

Masterplan Overvecht Centrum

Verdieping en achtergrond

Juni 2025



Inhoudsopgave

A	Score op doelen	4
B	Beeldkwaliteitsplan	20
C	Programma en volume	72
D	Bezonning en windonderzoek	80
E	Verslag van 2 jaar samenwerken	168



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

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

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

**Score op
doelen**

Gezamenlijke doelen

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

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

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

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

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

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

1. Leefomgeving

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

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

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

2. Wonen

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

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

3. Sociaal

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

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

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

4. Economie

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

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

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

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

5. Mobiliteit

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

De **goede bereikbaarheid en toegankelijkheid** maken het gebied aantrekkelijk en makkelijk om te bezoeken. Er zijn niet alleen comfortabele verbindingen via het openbaar vervoer aanwezig; het gebied is ook goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's. Bij de toegankelijkheid wordt gedacht aan alle doelgroepen, inclusief slechtzienden en mensen die zijn aangewezen op een rolstoel. Voor bedrijven en winkels is er ruimte voor expeditie (laden en lossen). Uiteraard wordt ook gedacht ook aan de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten.

Het parkeeraanbod sluit aan bij de behoefte van bewoners, bezoekers en werknemers. Parkeren dichtbij voorzieningen is van belang. Bovendien is er voldoende en aantrekkelijke ruimte voor fietsparkeren.

6. Duurzaamheid

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

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

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

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

Doelbewust werken

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

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

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

We werkten toe naar **één integraal Masterplan**. Dat vereiste zorgvuldige afwegingen en het juiste gesprek. Zo werkten we aan integrale besluit-

vorming en de verankering van zoveel mogelijk ambities en doelen. Onderweg controleerden we of we evenwichtig en samenhangend aan alle doelen werkten, niets vergaten en geen keuzes maakten die het behalen van andere doelen zou hinderen.

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

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

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

Masterplan scoren op doelen

Huidige situatie Overvecht Centrum

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is Overvecht Centrum nu een gebied waar vooral boodschappen doen (en bijbehorende gratis autoparkeergelegenheid) centraal staan. Het shoppingcenter heeft een grote aantrekkingskracht. Het is goed bereikbaar en centraal gelegen in de wijk Overvecht. De weekmarkt, de bibliotheek en het wijkbureau worden zeer gewaardeerd. Overvechters zijn trots op hun wijk en centrumgebied.

Tegelijkertijd komt er steeds meer leegstand in het winkelcentrum. In delen van het winkelcentrum wordt het winkelaanbod steeds laagwaardig(er). Er zijn te weinig andere voorzieningen. Het gebied is verouderd en versteend, niet klimaatbestendig en er spelen veel (sociale) veiligheidsvraagstukken. Ook zijn er sociaal-maatschappelijke problemen. Daarnaast zijn er in de wijk en de stad te weinig woningen en zijn er te weinig werkplekken in de wijk.

Scoren van Eindbeeld en Uitvoeringsstrategie

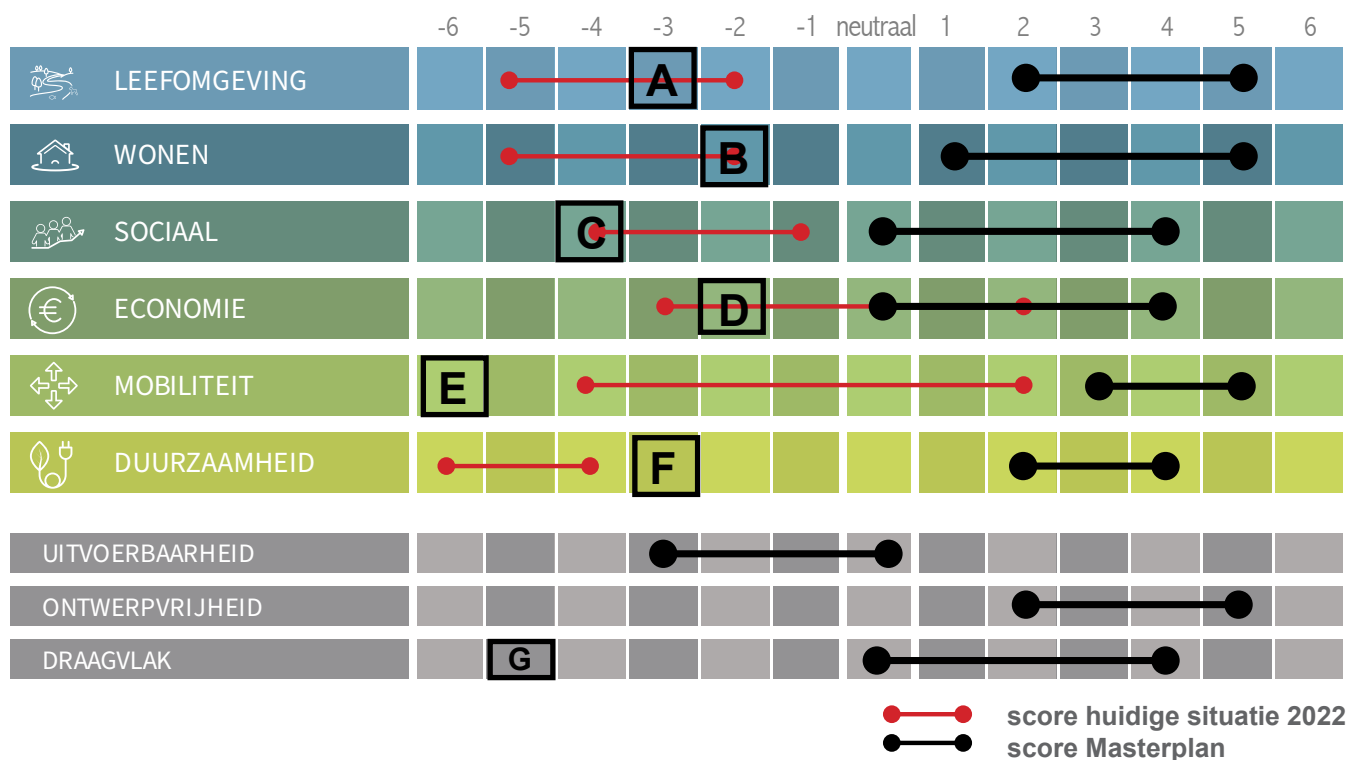
In de afbeelding hieronder staat de score van de huidige situatie in rood en de score van het Masterplan in zwart. De score is uitgevoerd door het ontwerpteam en het kernteam mede op basis van alle feedback van Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente.

In deze afbeelding vormen de cijfers geen waardeoordeel. De score is een bandbreedte. Het is een manier om te laten zien hoe ze bijdragen aan de doelen en de onderliggende doelen. Het laat zien dat het Masterplan een significante verbetering is van de huidige situatie.

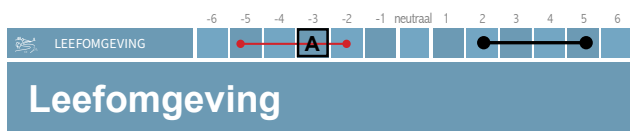
De score van het eindbeeld en de uitvoeringsstrategie geeft aan wat de impact is van het Masterplan per hoofddoel (thema). De score zakt nergens door een ondergrens. Cruciaal hierbij zijn de onderbouwing en toelichting: waarom is deze score zo? De bijdrage aan de doelen en onderliggende doelen is in beeld, maar ook een dilemma, een risico/zorg of een kans en kan zo in het vervolgproces een plek krijgen. De onderbouwing van de score van het Masterplan staat hieronder. We beschrijven eerst de positieve punten van de bandbreedte, dan de zwakke punten en risico's (onderkant van de bandbreedte). Als laatste benoemen we grote risico's die de bandbreedte anders onevenredig zouden beïnvloeden. We zorgen ervoor dat risico's voor een succesvolle gebiedsontwikkeling ook als zodanig worden geïdentificeerd.



Figuur 02. Huidige situatie - Wat is goed en nemen we mee? Wat moet anders?



Figuur 03. Integrale scorekaart Masterplan



De leefomgeving scoort +2 tot +5. Ondanks de flinke verdichting heeft het plan een aangenaam menselijk karakter, Parkeren gebeurt grotendeels ondergronds, waardoor de ruimtelijke impact minimaal is. Licht en lucht is behouden. Dat is merkbaar op de pleinen en in de brede straten. Gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) zijn op strategische plekken wisselend van hoogte (variatie tussen vier en zes verdiepingen hoog) met het oog op een goede bezonning in de binnenhoven en op de straat. Op andere plekken hebben we openingen in de blokken naar de binnentuinen, ten behoeve van licht en lucht. Hogere bebouwing is strategisch verdeeld over het gebied, per blok zorgvuldig ingepast en heeft minimale impact op het windklimaat op straat en in de binnentuinen. Zo kan men comfortabel slenteren en verblijven op de pleinen, straten en in de binnenhoven. Doordat de bovenbouw is terug gelegen ten opzichte van de straat ga je ze als voetganger minder ervaren.

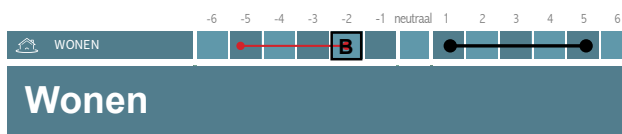
Het ontwerp heeft een logisch stratenplan, hiërarchisch verbonden met belangrijke pleinen en met goede verbindingen naar omliggende wijken. Het middengebied is gericht op voetgangers, met een hoge verblijfskwaliteit op pleinen en in winkelstraten. Activiteit en rust zijn slim verdeeld, zodat iedereen zijn plek vindt.

De variatie in aantrekkelijke gebouwen, publieke en private ruimtes en groen zorgt voor een levendig en divers gebied. De gebouwen en plekken zijn passend bij Overvecht en hebben balans in diversiteit en samenhang. We willen geen chaos in het beeld, maar ook geen eenheidsworst. Centrumfuncties zorgen voor levendigheid overdag en in de avond. Mensen kunnen prettig verblijven en er is een diversiteit aan plekken om elkaar ontmoeten in het gebied. Door nieuwe woningen aan straten en pleinen zijn er meer ogen op straat. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat, is divers en zorgt voor een groene uitstraling.

De volgende punten verdienen nog **speciale aandacht** in de vervolgfase bij de uitwerking:

- De verkeersveiligheid en uitstraling van de drukke plekken waar auto's ook kunnen komen.
- De programmering en organisatie van de plinten van gebouwen, zodat de straten sociaal veilig, divers, levendig en aantrekkelijk zijn.
- Het waarborgen van de nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen, met regels voor het maatschappelijk programma in het gebied.

Het grootste risico voor het thema Leefomgeving [A] is de **(sociale) veiligheid** in het gebied. De basis is op orde in het ontwerp, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages moet hier veel aandacht voor blijven, zodat de bewoners en bezoekers het gebied straks als veilig en prettig ervaren.



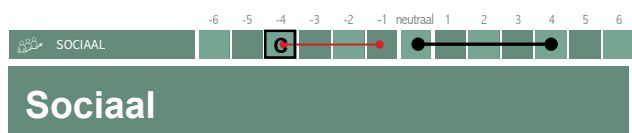
Woondoelen scoren +1 tot +5. Sterk punt in het plan is de substantiële toevoeging van woningen (circa 2.500), met veel betaalbare woningen volgens WBI-kaders (Woningbouwimpuls). Er wordt een gemengd programma gerealiseerd. De mix in woonprogramma maakt een wooncarrière binnen de wijk mogelijk en zorgt voor een gemengde buurt. Gemengd programma voorkomt ook eenzijdigheid. Een derde van de woningen is in de vrije sector (draagkrachtigere bewoners) wat zorgt voor 'plezierig wonen in een meer gemengde wijk'. De nieuwe bewoners dragen bij aan de lokale economie en die van het winkelcentrum. Ook in elk gebouwblok zit een gemengd programma. Deze menging van verschillende typen woningen zorgt ervoor dat woningen met een hogere en lagere verhuisbeweging door elkaar zitten. Het plan maakt ruimte voor verschillende vormen van wonen en verschillende woonconcepten. De woningen in Overvecht Centrum zijn geschikt voor verschillende doelgroepen (senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten. Er komen woningen direct aan een groene straat, woningen rondom een gemeenschappelijk binnenhof én woningen in de bovenbouw met uitzicht over het gebied, elk met zijn eigen kwaliteit.

In de uitwerking vragen de volgende onderdelen nog om aandacht:

- De uitwerking van de mate van menging van woontypen die zorgt voor het creëren van goede burens en voor een aantrekkelijke, gemengde wijk.
- De aantrekkelijkheid van diverse woonconcepten.
- De kwaliteit van woningen in compacte bouwblokken en privacy voor woningen op de begane grond.

Het antwoord op de vraag of we in de toekomst wel of niet onze woondoelen bereiken, is afhankelijk van de marktomstandigheden, de verwachtingen en focus om de juiste keuzes te maken. We zien hierbij twee risico's [B]. Het **realiseren van doorstroming** vanuit de wijk is lastig te garanderen in een Masterplan.

Het **balanceren tussen woningkwaliteit en prijs** blijft lastig. Lukt het om aantrekkelijke en kwalitatief goede woningen voor een nette prijs te maken? En is deze prijs dan ook bereikbaar voor de gewone Overvechter?



De sociale doelen krijgen een bandbreedte van 0 tot 4. De score op de sociale doelen is hoog, aangezien het masterplan zich richt op het creëren van sociale cohesie en ruimte voor iedereen om mee te doen. Door fysieke condities te scheppen die uitnodigen tot ontmoeting, verbinding en sociale interactie, kan het gebied uitgroeien tot een plek waar gemeenschappen zich ontwikkelen en waar iedereen de mogelijkheid heeft om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij.

Met een verbreding in het aanbod aan (maatschappelijke) voorzieningen in het centrum, en veel ruimte voor zowel wonen als werken, biedt het masterplan kansen voor sociaal-maatschappelijke participatie. In het gebied is er ruimte gemaakt waar gemeenschappen elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontplooien, zowel binnen de gemeenschap zelf (casa) als in ontmoeting met

andere gemeenschappen (plaza). De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, maakt dat mensen dicht bij huis zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Dit zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving, vooral voor kwetsbare groepen en ouderen, wat hun woonsituatie versterkt.

Een culturele trekker gecombineerd met een bibliotheek fungeert als plek waar inwoners (en daarbinnen met name ook de jongere doelgroep) zich kunnen ontwikkelen en waar culturele activiteiten voor de hele wijk aantrekkelijk en toegankelijk worden. Daarnaast zijn er levendige publieke ruimten, zoals geactiveerde pleinen en de Mercado, waar ontmoeting centraal staat, maar ook rustiger gelegen groene binnenhoven voor bewoners.

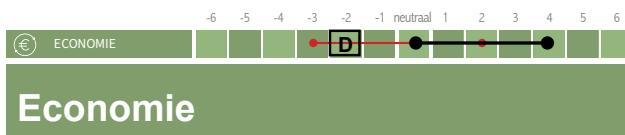
Het gebied verandert van autogericht naar voetgangersvriendelijk. De nadruk ligt op een gezonde, veilige en groene leefomgeving, met veel ruimte voor wandelen, fietsen, en sport- en speelactiviteiten. Kinderen en andere doelgroepen krijgen veilige plekken om te spelen en samen te komen, wat gezond gedrag stimuleert. Tot slot draagt de gebiedsontwikkeling bij aan werkgelegenheid, met bijzondere aandacht voor kansen voor jongeren en wijkbewoners.

Bij de realisatie van het plan is het cruciaal voor sociale doelen om de geschetste condities ook daadwerkelijk te realiseren. Dit vraagt bij uitwerking om extra aandacht voor de sociale inbedding van ouderen, de mogelijkheden voor jeugdontplooiing, en de organisatie van flexibele, spontane initiatieven. Ook is de strategische ligging van maatschappelijke voorzieningen bij een ov-halte en voetgangersuitgangen van belang om gelijke kansen te bevorderen.

Een uitdaging ligt in het stimuleren van gezond voedsel in het winkelcentrum, aangezien dit afhangt van het aanbod als ook de financiële draagkracht van bewoners. Het reguleren van een gezonde branchemix is lastig, wat het behalen van deze sociale doelen bemoeilijkt.

Het grootste struikelblok [C] blijft echter de **realisatie van een toegankelijk maatschappelijk programma**. Dat is en blijft afhankelijk van beschikbare financiële middelen op dat moment. Daarnaast

is drempelvrijheid van voorzieningen complex om te realiseren. Dit gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid, maar ook over betaalbaarheid en je welkom voelen. Als locaties niet drempelvrij zijn (of niet zo worden ervaren), heeft dit een negatief effect op de uiteindelijke diversiteit in het gebied, op de vraag wie er daadwerkelijk komt, wie er zich thuis voelt en wie er echt gebruik van gaat maken. Tot slot; op papier is het in ieder geval gelukt om de mens centraal te stellen. De grootste uitdaging is dat dit geen **papieren werkelijkheid** zal blijven, maar ook daadwerkelijk terugkomt in de uitvoering. Dit is een uitdaging omdat in de waan van de dag met alle (financiële) uitdagingen, de kans bestaat dat dit naar de achtergrond verschuift.



De economiedoelen scoren een bandbreedte van 0 tot +4. Het bestaande winkelcentrum was al krachtig, maar zit de afgelopen jaren in een neerwaartse spiraal. In het Masterplan wordt de basis – boodschappen doen – versterkt en verrijkt met andere functies.

Sterke punten zijn een centrumgebied met een compleet aanbod: commerciële voorzieningen (winkels, horeca en diensten) en maatschappelijke voorzieningen (buurtfuncties, zorg, en cultuur), naast diversiteit in ruimte voor werk en ontspanning. Straks vind je hier een intelligent geplaatste parkeervoorziening direct onder de publieksvoorzieningen en een compact winkelgebied in het gebiedshart met aantrekkelijke pleinen aan de randen, die verbindingen leggen met de omgeving. De ruimte voor commerciële activiteiten blijft gelijk en kan zelfs iets groter worden.

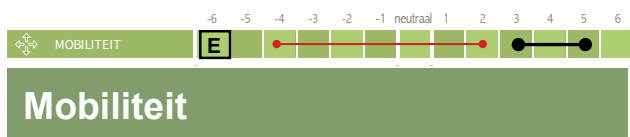
Onderscheidend is een culturele voorziening voor het wijk en daarbuiten, ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap en de mogelijkheid voor een Mercado – een unieke ontmoetingsplaats met eten als verbindende factor. Het robuuste boodschappencentrum is de stevige basis voor een samenhangend centrumgebied, met een aantal kenmerkende gemengde milieus, ruimte biedend aan diversiteit en flexibiliteit. Dit vraagt om een gebiedsbrede organisatie van programmering en branchering.

De volgende punten vergen nog aandacht bij de uitwerking:

- De mogelijke groei na 2030 van de detailhandel kan overlopen in de entreegebieden. Gezien de beperkte beschikbare ruimte is dit een risico voor andere, minder commerciële functies in dit functiemilieu. Dat zet vervolgens de compleetheid en aantrekkelijkheid van het centrumgebied als geheel onder druk.
- De gewenste invulling van de Mercado. De balans tussen de sociaal-maatschappelijke betekenis voor het gebied versus de commerciële kansen van de plek is belangrijk.
- Lokaal en sociaal ondernemerschap. Dit moet gewaarborgd en betaalbaar blijven.
- Afhaalzaken en de overlast. Bij afhaalzaken kun je eten of drinken afhalen; eten of drinken ter plaatse is niet mogelijk. Formeel is dit geen horeca. Deze zaken zorgen vaak voor hinder door afval en overlast van foutgeparkeerde en af- en aanrijdende e-bikes en scooters. We reguleren de afhaalzaken in Overvecht Centrum via een exploitatievergunning en door in het Omgevingsplan een specifieke categorie voor afhaalzaken op te nemen.
- De impact op de wijk economie.
- Banen en werkgelegenheid voor de wijk Overvecht.
- De rol van de circulaire economie.

Het grootste risico voor de economische doelen [D] is de **toekomstige programmering en branchering**. Het gaat dan over de juiste mix van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en functies in de plinten aan het winkelrondje en aan de belangrijkste routes en pleinen.

Hoewel dit Masterplan de randvoorwaarden beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkeling, zijn het uiteindelijk de bewoners, ondernemers, investeerders en bezoekers die het gebied beleven en succesvol maken met elkaar. Daar heeft de programmering van activiteiten en branchering van het winkelrondje en de openbare ruimte een grote rol in, maar we kunnen er in dit Masterplan slechts beperkt op sturen.



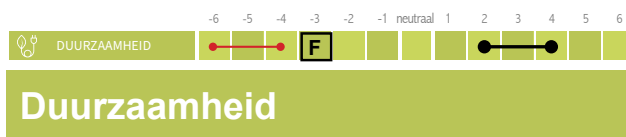
De mobiliteitsscore varieert van +3 tot +5. De mobiliteitsdoelen zijn stevig verankert in de Ruimtelijke Basisstructuur. De auto blijft aan de rand. Hier zitten de ingangen naar de verschillende parkeergarages. Belangrijke element is de centrale ligging van een comfortabele en toegankelijke parkeervoorziening voor bezoekers onder de publieksvoorziening. Hiermee blijft het centrum goed bereikbaar voor de auto én houden we veel ruimte voor lopen en fietsen.

Sterke punt is de focus op ruimte voor voetgangers met veilige en comfortabele wandelroutes. We maken fietsenstallingen die direct bereikbaar zijn vanaf de hoofdfietsroutes. We maken aparte gebouwen voor bewoners- en bezoekersparkeren. Het plan reserveert ruimte voor maatwerkvervoer in het hart van het gebied, en het centrum is verbonden met hoogwaardig openbaar vervoer. Er liggen kansen voor deelmobiliteit, voor voorzieningen in fietsenstallingen en bovengrondse parkeergarages en een goede verbinding met het NS-station.

De volgende zwakkere punten moeten zorgvuldig worden uitgewerkt in de volgende fase:

- De verkeersafwikkeling van auto's op de entreestraten.
- De integratie van de logistiek van supermarkten, afhankelijk van de definitieve locatie van de supermarkten.
- De balans tussen bezoekersfietsparkeren in de openbare ruimte en bezoekersfietsparkeren in gebouwde voorzieningen.
- De vormgeving en inrichting van de organisatie van de serviceverkeer voor bewoners.
- De handhaving in de openbare ruimte, bijvoorbeeld rond fietsparkeren, logistiek en serviceverkeer.
- De inpassing van Kiss & Ride-plekken.

Het grootste risico voor de realisatie van de doelen is [E] de aanleg en de **exploitatie van de parkeergebouwen** voor auto en fiets in het gebied. Hoe gaan we deze kosten dragen en verdelen? Als we hier geen goed plan voor hebben, is er geen succesvolle gebiedsontwikkeling mogelijk.

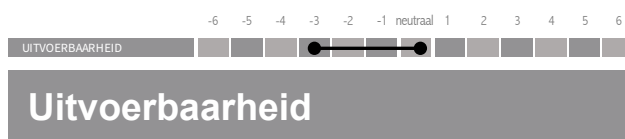


De duurzaamheidsscore varieert van +3 tot +5. Dat betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het Masterplan biedt volop ruimte voor vergroening van het gebied, waardoor de biodiversiteit kan toenemen. Ook biedt het ruimte voor diersoorten om naar het gebied te trekken. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat voor een groene uitstraling. Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht. Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het systeem past binnen de energietransitie.

De volgende punten vergen nog aandacht bij de uitwerking:

- De uitwerking van de circulariteit.
- Echt verbonden en robuust groen; groen dat aan elkaar vastzit en voorkomen dat het groen versnipperd raakt.

Voor de gebiedsontwikkeling is het gekozen **energiesysteem** cruciaal. Ondanks de aanwezigheid van een energiestrategie op hoofdlijnen, is het cruciaal [F] om het collectieve energiesysteem verder uit te werken. Hiervoor is een **effectieve samenwerking** tussen partijen noodzakelijk en dit vormt een risico.



De score voor uitvoerbaarheid ligt tussen de -3 tot 0. De businesscaseberekening 'Financieel resultaat heden' vertoont een negatief resultaat. Deze businesscase houdt geen rekening met fasering en de uitvoeringstrategie. Er zijn mogelijkheden om naar een financieel sluitend resultaat toe te werken.

Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds enthousiast en betrokken. Het deelnameperspectief van het winkelcentrum aan het Masterplan is momenteel nog onduidelijk. De leden van de CVvE moeten er nog over besluiten.

Deelplots houden rekening met bestaande eigendomsgrenzen. Desondanks is de fasering complex. Fasen zijn onderdeel van het geheel, zoals de verdeling van functies, aansluiting van openbare ruimte en verkeerstromen. Dat bemoeilijkt de uitvoering, vooral als gevolg van parkeergerelateerde afhankelijkheden.

Het huidige plan introduceert veel nieuwe aspecten ten opzichte van eerdere ontwikkelingen, maar deze zijn nog onvoldoende uitgewerkt of omarmd door de betrokken partijen. Het gaat dan onder meer om de gemeenschappelijke parkeergarage, het eigendom van parkeerfaciliteiten en de coördinatie tussen commerciële en maatschappelijke invulling.

Grootste risico [G] is de financiële haalbaarheid van de deelplots. De eerste twee fasen laten een positief financieel beeld zien. De andere fasen zijn, mede door de op dit moment nog hoge inbrengwaarde, lastiger. Het maken van het Masterplan is de start. Het is nog geen gelopen race.



Ontwerpvrĳheid

De score voor de ontwerpvrĳheid ligt tussen +2 tot +5. De belangrijkste ruimtevragers zijn in de structuur verwerkt.

Bij het uitwerken en checken van de principeprofielen en het onderzoek naar windhinder, bezonning en daglicht is het samengestelde bouwblok zo vormgegeven dat het volume minimale impact heeft op het leefklimaat. Aan de hand van enkele spelregels wordt ruimte geboden aan vervolgprocessen, waarbij de huidige leefkwaliteit van het plan overeind blijft.

In de vervolgfases is voldoende ruimte om het ontwerp van de openbare ruimte en de bouwblokken uit te werken en te zorgen voor een verdere borging van kwaliteit in gebruik, beleving en toekomstwaarde. Tegelijkertijd zijn er voldoende sturingsmogelijkheden om de kwaliteiten van het plan te behouden.

Een risico voor het eindbeeld [H] is dat het uitgangspunt 'dat iedereen uiteindelijk meedoet' niet waar blijkt. Voor bepaalde delen van het eindbeeld kunnen dan ontwerpaanpassingen nodig zijn.



Draagvlak

Tijdens het ontwerpproces kwamen alle deelnemers van het open planproces regelmatig bijeen. We checkten steeds de opgeleverde tussenproducten. Tweemaal vond een zogeheten brede check in de wijk plaats, om te verifiëren of we op de goede weg zaten.

De aandachtspunten en zorgen werden steeds verwerkt in het daaropvolgende fasedocument. Daardoor ligt er nu een masterplan op tafel dat – binnen de vooraf gestelde kaders – recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen, en daarmee ook aan de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen.

Het merendeel van de deelnemers van het open planproces heeft voldoende vertrouwen in het Masterplan.

Er zijn echter een aantal risico's te benoemen bij het draagvlak:

- Een deel van de wijk stelt de uitgangspunten uit de RSU 2040 met betrekking tot de verdichting in Overvecht en Overvecht Centrum ter discussie.
- Niet alle eigenaren en ondernemers (bijvoorbeeld een deel van de VvE Seinedreef/ Roelantdreef en een deel van ondernemers in het winkelcentrum) ondersteunen de verdichting, kwaliteitsslag en verandering van het gehele plangebied.

