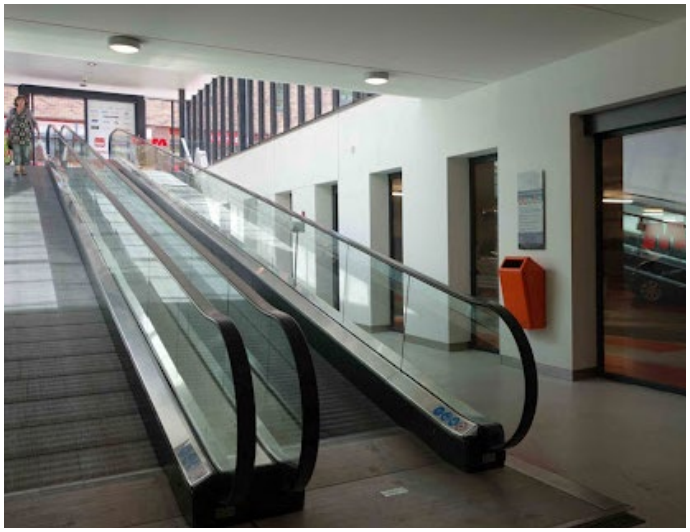
Het winkelrondje heeft een aantal publiekstrekkers. Dit zijn winkels en voorzieningen waar veel mensen op afkomen. Dat zijn de supermarkten, een paar niet-dagelijkse winkels (zoals de Hema) en de Mercado.

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

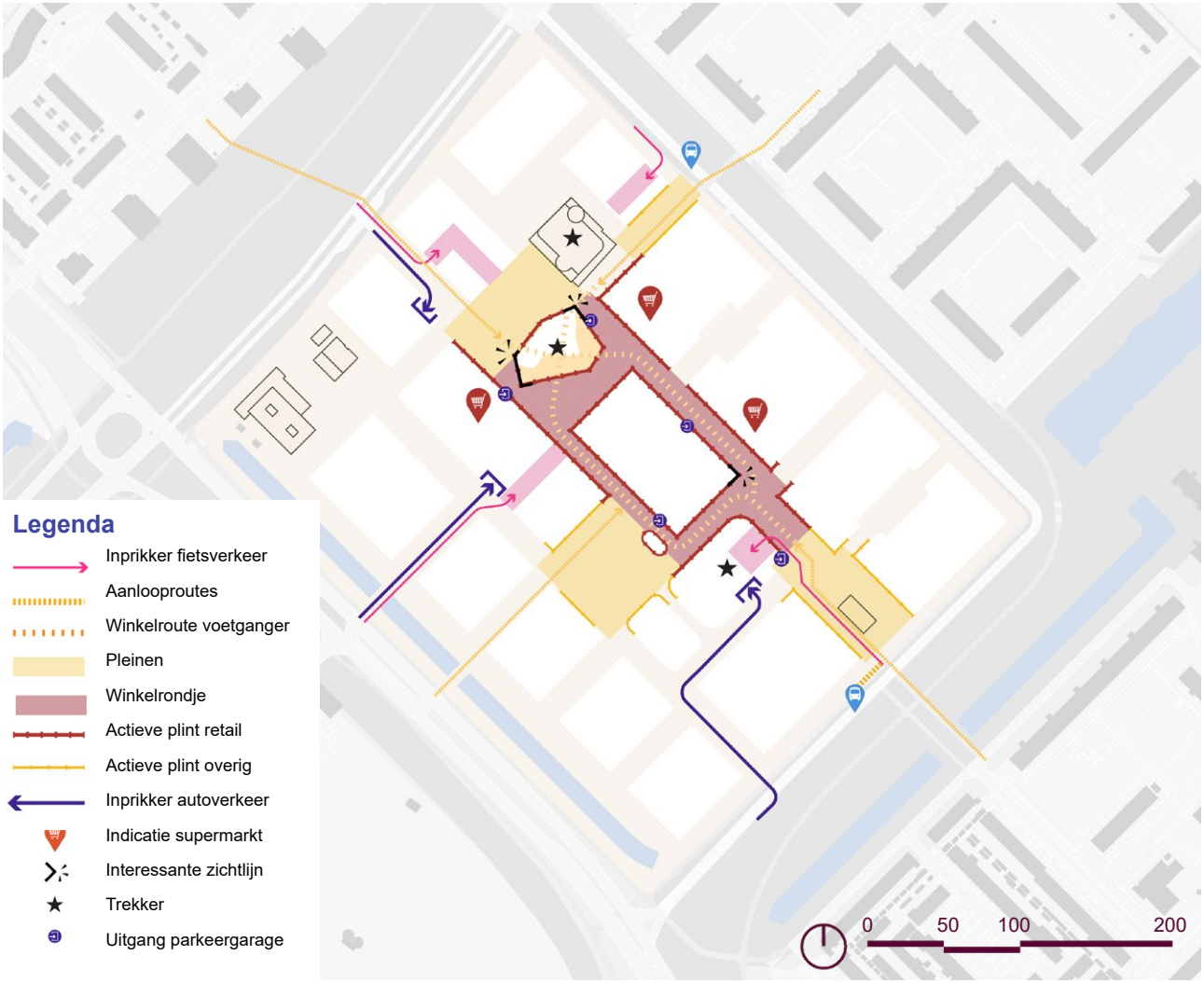
Een succesvol centrumgebied heeft een flink aantal winkels dicht bij elkaar. In Overvecht Centrum zit alle detailhandel in het winkelhart. Verspreide detailhandel daarbuiten is niet toegestaan. De dagelijkse winkels zitten rond de supermarkten. Hierbij valt te denken aan de drogist, de bakker, de slager 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



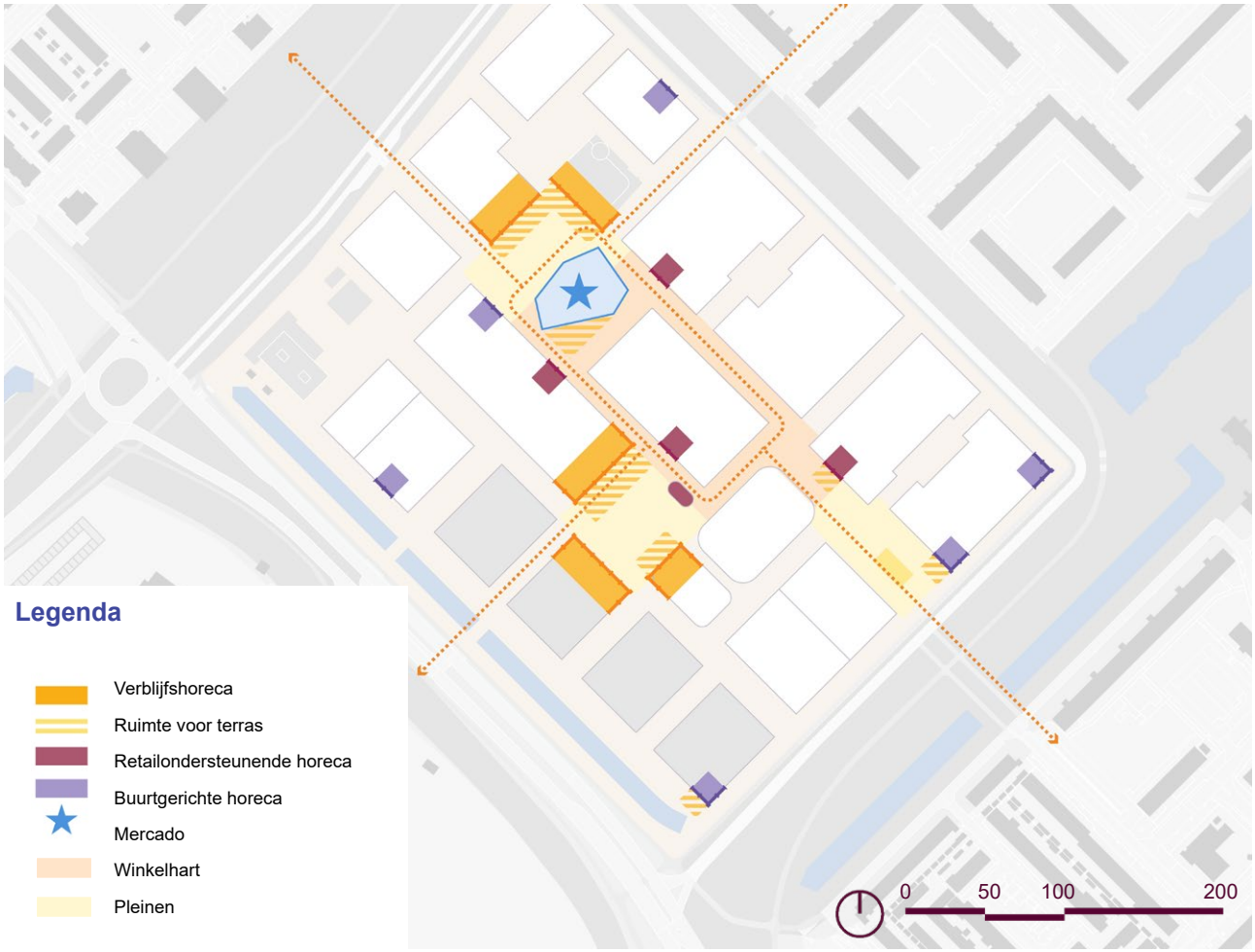
Afbeelding 152.M ercado met foodhal.
Londen, Market Hall Fulham

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.





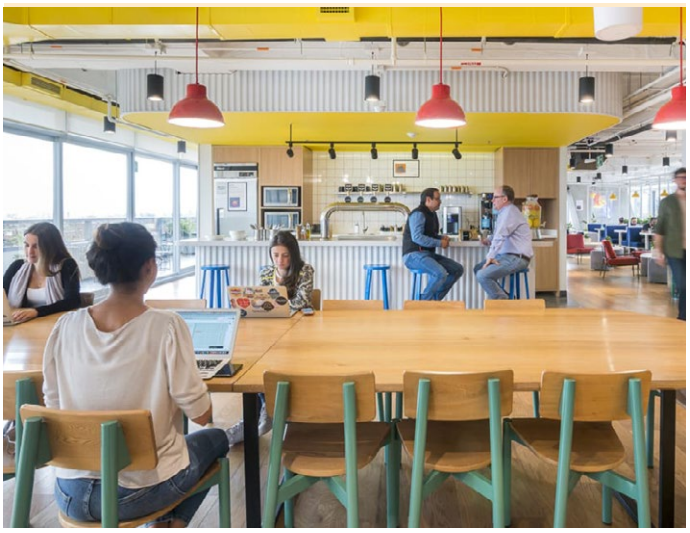
Afbeelding 160. Nagelstudio



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:

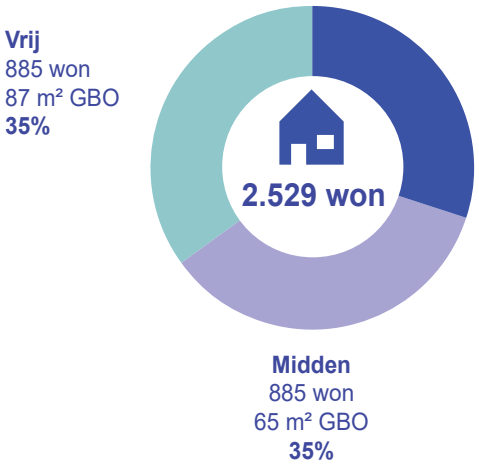
- We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex.
- We bieden ruimte aan bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties en woongroepen.

  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

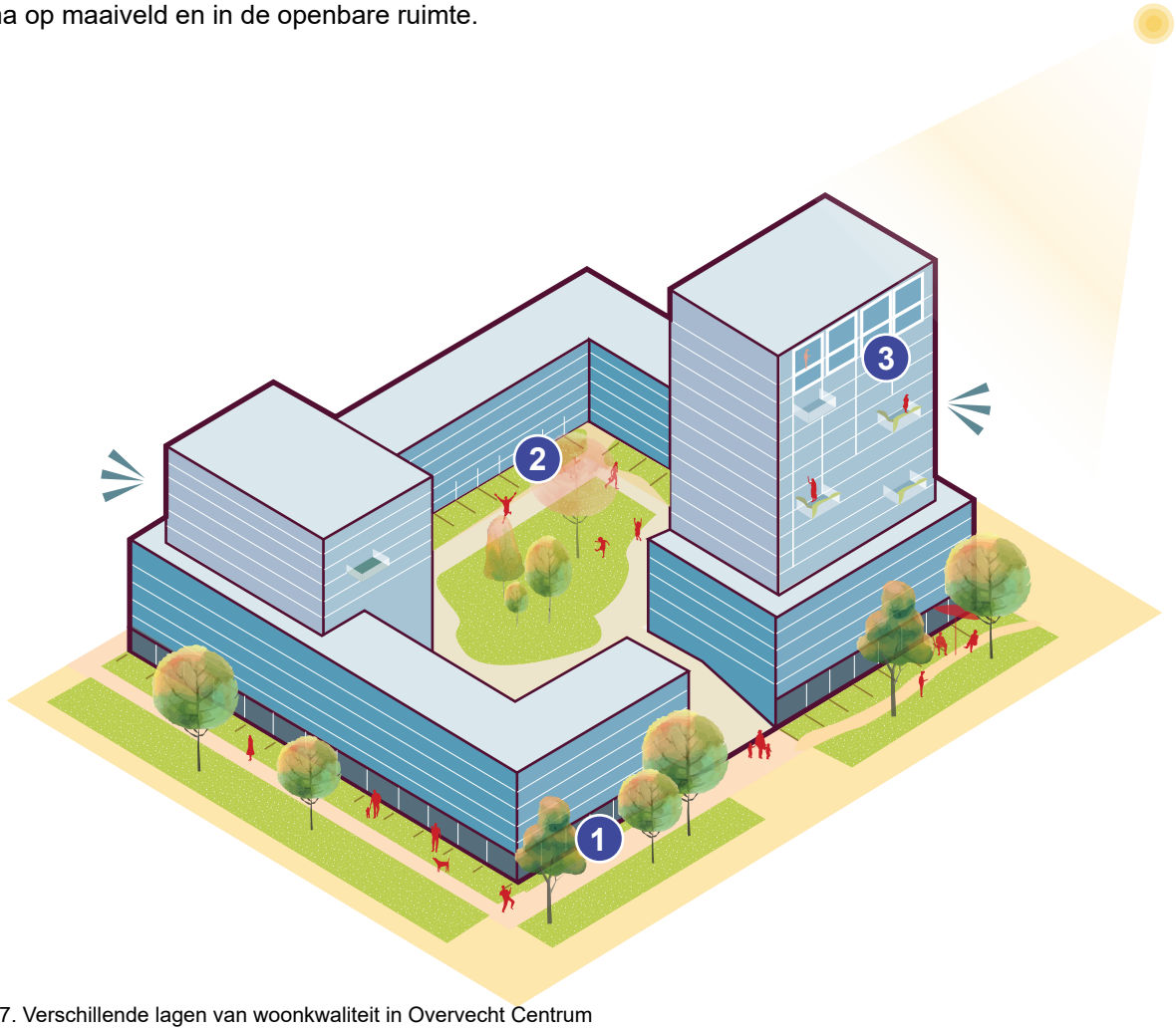
Woonkwaliteit

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).

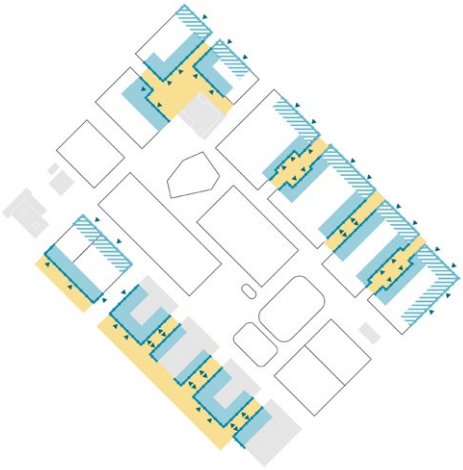
Daglicht en kwaliteit

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.

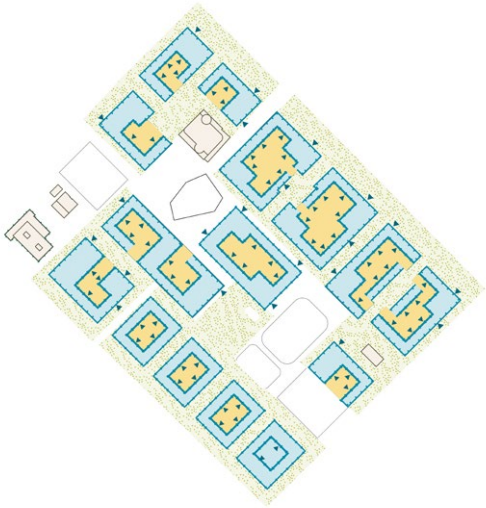
Een groot voordeel van grondwarmtepompen (ten opzichte van lucht-warmtepompen en stadsverwarming) is dat je er passief (energiezuinig) mee kunt koelen. Zo kan zelfs op hete dagen een comfortabel binnenklimaat ontstaan. Deze manier van koeling leidt niet tot opwarming van de aangrenzende buitenruimte. 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

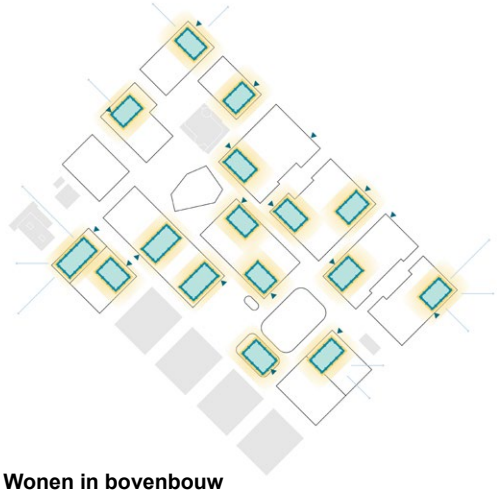
1 Wonen aan de straat





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.**

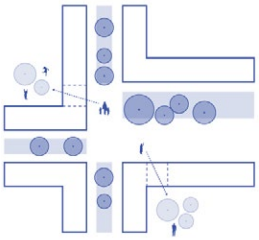
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

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.

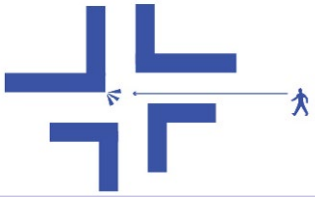
Licht lucht en ruimte

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

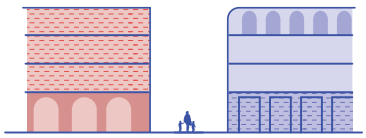
Orthogonaliteit in de architectuur zie je met name terug in de kenmerkende horizontaliteit. Hierin willen we wel losser zijn om niet door te slaan in massaliteit en een monotoon beeld. We sluiten verticaliteit in de geleding van gebouwen echter uit. Dat wil zeggen: geen grachtenpandjes, maar juist kloeke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

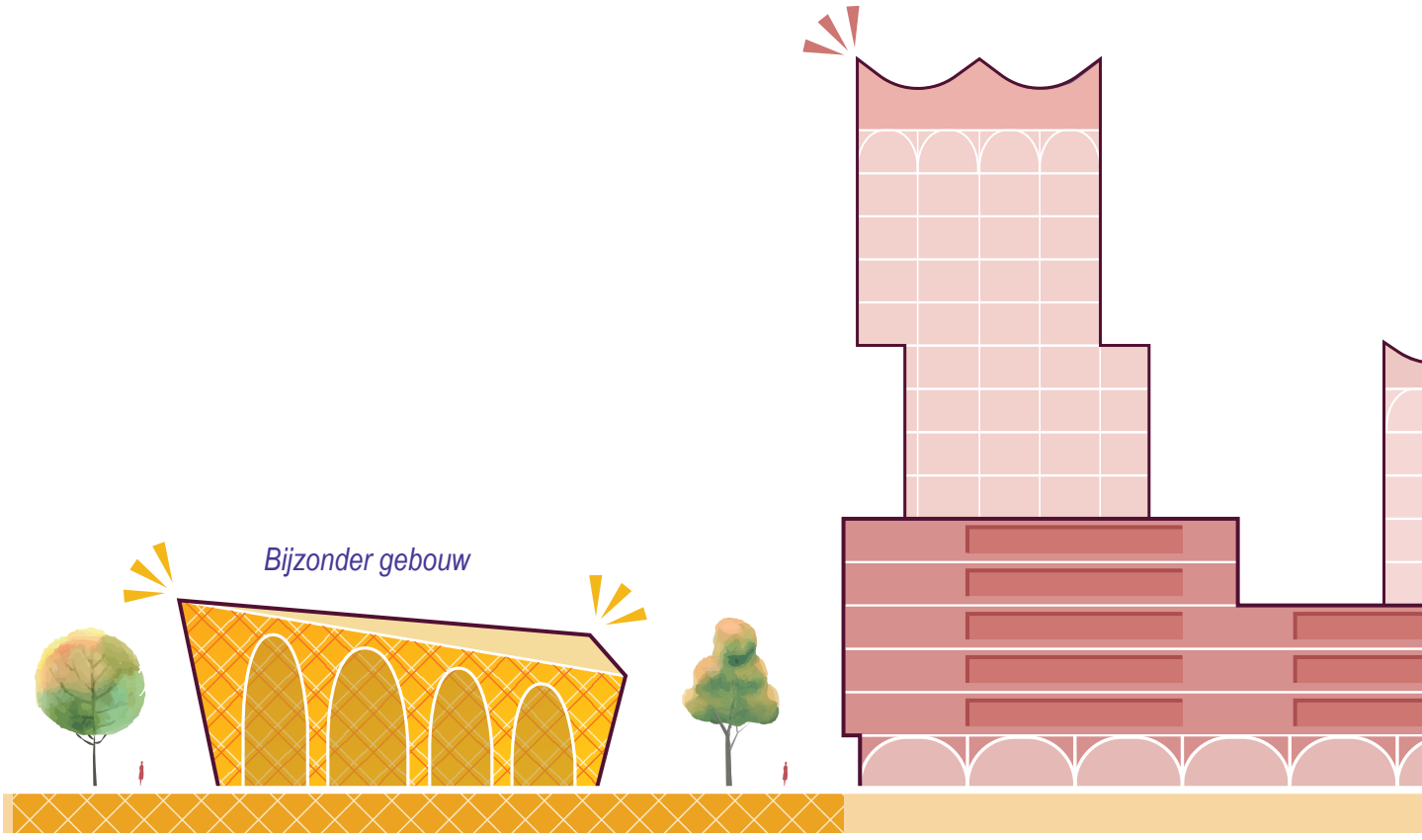
Identiteit

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

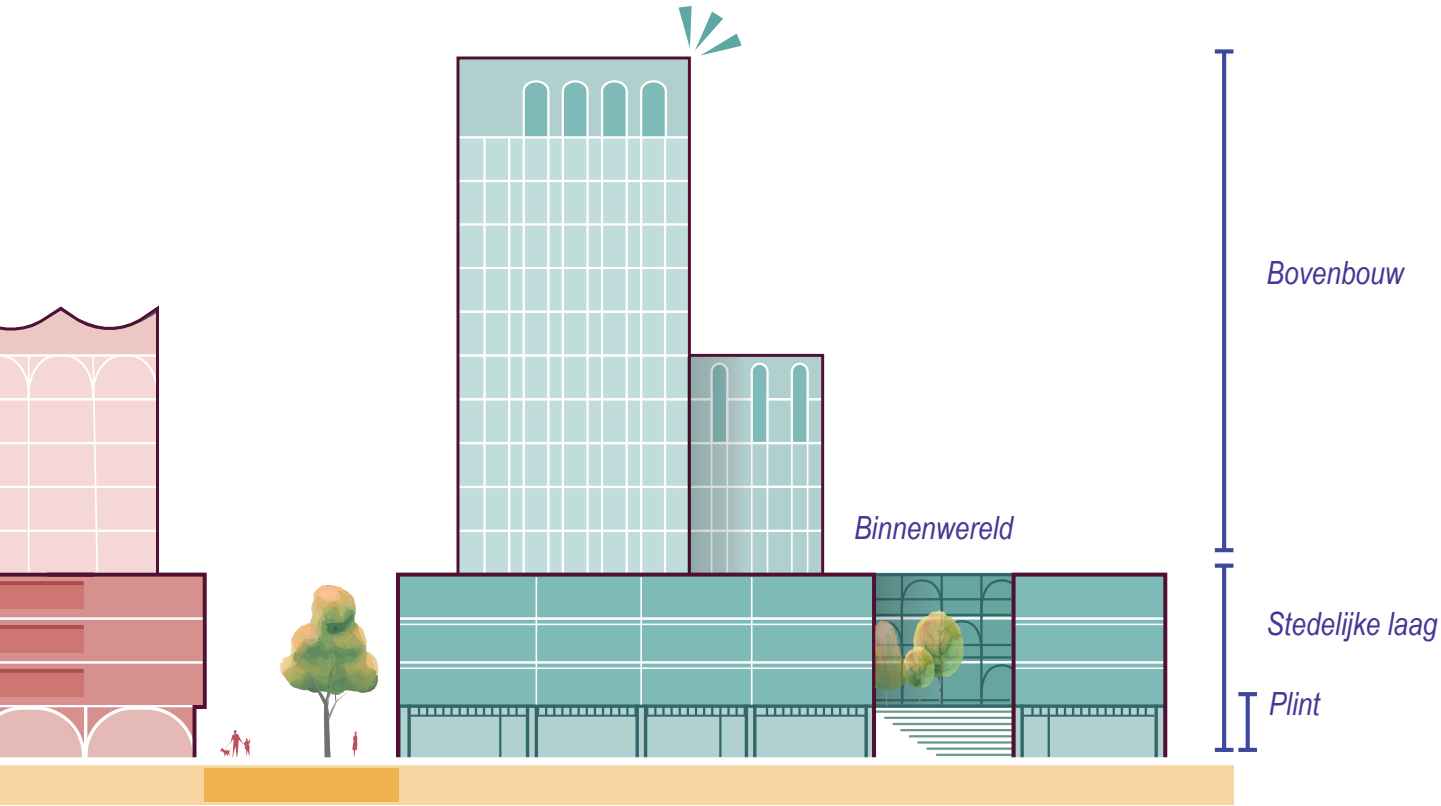
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stijlelementen**, echter we staan ook een andere vormentaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen. 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.