Conclusie

Uit de bovenstaande score blijkt dat het Masterplan veel goed doet. Het legt een optimaal plan neer, met een sterk eindbeeld en strategie. Het draagt bij aan de doelen, het draagvlak en de ontwerpvrijheid.

Wel is er nog aandacht nodig voor zwakke punten en enkele grotere risico's. Die vergen nader onderzoek en budget, om zo te komen tot een succesvolle gebiedsontwikkeling. Door integrale afweging in het vervolg (op grond van bovenstaande risicoanalyse en de scorekaart) kunnen we bij de uitwerking evenwichtig en in samenhang aan alle doelen blijven werken.



DEBBY:
"Hier kunnen ontmoetingsplekken worden gemaakt, maar als ze te duur zijn voor sommige mensen, zullen ze niet worden gebruikt. We kunnen proberen om een gezonde omgeving te maken voor ouderen, maar als er geen zorg beschikbaar is en we kwetsbare ouderen niet helpen om uit hun isolement te komen, zal hun leven nog steeds moeilijker zijn. Er zijn veel voorbeelden die laten zien waarom we naast fysieke ingrepen en doelstellingen ook andere dingen moeten doen. Dat vraagt iets van de overheid, maar ook van inwoners, ontwikkelaars, eigenaren en ondernemers."

1. Leefomgeving	Hoofddoel 1 : Overvecht Centrum voorziet in de randvoorwaarden voor een prettig en gezond leven.	
	1.1 De ordening van de stad draagt bij aan prettig en gezond leven	
	1.1.1	Behoud van veelkleurigheid, erfgoed en contrasten (diversiteit)
	1.1.2	Bewuste afwisseling in levendigheid en rust
	1.1.3	Nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen (o.a onderwijs, zorg, winkels, cultuur, welzijn, sport en ontspanning)
	1.2 Kwaliteit van de leefomgeving daagt bij aan een gevoel van welzijn en welbehagen	
	1.2.1	De natuur en groen zijn maximaal ingepast in het gebied (groen, tenzij...)
	1.2.2	Aantrekkelijke openbare ruimte Openbare ruimtes zijn comfortabel (windluw, bezond of juist beschaduwd, goed verlicht, etc.) Openbare ruimtes zijn overzichtelijk en begrijpelijk
	1.2.3	Gebouwen in het gebied zijn aantrekkelijk
	1.2.4	Prettige menselijke plekken (eigenaarschap en stad op ooghoogte)
2. Wonen	1.3 Overvecht Centrum is en voelt veilig	
	1.3.1	Er is een hoge mate van sociale veiligheid
	1.3.2	Er is een hoge mate van verkeersveiligheid
	1.3.3	De leefomgeving is fysiek veilig
	Hoofddoel 2: Het aanbod van goede woningen sluit aan op de vraag	
	2.1 Er zijn voldoende woningen om iedereen te huisvesten (toevoegen woningen)	
	2.2 Het aanbod van woningen sluit aan op de eisen van bewoners en woningzoekenden	
	2.2.1	Er wordt gebouwd voor mensen uit de wijk en voor mensen van buiten de wijk Een divers aanbod dat aansluit om huidige en toekomstige wensen van de bewoners Gemengd aanbod zodat 'goede burens' nabij wonen
	2.2.2	Overvecht biedt voldoende mogelijkheden voor een lokale wooncarrière (doorstroming)
	2.2.3	Voldoende woningen voor kwetsbare / bijzondere doelgroepen
3. Sociaal	2.3 Woningen zijn aantrekkelijk (er is een goede balans in prijs & kwaliteit)	
	2.3.1	Betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen
	2.3.2	Woning voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen
	Hoofddoel 3: Iedereen heeft gelijke kansen om gezond te leven en kan meedoen	
	3.1 Iedereen kan gezond meedoen in de maatschappij, er is sociale samenhang en ruimte voor ontplooiing	
	3.1.1	Er is ruimte voor ontmoeting, verbinding en sociale contacten
	3.1.2	Iedereen kan sporten, spelen en bewegen
	3.1.3	Voor iedereen is culturele ontplooiing toegankelijk (incl. koesteren bestaand aanbod)
	3.1.4	Er is ruimte voor initiatieven, tijdelijkheid, doorontwikkeling (het ongeplande)
	3.2 Iedereen leeft bewust; een gezonde levensstijl is aantrekkelijk en toegankelijk voor iedereen	
4. Economie	3.2.1	Zorg en ondersteuning is voldoende beschikbaar voor iedereen
	3.2.2	Iedereen weet hoe ze mentaal gezond kunnen leven en hoe ze (indien nodig) hun mentale gezondheid kunnen verbeteren.
	3.2.3	Iedereen maakt bewuste keuzes om fysiek gezond te leven.
	3.2.4	Iedereen kiest bewust voor gezond voedsel en een gezond voedingspatroon.
	3.2.5	Iedereen is zich bewust van gezond en veilig gedrag, leeft bewust en stimuleert anderen zich gezond te gedragen.
	3.3 Er is speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen	
	3.3.1	Speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen Er is ondersteuning in taal en digitale vaardigheden voor mensen die anders niet goed kunnen deelnemen aan de maatschappij. Psycho-sociale ondersteuning is beschikbaar Er is ondersteuning op zelfstandigheid en zelfredzaamheid voor wie dat nodig heeft Voorzieningen zijn fysiek, mentaal en digitaal toegankelijk voor iedereen
	3.3.2	Ieder kind krijgt de kans om gezond op te groeien en zich optimaal te ontwikkelen Kinderen en jongeren kunnen gezond en veilig opgroeien Kinderen en jongeren kunnen zich ontplooien Jongeren hebben gelijke kansen en perspectief op werk
	3.3.3	Gezond en veilig oud worden Sociale inbedding (eenzaamheid tegengaan) Ondersteuning op maat
	Hoofddoel 4: Overvecht Centrum heeft toekomstbestendige en diverse economie met werkgelegenheid voor iedereen	
	4.1 Aantrekkelijk investerings- en ondernemingsklimaat	
	4.1.1	Aantrekkelijk centrum (2e/3e centrum van Utrecht) Onderscheidend, idvers maar samenhangend centrumgebied Toekomstbestendig winkelcentrum Compleet aanbod (inclusief maatschappelijke voorzieningen, bedrijf/kantoor/werkruimten) Toename wijkeconomie Aantrekkelijk voor mensen uit de buurt (hart van de wijk) Aantrekkelijk voor mensen uit Stad en Regio Stadsbrede voorzieningen
	4.1.2	Ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap
	4.1.3	Waardecreatie

	4.2 De werkgelegenheid sluit aan op het aanbod van werknemers en werkzoekenden
	4.2.1 Voldoende kwaliteit en diversiteit in het aanbod van werkgelegenheid (werkgelegenheid) Het aanbod van banen en werkstages is in balans met de vraag naar werkplekken Ruimte voor ondernemen Goed werkgeverschap
	4.2.2 Iedereen kan gezond rondkomen (arbeidsparticipatie) Toegang tot de arbeidsmarkt voor iedereen
	4.3 De lokale economie is toekomstbestendig
	4.3.1 Toekomstbestendige en perspectiefrijke sectoren en bedrijven 4.3.2 Circulair in 2050
5. Mobiliteit	Hoofddoel 5: Overvecht Centrum is voor iedereen goed bereikbaar met schoon en gezond vervoer
	5.1 Overvecht Centrum is goed bereikbaarheid voor iedereen
	5.1.1 De ontsluiting voorziet in de vervoersvraag (bereikbaarheid) Wandel- en fietsverbindingen (naar gebied en binnen gebied) Comfortabele OV-verbindingen en verbinding met Station Overvecht Autobereikbaarheid op orde Expediënte bereikbaar (incl laden en lossen) Nood- en hulpdiensten kunnen binnen de normen ter plekken zijn
	5.1.2 Goede voorzieningen voor bestemmingsverkeer (bewoners, bezoekers, ondernemers en werknemers)
	5.1.3 De stad is toegankelijk voor iedereen Aandacht voor voetganger en fietser Toegankelijk voor iedereen
6. Duurzaamheid	5.2 Er zijn gezonde en schone vervoersvormen
	5.2.1 Verschuiving naar meer gebruik duurzame vervoerswijzen (lopen, fietsen, OV) 5.2.2 Aantrekkelijk voor voetgangers Meer ruimte voor voetgangers in gebied
	5.2.3 Aantrekkelijker voor fietsers Meer capaciteit op netwerk Meerdere routekeuzes voor alle doelgroepen Voldoende en aantrekkelijke stallingsmogelijkheden
	5.2.4 OV vormt een aantrekkelijke keuze
	5.2.5 Gebruik deelmobiliteit
	Hoofddoel 6: Overvecht Centrum is groen, klimaatadaptief en circulair en heeft een 100% duurzame energievoorziening
	6.1 Het groen in Overvecht Centrum voorziet in een goede ecologische kwaliteit
	6.1.1 Goede milieukwaliteit (schoon milieu) Bodemkwaliteit Luchtkwaliteit Waterkwaliteit
	6.1.2 Biodiversiteit en goede ecologie Meer groen (in balans met verdichten) Verbonden groen Diervriendelijk groen Natuurvriendelijk bouwen Speciale aandacht voor kwetsbare planten en diersoorten (Utrechtse soortenlijst ingepast)
	6.2 Overvecht Centrum is klimaatadaptatief
	6.2.1 Goede afwatering voorkomt overlast bij langdurige regen en/of piekbuien 6.2.2 Voldoende waterretentie om droge periodes op te vangen 6.2.3 Beperkte hinder van hittestress
	6.3 Alle energie is duurzaam opgewekt (de CO2 doelen voor 2030 en 2050 worden gehaald)
	6.3.1 Beperkte energievraag (hoge energie-efficiency) Energie-efficiënte gebouwen (isolatie en efficiënte installaties voor verwarmen, ventileren, koken en warm tapwater) Efficiënte bedrijven / bedrijfsprocessen Efficiënte mobiliteit en transport
	6.3.2 Energieaanbod volledig uit hernieuwbare/duurzame bronnen Alle energie die gebruikt wordt is duurzaam opgewekt Duurzame energie wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt Er is voldoende lokale energieopslag en -vraagsturing om pieken in vraag en aanbod op te vangen
	6.4 Alle grondstoffen zijn circulair (100% circulaire samenleving in 2050)
	6.4.1 Minder materiaal-/afvalstromen 6.4.2 Gesloten natuurlijke kringlopen waarbij materiaalstromen in balans zijn met de natuur 6.4.3 Veilige circulaire technische materiaalstromen met verantwoorde mondiale voetafdruk Zoveel mogelijk zelfvoorzienend (regionaal) Verantwoorde herkomst van resources van buiten de stad / regio

B

Beeldkwaliteits plan

Inleiding	22
Doel van het beeldkwaliteitsplan	23
Leeswijzer	23

1

Masterplan en beeldkwaliteit	24
1.1 Opgave en integraal afwegingskader	24
1.2 Zes punten uit het Masterplan	25
1.3 Processturing en kwaliteitsteam	26
1.4 Masterplan volumeopbouw	29
1.5 Wijkkarakteristiek – passend bij Overvecht	34
1.6 Identiteit	36

2

Richtlijnen	40
2.1 Gebied	41
2.2 Blokken	42
2.3 Bijzondere gebouwen in gebied	56
2.4 Elementenniveau	60
2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar	64
2.6 Openbare ruimte	66

Inleiding

Het Masterplan Overvecht Centrum toont een ruimtelijk en functioneel eindbeeld en strategie om het gebied te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk én als een van de drie centra van de stad Utrecht. Er komen circa 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m² aan ander type programma, in een aantrekkelijke mix. Het gebied is onderscheidend en sluit aan bij de identiteit van de wijk Overvecht. Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt. De maatschappelijke opgave is om een plek te maken waar de bewoners en omwonenden beter van worden. We maken een aantrekkelijke, groene en diverse leefomgeving. Verrijken en versterken het gebied met andere functies. Er komt meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengde hoogstedelijke buurt kunnen mensen plezierig wonen, prettig winkelen, fijn werken, zich lekker ontspannen en gezellig samenkomen.

Doel van het Beeldkwaliteitsplan

Als onderdeel van het Masterplan Overvecht Centrum is dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Overvecht Centrum. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in Overvecht Centrum. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten.

Het moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen het gebied behouden, ook bij gefaseerde realisatie over langere tijd. Het is het toetsingskader. Aan de hand van dit plan worden toekomstige bouwplannen en inrichtingsplannen getoetst

Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit een inleiding en twee inhoudelijke hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk gaat het om de opgave en het integraal afwegingskader. Verder is er ruimte voor enkele onderdelen uit het Masterplan zoals de identiteit, wijkkarakteristiek en de volumeopbouw. Verder wordt de basis gelegd voor het proces van sturing en toetsing.

In hoofdstuk twee worden op verschillende schaalniveaus én voor verschillende aspecten uitspraken gedaan en richtlijnen gegeven, achtereenvolgens:

- voor het gebied als geheel
- op blokniveau
- voor bijzondere gebouwen
- op elementniveau
- voor de overgangszone openbaar en privé
- en voor de openbare ruimte.

Per onderdeel is getracht eerst de intentie krachtig te formuleren en deze vervolgens te voorzien van richtlijnen. Referentiebeelden geven inspiratie en laten het besproken onderdeel zien, zoals aangegeven in het onderschrift. Ze kunnen soms afwijken van andere richtlijnen, omdat ze alleen een specifiek deelaspect of richtlijn uitleggen.

1

Masterplan en beeldkwaliteit

1.1 Opgave en integraal afwegingskader

Het Masterplan heeft met de **opgave** als fundament (hoofdstuk 3) en het **doelenkader als afwegingskader** (onderdeel A van de Verdieping en achtergrond) in een open planproces een optimaal ruimtelijk functioneel eindbeeld, opgeleverd, waarvoor voldoende vertrouwen is onder deelnemers van het proces. Met de werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar voor alle betrokkenen. Het doelenkader Overvecht Centrum omvat alle projectdoelen, geordend en vertaald vanuit bestaand gemeentelijk beleid, aangescherpt met de input van pand- en grondeigenaren en Team Overvecht Centrum. Het doelenkader maakt doelbewust en integraal werken mogelijk. Daardoor kunnen we integrale afwegingen en keuzes maken tijdens het ontwerpproces. Dit zien we ook voor het vervolgproces als de juiste wijze van werken.

Een hoogstedelijke buurt met belangrijke centrumfunctie vraagt om een hoogwaardige en gebalanceerde uitwerking van zowel de gebouwen (volume) als de openbare ruimte. Dit betreft de volumeopbouw, als ook de beeldkwaliteit. In het Masterplan (hoofdstuk 6) zijn de **ruimtelijke opbouw van de bebouwing** (samenstelling bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, maximale hoogtes, etc) en **maatvoering van de openbare ruimte** opgenomen. Ook is met **het vaststellen van het microklimaat** (bezonning, wind, geluid, etc) een comfortabel leefklimaat van openbare ruimte en binnenhoven geborgd. De beeldkwaliteit van het gebied is in hoofdstuk 6 van het Masterplan op hoofdlijnen besproken en wordt hier apart en gedetailleerd uitgewerkt.

De bovenstaande onderdelen uit het Masterplan blijven gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling houvast en sturing geven aan het proces, als ook aan de beeldkwaliteit.

1.2 Zes punten uit het Masterplan

Het BKP waarborgt cruciale en richtinggevend elementen met betrekking tot de uitwerking van de beeldkwaliteit van Overvecht Centrum. Vanuit de opgave en het doelenkader zijn er zes punten cruciaal voor de beeldkwaliteit die voor het gehele gebied, op alle schaalniveaus en de gehele ontwikkelingsperiode te allen tijde overeind blijven:

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

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

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

4. Eenheid in verscheidenheid. Een aantrekkelijk eindbeeld biedt ruimte voor zowel diversiteit

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

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

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



Figuur 04. Visual Mercado-plein.

1.3 Processturing en kwaliteitsteam

In de tijd **sturen op de opgave en de bewaking van integrale kwaliteit** alsmede de uitvoerbaarheid vraagt om een helder proces met een Kwaliteitsteam. De uitgangspunten in het Masterplan zijn niet allemaal hard. Wel willen we duidelijkheid creëren. Met een lange looptijd zijn sommige aspecten in de beginfase cruciaal en andere aspecten juist later. De 6 punten op de vorige pagina zijn een vaste leidraad voor beeldkwaliteit gedurende de gehele looptijd voor de gebiedsontwikkeling.

Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat **doelbewust werken en integraal afwegen** worden voortgezet en zijn geborgd (zie onderdeel A Verdieping en achtergrond: integraal afwegen en het Doelenkader). Voor een **goede borging van bredere omgevingskwaliteit** in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het Kwaliteitsteam. Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam. De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur (doelen leefomgeving en aanvullend BKP) ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit (doelen economie, wonen) en maatschappelijke impact (doelen sociaal en identiteit).

Het kwaliteitsteam beoordeelt plannen voor gebouwen en openbare ruimte **in alle vervolgfasen**. Het Masterplan probeert vast te leggen wat moet en los te laten wat kan, resulterend in een optimale kwaliteit. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke **rol in de dialoog** tussen verschillende partijen in de planfase tot en met het definitief ontwerp. Het blijft mogelijk om overtuigend aan te tonen dat een vergelijkbare bijdrage aan de doelen bereikt wordt op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers. Ontwerpteam 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 fasen**.

Het kwaliteitsteam heeft voldoende **mandaat**. Het team toetst zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Dit gebeurt in alle fasen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het **integraal afwegingskader** vanuit het werken met doelen ondersteunt op elke schaal en in elke fase. De precieze inrichting van het proces en de aansturing worden **uitgewerkt na vaststelling** van het Masterplan. Dit geldt ook voor de **organisatievorm en invulling** en de relatie en verhouding tot het projectteam. We stellen een proces op waarbij het kwaliteitsteam vanaf het begin betrokken is bij de gebiedsontwikkeling. Het team moet operationeel zijn bij de start van de werkzaamheden voor fase 1 en 2.

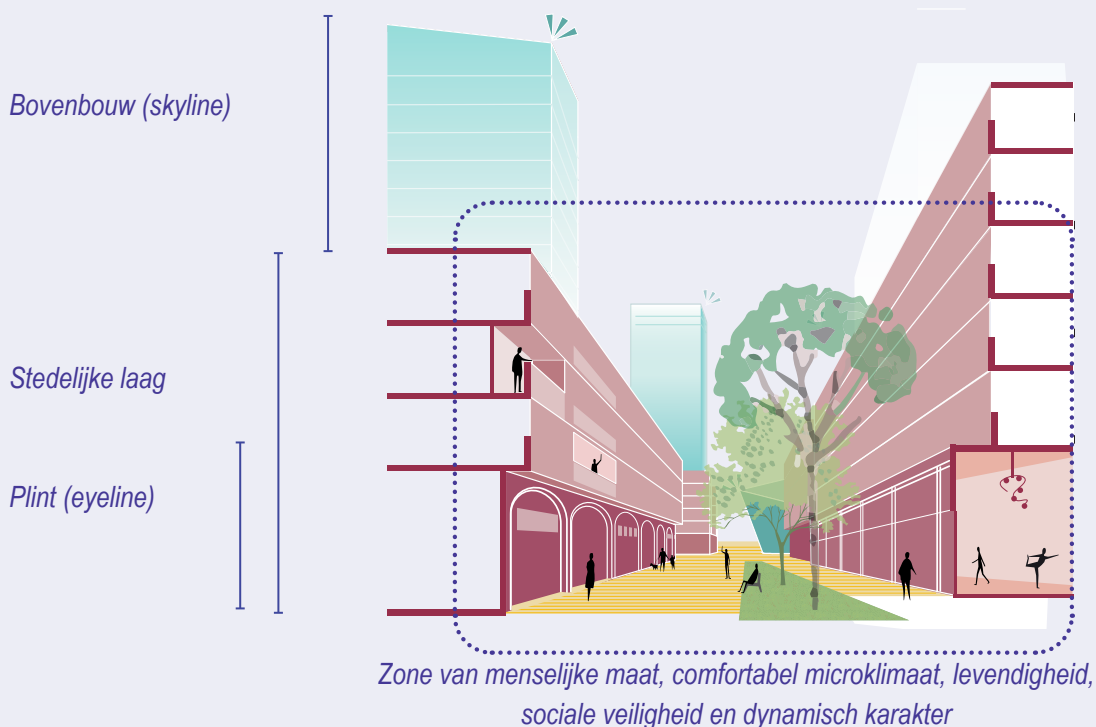


Figuur 05. Visual O(vervecht)-plein.

Menselijke maat

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

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



Figuur 06. Menselijke maat, de stad op ooghoogte

1.4 Masterplan volumeopbouw

Structuur & hiërarchie

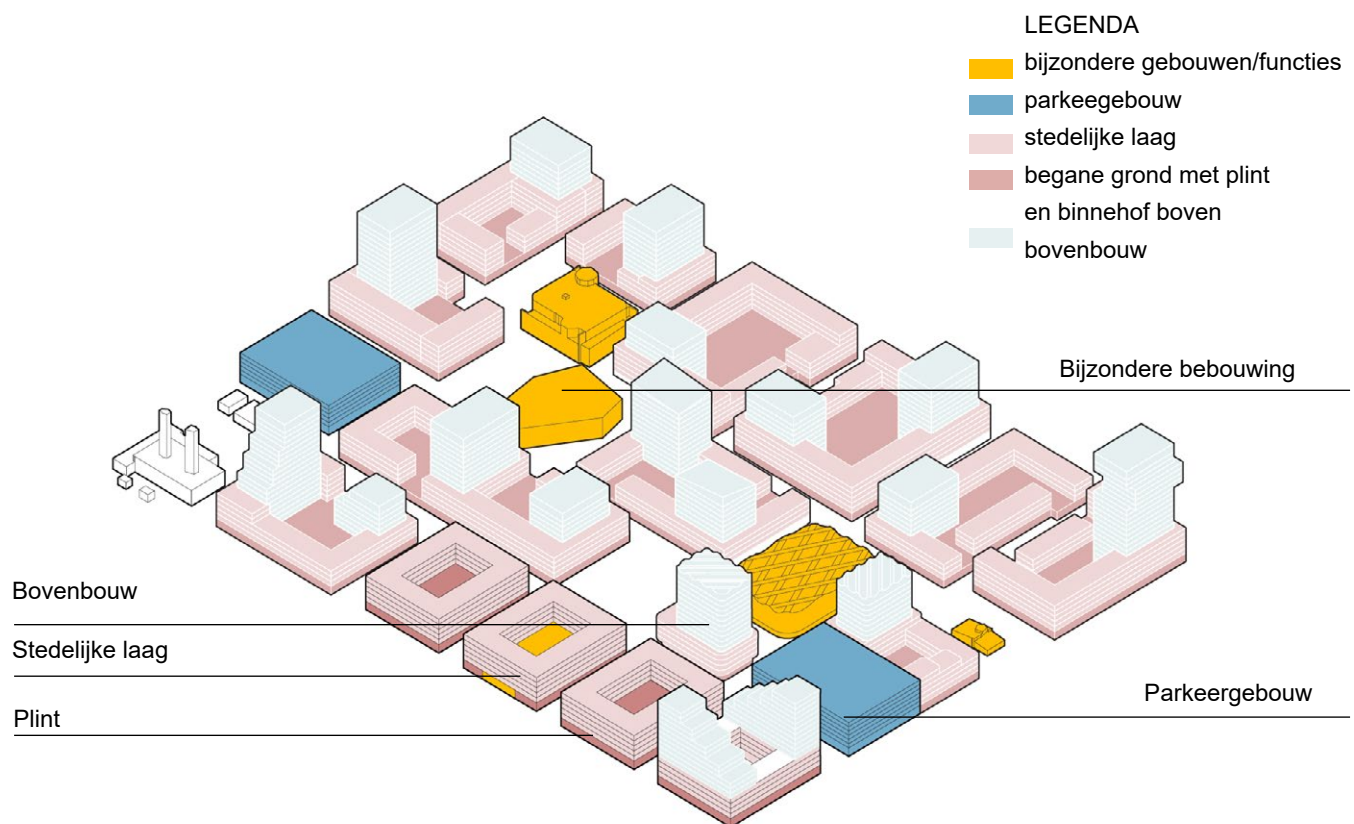
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en 'ogen op straat'. Bijzondere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

Samengesteld bouwblok

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

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

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



Figuur 07. Volumeopbouw van het masterplan

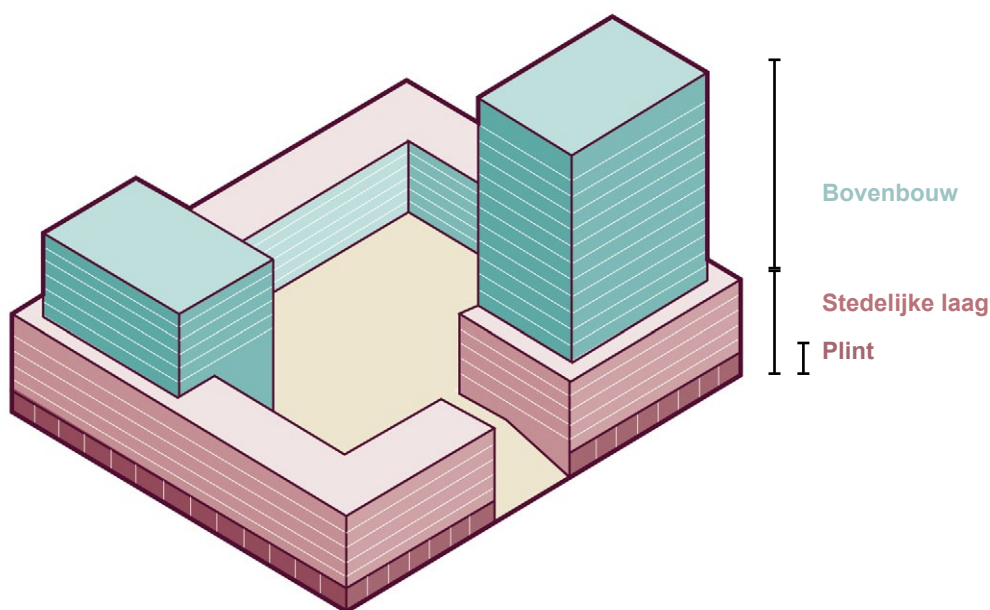
Uitwerking basisblok

Het basisblok is een samengesteld blok. Het bestaat uit twee delen: een **stedelijke laag** met een **plint**, en een **bovenbouw**: de torens bovenop de stedelijke laag. De druk van het programma op maaiveld maakt dat de binnenhoven in alle samengestelde blokken verhoogd gelegen zijn (minimaal +1).

De **plint** omvat de onderste een of twee bouwlagen. De plint zorgt voor interactie met de openbare ruimte en levendigheid, voor 'ogen op straat' en biedt ruimte aan aantrekkelijke winkels en goede woningen.

De **stedelijke laag** wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. De stedelijke laag begeleidt de straten en pleinen. Het is de scheiding tussen het openbare leven en het privédeel aan de binnenzijde van het blok. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht.

De **bovenbouw** vormt de skyline van het plan. Hij ligt boven de stedelijke laag. De vorm en positie van de torens op deze stedelijke laag moet worden afgestemd op het comfortabele microklimaat in de omringende buitenruimte. In de openbare ruimte is sprake van een comfortabel windklimaat, met een kwaliteitsniveau passend bij het gebruik van de plek (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Voor de schaduwwerking van de bovenbouw kijken we naar 'sunspots' (plekken waar je goed in de zon kunt zitten) bij de verblijfsruimten in het gebied: denk aan de pleinen en binnenhoven. Voor een goed windklimaat op straat heeft de bovenbouw altijd een set-back van minimaal 5 meter. Bovendien heeft een set-back van de bovenbouw andere voordelen, zoals een beter gevoel van de menselijke maat op straat: de torens worden vanaf de straat veel minder sterk waargenomen. Het is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden. De bovenbouw is gebaat bij een interessant samenspel onderling en daarmee een aantrekkelijk silhouet.



Figuur 08. Opzet van basisblok

Samenspel van blokken

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

Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag

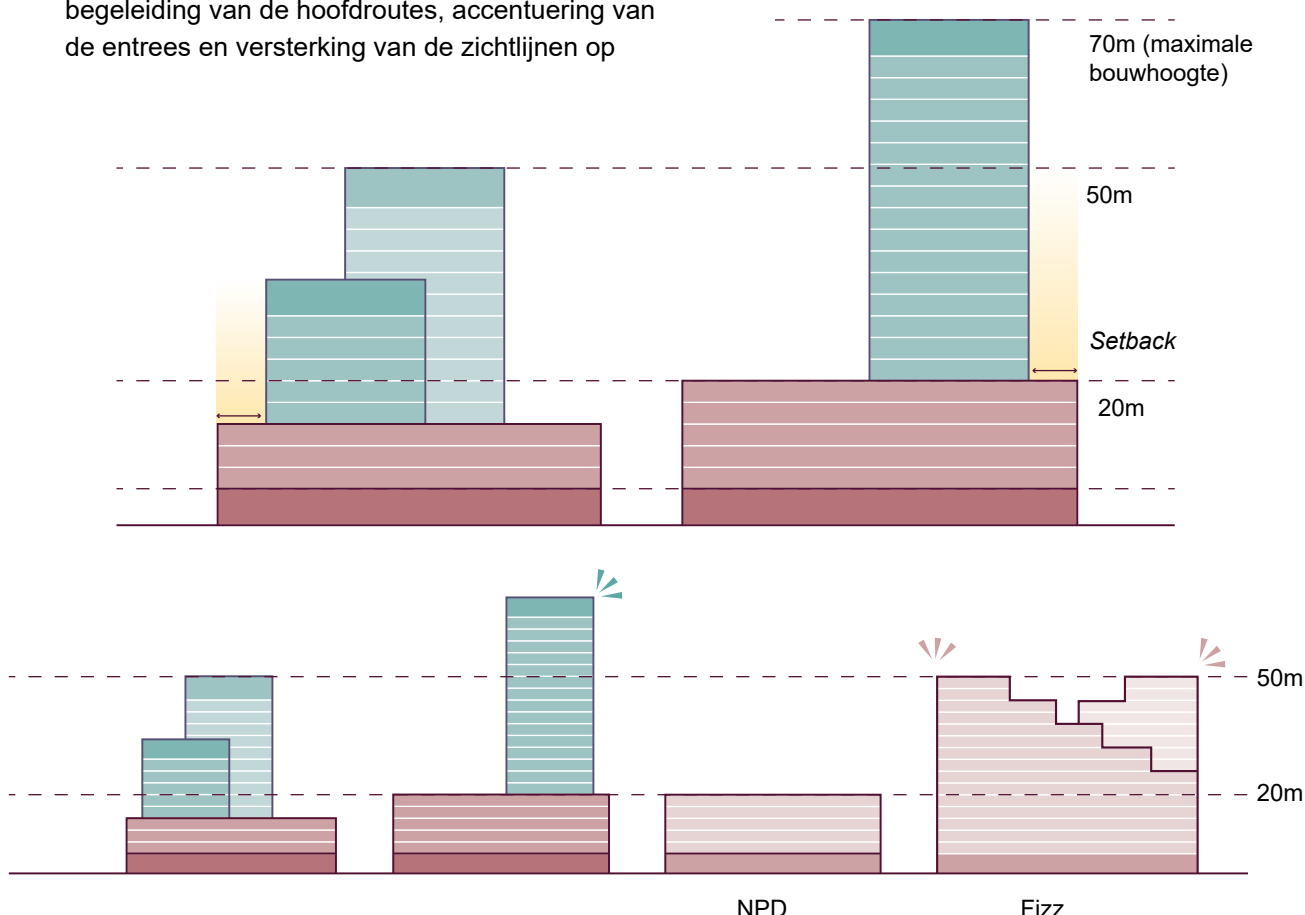
helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor een goede leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op

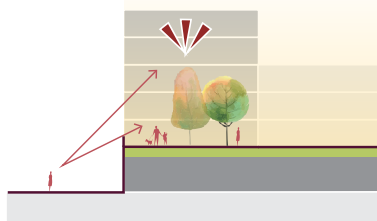
belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgde hofjes in woonstraten te creëren.

We maken uitsnedes in de stedelijke laag

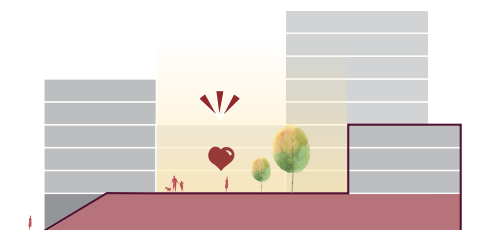
om lichtinval in de binnenhoven te brengen en een gevoel van ruimtelijkheid te scheppen en om visuele relaties aan te brengen tussen het binnenhof en het straatniveau. De binnenhoven zijn verhoogd gelegen bovenop het programma op maaiveld. De snedes liggen daarom in principe boven de plint. Ze kunnen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



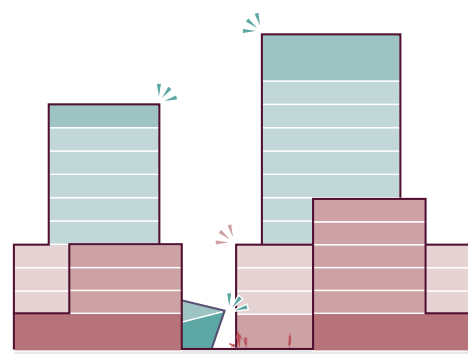
Figuur 09. Samenspel van blokken



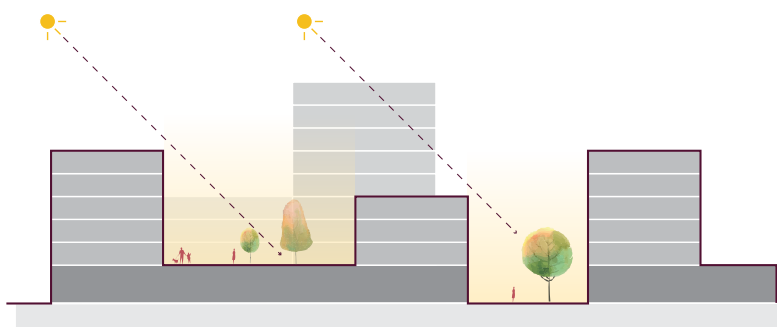
Licht, lucht, ruimte door snedes



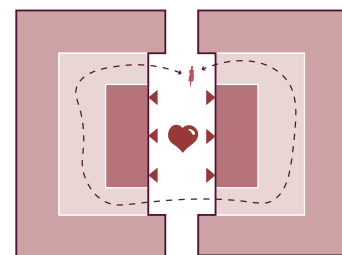
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



Samenstelling van volumes en wisselende rooilijnen maken interessante zichtlijnen en oriëntatie



Hoogte bebouwing afgestemd op bezonning en
windklimaat in straten en binnenhoven



Ensembles van blokken

Overige spelregels van volume en bouwvelden

Naast het bovenstaande worden in het Masterplan (H5) de bouwvelden en de opbouw en verdeling van volume verder uitgewerkt ten behoeve van een prettig, comfortabel leefklimaat in het gebied.

Denk aan rooilijnen van de bouwvelden en de maatvoering en verdeling van de bovenbouw. Hieruit voortvloeiend is het microklimaat behorende bij het ruimtelijke eindbeeld in beeld gebracht. Het gaat dan om het windklimaat en de bezonning in openbare ruimte als ook de binnenhoven. Alsmede de daglichttoetreding van de nieuwe woningen. We blijven sturen en afwegen vanuit integrale kwaliteit. Deze kwaliteiten dienen ook meegenomen te worden bij beoordeling van bouwplannen.

1.5 Wijkkarakteristiek

Passend bij Overvecht

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

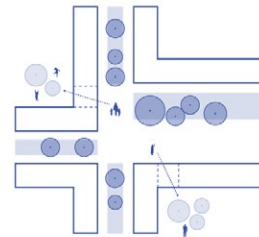
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

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

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

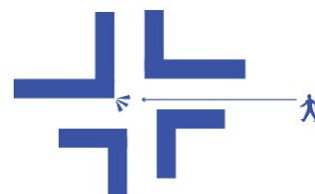
Licht lucht en ruimte

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



Orthogonaliteit

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



Horizontaliteit en repetitie

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

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

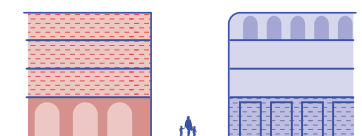


Wat is Overvechts in het centrumgebied?

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.

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 grijs tinten 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.



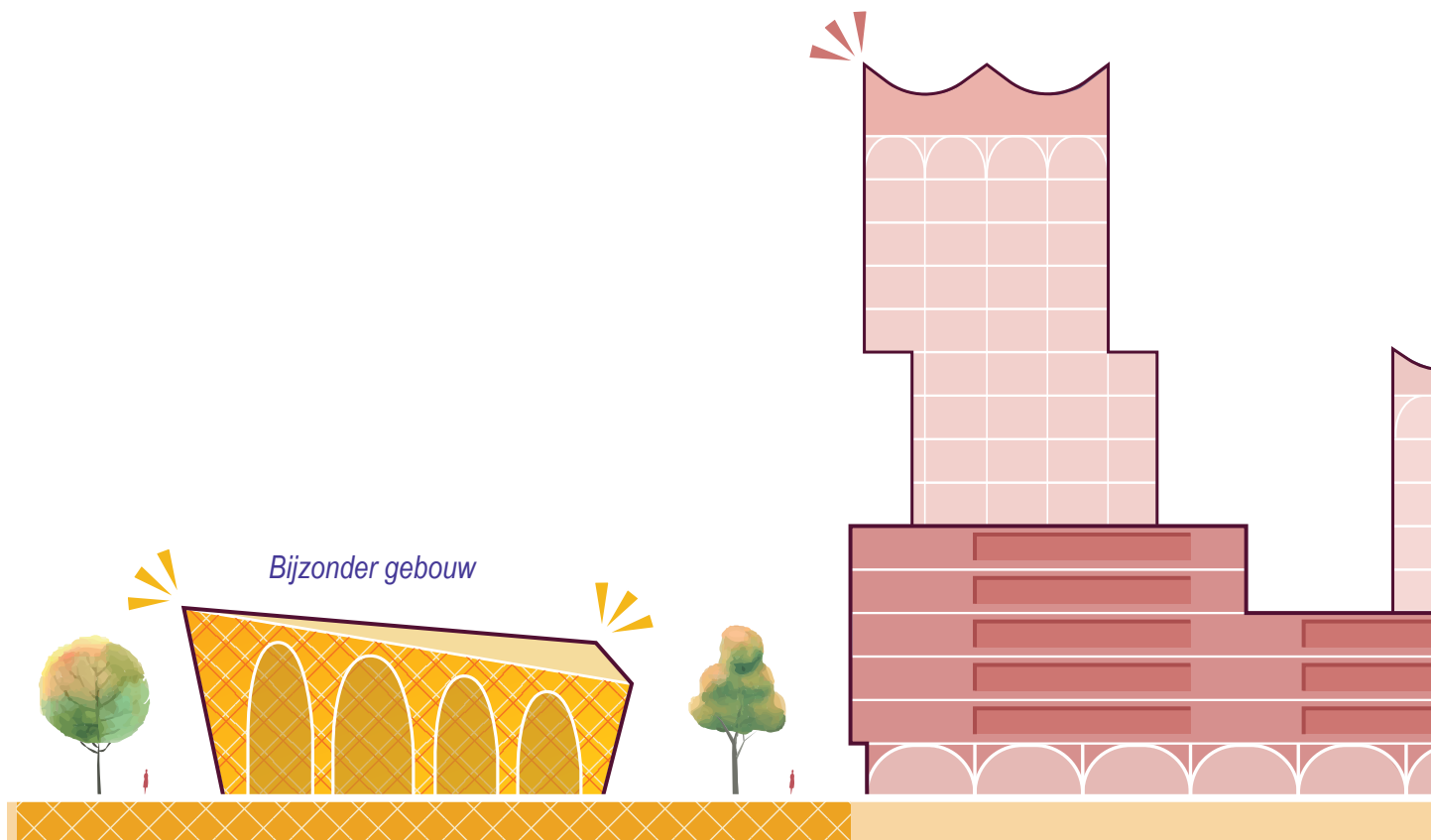
1.6 Identiteit

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

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

Beeldkwaliteit

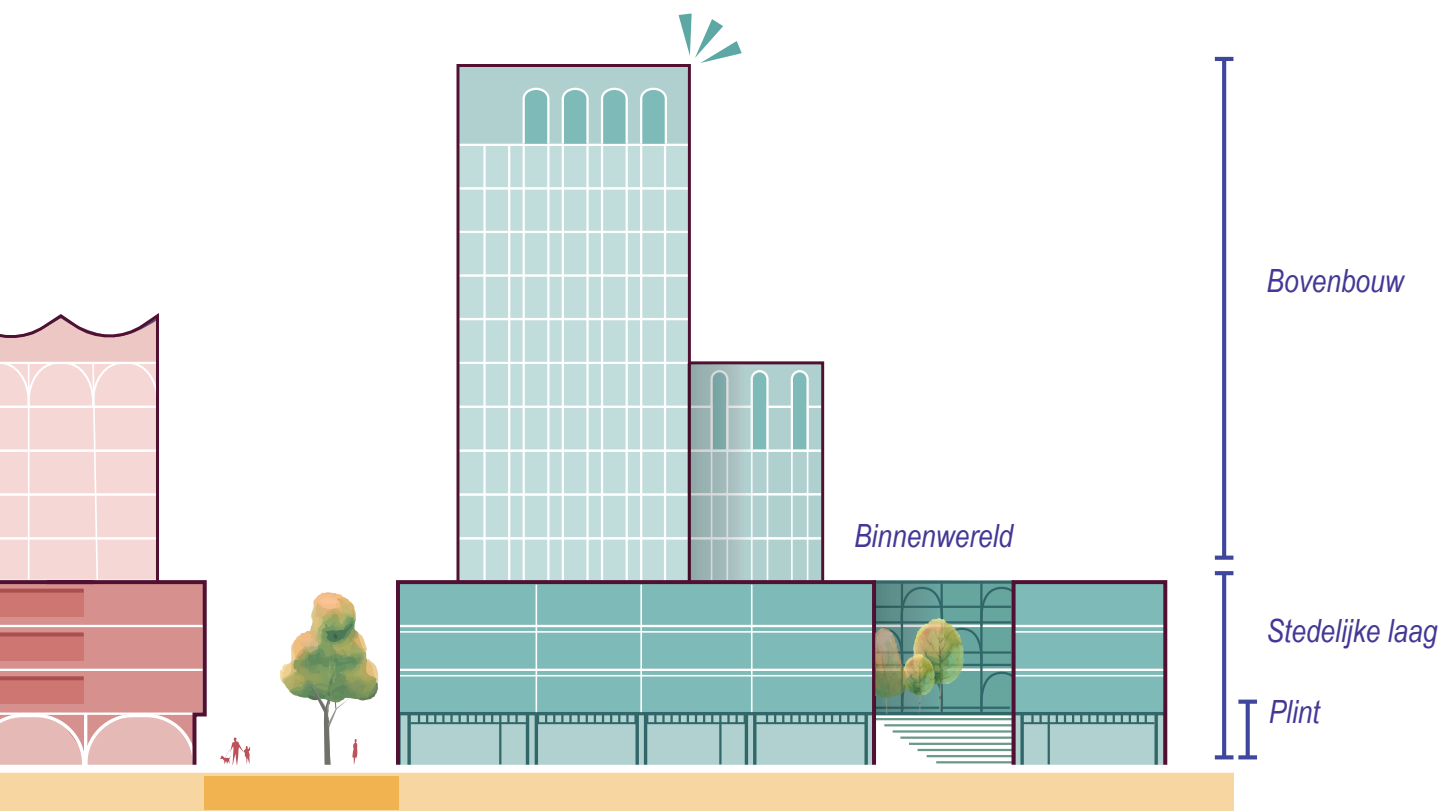
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stilelementen**, echter we staan ook een andere vormtaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen.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



Figuur 10. Identiteit in beeldkwaliteit

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

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



Betrokkenheid bewoners

De identiteit en eigenheid van Overvecht Centrum is belangrijk. Het moodboard verbeeldt de toekomstige identiteit, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk' uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast te leggen hoe het precies moet zijn. Het is gemaakt op basis van gesprekken over de identiteit en een breed uitgezette enquête over de toekomstige identiteit van het gebied.

De culturele en historische verscheidenheid van de wijk Overvecht benadrukken in beeldtaal vraagt erom om ook in de toekomst (wijk)bewoners en ondernemers te blijven betrekken bij planvorming. Zo is een betekenisvolle invulling te creëren die echt een gevoel van thuis uitstraalt.

Verhaal per blok

Elke bouw- of inrichtingsplan moet een duidelijk verhaal vertellen dat de identiteit van het bouwblok of ensemble tot uitdrukking brengt.

In de vroege ontwerpfase presenteert het ontwerpteam aan het Kwaliteitsteam een thema dat als leidraad dient voor het blok. Dit thema bepaalt hoe het ontwerp bijdraagt aan de identiteit van het bouwblok en het gebied en hoe het aansluit op het karakter van Overvecht. Ook is duidelijk hoe bewoners en gemeenschappen erbij betrokken worden. Zo ontstaat een ontwerp met een sterke, verhalen- de architectuur.



Figuur 11. Moodboard sfeerimpressie van toekomstige identiteit

2 Richtlijnen

Naast algemene principes voor de beeldkwaliteit geven we per ruimtelijk onderdeel hierna richtlijnen die bijdragen aan borging van de integrale kwaliteit. Achtereenvolgens worden na de algemene principes de volgende onderdelen behandeld: gebied, blokken (stedelijke laag met plint, bovenbouw en binnenhof en parkeergebouwen), bijzondere gebouwen, elementniveau, overgangszone en de openbare ruimte (algemeen en pleinen).



Figuur 12. Visual Apotheekplein

2.1 Gebied

Algemeen gebiedsniveau

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de architectuur en de pleinruimtes in het gebied.
- Enkele bijzondere gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte zorgt voor samenhang.
- Hoogwaardig uitgewerkte blokken vormen eigenstandige, krachtige ensembles.
- Elk ensemble zoekt een goede relatie met omliggende ensembles:
 - het gaat om kleurstelling (voorkomen te contrastrijke burens met felle/uitgesproken kleuren)
 - maar ook karakter en eigenheid van de bovenbouw (gelijkvormige uniforme geleding van de bovenbouw in het gebied moet voorkomen worden).
- Er is een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang. Het slaat niet door in onrust of kakofonie.
- Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen.

Op **gebiedsniveau** weerspiegelen de architectuur en pleinruimtes de diversiteit van de bewoners. De blokken vormen samen een **rustig geheel, eenheid in verscheidenheid**. Elk blok aan sich vormt een krachtig en hoogwaardig ensemble, zonder dat dit leidt tot een onrustig straatbeeld. Enkele bijzondere gebouwen en pleinruimtes zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie. De **bijzondere gebouwen** en unieke **pleinruimtes** versterken met hun variatie in richting, kleur, ritme en materiaal de identiteit van de plek en zorgen voor diversiteit en contrast op gebiedsniveau. Een zorgvuldig ontworpen groene openbare ruimte verbindt alle onderdelen met elkaar. Het sluit aan op de reeds gerealiseerde basis met gebakken klinkers in het gebied. Brede **straten** zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht.

2.2 Blokken

Algemeen op blokniveau

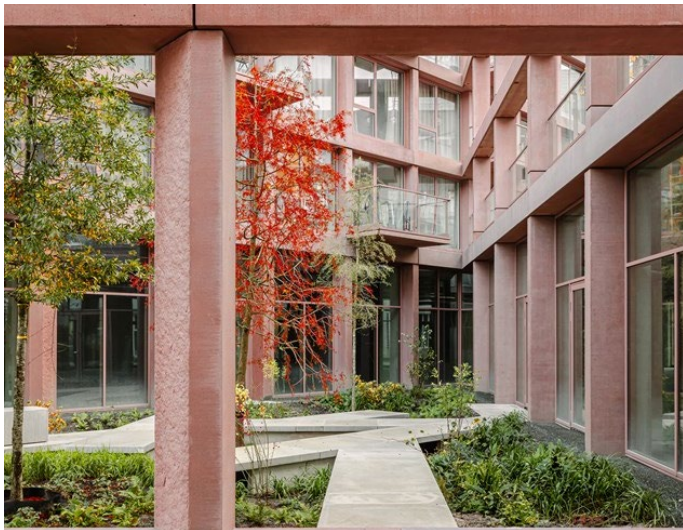
- Elk blok is een eigenstandig en krachtig ensemble, gevormd door de stedelijke laag (inclusief plint) en de bovenbouw. Een ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundig geordend en harmonieus geheel van meerdere onderdelen.
- De buitenzijde van de stedelijke laag vormt een aantrekkelijke hoogwaardige, maar rustige basis.
- De plinten zijn een verbijzondering van de stedelijke laag en verrijken het straatbeeld en verschillen per blok qua ritme, diepte, materiaal.
- De binnenwereld is uitgesprokener dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De bovenbouw en het binnenhof in het ensemble van het bouwblok hebben een gezamenlijke beeldtaal. Ze zijn niet hetzelfde, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm, beeld/patroon of materiaal. Het binnenhof en de toren(s) geven er beide een eigen invulling aan.

Een **kloek gebouw**, breder dan hoog, met een eigen verhaal. Dat bestaat uit stedelijke laag inclusief plint met bovenbouw. Unieke architectonische elementen zorgen voor eigenheid, herkenbaarheid en een menselijke schaal binnen het ensemble. De plinten verrijken het straatbeeld, variëren in ritme, diepte en materiaal en geeft de buitenzijde van een blok karakter. De binnenhoven zijn uitnodigend, gericht op de gebruikers en hebben samen met de bovenbouw een speelsere beeldtaal. Op **blokniveau** vormt elk blok een **eigenstandig, harmonieus geheel** afgestemd op zijn omgeving.

Stedelijke laag van het blok

Een uitnodigend straatbeeld ontstaat door doordachte, kwalitatief goede gebouwen te realiseren, vooral in de stedelijke laag (niveau 0 tot 4 tot 6). Deze laag speelt een cruciale rol in de beleving van mensen, beïnvloedt sterk het gevoel van (sociale) veiligheid voor passanten en draagt bij aan een aantrekkelijk binnenhof. De stedelijke laag kent een eenvoudige geometrie, waarbij gevarieerde en zorgvuldig vormgegeven gevels massaliteit en repetitie vermijden. Zichtrelaties, ritme, verbijzonderingen en diepte in de gevels zorgen voor een levendige, mensgerichte architectuur die bijdraagt aan een levendig straatbeeld en veilige openbare ruimte.

- De stedelijke laag heeft een **heldere geometrie**. De blokken liggen in een orthogonale hoofdstructuur. Deze opzet was er altijd al in Overvecht. Dit zorgt voor herkenbaarheid en eenvoud.
- **Horizontaliteit** is afleesbaar in de vormgeving, zonder dominant te worden. Geleding van gevels, verbijzonderingen en verticale elementen zorgen voor verfijning en ritme.
- **De menselijke maat** is leidend voor de gevellengtes. We voorkomen lange, ononderbroken gevels, met een monotoon en massaal straatbeeld. Bij grote bouwblokken zijn **gevels na maximaal 40 meter lengte onderbroken**, door geleding, tussenschaal of met snedes.
- **Snedes** in de stedelijke laag zorgen voor het **breken van de lange blokken** en voor **meer visuele interactie** tussen straten en binnenhoven. Er zijn diverse opties: volledige openingen tot aan de plint, 'gaten' in de gevel, of een poort. Allen met of zonder een trap naar het binnenhof.
- Elk appartement heeft een comfortabele buitenruimte met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken.



Figuur 13. Blok als een ensemble.
Almer, Highnote



Figuur 14. Blok als een ensemble, verbijzondering plint.
Asker (SE), Wesselkvartalet



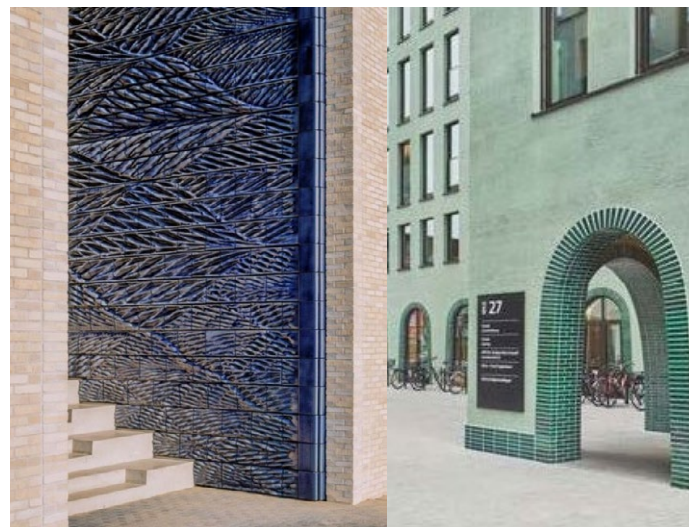
Figuur 15. Snedes in de plint ontworpen als onderdeel van het ensemble. Tyresö (SE), Norra Centrum



Figuur 16. Horizontale beeldtaal. Pau (FR), Laherrère Center



Figuur 17. Blok als krachtig eigenstandig ensemble.
London (GB), King's Cross



Figuur 18. Speelsheid en rijkheid in materiaal en kleurgebruik.
Delft (links), Munich (DE), My.O Munich (rechts)

- Massaliteit en gladde gevels voorkomen we door **tussenschaal** en **diepte** te introduceren tussen de schaal van het gebouw en het raam.
 - De tussenschaal verzacht de orthogonaliteit en **brenkt details en verbijzonderingen** aan in het gebouw.
 - Voldoende **diepte in de gevel** zorgt voor een **spel van licht en schaduw**, wat zorgt voor gevels met meer menselijke schaal en een levendige uitstraling.
- De architectuur van het gehele gebouw is **hoogwaardig**, consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.
- De binnenwereld is **uitgesprokener** dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De **plint** is een aantrekkelijke, speelse **verbijzondering van de stedelijke laag**. Plint is onderdeel van de stedelijke laag en het ensemble en mag geen losstaand element vormen.
- **Zichtrelaties** tussen de stedelijke laag en de straat zijn belangrijk voor een levendige en interactieve openbare ruimte en ogen op straat.
- Elk appartement heeft een **comfortabele privé-buitenruimte**. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. De vormgeving van buitenruimtes moet privacy bieden en esthetisch passen bij het gebouw. **Variatie in typologie** (balkons, loggia's, terrassen) is mogelijk, mits onderling afgestemd en bijdraagt aan **de verticale en horizontale ritmes** van de gevels. Ze dragen bij aan het ensemble zonder een te rigide herhaling of chaotische uitstraling.