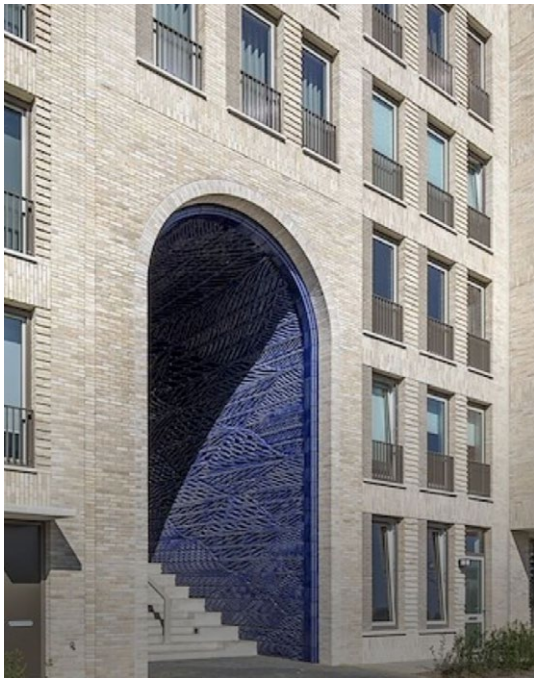













Afbeelding 181. Collage van referentiesbeelden uit het Beeldkwaliteitsplan











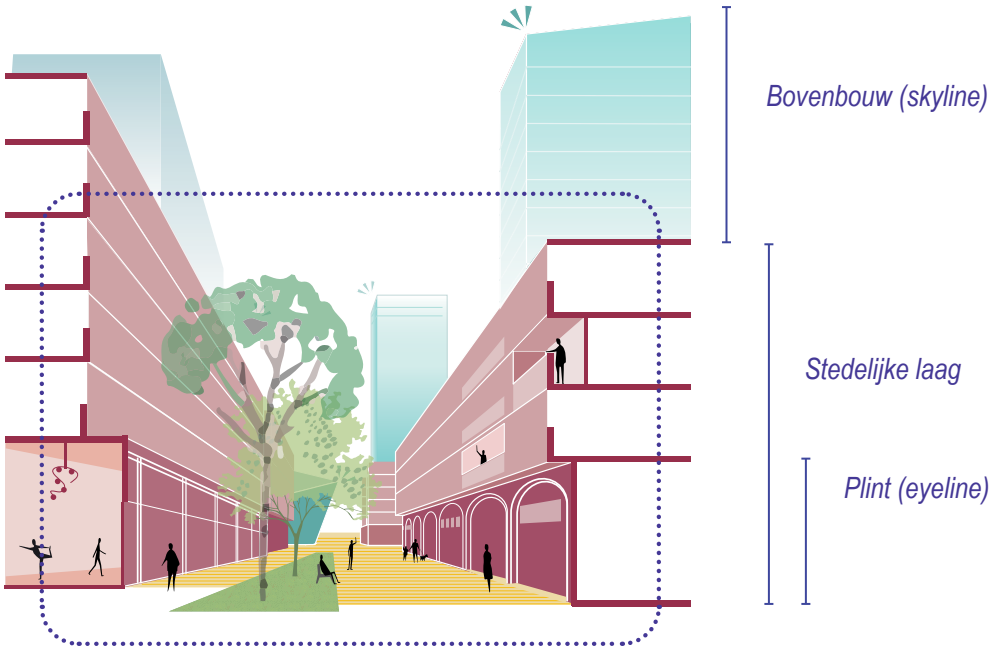


Gebied: volumes en bouwvelden

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

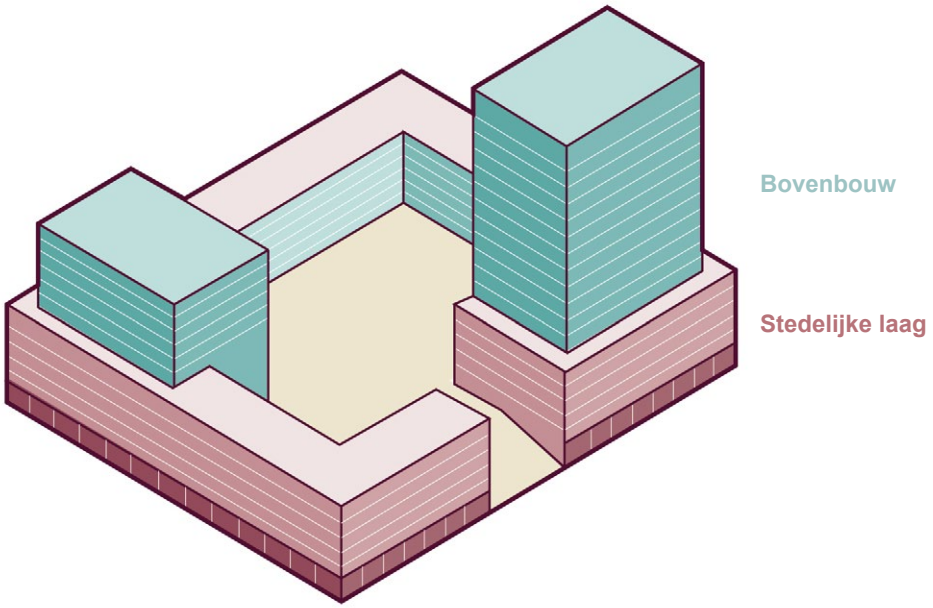
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en ‘ogen op straat’. Bijzondere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

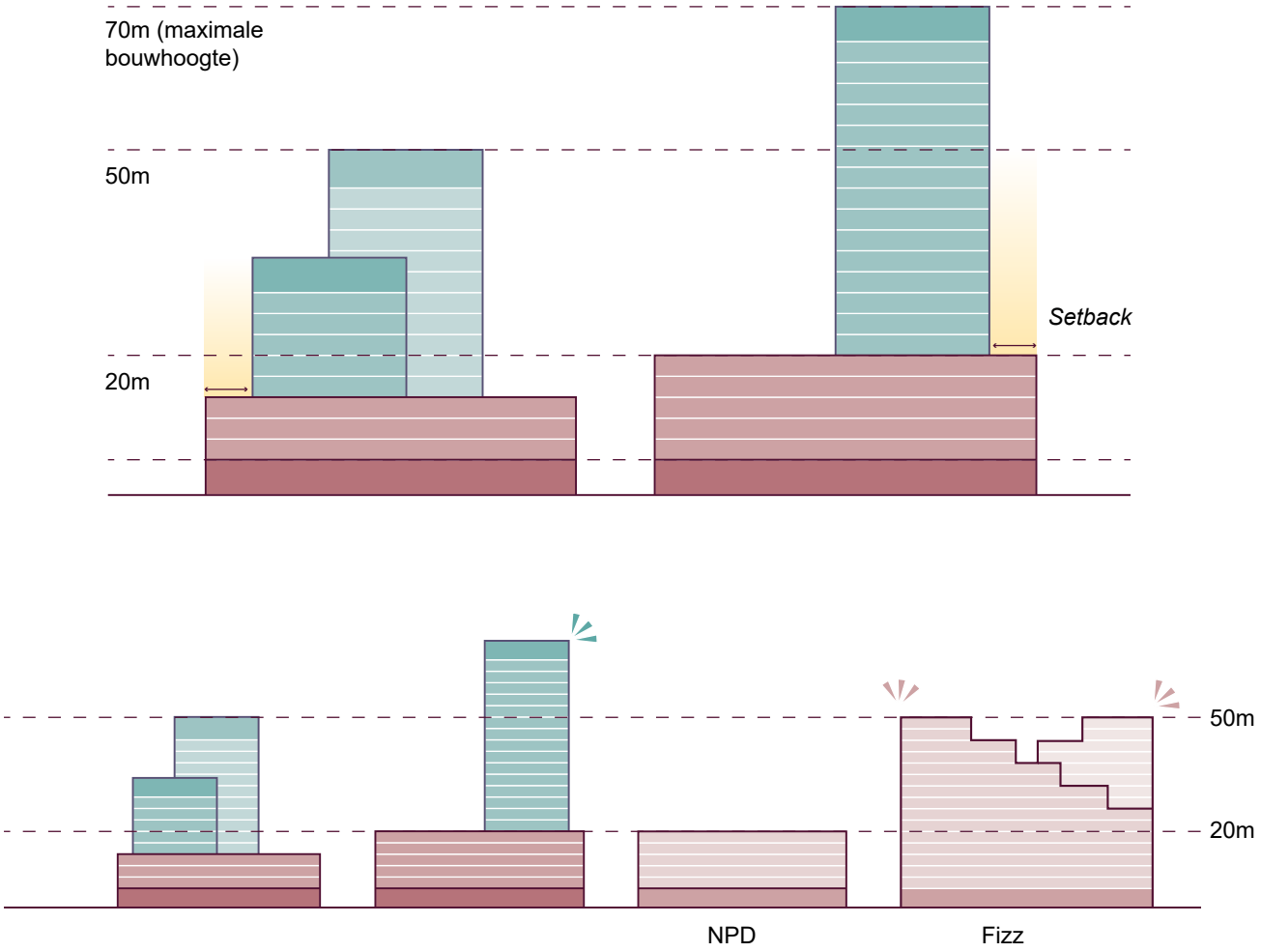
Samenspel van blokken

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.

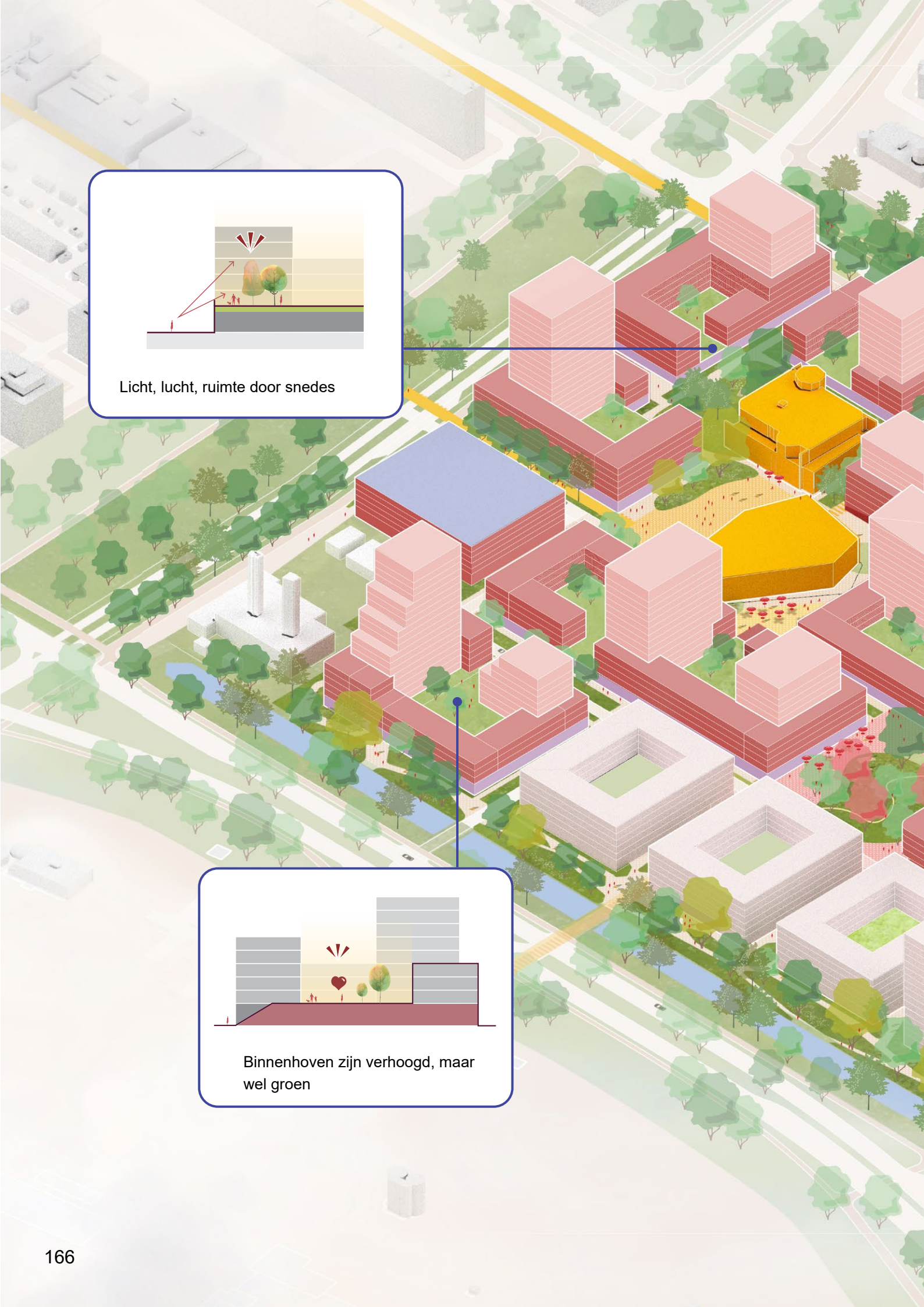
Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor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

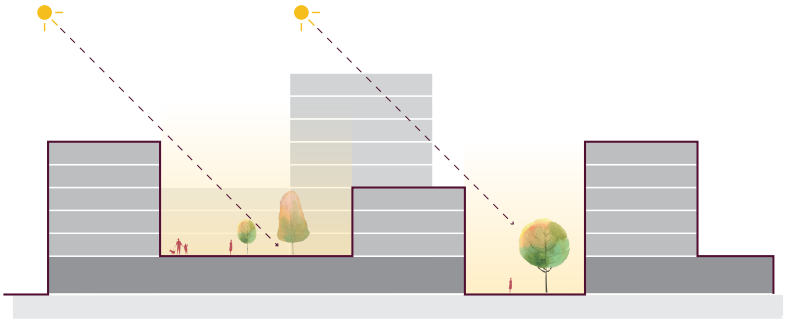
De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgen hofjes in woonstraten te creëren.