De plint per blok

De plint is onderdeel van de stedelijke laag en beslaat de eerste bouwlaag (incidenteel de eerste twee bouwlagen). Hij draagt via allerlei interacties bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het goede functioneren van het programma in het blok. De plint verbijzondert de stedelijke laag en zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De basis van de plint spreekt dezelfde beeldtaal als de stedelijke laag, maar deze wordt verrijkt met een variatie qua materiaal, kleur, geveldiepte en ritmiek, om de functies van de plint te accentueren.

Het succes van de toekomstige levendigheid op straat is sterk afhankelijk van de detaillering en zorg waarmee de stad op ooghoogte wordt ontworpen. Dit heeft betrekking op de plinten, de overgangszones tussen binnen en buiten, tussen openbaar, collectief en privaat. Aan de straatzijde is aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en levendige woon(-werk) ruimten en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en gebruik op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle en interactie.

- **Continuïteit van de plint.** De plint is 4-6 meter hoog (dus minimaal één hoge bouwlaag) en is **uniform per blok**; deze hoogte biedt ruimte voor flexibiliteit in functies.
- **Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp** van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte.
 - Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen en uitnodigen om ze aan te raken (tactiele uitstraling).
 - Een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (neggen) vult het geheel aan.



Figuur 19. Plint als onderdeel van de stedelijke laag. Metzingen (DE), Kitz Boutique Hotel



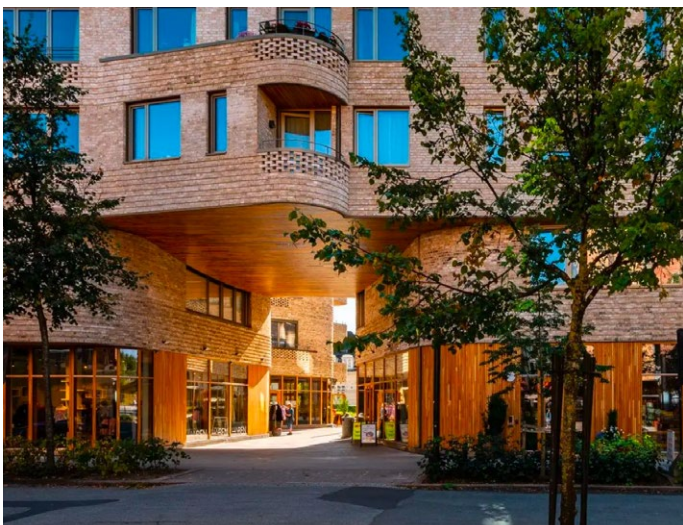
Figuur 20. Fijnmazige invulling. Rijkheid en speelsheid in plint en architectuur. Londen (GB), Palmer straat



Figuur 21. Mate van transparantie in de plint zorgt voor aanhechting met het maaiveld. Londen (GB), Turnmill office



Figuur 22. Heldere geometrie, erkers zijn verbijzonderingen en zorgen voor een tussenschaal. Utrecht, Cara Parana



Figuur 23. Plint als verbijzondering van de stedelijke laag. Asker (SE), Wesselkvartalet



Figuur 24. Rijkheid in expressie. Entrees mogen opvallen. Amsterdam, Spaarndammerhart

- In de overgangszone tussen de plint en de straat **bevorderen we de interactie** tussen de gebruikers van de plint en het openbaar gebied. (zie ook 2.5 Overgangszone)
- **Fijnmazige invulling** van de plint zorgt voor het gebruik van de openbare ruimte en draagt bij aan de sociale veiligheid. **Meerdere units en bruikbare entrees per zijde** (zoals ingangen van winkels, voorzieningen of lobby's van woningen) zorgen voor levendige interactie tussen binnen en buiten. Hiervoor is vroegtijdig inzicht nodig in de ruimtelijk functionele organisatie van het gebouw.
- **Voldoende transparantie** draagt bij aan de interactie tussen activiteiten binnen en buiten. Transparante puien tussen openbare, semi-openbare en binnenruimten bevorderen een **open, uitnodigende sfeer**. De functies in de plint worden zo gerepresenteerd in de puien. Anderzijds kan glas hard en spiegelend zijn. Hier moeten we dus zoeken naar een goede balans, zodat het afplakken en dichtzetten van transparante gevels (met plakfolie, wanden, gordijnen etc.) voorkomen wordt. Verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer en de veiligheidsbeleving op straat.
- **Grotere functies in de plint**, zoals een supermarkt, zijn zodanig vormgegeven dat ze een ingang hebben ter grootte van een plintunit, terwijl de rest van de gevel is terug gelegen in het blok, zodat er daarnaast andere kleinere units in de gevel te zien zijn. Zo ontstaan er geen grote oppervlaktes die in de praktijk worden afgeplakt of afgeschermd.
- **Lange functionele gevels** met een 'dood' programma **worden voorkomen**. Gebouwen hebben geen achterzijden. Dat is essentieel voor een levendig, aantrekkelijk en prettig gebied.
- De entrees zijn duidelijk vormgegeven. Ze vormen een verbijzondering in de plint en zijn integraal ontworpen met het gevelbeeld.
- De entrees van onder andere fietsenstalling, parkeergarage, installaties en de utilitaire voorzieningen (zoals het nutsvoorzieningen of een expeditiehof) zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp. Ze worden binnen de rooilijnen attractief ingepast. Toegangen zijn zichtbaar, maar domineren de gevel niet.
- **Reclame** is een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt samen met de plint en intermediaire zone (zie ook 2.5 Overgangszone) ontworpen om een kwalitatief hoogwaardig gevelbeeld te creëren. Het draagt bij aan de menselijke maat en bevordert diversiteit in het straatbeeld.

Plintenboek en puireglement

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 25. Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 26. Dichte delen in de plint blijven ondergeschikt en worden hoogwaardig gedetailleerd. Kiel (DE), Sleswijk-Holstein gebouw



Figuur 27. Wonen in de plint.
Amsterdam, Funenpark



Figuur 28. Kleur in de plint.
Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 29. Continuïteit van de plint.
Apeldoorn, Anklaar



Figuur 30. Verbijzonderingen, licht en diepte in de gevel.
Londen (GB), Academy house

Bovenbouw per blok

In de bovenbouw is het zoeken naar **lichtheid en rankheid**. Massaliteit en wandvorming in de bovenbouw (door het gebruik van schijven) moet worden vermeden. Afhankelijk van de hoogte van de toren is dit niet altijd mogelijk in de volumeopbouw, maar wel in de details en de architectuur. Gezien het programma ligt een uniforme uitstraling van de bovenbouw voor de hand. Met meer speelsheid en vrijheid in de bovenbouw ontstaat er een aantrekkelijke diversiteit in het silhouet.

De bovenbouw is onderdeel van het ensemble van het blok. Wel is er vergeleken met de buitenzijde van de stedelijke laag meer ruimte voor eigenheid bij de bovenbouw. De binnenzijde van de stedelijke laag en de bovenbouw zijn familie van elkaar qua uitstraling.

- **Alzijdig ontworpen, orthogonale, sculpturale hoofdvorm.** Geen versnippering van volumes in verschillende subvolumes.
- **Slank vóórkomen.** De maximum diagonaal van de footprint is 45 meter. De maximum footprint is 900 m².
- **Divers en aantrekkelijk.** Per toren is er variatie in kleur, materiaal, patroon en gevelritme. De bovenbouw blijft **onderdeel van het ensemble** van het blok.
 - De bovenbouw en het binnenhof hebben een relatie in beeldtaal. Ze zijn niet identiek, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm of beeld/patroon of materiaal anders dan de buitenzijde van de stedelijke laag.
 - Scherpe contrasten tussen de buitenzijde van de stedelijke laag en de overige elementen zijn niet wenselijk. De architectuur van het gehele blok is consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De toren krijgt altijd een **goede en aparte beëindiging**. Deze top (kroon) is zichtbaar vanaf ooghoogte en zorgt voor een aantrekkelijke skyline. Het is mogelijk om variatie in dakvormen aan te brengen, zodat de skyline dynamisch wordt.
- **Installaties** worden ingepast in het volume. Ze zijn niet zichtbaar van buitenaf en integraal onderdeel van gebouwontwerp (zie ook daklandschap 2.4).
- Elk appartement heeft een **comfortabele buitenruimte** met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. In de bovenbouw is er meer ontwerpvrijheid in vorm, materiaalgebruik en plaatsing voor balkons, loggia's en terrassen. Naast eigenheid wordt ook een bewuste balans in variatie en samenhang gevraagd. Dit voorkomt een te chaotische of uniforme gevel en zorgt voor architectonische coherentie. Balkons mogen niet willekeurig geplaatst zijn, maar ook niet zo identiek dat ze de gevel monotoon maken.

Publieke ruimtes toevoegen aan de bovenbouw is **een kans**: op verschillende niveaus gezamenlijke ruimtes maken, zoals dakterrassen of skydecks, toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.

Groene elementen: Het integreren van verticale tuinen of groene gevels (die goede groeivoorzieningen hebben) op de torens is **een kans**, om natuurlijke elementen toe te voegen aan de stedelijke omgeving en de positieve effecten van groen in de stad te bevorderen. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.



Figuur 31. Kleurrijk, sculpturaal en aantrekkelijk.
Londen (GB), Luma appartementen



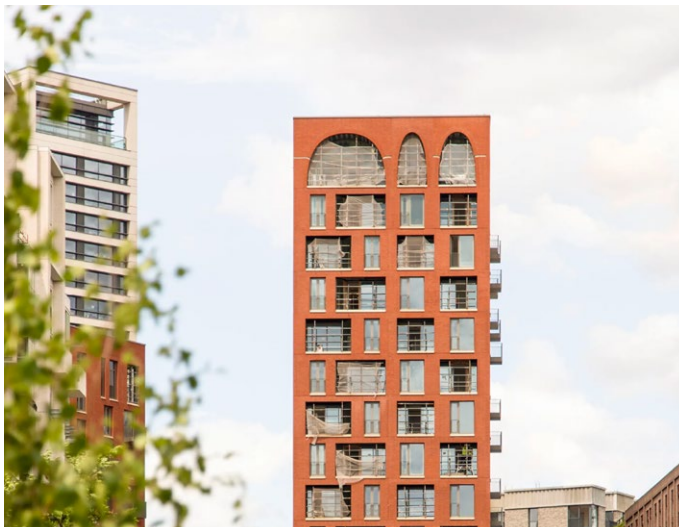
Figuur 32. Details in volumeopbouw
Amsterdam, Ridderspoorweg



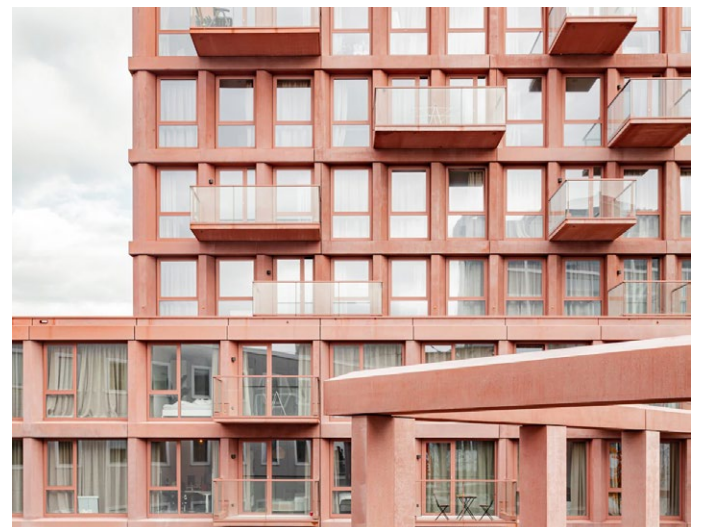
Figuur 33. Alzijdig, de hoek om ontworpen en met kroon.
Amsterdam, winkelpand aan de Kalverstraat



Figuur 34. Getrapt daklandschap
Parijs (FR), Masséna- Bruneseau



Figuur 35. Slanke toren, orthogonaal maar speels.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 36. Bovenbouw onderdeel van het ensemble.
Almere, Highnote

Binnenhoven

Elk blok heeft een **aantrekkelijk en mensvriendelijk binnenhof**. Een **groen en levend** hart dat een prettige, luwe omgeving is voor de gebruikers. Op deze plek kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Er is ruimte voor verschillende activiteiten. Het voelt als een collectieve plek waar je je thuis voelt. De gevels van het binnenhof maken deel uit van de stedelijke laag en bovenbouw. Aan de binnenzijde van het blok dragen deze gevels bij aan een uitnodigende verblijfsruimte voor bewoners met een levendige en speelse vormgeving.

- **Een uitnodigende en informele sfeer.** In het hof kunnen bewoners elkaar ontmoeten en het hof is om samen te gebruiken. Een ruimte om gezamenlijk naar eigen smaak, gebruik en identiteit in te vullen.
- De binnenzijde is de **rustige, veilige (geluids) luwe plek voor bewoners**. Er is een comfortabel microklimaat (wind, bezonning en geluid), opdat je er langdurig kan verblijven.
- **Verblijfsplekken.** Het binnenhof heeft verschillende zones met verschillende sferen en gebruik. Daardoor kunnen diverse doelgroepen hun eigen plek vinden. Zo kunnen er speelplekken zijn voor kleine kinderen, rustige zitplekken, een moestuin en/of een gemeenschappelijke tuin.
- **Openheid versus geborgenheid.** Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof zijn **ondergeschikt aan de collectieve binnentuin** en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter) en nooit afgesloten. Met zorgvuldig ontwerp met zonering, variatie en groene erfafscheidingen is privacy en gebruik van de ruimte geborgd. Schuurtjes, schuttingen en hoge hekken zijn niet toegestaan in het binnenhof.
- **Openbaarheid.** In het centrumgebied zijn de binnenhoven **in principe niet openbaar**. De binnenhoven liggen op 'plus 1', bovenop de plintlaag in verband met onderliggend programma. Deze ligging op hoogte (circa 5 meter) beperkt de mogelijkheid van doorgaande routes en de toegankelijkheid. Daarnaast zijn de hoven eerst en vooral de rustige en sociaal veilige plek voor de bewoners. Wanneer dit geborgd is, kan een hof openbaar toegankelijk gemaakt worden.
- **Ontmoeten.** Het binnenhof vormt samen met de woningentrees de overgang tussen de straat en de woning. Bewoners hebben ook toegang tot de binnenhoven. Dat zorgt voor meer interactie tussen de bewoners. Wanneer de galerij aan het hof gelegen is draagt deze bij aan meer interactie en zichtrelaties. Woningen die aan de straat grenzen hebben daar hun entree, en kunnen ook verbonden zijn met het binnenhof.
- **Maximale vergroening.** Binnenhoven krijgen een maximale en robuuste vergroening en passende groeiruimte voor beplanting. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is '**groen, tenzij...**'
- Het hof is een aantrekkelijke groene oase voor de bewoners en gebruikers. Het is **zo groen mogelijk ingericht met een robuust groen raamwerk** voor jaarrond een aantrekkelijke binnentuin. Verticaal groen en groene gevels worden geïntegreerd, om extra biodiversiteit en esthetiek te bereiken en zijn verbonden met het groen in de straat en op de daken.
- Een **zorgvuldig beplantingsplan** stuurt op de juiste **mix van planten** die goed passen bij het lokale klimaat en de biodiversiteit bevorderen. Het beplantingsplan bevordert de condities voor de doelsoorten genoemd in het Masterplan. Lastige groeiomstandigheden



Figuur 37. Binnenhof is een rustige, groene en luwe plek met ruimte voor verschillend gebruik. Frankfurt (DE), Europaviertel



Figuur 38. Binnenhof met groene uitstraling en opening. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 39. Binnenhof als het groene hart van het gebouw Amsterdam, Overhoeks



Figuur 40. Binnenhof is een zachte en prettige omgeving. Architectuur en inrichting vullen elkaar aan. Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 41. Gedeelde binnentuin. Utrecht, Veemarkt



Figuur 42. Zonering in hof en groene afscheidingen. Frankfurt (DE), Europaviertel

en het microklimaat binnen het hof (val- en draaiwinden) meenemen bij de soortkeuze van bomen en struiken.

- **De pakketlaag van het substraat heeft een minimale dikte** om voldoende groeiruimte en een optimale wortelontwikkeling te waarborgen. **De dikte varieert tussen de 50cm tot 100cm** voor een robuust groene inrichting van lagere beplanting tot grotere struiken en bomen, afhankelijk van de grootte en het wortelstelsel van de beplanting. Minimaal 25% van het hof heeft een dikke substraatlaag (100cm) voor de grotere struiken en bomen. Dit zorgt ervoor dat de planten voldoende groeiruimte hebben, terwijl ook rekening wordt gehouden met de belasting van de constructie van de eerste verdieping. Voor het inpassen van een 1e orde boom zijn aanvullende maatregelen in de pakketlaag en constructie nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de drainagecapaciteit, waterdoorlatendheid en voedingswaarde van het substraat, zodat een gezonde en duurzame groei van de beplanting kan worden gegarandeerd. Zorg voor een goed bewateringssysteem met overstort.
- Houd hemelwater vast waar het valt en gebruik het bij voorkeur nuttig.
- Materialisering van elementen in het binnenhof **harmoniseren met de natuurlijke elementen**, zoals planten en bomen. Vanwege de gerichtheid op de bewoners moeten de gebruikte materialen zowel tactiel aantrekkelijk als visueel interessant zijn.

Collectief programma situeren aan het binnenhof **is een kans** om het binnenhof te activeren, gezamenlijk gebruik en gemeenschapszin te ontwikkelen. Denk aan een gezamenlijke kruidentuin, een kas of huiskamer voor activiteiten.

Groene gevels bij sneden in stedelijke laag of aan binnenhof. Het is een **kans** om vanaf de straten al een glimp op te vangen van de groene oase, van het binnenhof. De gevels die grenzen aan de binnentuin kunnen met vergroening een zacht en rustig karakter geven aan de binnentuin. Groen op maaiveld kan doorlopen op de gevel bij de sneden in de stedelijke laag.



Figuur 43. Visual van een groene woonstraat in het Masterplan

Parkeergebouwen bovengronds

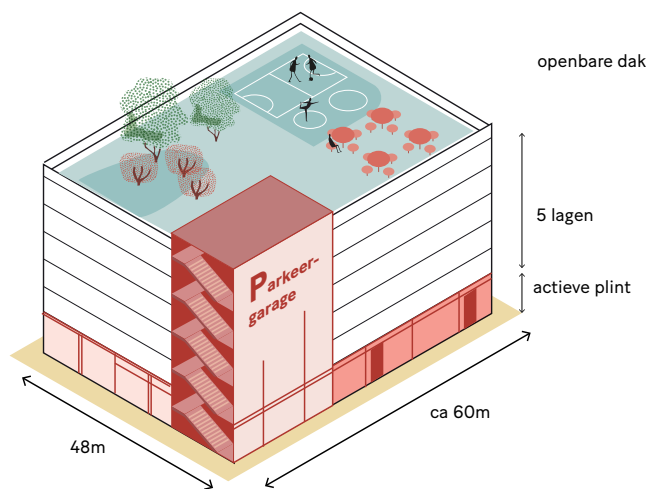
Vooralsnog zijn er twee bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Deze worden toekomstbestendig ontworpen. De plots kunnen in de toekomst een andere functie krijgen als de parkeerbehoefte verandert. Deze gebouwen vormen een potentieel risico qua gebruik en qua uitstraling voor de directe omgeving. Daarom moeten ze met grote zorg worden vormgegeven, vooral op ooghoogte. De programmering en beeldkwaliteit, zowel binnen als buiten, overdag als in de avond, spelen een cruciale rol in de beleving van sociale veiligheid en comfort.

- **Functioneel.** Het gebouw moet **efficiënt functioneren en voldoende parkeerplekken** hebben. De maat is daarom minimaal 48 meter x 60 meter. De plint (4 tot 6 m hoog) biedt ruimte voor complementaire, levendige functies, met daarboven 5 parkeerlagen.
- **Hoogwaardig gebouwontwerp** en architectuur is essentieel om van de functionele parkeergebouwen aantrekkelijke plekken in de buurt te maken. De klassieke uitstraling van een parkeergebouw voorkomen met een kwalitatieve, vriendelijke en ingetogen uitstraling, passend bij de omliggende nieuwe gebouwen. Zorgvuldige detaillering, diepte en ritme in de gevel.
- **Licht, lucht en eenvoud:** Een overzichtelijk en sociaal veilig ontwerp. Extra aandacht voor het ontwerp van de binnenruimtes en de gevel moet de sociale veiligheid garanderen, zowel in de garages als buiten.
- Met **publieke plinten** aan de doorgaande routes en een aantrekkelijke rijke detaillering en materialisatie van deze plinten voegen de parkeergebouwen zich in het stedelijk weefsel.
- **Zorgvuldig ontworpen overige gevels.** Achterkanten, monotonie en eenvormigheid moeten worden voorkomen door een hoogwaardig ontwerp en ogen op straat (o.a. plinten te activeren, overgangszone, looproutes, verlichting en bemensing toe te voegen).

- **Attractief, levendig plintprogramma:** Actieve functies in de plint, met extra entrees en interactie aan de straat zorgen voor meer interactie tussen binnen en buiten en daarmee aan meer sociale veiligheid. Het vraagt om functies die actief zijn bemenst en met lange openingstijden. Denk aan deelmobiliteit, pakket servicedienst, een fietsenmaker, ruimte voor taxi's of adaptieve parkeervoorzieningen voor andere micro-/deelmobiliteit (e-step, bakfiets, cargobikes, invalide-voertuigen). Andere kansrijke functies: kleine horeca, co-working spaces, een workshopruimte, sportvoorzieningen.

Kansen voor vergroening van het dak (door voldoende substraat voor planten) en gevels, met klimplanten.

Er zijn **kansen** om het dak te **gebruiken voor een openbaar programma**. Goede voorbeelden zijn er al: zo heeft een parkeergebouw in Haarlem een Dakkas en op een parkeergarage in Kopenhagen bevinden zich sportvoorzieningen. Dit leidt tot meer gebruik en daarmee sociale veiligheid, mits de voorzieningen goed worden beheerd en uitgevoerd.



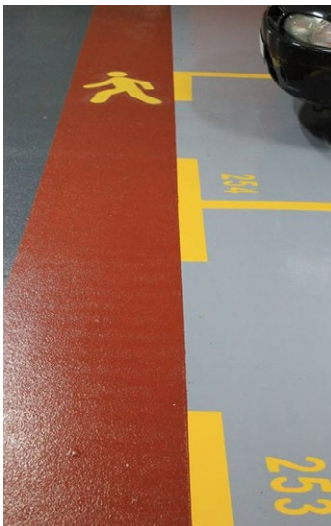
Figuur 44. Schematische weergave van een parkeergebouw



Figuur 45. Plint met actief programma.
VS, Shaw Create Centre



Copyright: AM
Figuur 46. Zorgvuldig ontworpen gevels met vegetatie.
Nijmegen, parkeergarage Waalsprong.



Figuur 47. Routing en verlichting zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



Figuur 48. Parkeergarage dag en nacht veilig en prettig.
Zutphen, P&R station



Figuur 49. Gevelvergroening en expressie van de gevel.
Kopenhagen (DK), Park-n-Play



Figuur 50. Parkeergarage dag en nacht aantrekkelijk.
Katwolderplein, Zwolle.

2.3 Bijzondere gebouwen in gebied

Algemeen bijzondere gebouwen

- Bijzondere gebouwen zijn alzijdige vrijstaande gebouwen met een afwijkende vorm en unieke uitstraling.
- Ze zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie in het gebied.
- Ze verrijken het straatbeeld en zijn divers in richting en kleur, ritme en materiaal.

Een aantal gebouwen onttrekt zich aan de regels van het samengestelde bouwblok. Deze 'specials' en bestaande gebouwen staan op prominente plekken binnen Overvecht Centrum en worden nieuwe, identiteitdragende gebouwen van het centrumgebied. De bijzondere gebouwen staan verspreid over het projectgebied. Ze vormen de trekpleisters (smaakmakers) van het plan. Qua vorm en uitstraling onderscheiden ze zich van de overige bouwblokken. Ze weerspiegelen de diverse identiteit van de wijk en zorgen voor een goede oriëntatie en herkenbaarheid. Hun bijzondere uitstraling weerspiegelt hun bijzondere veelal publieke functie.

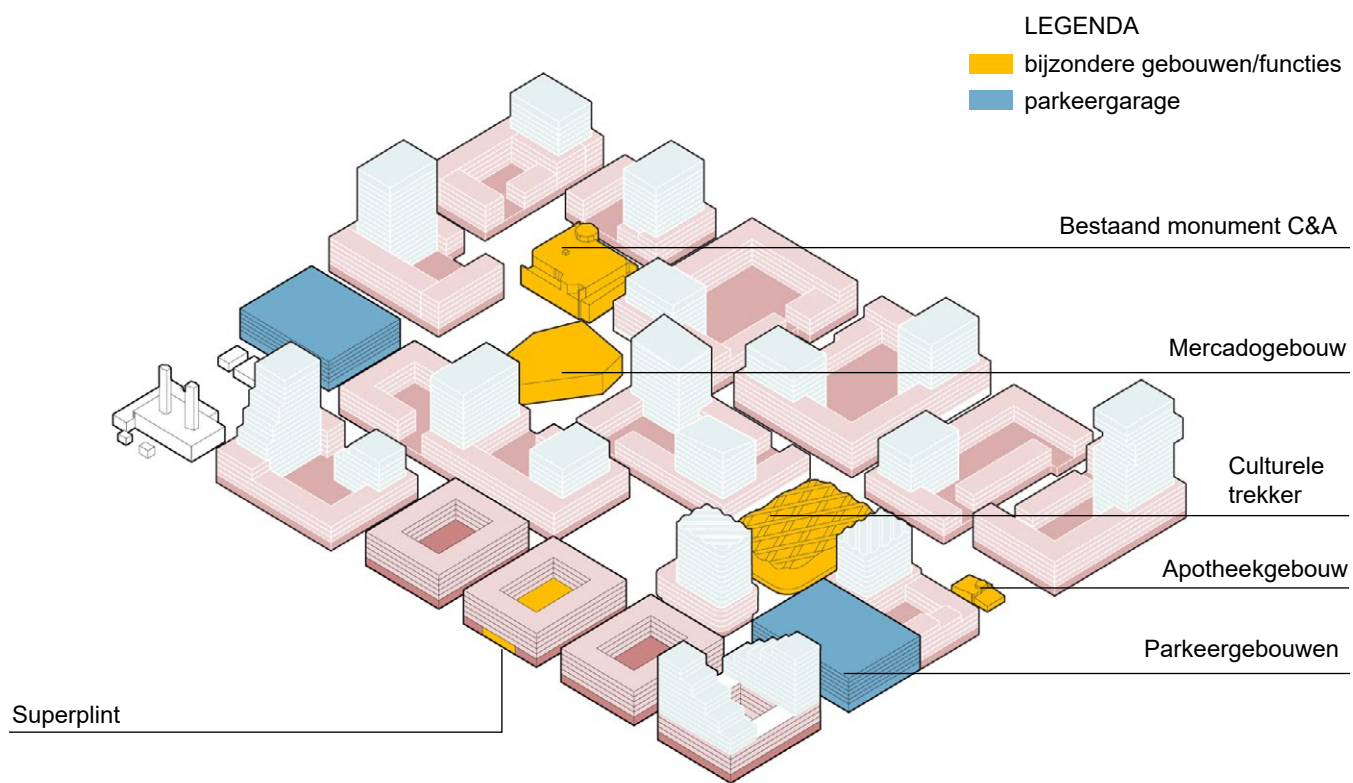
- **Iconische en opvallende gebouwen.** De vormgeving, maten en verdiepingshoogte zijn afwijkend van de standaard in het gebied. Ze vormen een architectonische opgave op zich en weerspiegelen de identiteit van het gebied.
- **Veel vrijheid in kleur en materiaalgebruik.** Cultuur en architectuur uit het buitenland kunnen als inspiratiebron dienen.
- De gebouwen zijn **heldere en compacte volumes**. Ze zijn niet hoger dan de stedelijke laag (maximaal 20 meter).
- Bij bestaande gebouwen tonen aanpassingen - een aanbouw of optopping - zich als een nieuwe tijdslaag.
- **Dynamisch en open karakter.** De functies in de gebouwen bieden levendigheid. Ze doen dat niet alleen overdag, maar ook 's avonds. De plinten hebben een open, rijke en

transparante uitstraling. Door diepte en ritme in de plint ontstaat een bijzondere relatie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee en met het gebruik van de plint ontstaat een uniek samenspel met de pleinen in het gebied.