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.

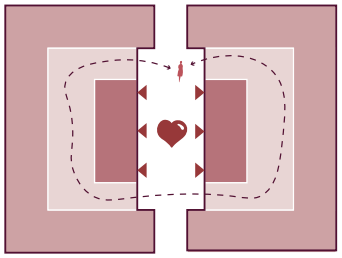


Afbeelding 184. Samenspel van blokken

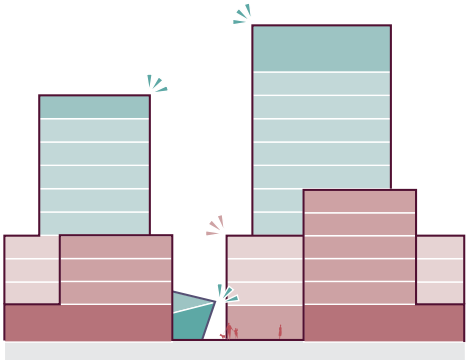

Licht, lucht, ruimte door snedes
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



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

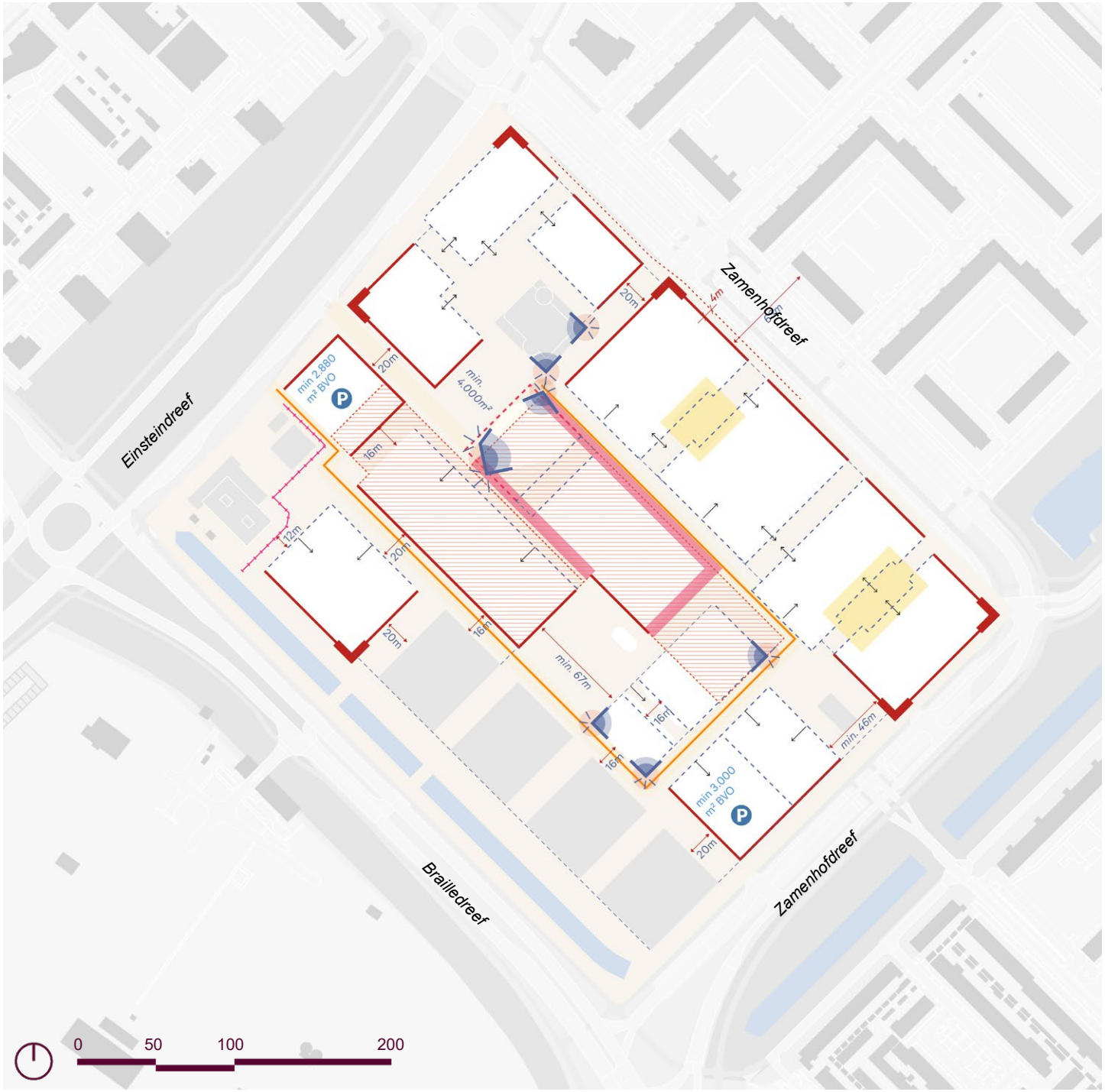
Rooilijnen en bouwvelden

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

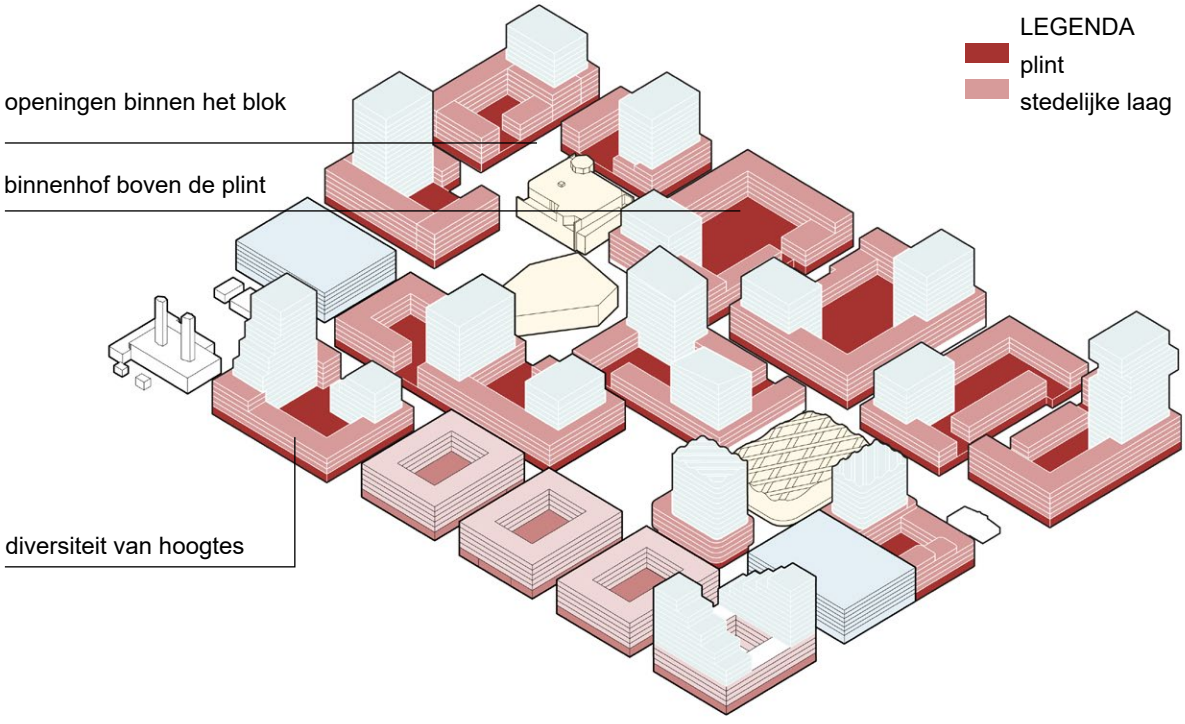
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Beweegrichting flexibele rooilijn
- Reservering ondergrondse infrastructuur
- Hekwerk warmtecentrale
- 16m Maatvoering straat/plein
- Markering gebiedsentree
- Afwijkende rooilijn bijzonder gebouw
- Ondergrondse parkeergarage
- Grenzen ensemble winkelhart middenblok, 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.

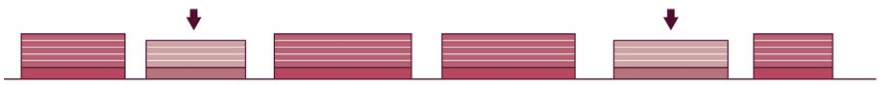
- In het plan is op veel plaatsen een verlaging van de stedelijke laag naar 4 of 5 lagen voorgesteld voor een goede bezonning in straten.
- Voor een dynamisch straatbeeld hebben beide zijden van het straatprofiel bij voorkeur een andere hoogte. Deze variatie zien we ook terug bij pleinwanden.
- Aan de 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.

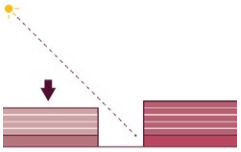




Afbeelding 186. Hoogte van de stedelijke laag



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.

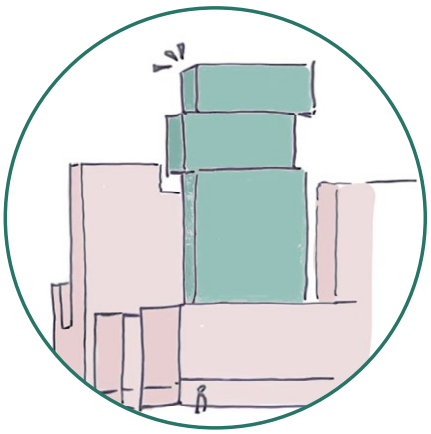
- De regels voor beeldkwaliteit (zie Verdieping en achtergrond) versterken de diversiteit en uitstraling van de bovenbouw. Ook versterken ze het onderscheid tussen de stedelijke laag en de bovenbouw.



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

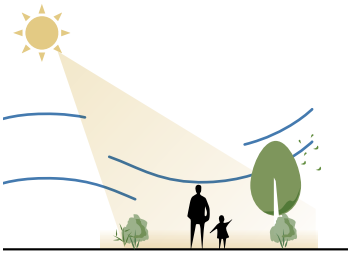
Hogere gebouwen vangen windstromen op en brengen deze via de gevel naar straatniveau. Bij de verdeling en opbouw van het volume is hiermee rekening gehouden. De opbouw van het samengestelde bouwblok en de positie en hoogte van de bovenbouw, met de zo belangrijke set-backs, zorgen hiervoor.

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).

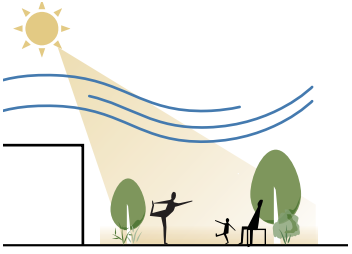
I. Doorlopen



II. Slenteren



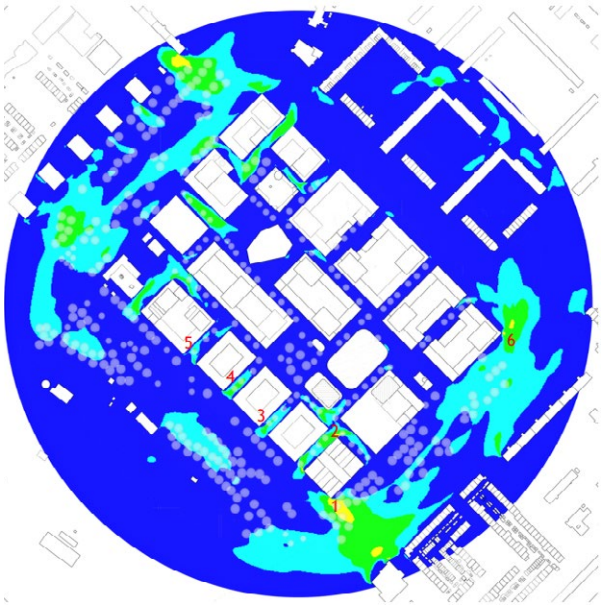
III. Langdurig zitten



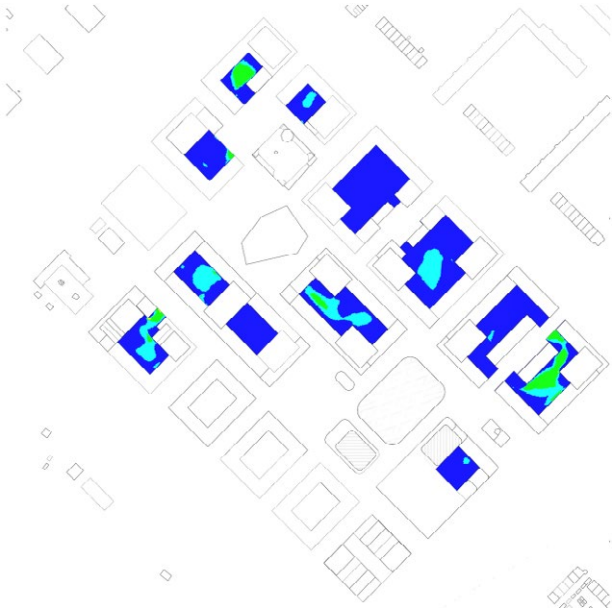
Afbeelding 189. Typen van activieit voor het windonderzoek

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

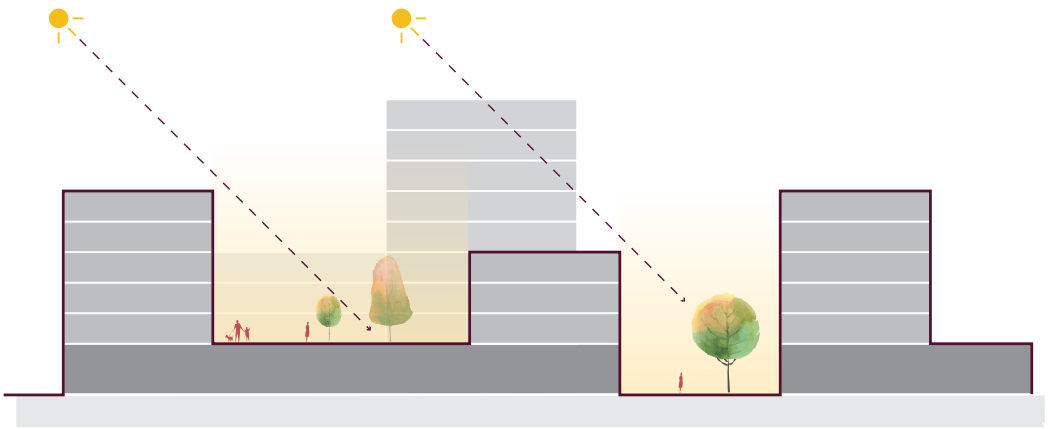
overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
		1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
< 2.5	A	goed	goed	goed
2.5 - 5.0	B	goed	goed	matig
5.1 - 10.0	C	goed	matig	slecht
10.1 - 20.0	D	matig	slecht	slecht
> 20	E	slecht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

Bezonning

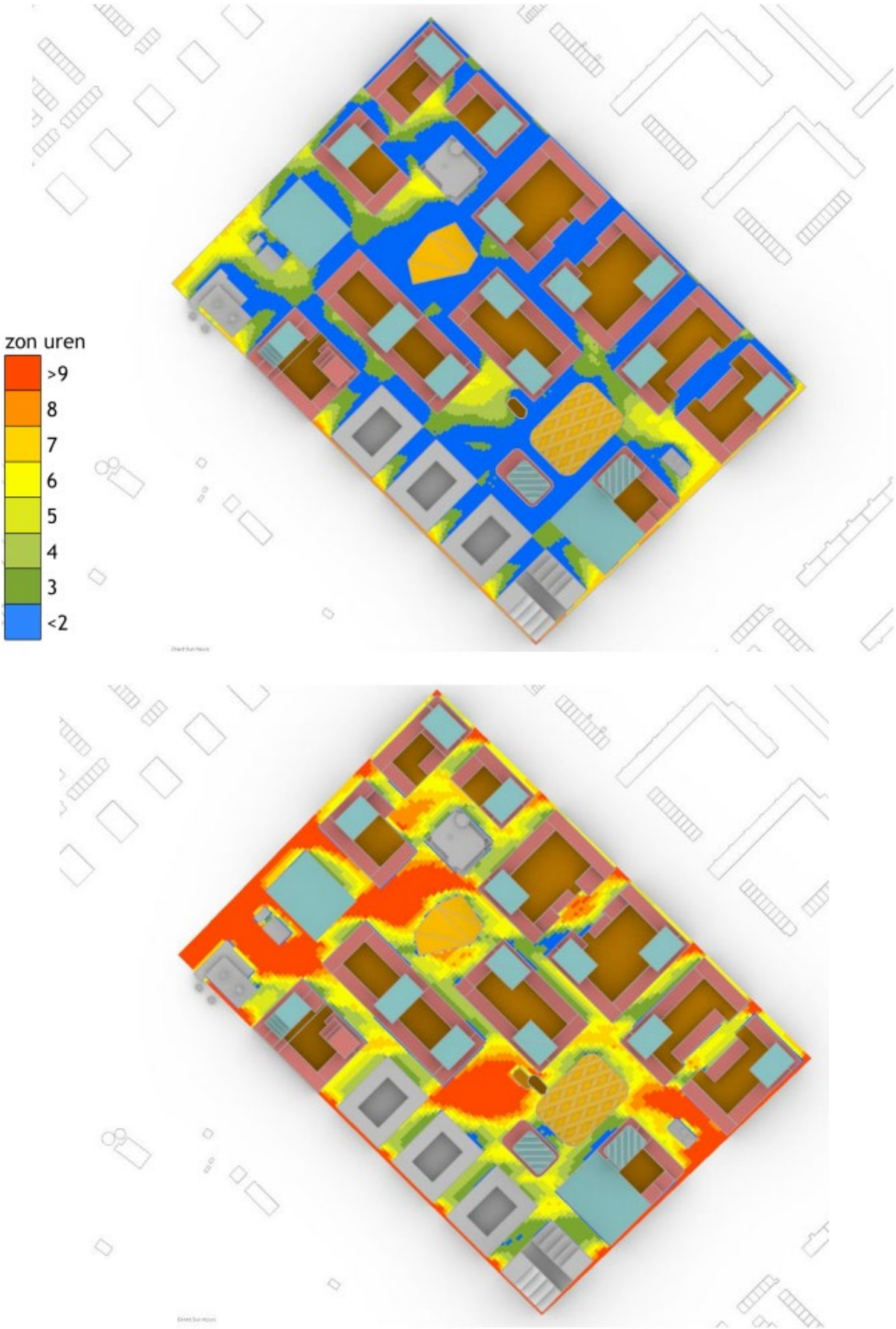
Voor een aangenaam microklimaat is voldoende zonlicht in de openbare ruimte essentieel, evenals voldoende daglicht in de woningen. Bezonning speelt een belangrijke rol in de verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Zonlicht op straten en verblijfsplekken, zoals pleinen en binnenhoven, draagt bij aan 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

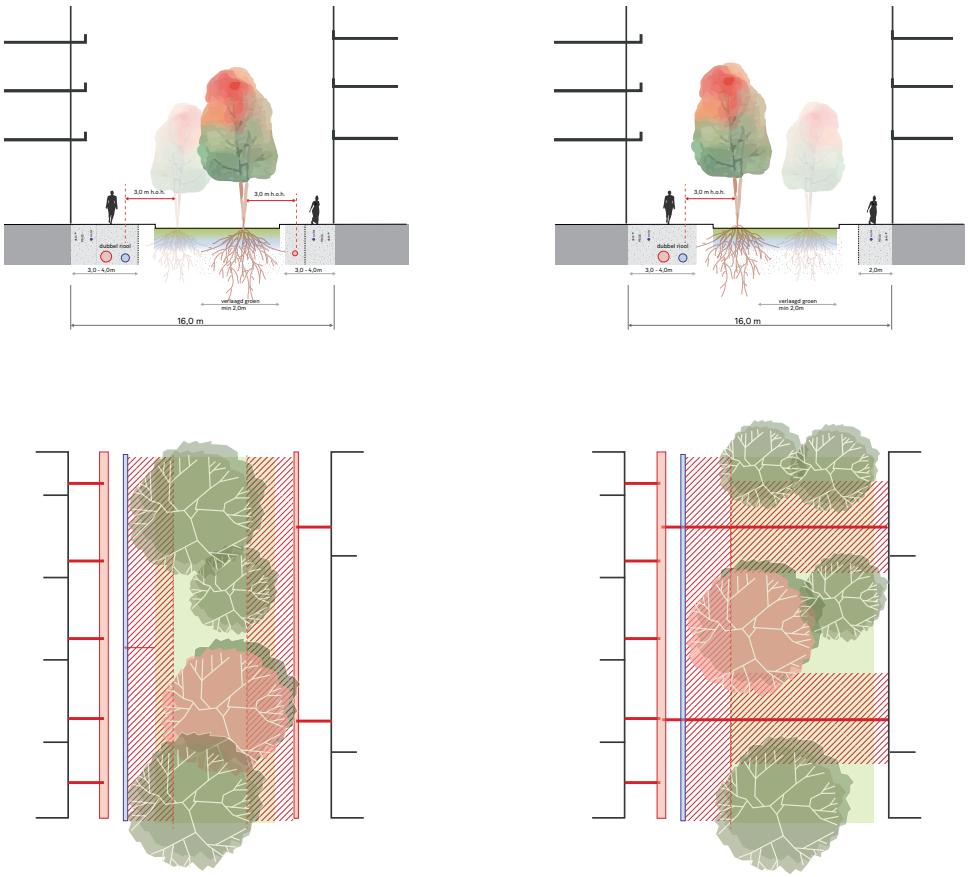
Voor een gezonde, groene en klimaatbestendige stad is een gezonde ondergrond nodig. De ruimte voor nieuwe ontwikkelingen wordt echter steeds beperkter. Daardoor zoeken we niet alleen bovengronds, maar vooral ook ondergronds naar manieren om de beschikbare ruimte op een effectieve manier in te zetten.

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.



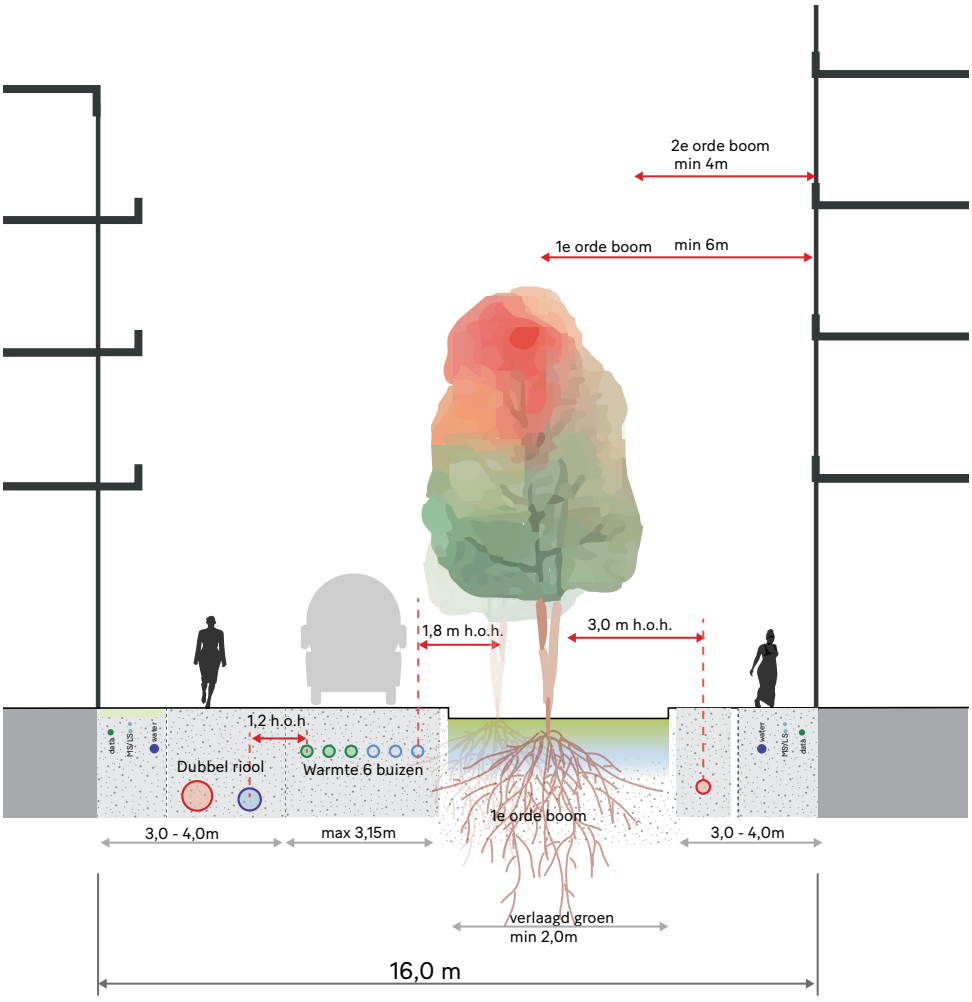
Afbeelding 196. Twee varianten van ligging van het vuilwaterriool en effect op de positie van bomen