- **Smaakmaker in het weefsel.** De gebouwen dragen bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie. De **zichtbaarheid** vanaf de aanlooproutes/pleinen wordt gegarandeerd door variaties in de rooijlijn of interessante volumeverdelingen die zichtlijnen voor de menselijke maat creëren.
- **Alzijdig georiënteerd.** De ligging en programmering van deze smaakmakers vraagt om een excellente toegankelijkheid en alzijdigheid/
 - Deze gebouwen hebben minimaal twee goed gepositioneerde hoofdingangen. Daarnaast zijn andere functies in de plint die zorgen voor interactie.
 - Lange functionele, 'dode' gevels passen niet bij deze bijzondere gebouwen, in de **functionele organisatie van het gebouw en zijn context** dient hier al rekening mee te worden gehouden. Wanneer de hoofdfunctie plaatselijk vraagt om een gesloten geveldeel dient dit ten eerste afgezoomd te worden met andere functies. Indien dit niet mogelijk is, wordt dit nadrukkelijk een ontwerp-opgave gezamenlijk met omliggende blokken en openbare ruimte ten behoeve van sociale veiligheid en aantrekkelijkheid..

*Van deze unieke gebouwen is het **gebruik van het (openbare) dak een kans**. Programmering van de dakvlakken brengt extra levendigheid en dynamiek in het gebied en versterkt de publieke functie.*

In het plan zijn vier bijzondere gebouwen: **de Mercado, de Culturele Trekker, het C&A gebouw en de apotheek**. De superplint is een bijzondere functie in een bestaand gebouw in de NPD-strook.



Figuur 51. Positie van bijzondere gebouwen en parkeergebouwen in het masterplan



Figuur 52. Historische foto van C&A gebouw uit 1971



Figuur 53. Apotheekgebouw in het Overvecht Centrum.

Mercado

De Mercado is dé ontmoetingsplek en een uniek beeldbepalend gebouw. Samen eten is het centrale thema. Hier proef je de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt met eten uit diverse culturen. Het gebouw krijgt een open karakter, verbindt diverse looproutes vanuit alle kanten door het gebouw heen en heeft daarom ook meerdere entrees. De Mercado ligt centraal in het centrum. Het gebouw is alzijdig, kleurrijk en uniek. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenkomen. Het gebouw maakt van Overvecht Centrum een echt hart van de wijk en trekt als uniek gebouw ook mensen van buiten aan.

De inrichting van het Mercadoplein en de Mercado zijn goed op elkaar afgestemd. Ze versterken elkaar in het gebruik. Flexibiliteit in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk, omdat dit ook de plek is voor evenementen en de weekmarkt. De overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte is vloeiend. Daarbij moet rekening worden gehouden met terrassen.

Culturele trekker

Dit gebouw staat op een scharnierpunt, aan de rand van het winkelhart. Het open karakter van de plint nodigt iedereen uit om naar binnen te gaan. De uitstraling van het gebouw en zijn gevels weerspiegelt de diversiteit van culturen. Het biedt

een podium voor diverse kunstvormen en kan ook het onderkomen worden voor de bibliotheek. Het heeft een actieve, aantrekkelijke plint met uitnodigende entrees, horeca en een commercieel programma aan de zijde van het winkelhart.

C&A gebouw

Dit is een gemeentelijk monument, ontworpen in de modernistische architectuurstijl. Door de huidige overkapping en het nieuwe gebouw ernaast is het momenteel moeilijk om de monumentale kwaliteit ervan te ervaren.

In het Masterplan brengen we het gebouw terug naar zijn oorspronkelijke, vrije positie, zodat het van alle kanten kan worden gewaardeerd. Het zal een nieuwe functie krijgen. De plint gaat dan meer interactie aan met zijn omgeving, passend bij de verschillende zijdes.

Apotheekgebouw

Dit gebouw is ook een gemeentelijk monument: het is opgetrokken in de architectuurstijl van het brutalisme. Het is een sculpturaal object in beton met diepe ribbels. Met de positie midden op het groene entreeplein aan de zuidzijde van het centrum en in het groen krijgt het gebouw meer aandacht. Ook een andere functie die past bij deze plek zal het gebouw nog meer verbinden met de groene ruimte eromheen. Dat vraagt om een meer open plint.



Figuur 54. Interactie in overgang gebouw en openbare ruimte. Barcelona (ES), Ninot markt



Figuur 55. Open karakter van interior. Bristol (GB), Theater



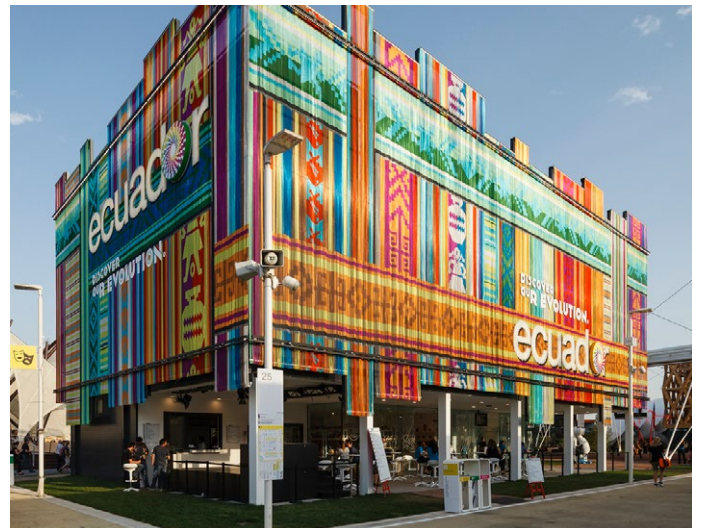
Figuur 56. Zicht naar binnen en transparantie.
Assen, Cultureel Kwartier De Nieuwe Kolk



Figuur 57. Bijzondere structuren met transparante gevel.
Athene (GR), Placebo pharmacy



Figuur 58. Patronen aansluitend op cultuur en achtergrond.
Rotterdam, Zuidplein Theater



Figuur 59. Kleurrelijke gevelbekleding.
Milan expo (IT), Ecuador Paviljoen



Figuur 60. Ielurrijk en expressief.
Mercat de Santa Caterina (ES), Barcelona



Figuur 61. Kleurrijke gevelbekleding.
Icheon (KR), The Forest House

2.4 Elementenniveau

Er wordt gestreefd naar gebouwen 'die met liefde zijn gemaakt'. Naast de basisbeeldtaal orthogonaal en met een relatief eenvoudige volumesamenstelling van stedelijke laag en bovenbouw wordt het verschil gemaakt in materialisering en detaillering.

- **Materiaal- en kleurgebruik.** In Overvecht Centrum kiezen we niet voor een vast palet aan gevelmaterialen en kleuren. We geven per blok **vrijheid voor architectonische expressie**, door unieke combinaties van kleur, materiaal en afwerking te benutten. De blokken behouden **eenheid binnen de verscheidenheid** van kleur en materiaal middels onderlinge afstemming.
 - Kies voor materialen die op een **mooie manier verouderen** en niet snel vervuilen.
 - Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gepresenteerd, **zonder** het gebruik van **te contrastrijke of te felle kleuren**.
 - Kies voor materialen met **een duurzame herkomst** door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.
- Gebouwen hebben een **herkenbare plastic met reliëf, tactiliteit en zorgvuldige detaillering**. Met aanvullende structurelementen (voortkomend uit de identiteit) zorgt een spel van reliëf, diepte, licht en schaduwwerking, glans en tactiliteit voor aantrekkelijke gebouwen.
- **Gevelopeningen** vormen een verrijking van de ruimtelijke geleding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.
- **Gevels voorzien van negges** met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.
- Balkons worden als **integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen** en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie. Dit geldt ook voor de onderzijde.
 - Buitenruimtes mogen maximaal de helft van de diepte buiten de gevel uitsteken.
 - **Privacy** is een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp.
 - Er **consistentie zijn in het gebruik van materialen, kleuren en balustrades**. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel niet visueel fragmentarisch of onrustig wordt.
 - **Verbrede galerijen** brengen meer levendigheid in de stedelijke laag en faciliteren ontmoeting en interactie. Er zijn meer ogen op straat of aan het hof, middels de ruimte voor een drempelzone, zoals een bankje of planten bij de voordeur.
 - Balkonbeglazing moet bij het ontwerp worden meegenomen, zodat toekomstige plaatsing eenvoudig mogelijk is zonder technische of esthetische problemen.
- **Hekwerken** aan het gebouw, gevel of in het hof worden als integraal hoogwaardig onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- **Natuurinclusief en klimaatadaptief.** Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen, gericht op de beoogde doelsoorten. Groen op straat, in het binnenhof en in overgangszone sluit aan bij groen op gevels en daken. Dit kan in de vorm van een sedumdak, grasdak, natuurdak of daktuin, maar ook door reliëf aan te brengen om groei van planten te vergemakkelijken en leefgebieden te creëren en door het inbouwen van specifieke voorzieningen voor specifieke (plant- en dier) soorten (bv. nestkasten voor



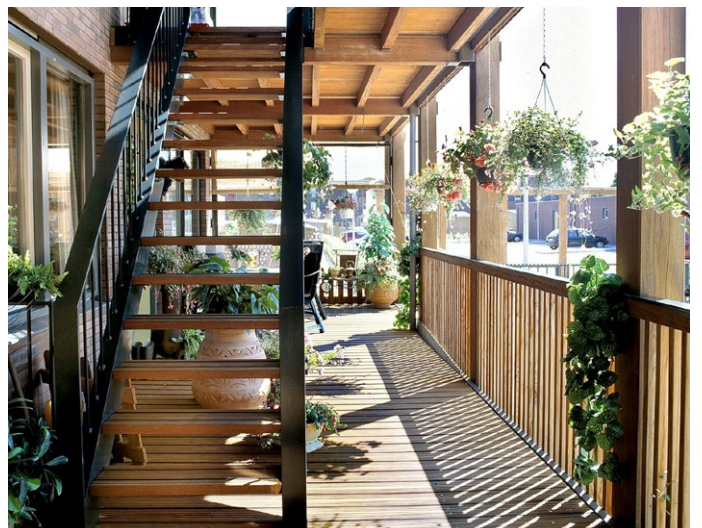
Figuur 62. Ruimte voor architectonische expressie op alle niveaus. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 63. Ruimte voor architectonische expressie met kleur of natuurlijke architectuur.



Figuur 64. Rijke detaillering, diepte en zorgvuldige details.



Figuur 65. Verbrede galerij met vergroening. Meppel, Steenwijk West



Figuur 66. Buitenruimte integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Figuur 67. Levendige gevels met buitenruimtes afwisselend aan de straat en aan het binnenhof. Amsterdam, Groenmarkt

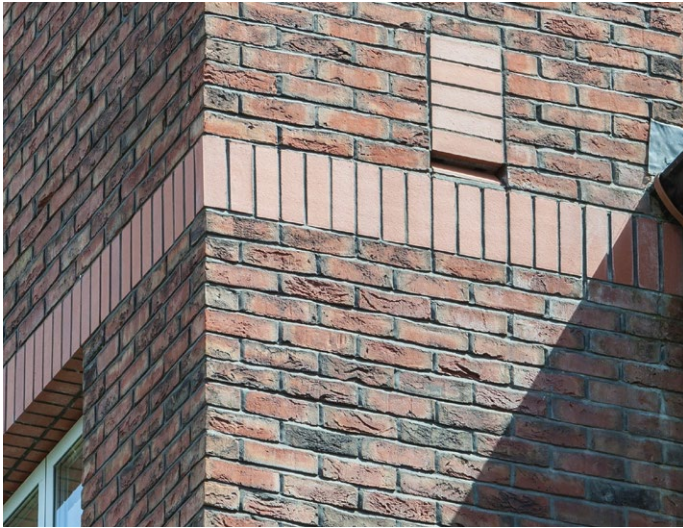
vogels, insectenhôtels en nestvoorzieningen voor andere dieren in de gevels en erfafscheidingen).

- Het **dak landschap** in het gebied is aantrekkelijk geprogrammeerd en hoogwaardig gedetailleerd. We hanteren het principe “geen dak onbenut”.
 - Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel zorgvuldig ingepast te worden.
 - Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.
 - Lagere dakvlakken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk. Ze vormen een belangrijk uitzicht zijn voor bewoners en zijn kansrijk als goede leefruimte voor plant, dier en mens.
 - Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftmachinekamers worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt. Zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp, uit het zicht geplaatst, en architectonisch of groen ingepast.
 - Gebouwdelen hebben te allen tijden een aantrekkelijke architectonische beëindiging (kroon). Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

- **Groene gevels** worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- **Zonnepanelen** mee ontwerpen op het dakvlak ofwel in de gevel. Ze zijn onderdeel van de materialisatie van het dak ofwel de gevel, ze zijn niet op het dak/gevel geplaatst maar ze zijn geïntegreerd.

Beplanting integreren in gevels en balkons is mits juist uitgevoerd is een kans om de ambities voor vergroening te realiseren.

Het is kansrijk en wenselijk om voor circulaire doelen materiaal van **bestaande gebouwen** te hergebruiken in de nieuwbouw



Figuur 68. Nestgelegenheid integraal onderdeel gebouwontwerp.



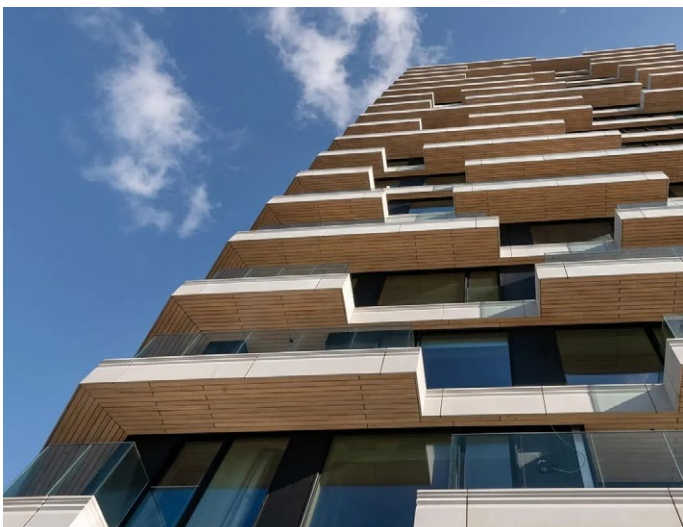
Figuur 69. Groen aan gevels integraal onderdeel van gebouwontwerp. Ede, World Food Center



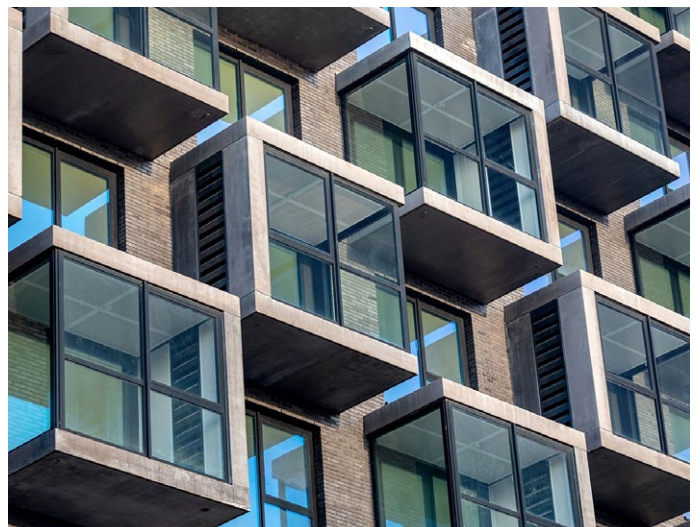
Figuur 70. Daklandschap met meerdere functies. Kortrijk (BE), Budalys



Figuur 71. Functie dak voor energie en biodiversiteit. Amsterdam



Figuur 72. Zonnepanelen als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam, Korte Ouderkerkerdijk



Figuur 73. Loggia's met oplossing voor geluid en ventilatie als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam.

2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar

De overgangszone of intermediaire zone speelt een cruciale rol in het versterken van de interactie tussen de plinten en de openbare ruimte. Deze overgangsruijtte vormt de schakel tussen binnen en buiten, en tussen openbaar, collectief en privaat, en is essentieel voor de levendigheid op straat. Hier komen functies samen die niet alleen activiteit en ontmoeting stimuleren, maar ook zorgen voor sociale controle en de beleving van de mens.

In de overgangszone ontstaat **interactie tussen de gebruikers** van de plint en het openbaar gebied. Een strook vanaf de gevel tussen plint en de straat geldt als overgangszone. Door de ruimte zorgvuldig te ontwerpen en detailleren, in samenhang met de plint, looproutes en de inrichting van de openbare ruimte, ontstaat een prettige, veilige en aantrekkelijke omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

- Rondom **elk bouwblok is er een ‘intermediaire zone’** (die niet privé is). De breedte van deze zone varieert per type straat en functie in de plint, maar is altijd minimaal 1,0 meter breed. Het ontwerp, de inrichting en de detaillering **verzacht de relatie tussen gebouw en openbare ruimte**.
- **Variabele inrichting.** De programmering van de plint bepaalt samen met de plek in de openbare ruimte en de mogelijkheden voor groen, de inrichting van een overgangszone. In het winkelhart kan deze stoep ruimte bieden voor uitstallingen. Op een plein ruimte voor terrassen, maar ook ruimte laten voor een woonentree, terwijl in woonstraten deze zone buitenruimtes van woningen omvat en zo groen mogelijk is. Specifieke richtlijnen voor deze invullingen zijn opgenomen in het Puienreglement.

- **Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof** zijn ondergeschikt aan de collectieve binnentuin en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter). Erfscheidingen ten behoeve van privacy zijn bij voorkeur groen en niet hoger dan 1 meter. (zie ook binnenhof)
- **Gelijkvloerse entree.** De publieke functies en woningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn: ook voor kleine kinderen, ouderen en rolstoelgebruikers. Daarom is het essentieel dat alle gebouwen een gelijkvloerse entree hebben. De vloer aan de binnenzijde moet aansluiten bij het maaiveld. Minimale aanpassingen ter hoogte van de ingang kunnen opgelost worden in de openbare ruimte. Hoogteverschillen en drempels mogen maximaal twee centimeter hoog zijn.

Plintenboek en puireglement:

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 74. Intermediaire zone is herkenbaar in bestrating, hier met uitstallingen. Alkmaar, de Laan



Figuur 75. Gedetailleerde regels voor uitstallingen in Plintenboek en puireglement.



Figuur 76. Intermediaire zone kan variëren van maat en schaal, passend bij de plek en buurt. Seattle (VS), Stencil



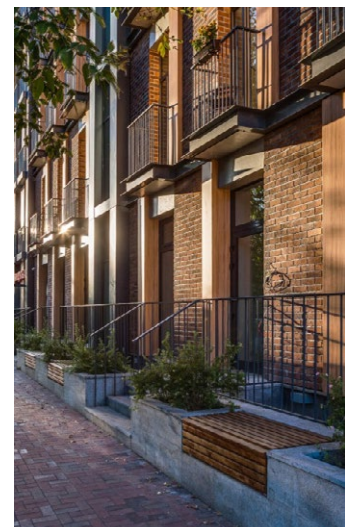
Figuur 77. Diepte in de gevel versterkt de intermediaire zone en vergroot privacy en gebruik ervan.



Figuur 78. Interactie van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.



Figuur 79. Inrichting intermediaire zone kan verschillen: integraal onderdeel van het gebouwontwerp en van de straatinrichting.



2.6 Openbare ruimte

Algemeen openbare ruimte

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de pleinruimtes in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte vormt de basis.
- De brede straten zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht
- De pleinruimtes zijn divers en eigen, gericht op het gebruik en programmering van de randen van die ruimte.
- Enkele bijzondere en afwijkende gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- De diversiteit is aantrekkelijk en slaat niet door in onrust of kakofonie.
- In de basis sluit de openbare ruimte sluit aan bij materiaalkeuze van de inrichting van de NPD-strook (een donkerrode gebakken klinker).

De openbare ruimte vormt een essentieel bindend element dat zorgt voor samenhang in Overvecht Centrum. Pleinen en bijzondere plekken kunnen worden geaccentueerd om deze extra betekenis en herkenbaarheid te geven. De architectuur en inrichting van de pleinruimtes weerspiegelen de grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners, wat bijdraagt aan de unieke uitstraling van het gebied. Deze diversiteit blijft echter gebalanceerd, zonder te vervallen in onrust of visuele chaos. De basis wordt gevormd door een zorgvuldig ontworpen, groene openbare ruimte. Brede groene straten zorgen voor eenheid en rust. Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare ruimte.

Straten

Straten zijn de levensaders van Overvecht Centrum. Ze ontsluiten functies en verenigen bouwblokken in een samenhangend geheel. De brede straten zijn **rustig, groen en aantrekkelijk** ingericht. Een **uniform bestratingspatroon verbindt** het volledige gebied. Dat zorgt voor consistentie en duidelijkheid. Diversiteit ontstaat vanuit het gebruik en de aanpalende

functies. Profielen **verschillen in zonering en maatvoering**. De inrichting blijft rustig en uniform.

- Kwaliteit van materialen: gezien de gebruiksdruk van het gebied kiezen we **hoogwaardige materialen die mooi verouderen en tactiele (aanraakbare) materialen**. De centrumfunctie samen met de verdichting van het gebied genereren een hoog gebruiksniveau en vragen om stevig beheerniveau. Zie pagina 70.
- **Duurzaamheid materiaal**. Aan de basis van de keuze voor materialen staat de voorwaarde dat het een duurzame herkomst heeft door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.
- **Vergroening in straatprofielen** is een verbindend element. Ook kan groen zorgen voor een heldere afbakening van de rijbaan en het trottoir. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**
- Om samenhang te creëren in de bestrating sluiten we aan bij de basis die al gebruikt is in de NPD-strook, een **gebakken roodbruine klinker**. Dit geeft ook eenheid in de diversiteit van profielen van straten.
- Aanvullend is het mogelijk om maximaal twee kleuren bestrating toe te voegen in een rustig palet. De verschillende **kleurtinten** kunnen **subtiel en aanvullend** ingezet worden bij de zonering van de straat, maar blijven ondergeschikt aan de basis.
 - De rijbaan/voetgangerszone moet duidelijk herkenbaar worden gemaakt via kleurverschillen en/of banden.
 - Met een afwijkende kleur of legverband in de bestrating kunnen subtiele scheidingen tussen de straat en de intermediaire zone worden aangeduid.



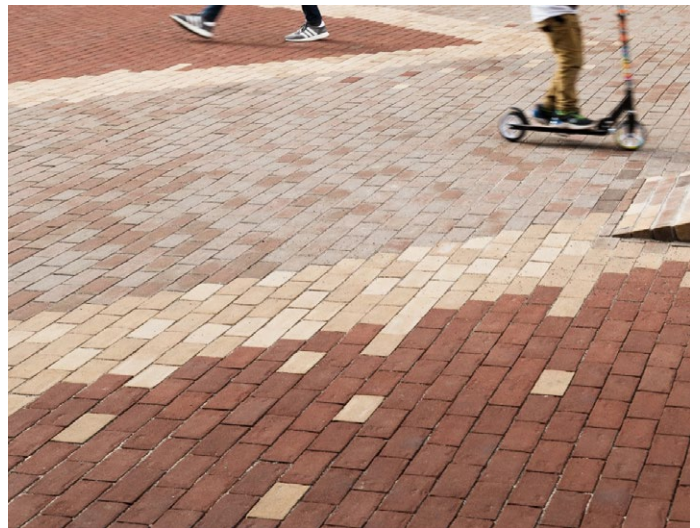
Figuur 80. Materiaalkeuze gebakken klinkers in NPD-strook en rondom Apotheek als basis voor gebied.



Figuur 81. Groene pleinen nodigen uit tot verblijven en ontmoeten. Londen (GB), SKY UK Headquarters



Figuur 82. Straten zijn zo groen mogelijk en eenvoudig qua materialisatie. Eindhoven, Westdijk



Figuur 83. Aansluiten en aanvullen op gebakken klinkers.



Figuur 84. Groen is een sfeermaker en wordt toegepast met het 'groentenzij' principe. Tilburg, Centrum



Figuur 85. Vergroening, met afwatering zichtbaar in groen. Nijverdal, Centrum

- Een verfijnde detaillering aan de randen van de straten/ langs de plint voegt een esthetisch element toe. Zo versterken we de algehele uitstraling van de openbare ruimte.
- Op maaiveldniveau wordt de ruimte tot aan de bebouwing altijd **ingevuld en gematerialiseerd** volgens het principe van één rechte lijn tussen het bouwblok en de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor bebouwing direct op de rooilijn (inclusief negges), als voor terug liggende gebouwdelen en voor openingen zoals poorten of entrees naar binnentuinen.
- **Eenheid en consistentie** in basis inrichtingselementen (zoals straatverlichting en prullenbakken). Dit draagt bij aan een gevoel van samenhang. Een goede verlichting is belangrijk voor de veiligheid op straatniveau.
- **Verlichting.** In het centrum is goede verlichting essentieel voor de veiligheid. Donkere en onveilige hoekjes komen niet voor. Om de ruimteclaim van verlichting op de openbare ruimte te beperken, kan licht op sommige plekken geïntegreerd worden in de bestrating en gebouwen.
- **Waterbergende elementen** worden geïntegreerd in de bestrating. Gebruik waterinfiltratie in het groen.
- **Technische installaties** worden in gebouwen opgenomen. Alleen indien noodzakelijk worden ze in de openbare ruimte ingepast en wel zo geplaatst dat de ruimte netjes en overzichtelijk blijft. De afdekking van een installatie moet van hetzelfde materiaal zijn als de verharding en niet zichtbaar. Groenstroken dienen vrij te zijn van technische installaties.

*Het is **kansrijk** en wenselijk om voor circulaire doelen **materiaal van de bestaande gebakken klinkerbestrating te hergebruiken** in de nieuwe straten (bijvoorbeeld rondom de Apotheek).*

Pleinen/plekken

Pleinen in het gebied krijgen een bijzonder karakter. Enkele pleinen zijn nauw verbonden met de identiteit van het naastgelegen publieke gebouw. Gebouw en plein gaan daar een bijzondere relatie aan. Het karakter en de inrichting van elke plek of plein reflecteren het specifieke gebruik en functie van die plek. Pleinen weerspiegelen als belangrijke ankers in het plan de identiteit van het gebied en tonen de cultuur en achtergrond van bewoners (zie ook paragraaf 1.6 identiteit). Hierbij is ruimte voor bijzondere elementen die de architectuur of pleinruimte een eigen karakter geven en extra bijzonder maken. Bewoners, ondernemers en bezoekers worden betrokken bij de vormgeving van pleinruimten.