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

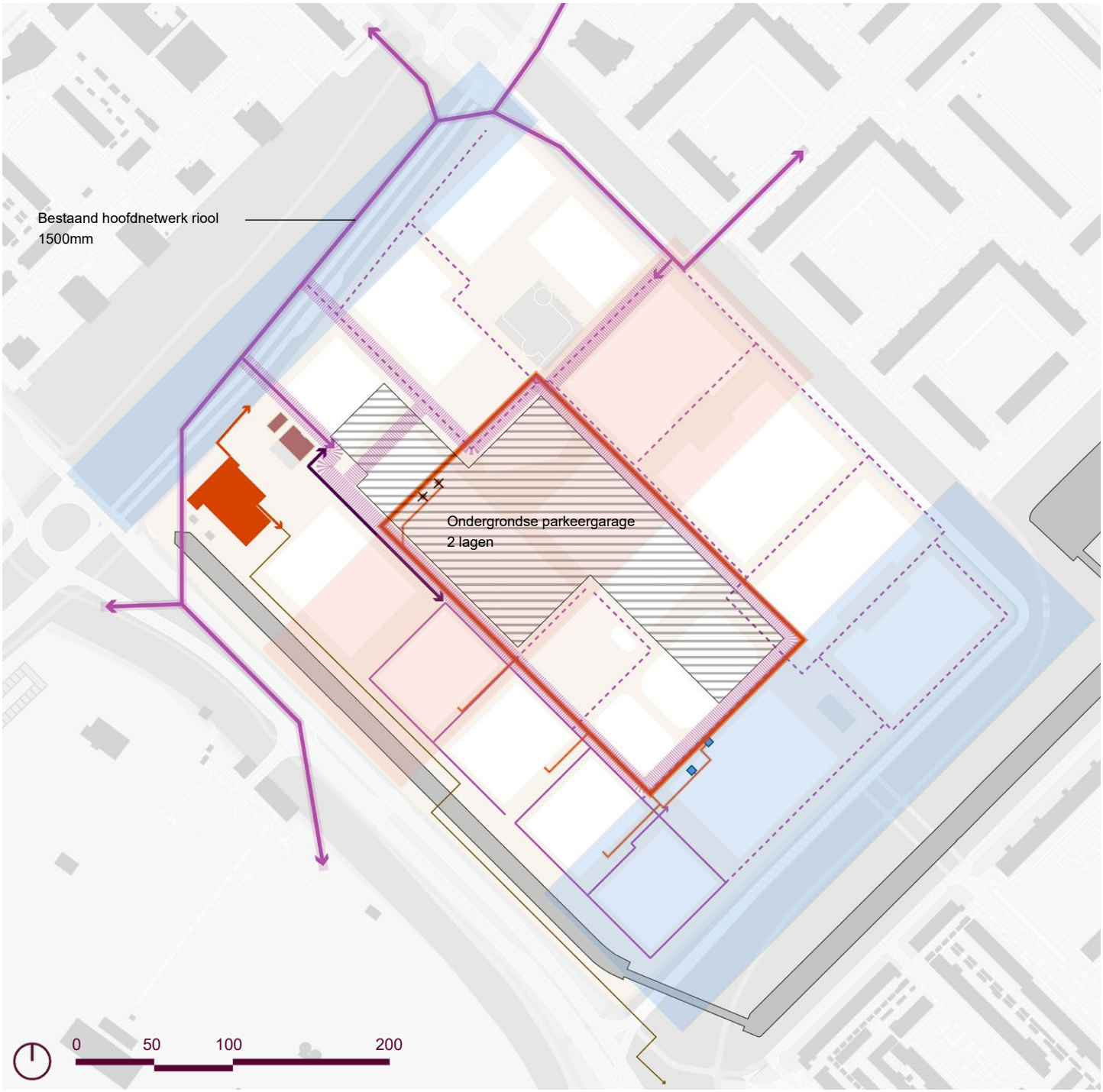
In en om het gebied ligt ondergrondse infrastructuur. Daarmee zullen we rekening moeten houden. Zo loopt er een tracé van de stadswarmte (Eneco) door het gebied. Gedurende de ontwikkeling van Overvecht Centrum zal dit tracé moeten worden verlegd, om ruimte te maken voor de ondergrondse parkeergarage.

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

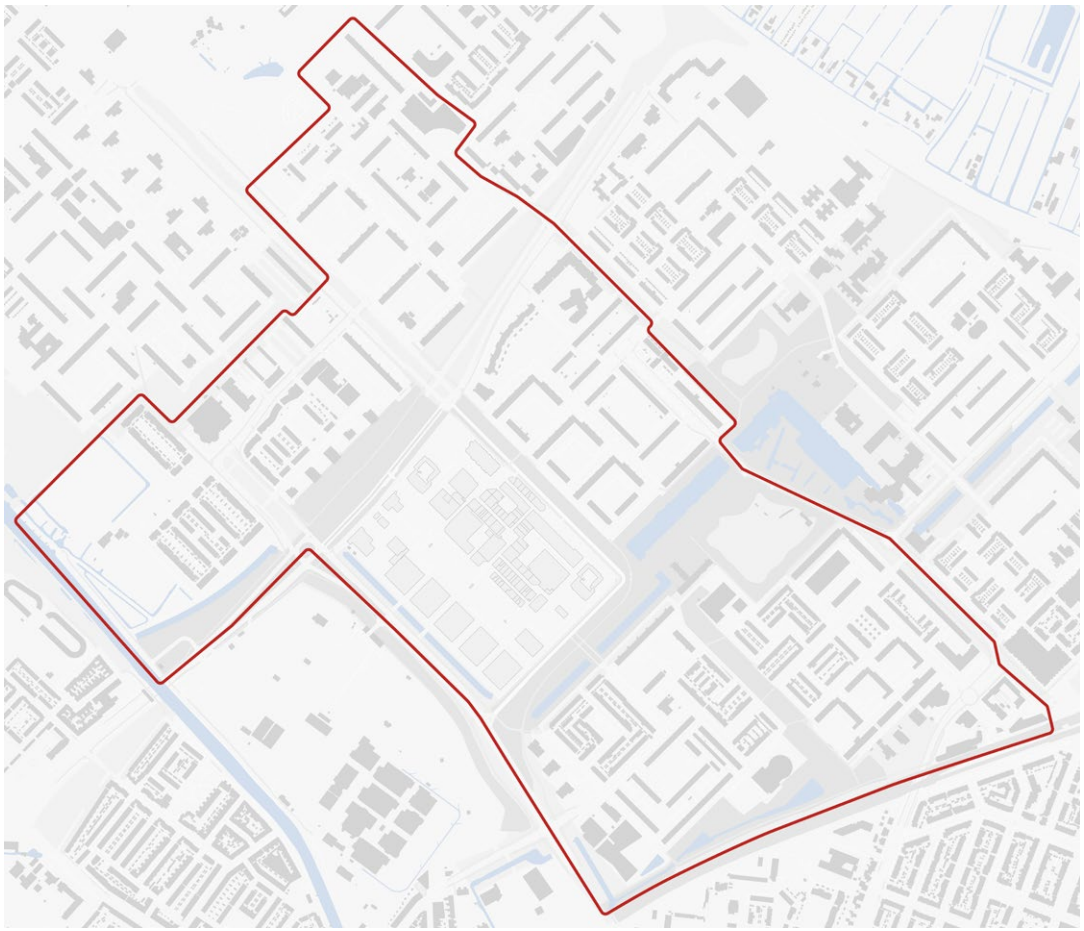
Nu parkeert men de auto gratis in de openbare ruimte. Dit is een belangrijke succesfactor voor het economisch functioneren van het winkelcentrum. De gemeente Utrecht heeft in april 2024 besloten om voor heel Utrecht betaald parkeren in te voeren. Op termijn moet van maandag tot en met vrijdag tussen 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.



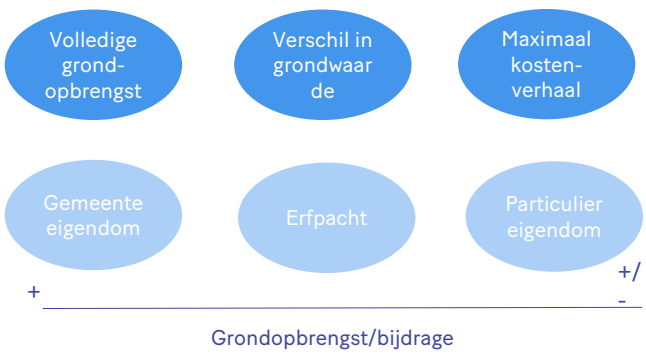
Afbeelding 203. Zoekgebied uitgebreide venstertijden

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

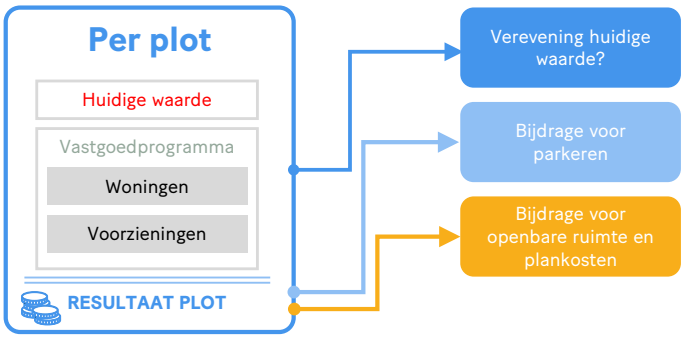
Er is een bijdrage aan het parkeren nodig om de parkeerexploitatie sluitend te krijgen. Er wordt nog onderzocht op welke wijze en in welke mate deze bijdrage in rekening wordt gebracht bij de eigenaren in het gebied en wat de wenselijke uitgangspunten van de parkeerexploitatie voor auto en fiets zijn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

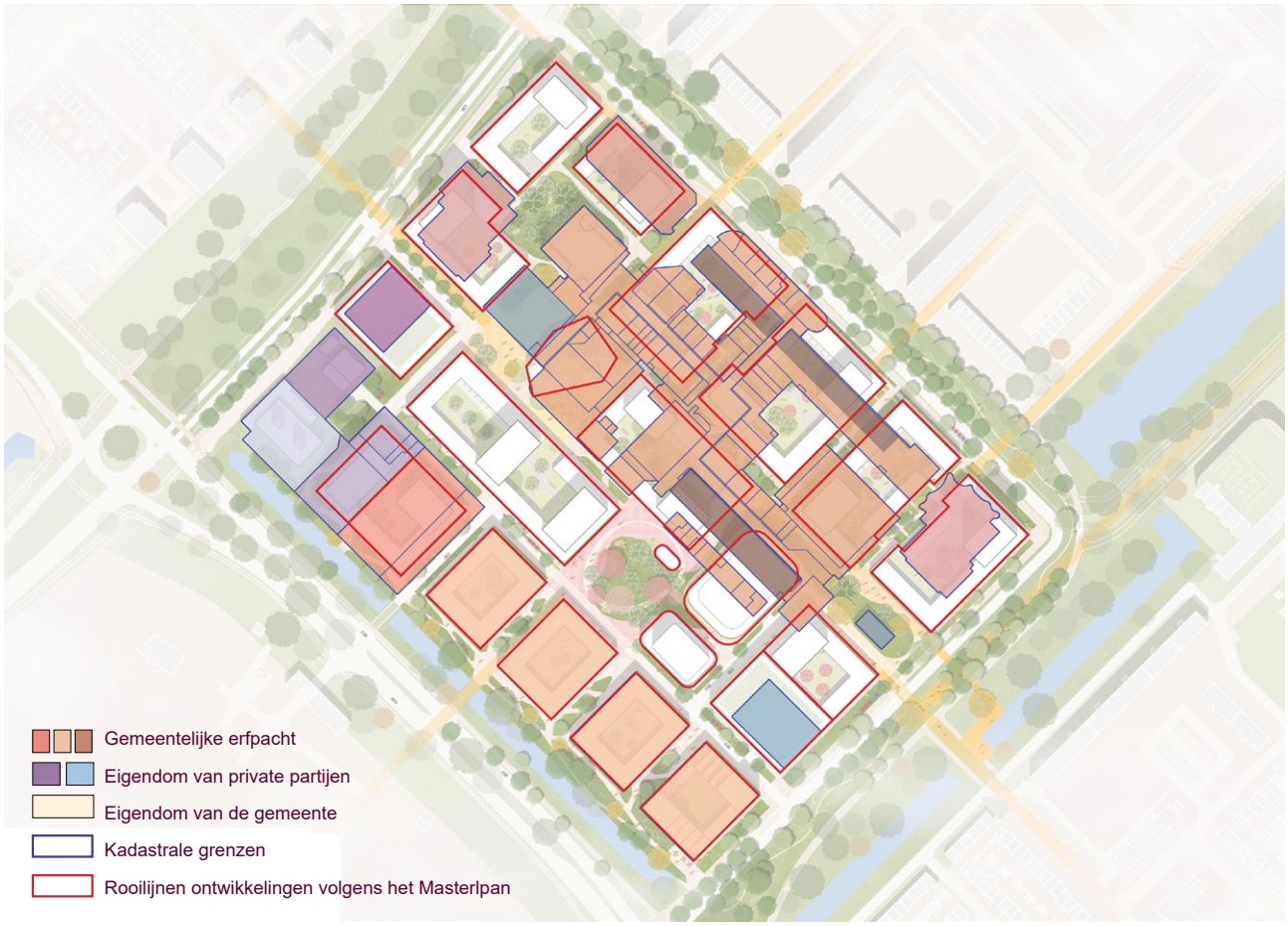
De eigenaren vervullen een belangrijke rol om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Met het open planproces zijn de wensen van de eigenaren zo goed mogelijk ingepast in het Masterplan. De eigenaren denken zelf, binnen de kaders van het Masterplan, na over hun plannen en de tijdige uitwerking hiervan. 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.

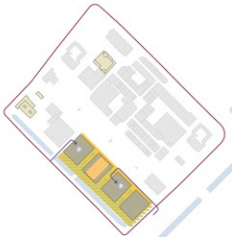
Drie scenario's voor de fasering

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

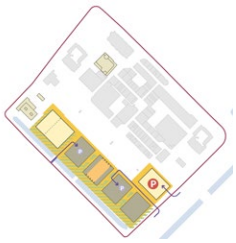
KEUZE

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









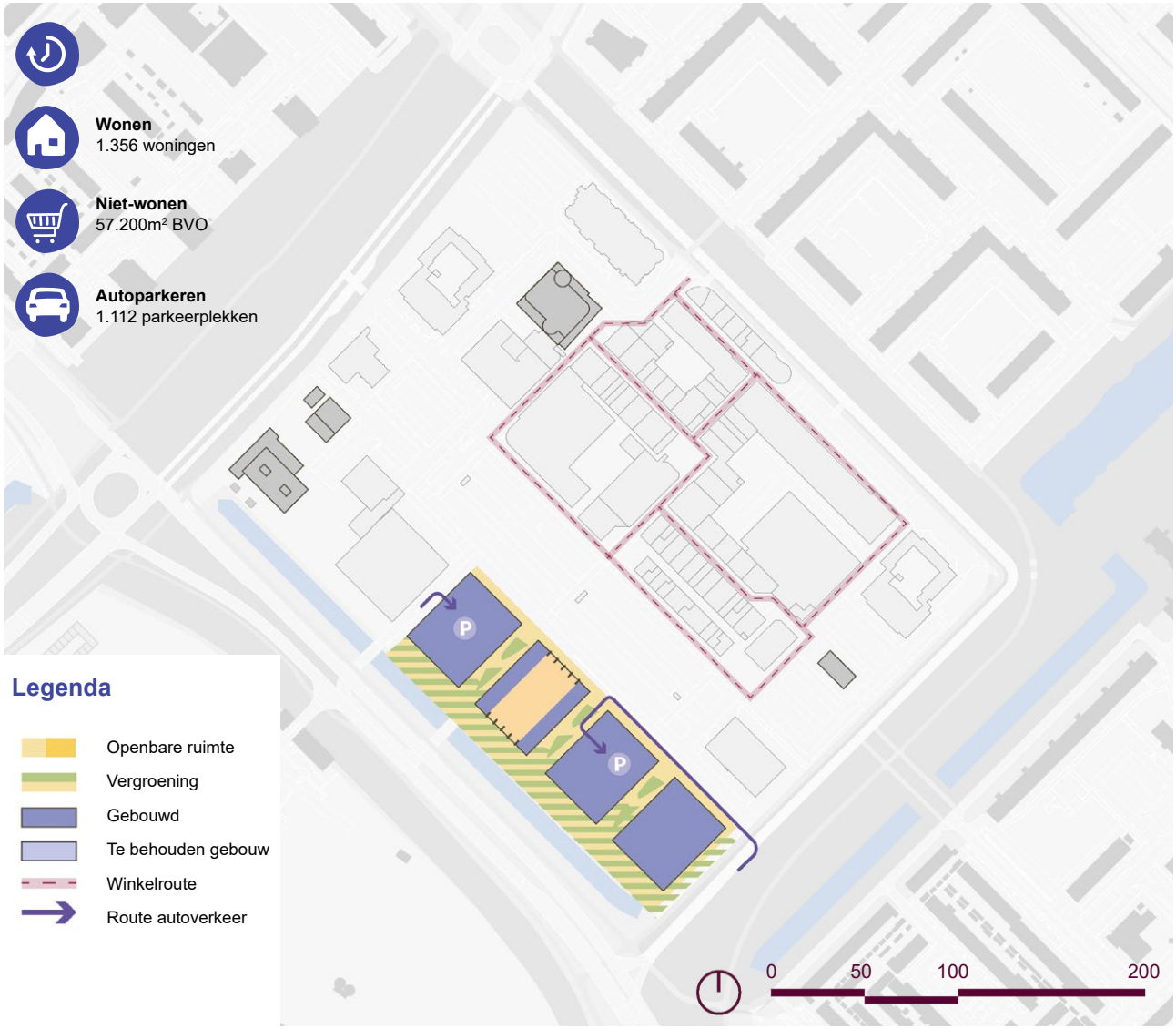
FASE 4/5



VOORKEURS FASERING



Toelichting voorkeursfasering

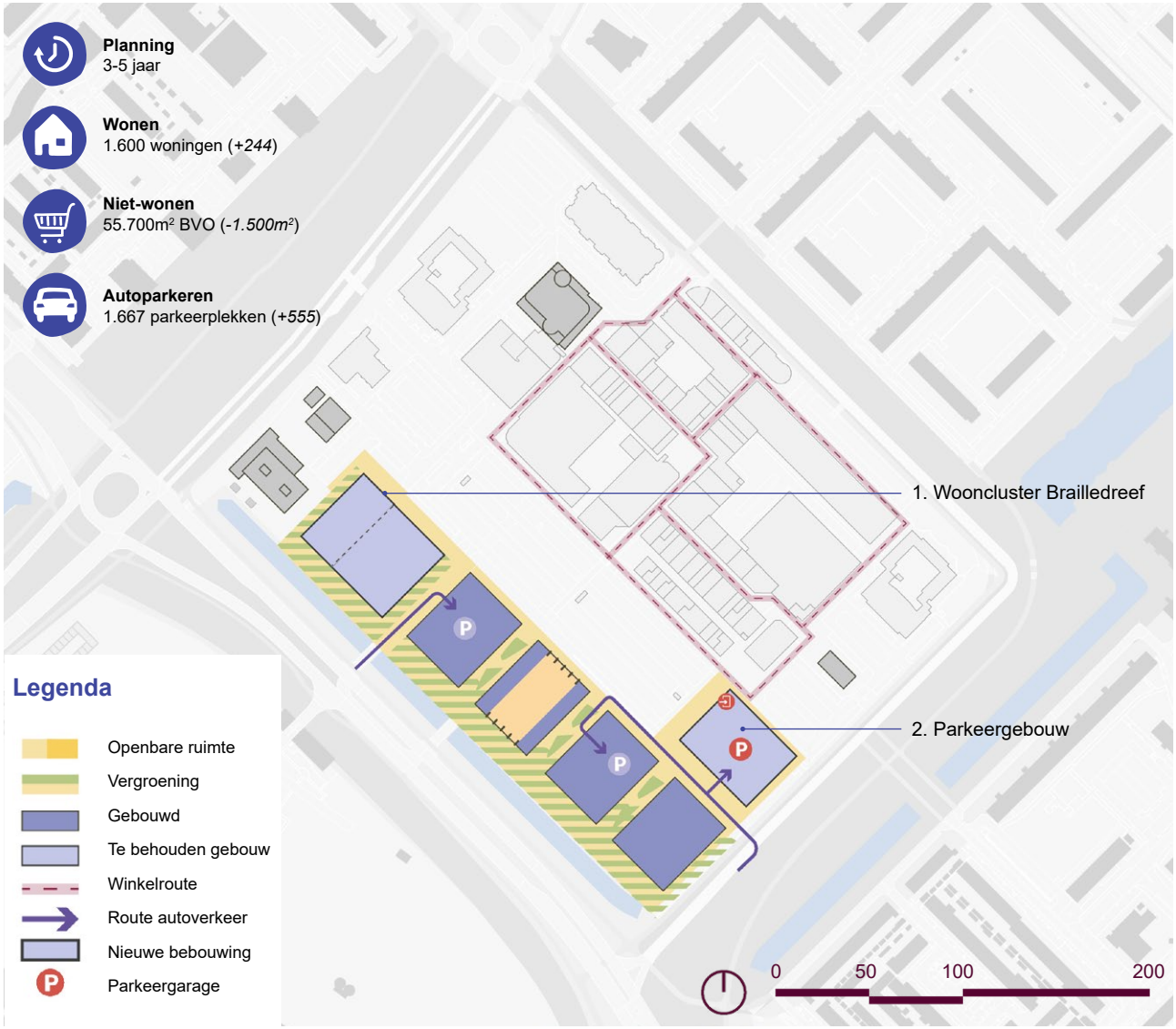


Afbeelding 208. Kaartbeeld fase 0

Toelichting fasering

Fase 0

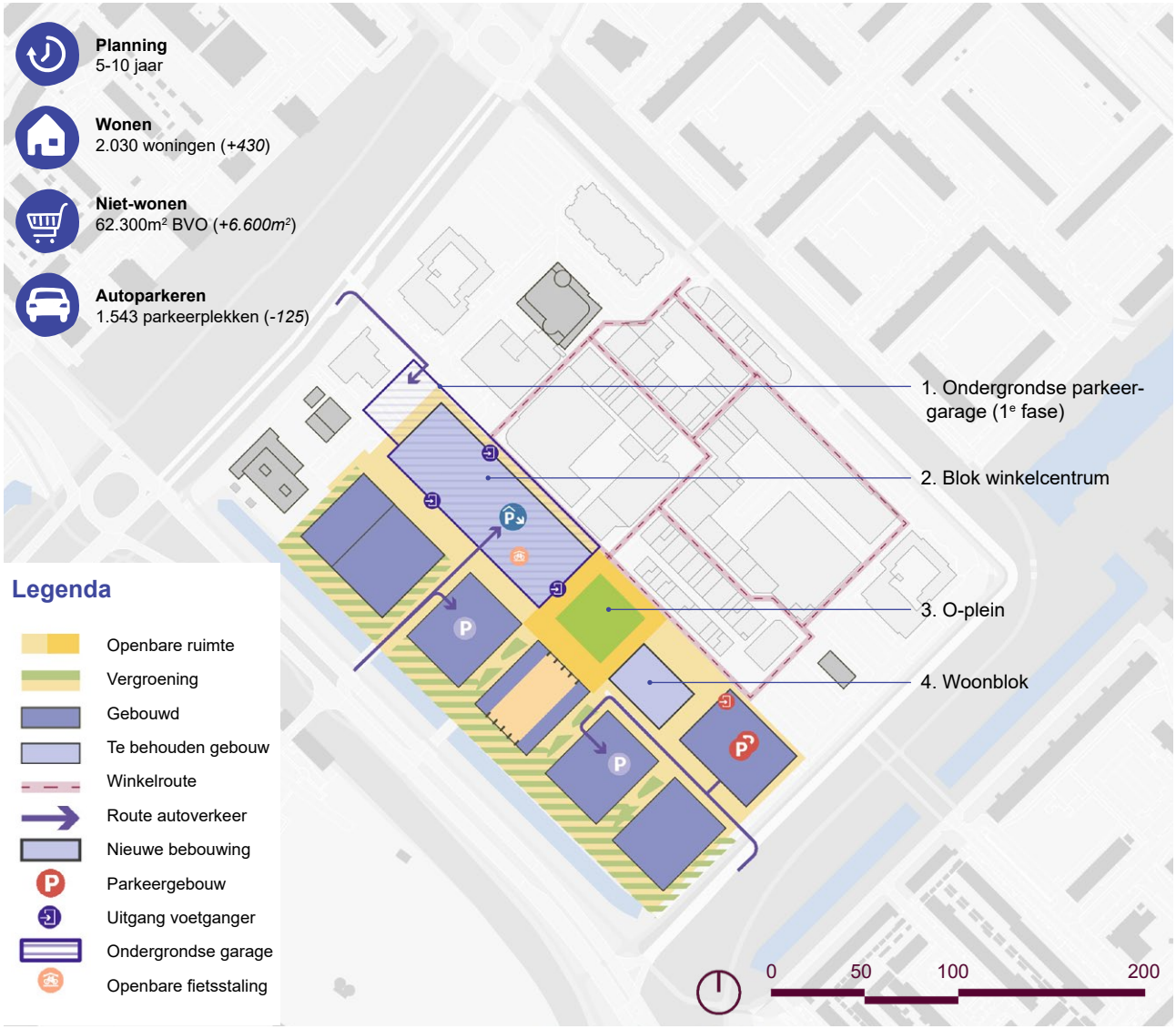
Fase 0 is de huidige situatie.



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.