- Er is **vrijheid en expressie** in de keuze van ontwerp en inrichting van pleinen. Deze onderscheiden zich zo van de algemene inrichting in het gebied en kunnen uniek zijn in vorm, materiaal- en kleurgebruik.
- Elk plein naast een smaakmaker functioneert als een **harmonieus ensemble** van de openbare ruimte en het gebouw. De architectonische elementen van de omliggende plinten en bijzondere gebouwen sluiten aan bij het karakter en de inrichting van het plein en vice versa.
- **Pleinmeubilair.** Er zijn voorzieningen voor zitten, eten, spelen en sporten om de uiteenlopende activiteiten op het plein te ondersteunen.
- Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is '**groen, tenzij...**'



Figuur 86. Ensemble met kleur en expressie.
Bollnäs (SE), Brotorget plein



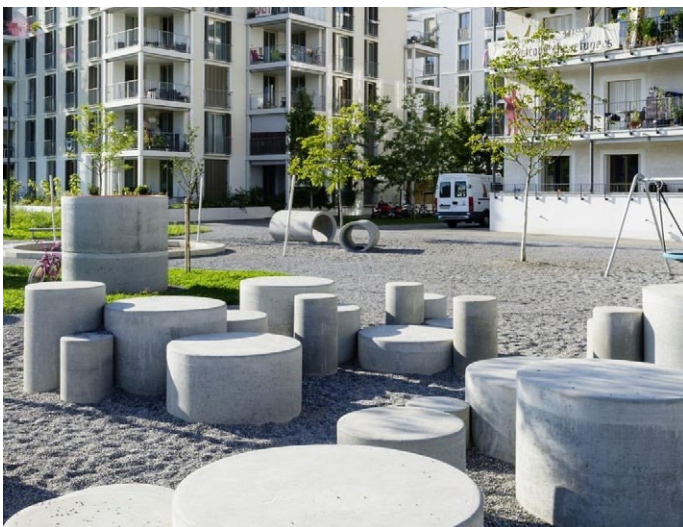
Figuur 87. Plein met verblijfsruimte en groen.
Tilburg, Stadhuisplein



Figuur 88. Verbijzondering bestrating.
Amsterdam, Artisplein



Figuur 89. Herkenbare inrichting.
Kopenhagen (DK), Superkilen



Figuur 90. Voorzieningen voor zitten en spelen.
Zurich (CH), Hunziker

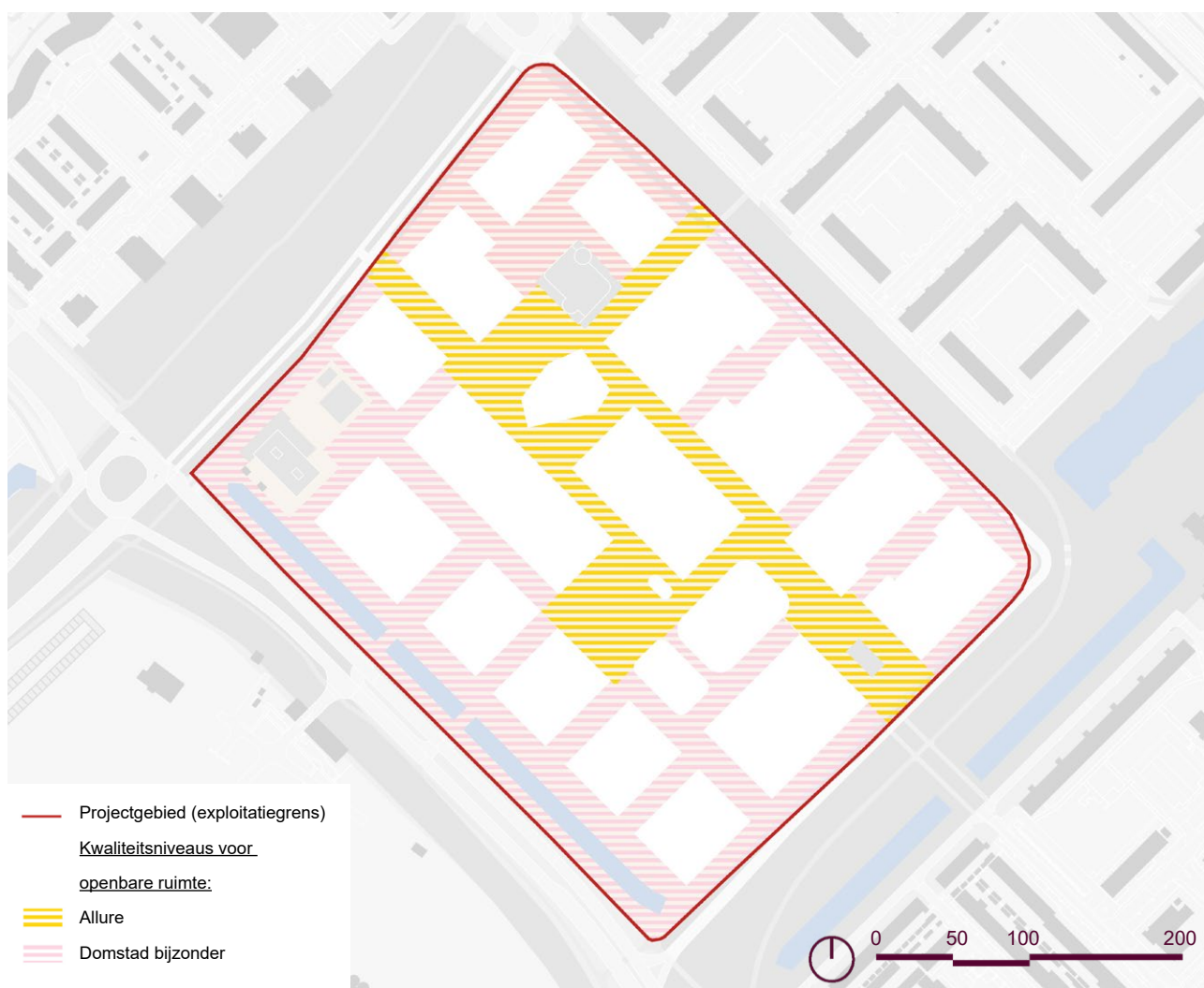


Figuur 91. Waterelementen met ruimte voor spelen.
Nanjing (CN), The circles

- Op pleinen is **veel ruimte voor groen**. Het groen past zich aan aan het **functionele gebruik** van de plek en sluit aan op het **bijzondere karakter** van het specifieke plein of plek. Dat betekent soms groen om in te zitten, sporten of onder te liggen en soms juist groen om naar te kijken en voor plant en dier.
- **Weerbeschermende elementen.** In het winkelhart is behoefte aan bescherming tegen regen, wind en zon. Hiertoe kunnen losstaande architectonische elementen ingezet worden. Deze domineren het straatbeeld niet, mogen geen impact hebben op de woonkwaliteit, de vergroening of de sociale veiligheid in het gebied. Deze elementen dragen bij aan de oriëntatie in het gebied, definiëren een plek of begeleiden de bezoeker van plek naar plek. Op welke manier hier vormgegeven aan kan worden is een ontwerpopgave en vergt nadere uitwerking.

Kwaliteitsniveau en Handboek Openbare Ruimte

Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare Ruimte. Het kwaliteitsniveau van de inrichting en beheer van het grootste deel van het gebied is Domstad bijzonder (Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). Voor de smaakmakers binnen Overvecht Centrum is dat Utrechtse Allure. De verdeling van de verschillende kwaliteitsniveaus is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Figuur 92. Kwaliteitsniveau inrichting en beheer openbare ruimte



Figuur 93. Luifel als architectonisch element met verbijzondering van de entree. Amsterdam, Gelderlandplein



Figuur 94. Losstaande architectonische element in de winkelstraat. Almere Centrum



Figuur 95. Losstaande architectonische element aan het plein. Groningen, Waagplein



Figuur 96. Zonneluifel in de overgangszone. Enschede

C

Programma en volume

Bovengronds volume

Onderstaande tabel laat zien wat het bovengronds volume is in Overvecht Centrum. Het laat het hele gebied zien, inclusief het volume van de NPD-strook. Ondergronds komt een parkeergarage van 46.000 m² BVO. Deze is niet opgenomen in onderstaande tabel.

Rekenen en tekenen

De rekenkundige uitgangspunten sluiten niet naadloos aan met wat er getekend is. De tabel op de volgende pagina laat zien dat het getekende nieuwe bovengrondse volume 300.449 m² BVO is, t.o.v. het rekenkundige maximum van 300.000m² BVO. Dit valt binnen de marge en het maximum blijft daardoor 300.000 m² BVO toevoeging en een totaal maximaal bovengronds volume binnen Overvecht Centrum van 393.000 m² BVO.

Heel Overvecht Centrum (incl NPD)	Masterplan
Huidig	
Woningen	72.000 m ² BVO
Niet wonen programma	57.000 m ² BVO
Subtotaal	129.000 m² BVO
Slopen	
Woningen	21.000 m ² BVO
Niet wonen programma	48.000 m ² BVO
Subtotaal	69.000 m² BVO
Nieuw programma	
Woningen	240.000 m ² BVO
Niet wonen programma	46.500 m ² BVO
Parkeren (bovengronds)	33.000 m ² BVO
Onvoorzien	7.500 m ² BVO
Fietsparkeren	4.000 m ² BVO
Overige mobiliteit	2.000 m ² BVO
Subtotaal	333.000 m² BVO
Subtotaal (exclusief bovengronds parkeren)	300.000 m² BVO
Totale programma	
Woningen	291.000 m ² BVO
Niet wonen programma	55.500 m ² BVO
Parkeren	33.000 m ² BVO
Onvoorzien	7.500 m ² BVO
Fietsparkeren	4.000 m ² BVO
Overige mobiliteit	2.000 m ² BVO
Totaal bovengronds	393.000 m² BVO

Volumes nieuwbouw per plot en clusters

Cluster	Blok nummer	Plint (voetprint) m2	Stedelijke laag excl plint m2	Bovenbouw m2	TOTAAL omvang m2	functies/ beschrijving
Brailledreef / parkeerterrein (Fase 1)	A1/A2	4,490	9,867	12,564	26,921	wonen
	C1	7,326	15,550	13,997	36,873	deel van winkelcentrum
					63,794	
Winkelhart	C2	5,368	9,743	12,607	27,718	deel van winkelcentrum
	C3	2,110	0	0	2,110	mercado (1 laag)
					29,828	
Cluster aan de Zamenhofdreef	C4	6,235	14,605	4,501	25,341	deel van winkelcentrum
	C5	6,883	15,605	12,610	35,098	deel van winkelcentrum
					60,439	
Wooncluster rond C&A gebouw	B1	3,592	9,700	11,682	24,974	wonen
	B2	3,303	11,216	4,956	19,475	wonen
	B3	2,440	6,793	6,672	15,905	wonen
					60,354	
Wooncluster aan het watertoren park	D1	5,095	8,426	5,167	18,688	wonen
	D2	4,689	11,860	13,907	30,456	wonen
					49,144	
Cluster met culturele trekker	E1	2,658	6,076	7,675	16,409	wonen
	E2	1,267	5,075	7,659	14,001	wonen
	E3	2,979	3,501	0	6,480	culturele trekker (2 lagen)
					36,890	
Parkeergebouw #1	P1	2,880	14,400	0	17,280	parkeergarage bewoners
Parkeergebouw #2	P2	3,072	15,360	0	18,432	parkeergarage bewoners
Ondegroundse parkeergarage	Fase 1				19,940	onder C1
	Fase 2				20,180	onder C2
	Fase 3				6,120	onder C3
					46,240	
TOTAAL						
bovengronds nieuwbouw excl parkeren					300,449	m2 BVO



Figuur 97. Indicatie van clusters en blokken in het plan

Programmatabel huidig en eindbeeld

In onderstaande tabel worden het aantal woningen per type en de aantallen parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. De woningaantallen zijn inclusief de woningen van de NPD-strook.

In het masterplan gaan we er van uit dat uiteindelijk iedereen mee doet. Dit betekent dat er bestaande woningen weg gaan. Het gaat hier om de studentenwoningen en de 22 koopwoningen boven het winkelcentrum en de sociale huurwoningen. In totaal worden er 352 woningen in de categorie sociaal gesloopt. Dit zijn de 136 studentenwoningen boven het winkelcentrum en 179 sociale huurwoningen van de corporaties. Een aantal van deze woningen is gesplitst in kamers. Daarom is in onderstaande tabel het totaal aantal sociale huurwoningen 215.

In onderstaande tabel staan de aantallen parkeerplaatsen waar in de berekeningen mee wordt gerekend. In totaal zijn dit 2.299 parkeerplekken voor auto's. Ruimtelijk kunnen er meer parkeerplekken komen. De genoemde aantallen bij de fietsparkeerplekken gaan over de plekken in openbare stallingen. De fietsen voor bewoners worden opgenomen in de woongebouwen.

Woningtypen	Huidig	Sloop	Uitgangspunt toe te voegen	Totaal (incl huidig)
Sociaal	991 won	352 won	759 won	639 won
Midden	130 won	0 won	885 won	130 won
Vrij	235 won	22 won	885 won	213 won
TOTAAL	1.356 won	374 won	2.529 won	3.511 won

Parkeren	Huidig	Sloop	Uitgangspunt toe te voegen	Totaal
Auto				
Bovengronds gebouwd	0 pp	0 pp	1.091 pp	1.091 pp
Ondergronds gebouwd	0 pp	0 pp	1.208 pp	1.208 pp
Maaiveld	1.112 pp	1.112 pp	0 pp	0 pp
TOTAAL	0 pp	0 pp	2.299 pp	2.299 pp

Fiets				
Fietsparkeren gebouwd	0 pp	0 pp	3.107 pp	3.107 pp
TOTAAL	0 pp	0 pp	3.107 pp	3.107 pp

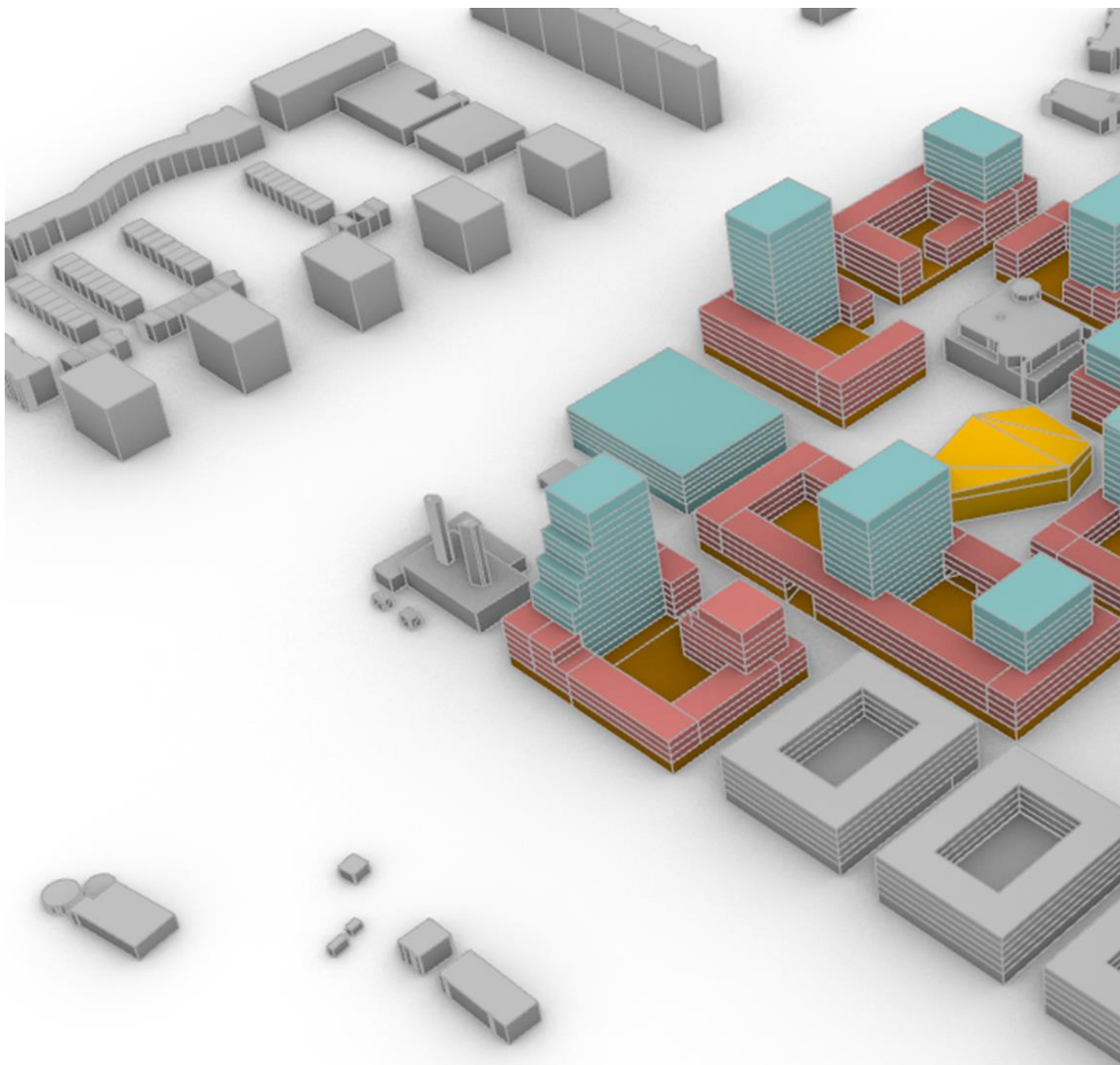
D

Bezonning en windonderzoek

DGMR, oktober 2024

Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht C

Windhinder, bezonning en daglicht



windhinder



zon



daglicht

Documentnummer:

Datum:

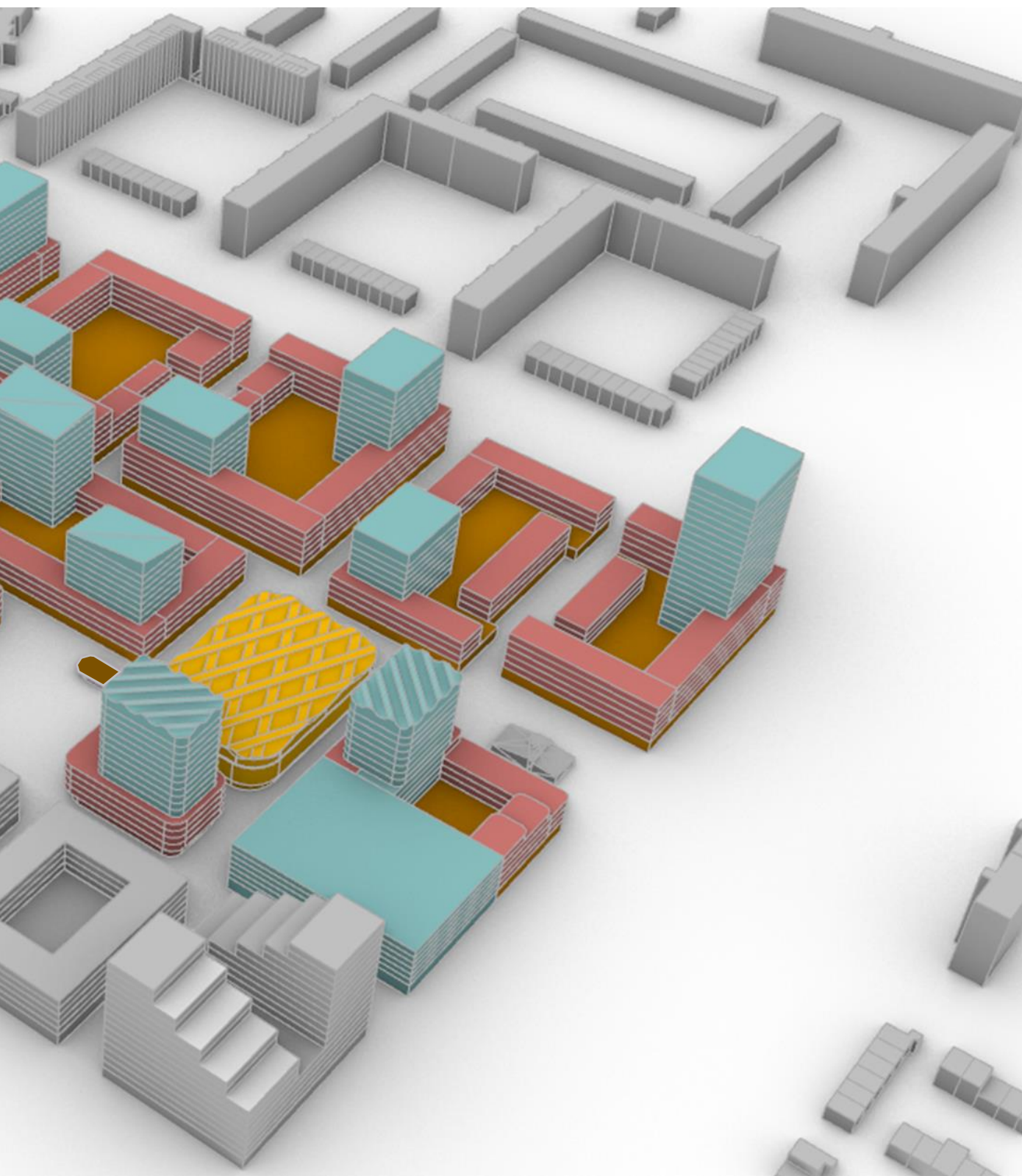
Contactpersoon:

B.2023.1549.00.R001 (TO/LA|PZW)

9 oktober 2024

ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar | TO@dgmr.nl | t 088-3

Centrum Utrecht



Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht Postbus 10080 3505 AB UTRECHT
Contactpersoon opdrachtgever	de heer ir. D. Bekker 030 286 43 16
Project Betreft Uw kenmerk	Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht Centrum Utrecht windhinder en bezonning -
Rapport Datum Versie Status	B.2023.1549.00.R001 9 oktober 2024 003 definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Casuariestraat 5 2511 VB Den Haag Postbus 370 2501 CJ Den Haag
Contactpersoon	ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar 088 346 76 37 TO@dgmr.nl
Auteur	P. (Parikshit) Nikumbh 088 346 76 76 PNI@dgmr.nl
Projectadviseur	ing. A.W.N. (Antwan) van Haaren 088 346 76 02 HR@dgmr.nl
2e lezer/secr.	TO/LA PZW

ing. A.W.N. (Antwan) van Haaren
DGMR Bouw B.V.

Inhoud

Inleiding, situatie en varianten	3
Windonderzoek	4
Criteria windonderzoek en uitgangspunten	5
Onderzoeksgebied en activiteitenklassen	6
Resultaten Bestaande situatie	7
Resultaten Ontwerp Overvecht centrum situatie	9
Conclusies windonderzoek	10
Bezonning	11
Eisen & toetsing	14
Resultaten Bestaande situatie	15
Resultaten Ontwerp Overvecht centrum situatie	16
Resultaten bestaande vs. nieuwe situatie	17
Resultaten Hotspot	18
Conclusies bezonning	19
Daglicht	20
Eisen	22
Conclusies Daglicht	35
Bijlage 1: Toelichting beoordeling windklimaat	36
Bijlage 2: Windstatistiek en terreinruwheid bij project	37
Bijlage 3 Schaduw 19 februari - Bestaande situatie	38
Bijlage 4 Schaduw 19 februari - Nieuwe ontwerp situatie	39
Bijlage 5 Schaduw 19 februari - Bestaande situatie	40
Bijlage 6 Schaduw 19 februari - Nieuwe ontwerp situatie	41
Bijlage 7 bezonning - Invloed nieuwbouw (21 juni)	42

Inleiding, situatie en varianten

Inleiding

In opdracht van gemeente Utrecht heeft DGMR Bouw B.V. een windhinder-, bezonnings- en daglichtonderzoek uitgevoerd voor het project Masterplan Overvecht Centrum in Utrecht. Het betreft de gefaseerde herontwikkeling van het gebied Overvecht en de realisatie van ongeveer 2.500 nieuwe woningen en detailhandel, kantoor, dienstverlening, horeca.

Het rapport bestaat uit drie delen:

1. Een windhinderonderzoek, waarbij wij het windklimaat in kaart brengen op maaiveldniveau en in de binnentuinen.
2. Een bezonningsstudie waarbij we inzichtelijk maken wat de invloed van de nieuwbouw is op de bestaande bebouwing. Ook onderzoeken we de invloed van de beschaduwing in de openbare ruimte op maaiveldniveau.
3. Een globale daglichtstudie voor de gebouwen in het ontwerp, waarbij we de meest kritische gevels onderzoeken.

In dit document zijn achtereenvolgens per aspect gepresenteerd:

- toetsingscriteria
- uitgangspunten
- modellering en de onderzoeksmethodiek
- resultaten
- conclusies

Situatie

We hebben het onderzoek uitgevoerd op basis van het 3D-model van het ontwerp (ontvangen op 29 mei 2024). Merk op dat dit onderzoek het eindresultaat is, waarbij we een aantal varianten hebben onderzocht om met name het windklimaat te optimaliseren.

Het gebied is weergegeven in figuur 1.

De bestaande gebouwen (zoals winkelcentrum, bibliotheek) in het gebied worden gefaseerd herontwikkeld. Sommige bestaande gebouwen zullen worden geïntegreerd met het nieuwe plan.

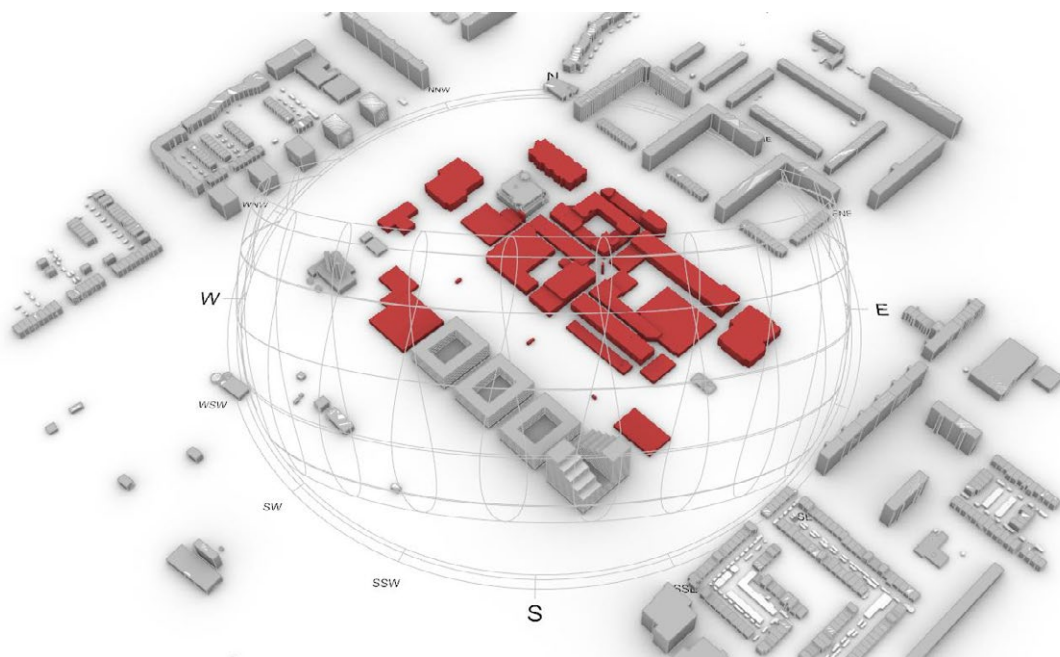
Ten noorden, oosten en westen van het gebied liggen voornamelijk woongebouwen. De zuidzijde is relatief open (rioolwaterzuiveringsinstallatie).

Varianten

In totaal zijn er twee varianten gepresenteerd:

1. Bestaande situatie (referentie) (figuur 2).
2. Ontwerp Overvecht centrum (figuur 3).

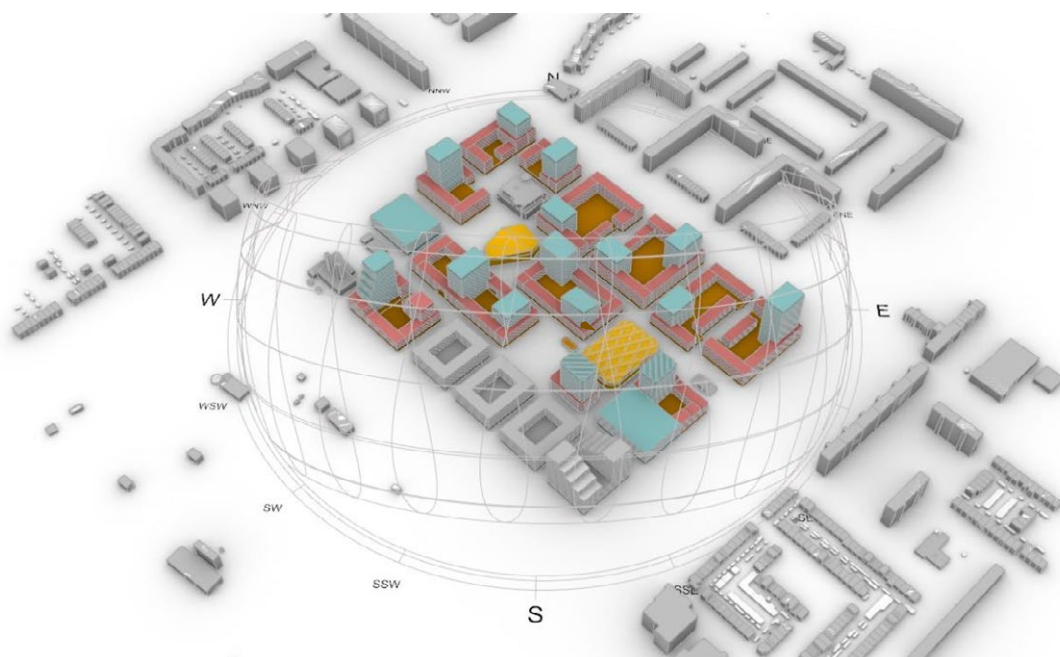
In het onderzoek wordt rekening gehouden met bestaande bomen en mogelijk nieuwe bomen.



figuur 2: bestaande situatie

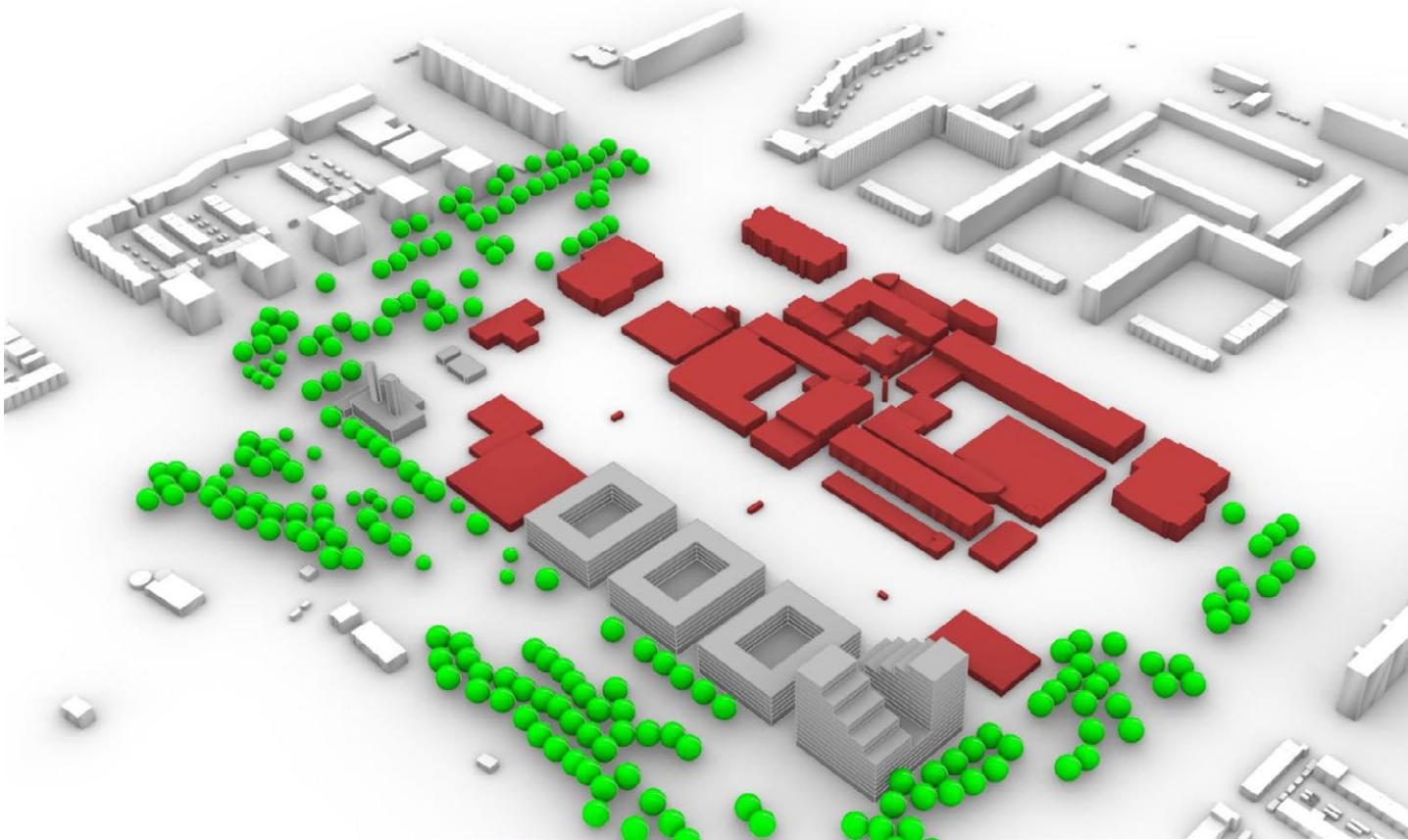


figuur 1: overzicht gebied



figuur 3: ontwerp Overvecht centrum

1 Windonderzoek

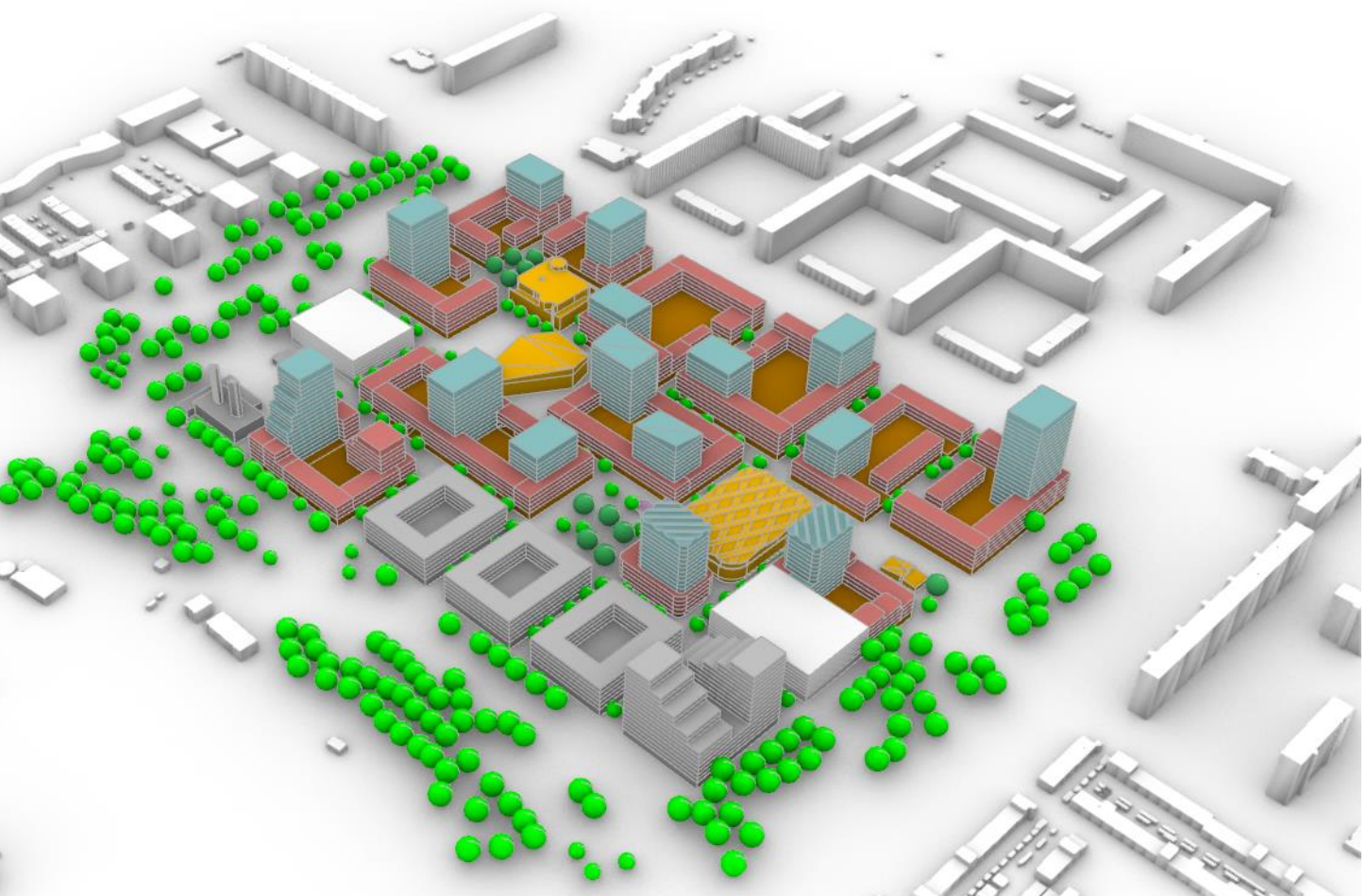


Bestaande situatie





Ontwerp Overvecht centrum



1 Criteria windonderzoek en uitgangspunten

Kader

Er is geen formele, landelijk vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel zijn er grote gemeenten met richtlijnen op dat gebied. Deze dienen met name voor de beoordeling van bouwplannen met hoogbouw. In de Hoogbouwvisie van Utrecht worden gebouwen hoger dan 30 meter aangemerkt als hoogbouw.

Sinds 2006 wordt voor de beoordeling veelal gebruikgemaakt van NEN 8100. Aan de hand van NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' kan het windklimaat bepaald worden. Dit wordt uitgedrukt in overschrijdingskansen per jaar (in procenten) dat de windsnelheid boven een bepaalde waarde ligt.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar.

Criteria windhinder: overschrijdingskansen

Wanneer mensen hinder ondervinden als gevolg van wind, is er sprake van windhinder. Om de mate van windhinder vast te stellen, wordt de overschrijdingsfrequentie van een uurgemiddelde windsnelheid op hoofdhoogte bepaald.

Als uurgemiddelde windsnelheid voor het bepalen van de windhinder wordt 5 m/s op hoofdhoogte als behaaglijkheidsgrens gehanteerd. Bij deze gemiddelde windsnelheid blijkt het gedrag van mensen door de wind te worden beïnvloed (zie ook de tabel hieronder). Hierbij is ook rekening gehouden met optredende windvlagen.

De overschrijdingsfrequentie van de windsnelheidsgrens van 5 m/s is dan het totaal aantal uren per jaar dat het ter plaatse van het meetpunt harder waait dan 5 m/s. Dit aantal uren wordt over alle windrichtingen gesommeerd en omgerekend naar het procentueel voorkomen per jaar van een hogere windsnelheid dan 5 m/s. Dit wordt de overschrijdingskans genoemd.

De uurgemiddelde windsnelheden worden bepaald volgens NPR 6097.

Waardering van kwaliteitsklassen

De waardering van een kwaliteitsklasse is afhankelijk van de activiteitenklasse. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat de gevoeligheid van personen voor windhinder mede afhankelijk is van de activiteit die men onderneemt. Er worden drie activiteiten onderscheiden:

1. Doorlopen, bijvoorbeeld op een parkeerterrein.
2. Slenteren, bijvoorbeeld in een winkelstraat of bij een gebouwingang.
3. Langdurig zitten, bijvoorbeeld op een bankje in het park.

De beoordeling voor het lokale windklimaat op basis van NEN 8100 is in de tabel weergegeven.

Bij lagere windsnelheden beleven mensen het windklimaat op een horecaterras eerder als slecht en is klasse A nog niet genoeg. We adviseren dan ook, in lijn met NEN 8100, om extra aanvullende maatregelen te treffen bij deze terrassen zoals windschermen.

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

Classificaties windbeoordeling windhinder aansluitend bij NEN 8100

Criteria windgevaar

Er is sprake van een gevaarlijke situatie als de wind op hoofdhoogte een uurgemiddelde windsnelheid heeft die groter is dan 15 m/s.

De maatgevende windvlagen kunnen dan snelheden bereiken van 20 tot 25 m/s.

Het gevaarcriterium wordt bepaald door enerzijds de gemiddelde windsnelheid van 15 m/s en anderzijds door vlagen tot 25 m/s op hoofdhoogte.

Ten aanzien van het beoordelen van windgevaar wordt de indeling aangehouden, zoals te zien in de tabel.

overschrijdingskans dat $v > 15$ m/s in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
<0.05	geen risico
0.05 - 0.29	beperkt risico
≥ 0.30	gevaarlijk

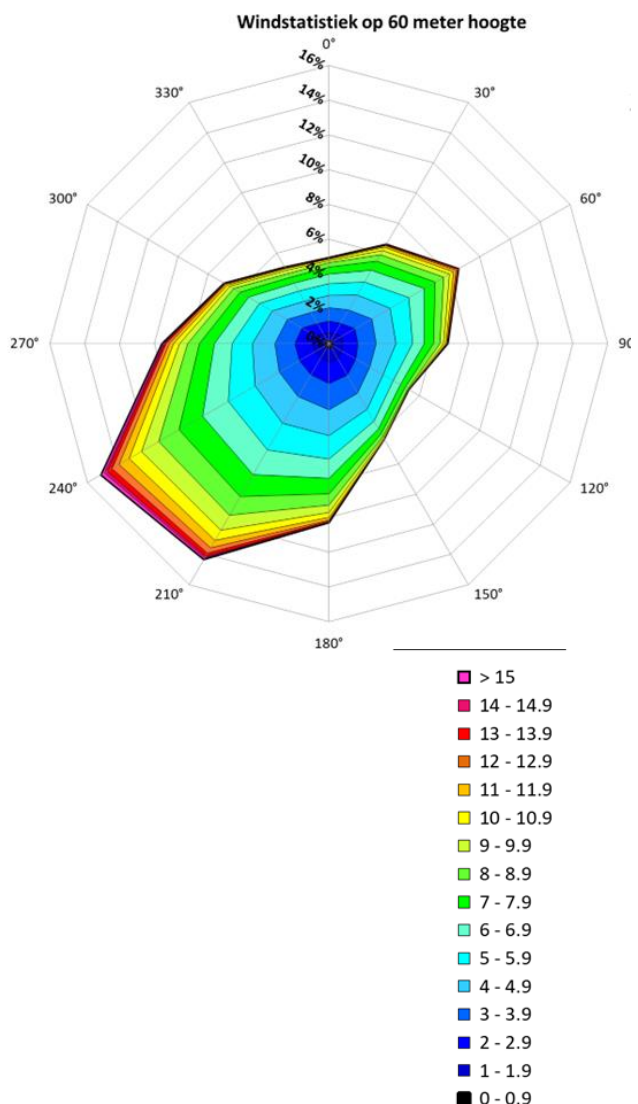
Situaties met een overschrijdingskans tussen de 0.05 en 0.29% worden alleen geaccepteerd als deze vallen binnen activiteitenklasse 1 ('doorlopen'). Situaties met een overschrijdingskans ≥ 0.30 zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld.

Windsnelheid m/s	Effect
< 5	Geen effecten waarneembaar
5 - 10	Enige effecten op het lopen waarneembaar
10 - 15	Duidelijke effecten op het lopen waarneembaar
> 15	Zeер duidelijke effecten op het lopen waarneembaar

Windstatistiek

Met behulp van NPR 6097 is de windstatistiek voor de bouwlocatie bepaald. NPR 6097 maakt gebruik van 40 jaar KNMI-meetgegevens van 51 KNMI-meetstations. Met behulp van deze meetgegevens is een dataset gemaakt waarmee voor iedere locatie in Nederland de windstatistiek op 60 meter hoogte bepaald kan worden. De statistiek wordt daarbij gecorrigeerd voor ruwheden in het landschap. Bij de randvoorwaarden in de CFD-berekening is een ruwheidslengte aangehouden van $z_0 = 1.0$ meter (stedelijk gebied) voor het landinwaartse gebied.

Hieronder wordt in een windroos de windstatistiek ter plaatse van het project gegeven op een hoogte van 60 meter.



1 Onderzoeksgebied en activiteitenklassen

In figuur 4 is ziet u de bebouwing. We bepalen het windklimaat in de openbare ruimte op maaiveld en op de binnentuinen (bruine vlakken).

In de openbare ruimte is plaats voor parkjes en bankjes/zitjes. De exacte plaats hiervan is op dit moment nog niet bekend. Ook de positie van de entrees is op dit moment nog niet bekend.

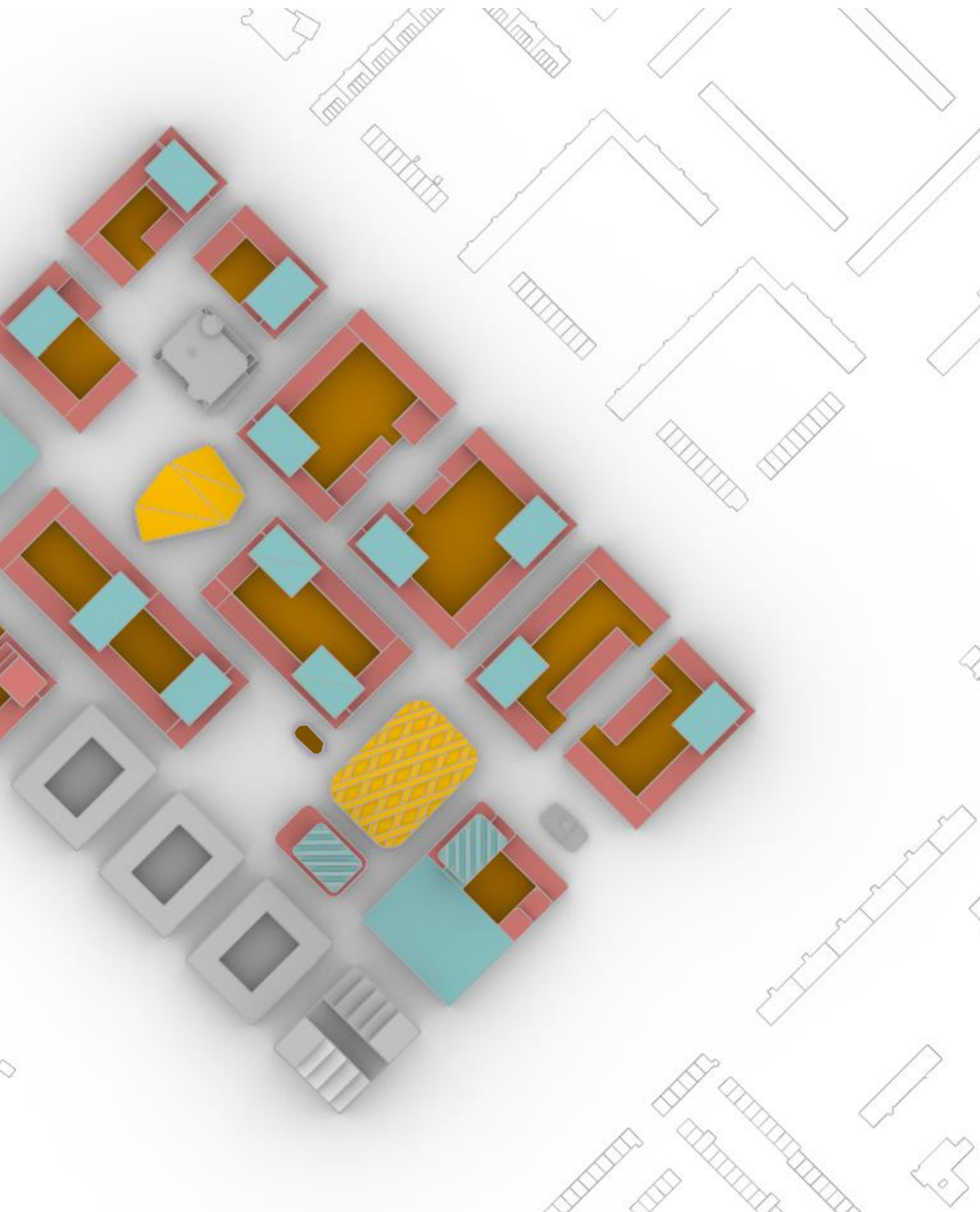
De terrassen en binnentuinen worden beoordeeld volgens de activiteit 'langdurig zitten'.

De overige gebieden worden beoordeeld volgens de activiteit 'doorlopen'.

Op basis van de resultaten geven wij aan waar entrees, bankjes en zitjes geplaatst zouden kunnen worden.



figuur 4:Gebied met bouwblokken, met binn



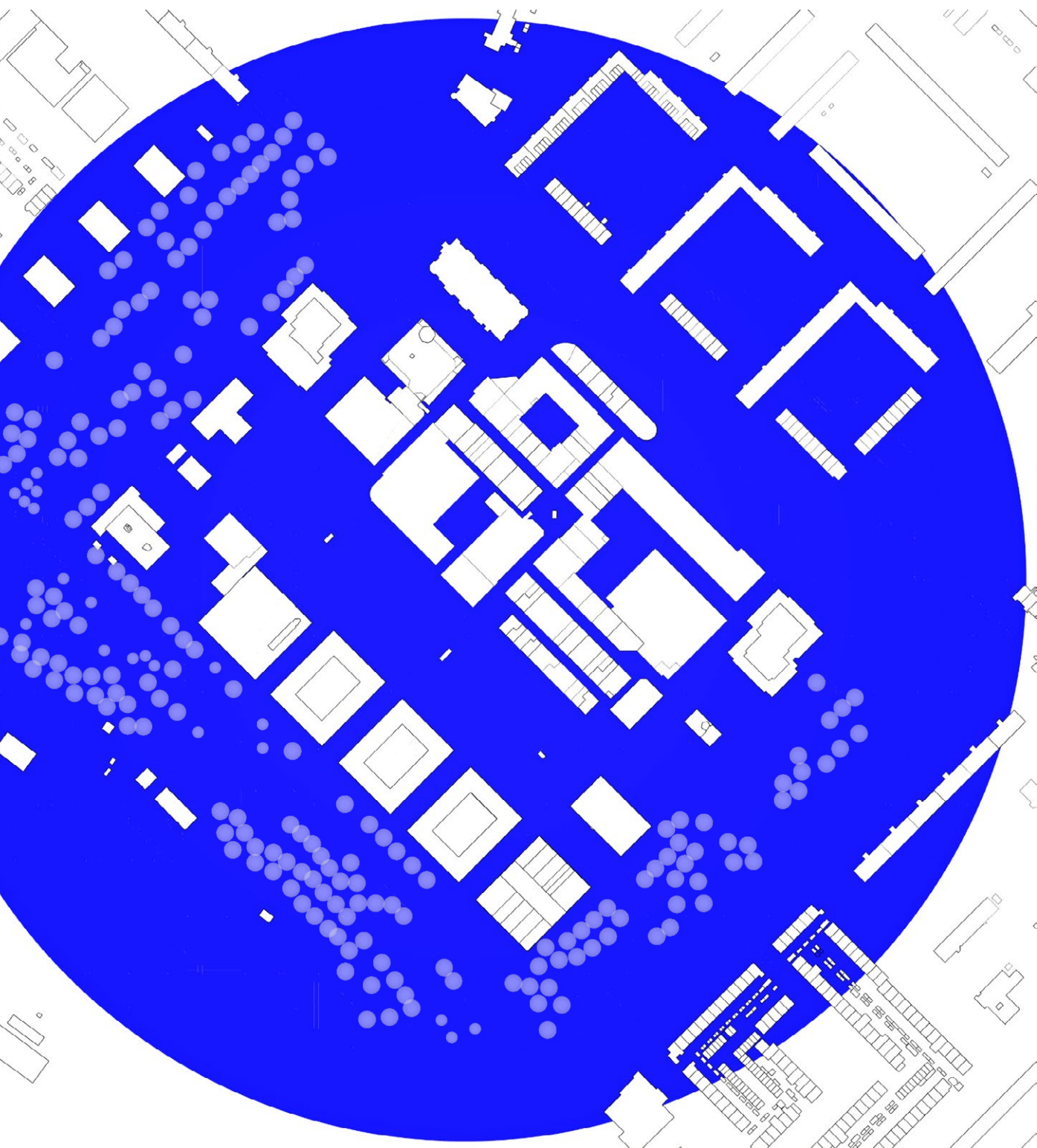
mentuinen en openbaar gebied

1 Resultaten | Bestaande situatie (windgevaar)

Windgevaar

Figuur 5 laat zien dat er geen risico is op windgevaar in de bestaande situatie.





ans dat $v > 15$ m/s het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
0.05	geen risico
0.05 - 0.29	beperkt risico
0.30	gevaarlijk

figuur 5: beoordeling windgevaar op maaiveld

1 Resultaten | Bestaande situatie (windhinder)

Windhinder

In figuur 6 is windhinder voor het gehele gebied te zien.

In het gebied waar Overvecht centrum wordt ontwikkeld, is er sprake van een overwegend goed windklimaat met voornamelijk klasse A/B (figuur 6).