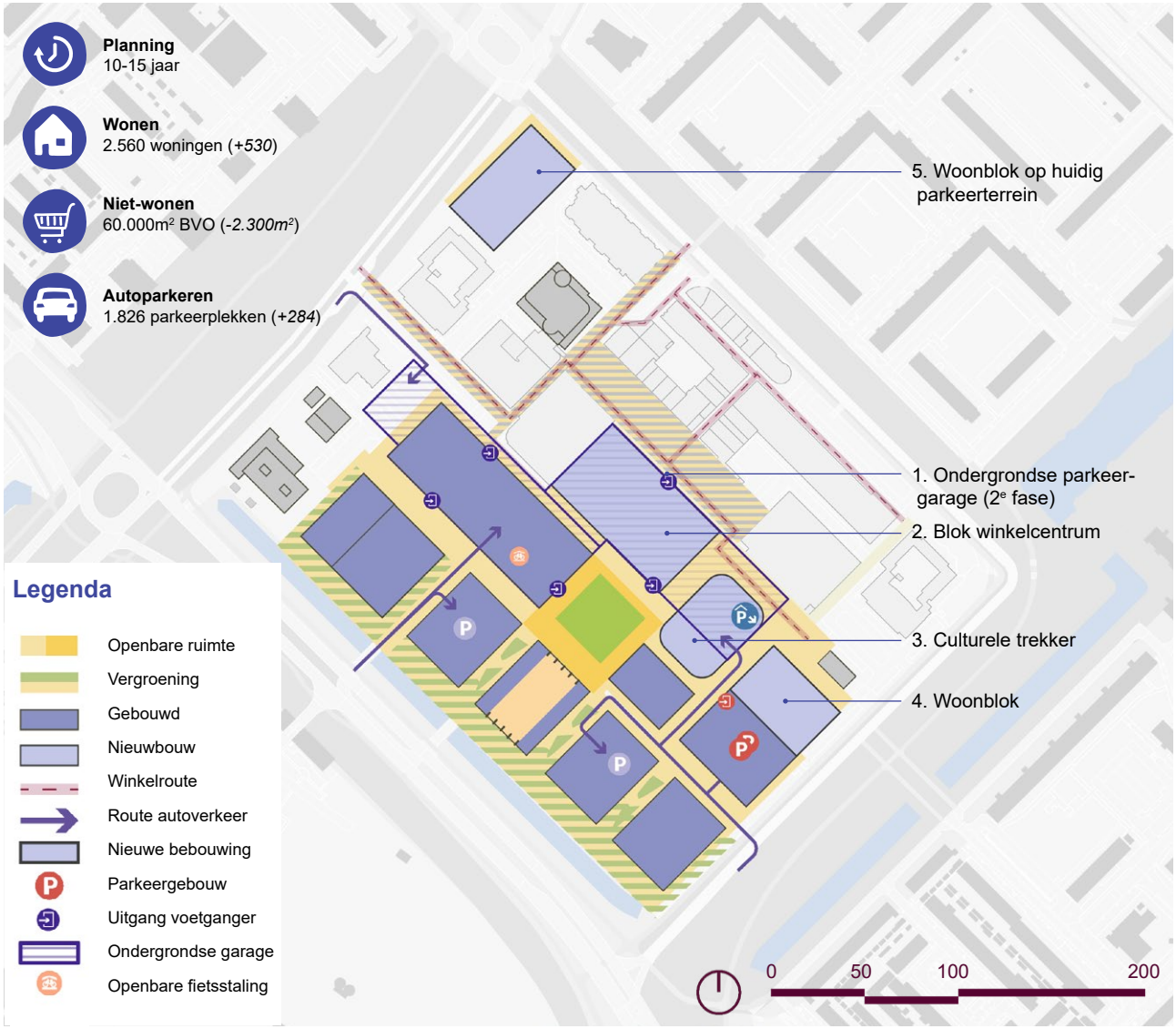


Afbeelding 210.Kaartbeeld fase 2

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.

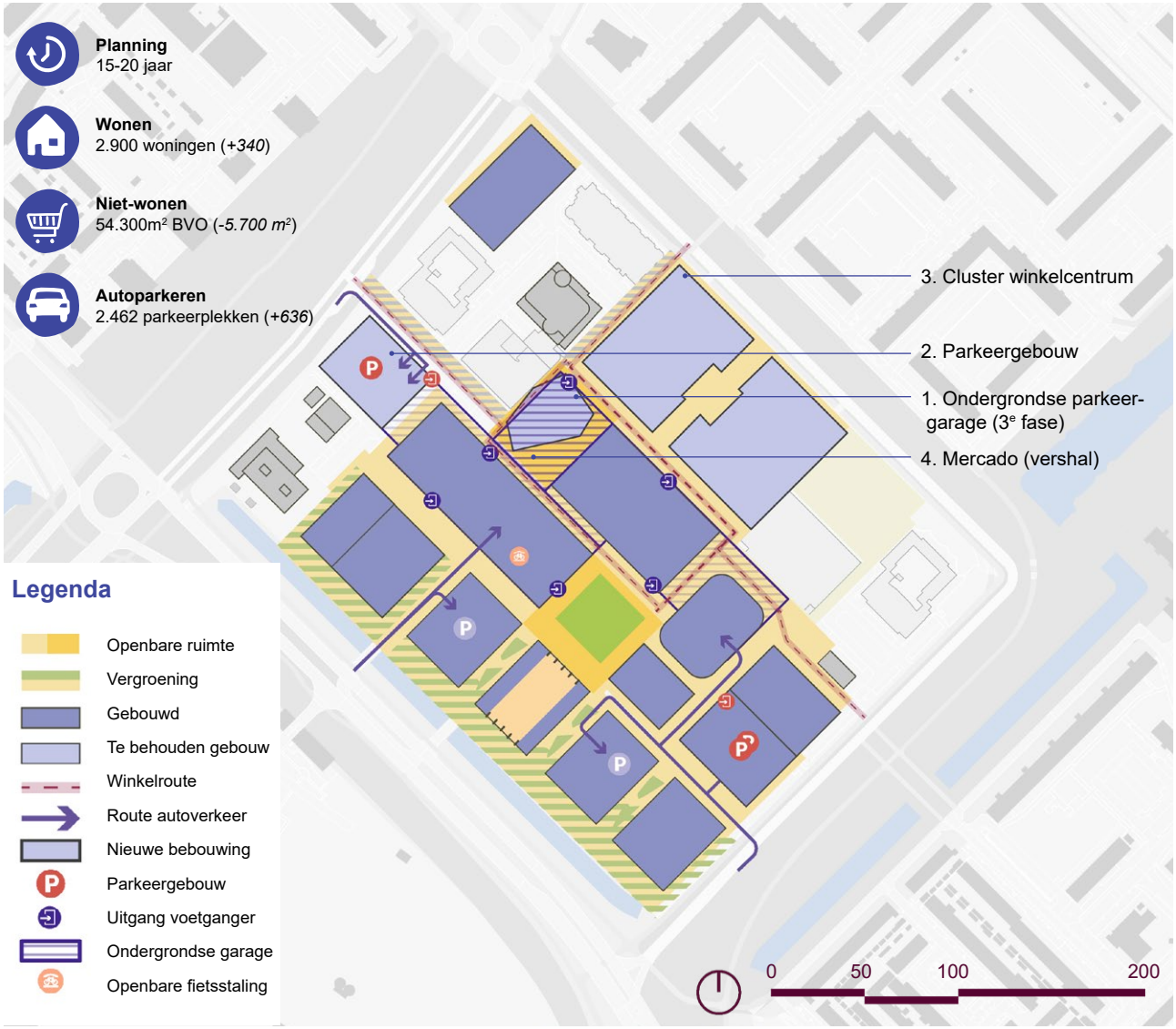
Fase 1 en 2 vormen een mooi ruimtelijk en functioneel geheel. Deze ontwikkeling start 5 tot 10 jaar na vaststelling van het Masterplan.



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.



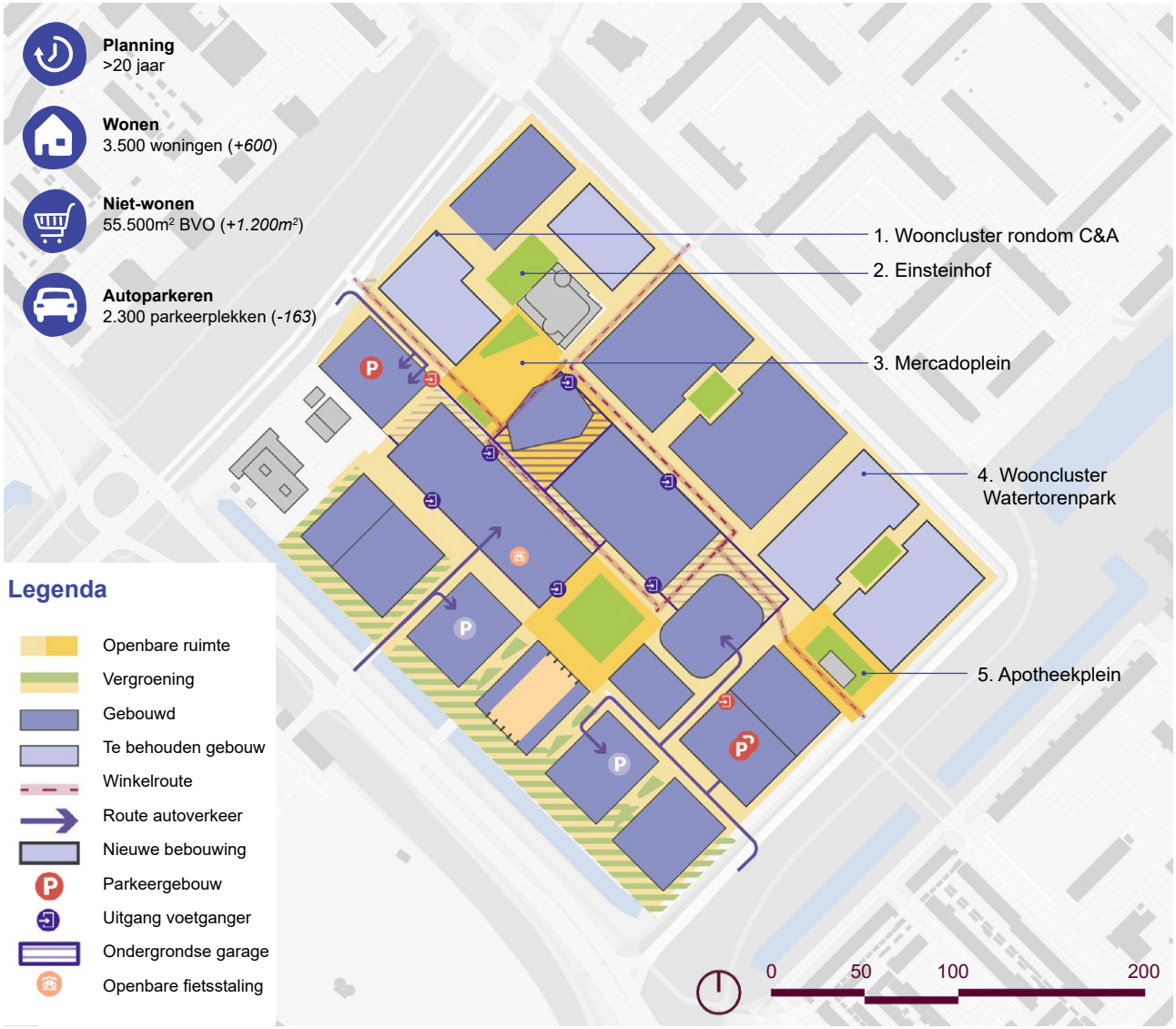
Afbeelding 212. Kaartbeeld fase 4

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

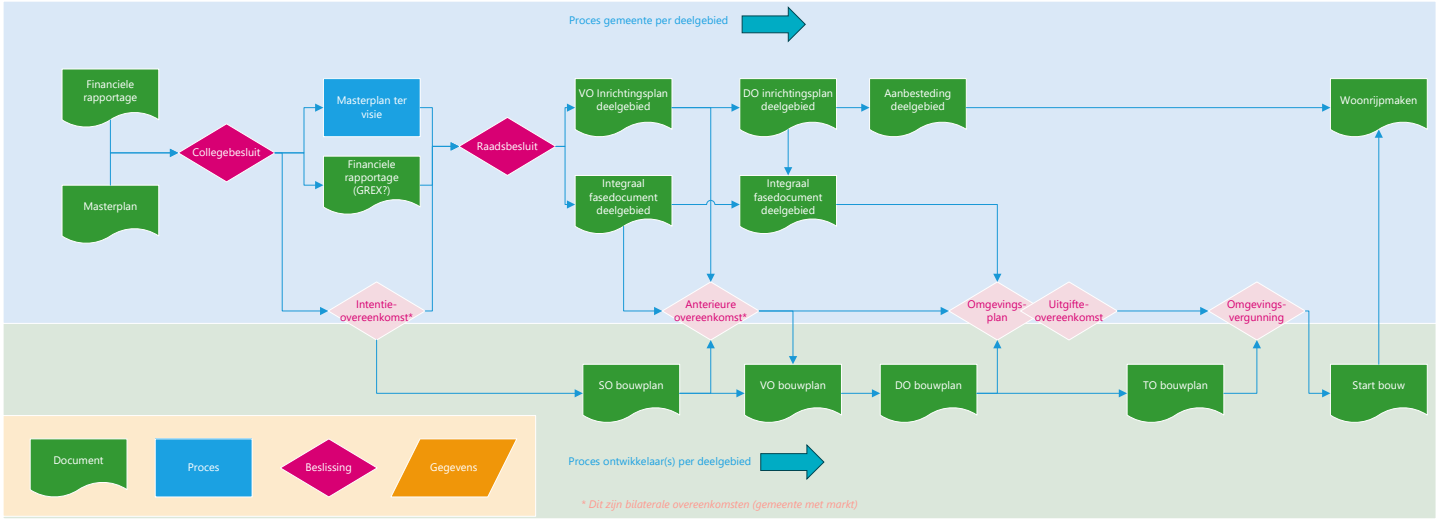
Als het Masterplan door de gemeenteraad is vastgesteld, volgt de ontwerp- en planologische uitwerking van (deel)vastgoedontwikkelingen. De komende periode gaan de verschillende pand- en grondeigenaren en (wellicht) de gemeente aan de slag met de uitwerking van het ontwerp van vastgoed(her)ontwikkelingen 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