Op een aantal plaatsen aan de zuidwestkant is er sprake van een minder windklimaat:

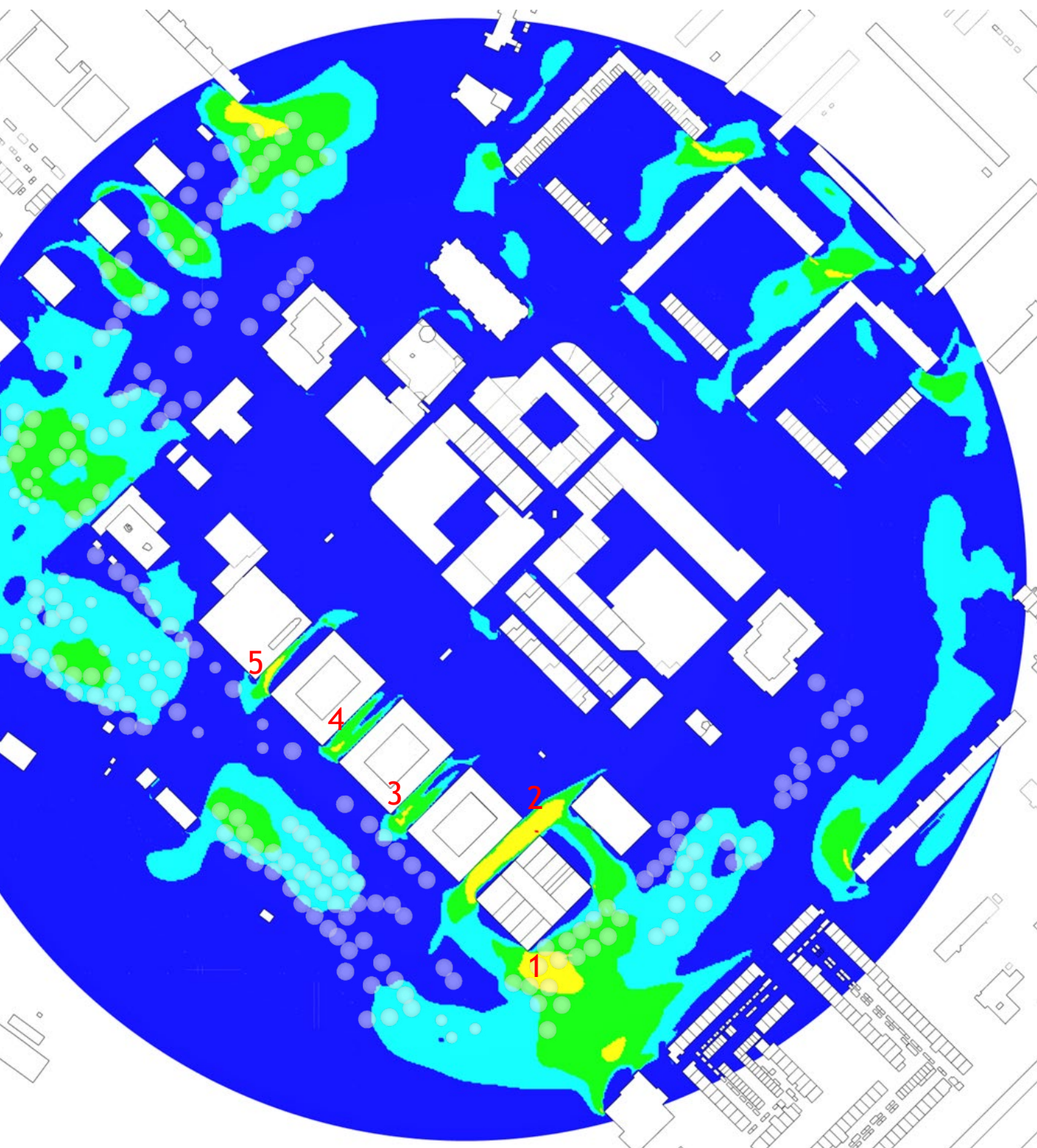
1: op de zuidpunt is er sprake van een matig windklimaat (klasse D).

2: ook hier is sprake van een matig windklimaat (klasse D) en een klein gebied met een slecht windklimaat (klasse E).

3, 4 en 5: er is sprake van een matig tot goed windklimaat (klasse C/D).



overschrijdingskans dat $v > 5$ m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwali
< 2.5	
2.5 - 5.0	
5.1 - 10.0	
10.1 - 20.0	
> 20	



figuur 6: beoordeling windgevaar op maaiveld

teitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

1 Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum

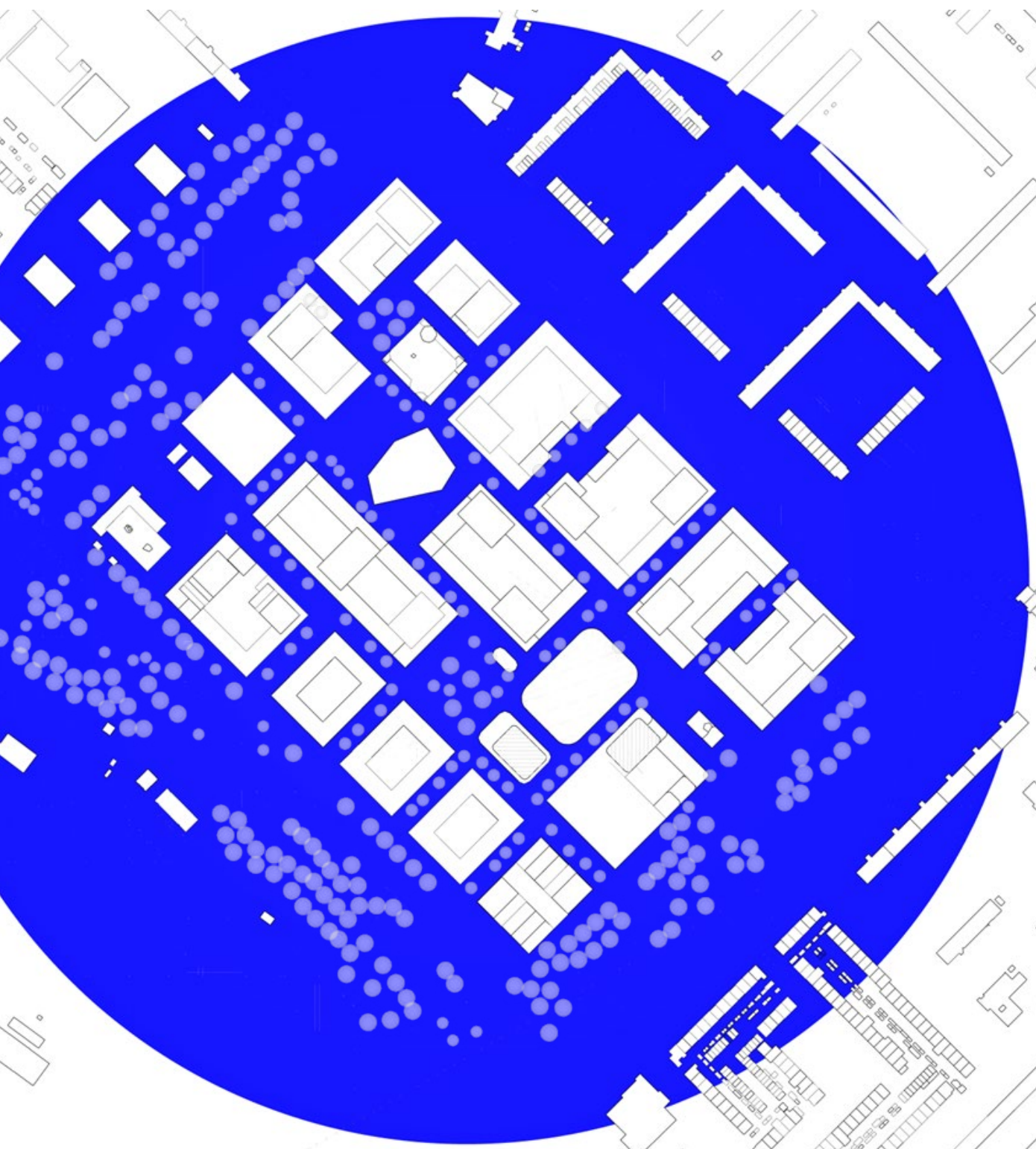
Windgevaar

Figuur 7 laat zien dat er geen risico is op windgevaar in de toekomstige situatie op maaiveld en op de binnentuinen.



figuur 8: beoordeling windgevaar op binnentuinen

(nieuwe) situatie (windgevaar)



ans dat $v > 15$ m/s het aantal uren per jaar	Kwalificatie en beoordeling
0.05	geen risico
0.05 - 0.29	beperkt risico
0.30	gevaarlijk

figuur 7: beoordeling windgevaar op maaiveld

1 Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum

Windhinder

In figuur 9 is windhinder voor het gehele gebied te zien.

Op de meeste plaatsen is er sprake van een overwegend goed windklimaat met klasse A. Binnen het ontwerp zijn een aantal gebieden met klasse B/C/D. Een groot gedeelte van de gebieden met klasse C en klasse D bevinden zich buiten het ontwerp.

Op een aantal plaatsen is er sprake van een minder windklimaat:

- 1: Er is nog steeds sprake van een matig windklimaat (klasse D). Het gebied is kleiner geworden in vergelijking met de huidige situatie.
- 2: Er is geen sprake meer van een slecht windklimaat (klasse E). Ook het gebied met matig windklimaat (klasse D) is kleiner geworden.
- 3, 4 en 5: Ook hier verbetert het windklimaat ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen sprake meer van gebieden met klasse D.
- 6: Aan de oostkant, buiten de nieuwbouw ontstaat een gebied met een matig windklimaat (klasse D). Dit was er nog niet in de huidige situatie.

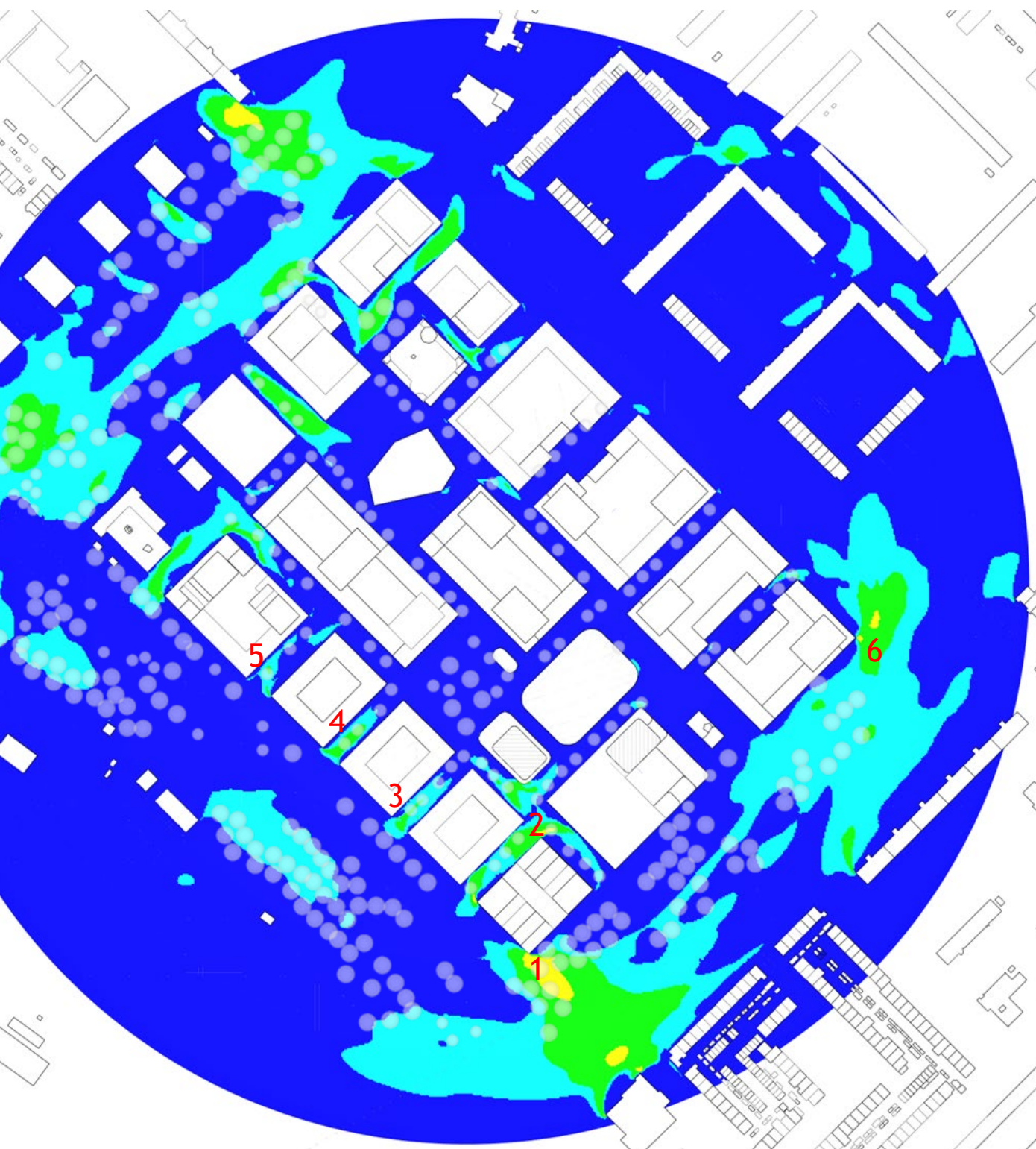
De plaats van entrees ligt nog niet vast. Bij het uitwerken van het voorliggende ontwerp is ons advies om entrees te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B).

De plaats voor zitjes en bankjes ligt nog niet vast. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A).



overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwali
< 2.5	
2.5 - 5.0	
5.1 - 10.0	
10.1 - 20.0	
> 20	

(nieuwe) situatie (windhinder)



figuur 9: beoordeling windhinder op maaiveld

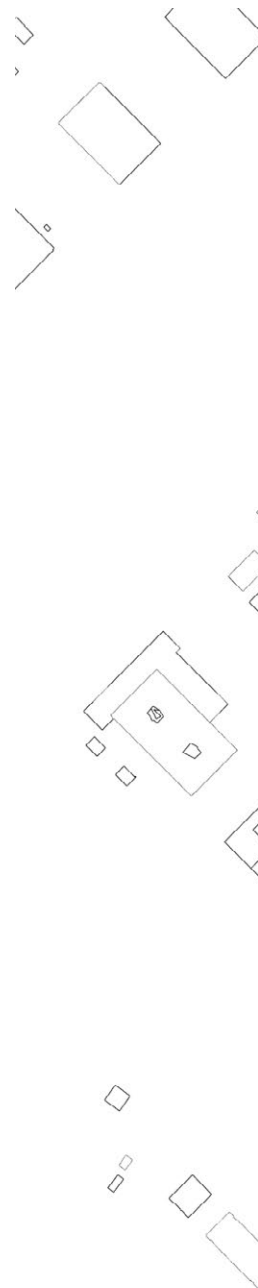
klimaatsteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

1 Resultaten | Ontwerp Overvecht centrum

Windhinder

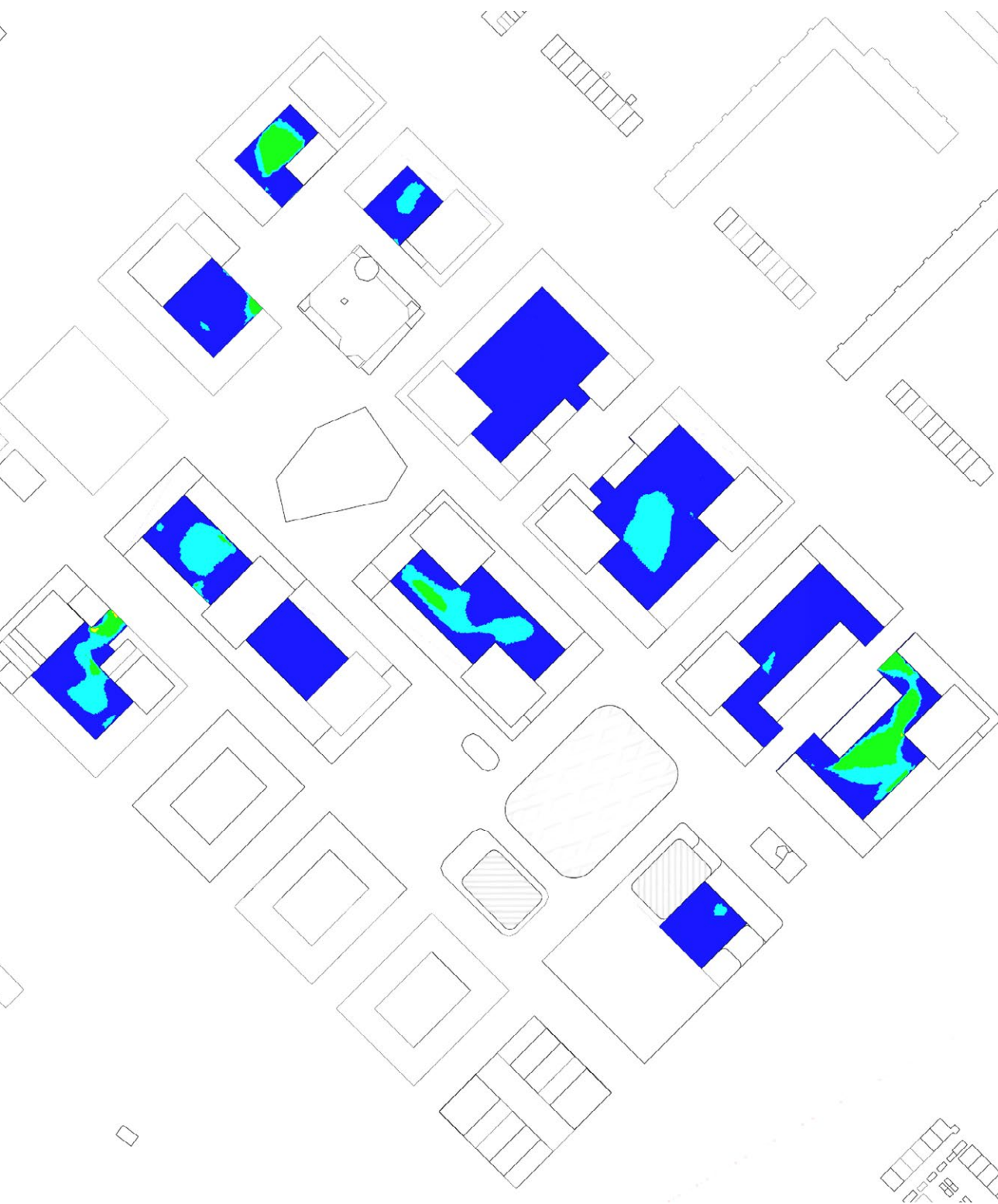
In figuur 10 is windhinder voor het binnentuinen te zien.

Er is sprake van een overwegend goed en matig windklimaat met klasse A en B. Er zijn echter ook gebieden met klasse C op sommige binnentuinen. In de meest zuidwestelijk gelegen binnentuin is in twee kleine gebieden sprake van klasse D. Deze gebieden (klasse C en klasse D) zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Bij het ontwerp van de binnentuin kan daar rekening mee gehouden worden.



overschrijdingskans dat $v > 5$ m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwali
< 2.5	
2.5 - 5.0	
5.1 - 10.0	
10.1 - 20.0	
> 20	

(nieuwe) situatie (windhinder)



Klimaatklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

figuur 10: beoordeling windhinder op binnentuinen

1 Conclusies windonderzoek

Het doel van het onderzoek is om het windklimaat in kaart te brengen rond de nieuwbouw op maaiveld en op de binnentuinen. Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek.

Bestaande situatie:

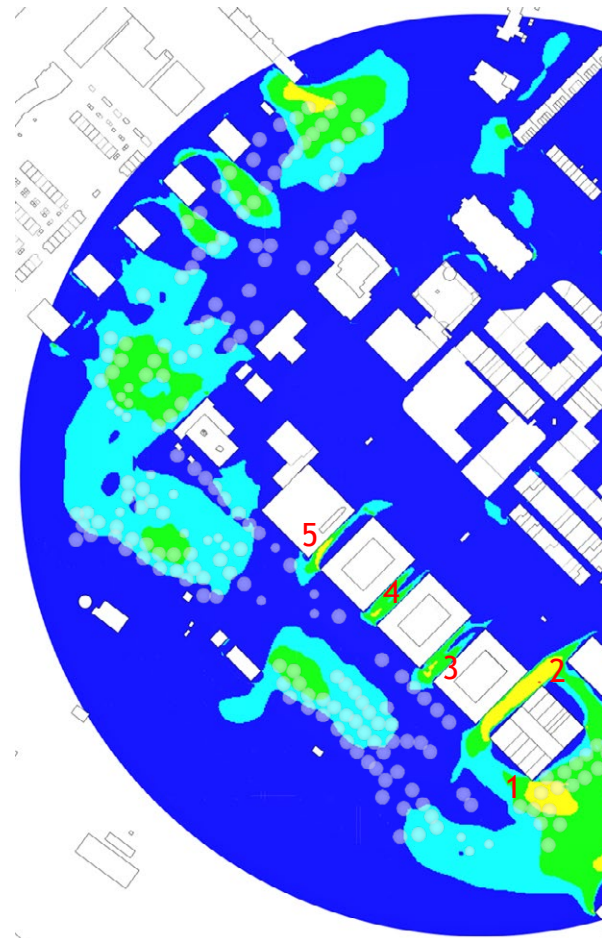
- Er is geen sprake van windgevaar.
- In een groot gedeelte van het gebied is er sprake van een goed windklimaat (klasse A en klasse B).
- Aan de zuidwestkant is er sprake van een matig windklimaat (klasse D) en in een heel klein gebied is er sprake van een slecht windklimaat (klasse E).

Toekomstsituatie maaiveld:

- Er is geen sprake van windgevaar.
- In een groot gedeelte van het gebied is er sprake van een goed windklimaat (klasse A en klasse B).
- Ten opzichte van de bestaande situatie ontstaan er binnen de gebieden met nieuwbouw een aantal plaatsen met klasse C.
- In vergelijking met de huidige situatie verbetert het windklimaat bij de bestaande bebouwing aan de zuidwestkant.
- Aan de oostkant ontstaat een gebied met een matig windklimaat (klasse D).
- In de openbare ruimte is er sprake van gebieden met een goed tot matig windklimaat voor bankjes en zitjes. Ons advies is om deze te plaatsen in gebieden met een goed windklimaat (klasse A).
- Entrees kunnen het best gesitueerd worden in gebieden met een goed windklimaat (klasse A en klasse B).

Toekomstige situatie binnentuinen:

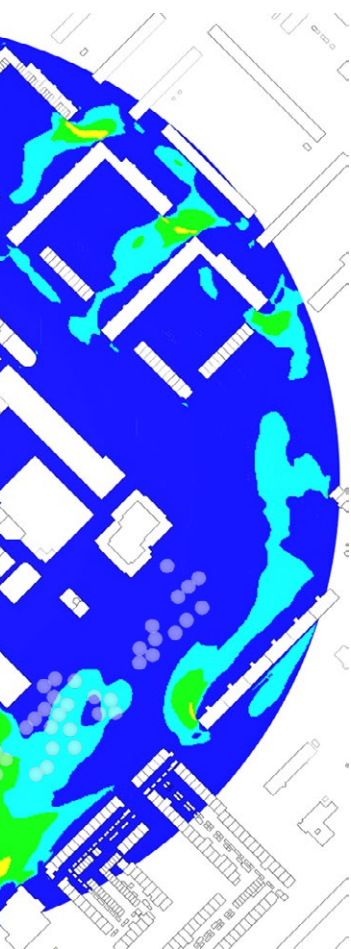
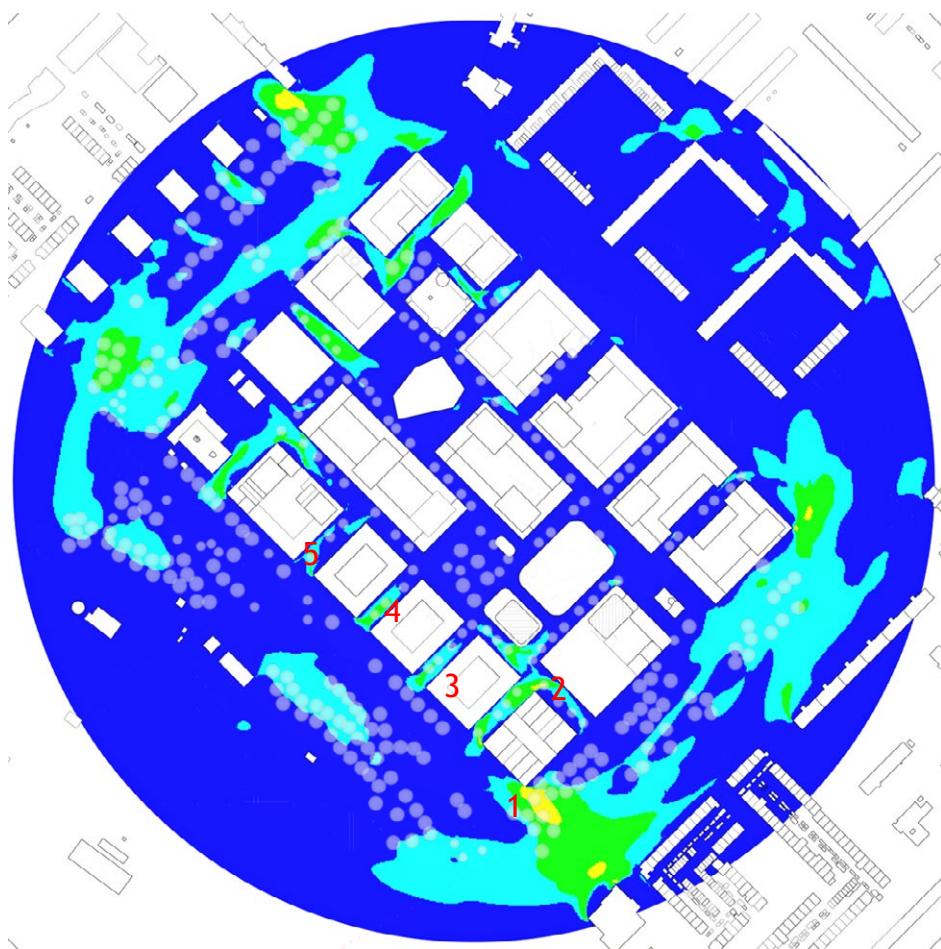
- Op alle binnentuinen zijn gebieden met een goed tot matig windklimaat (klasse A en klasse B) voor zitjes en bankjes. De gebieden met klasse C en klasse D zijn minder geschikt voor bankjes en zitjes. Hier kan bij de inrichting rekening mee gehouden worden.



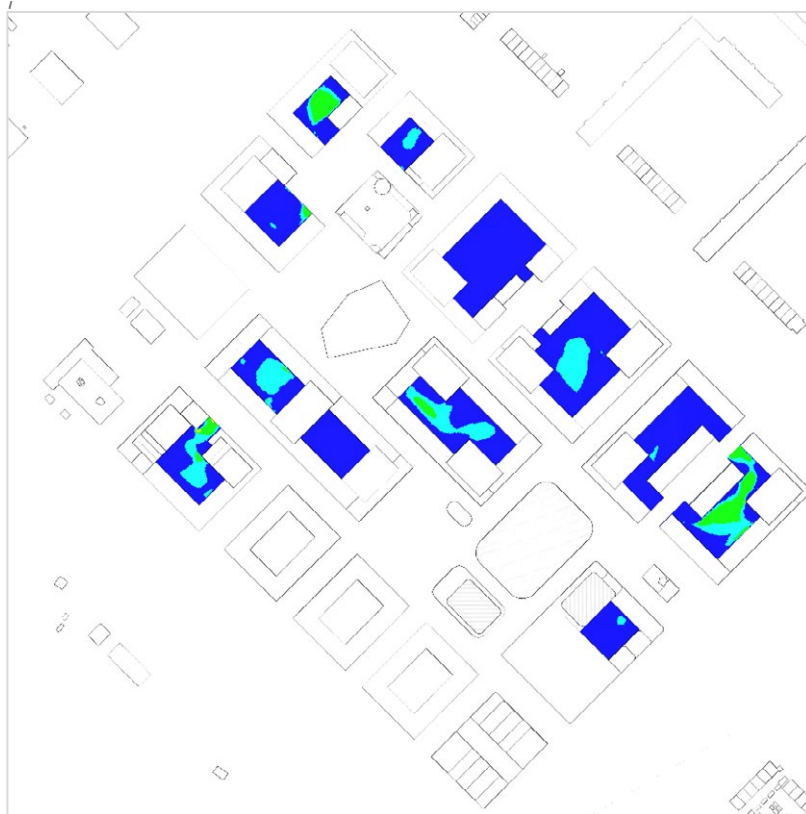
figuur 11: windhinder in bestaande situatie

Bomen:

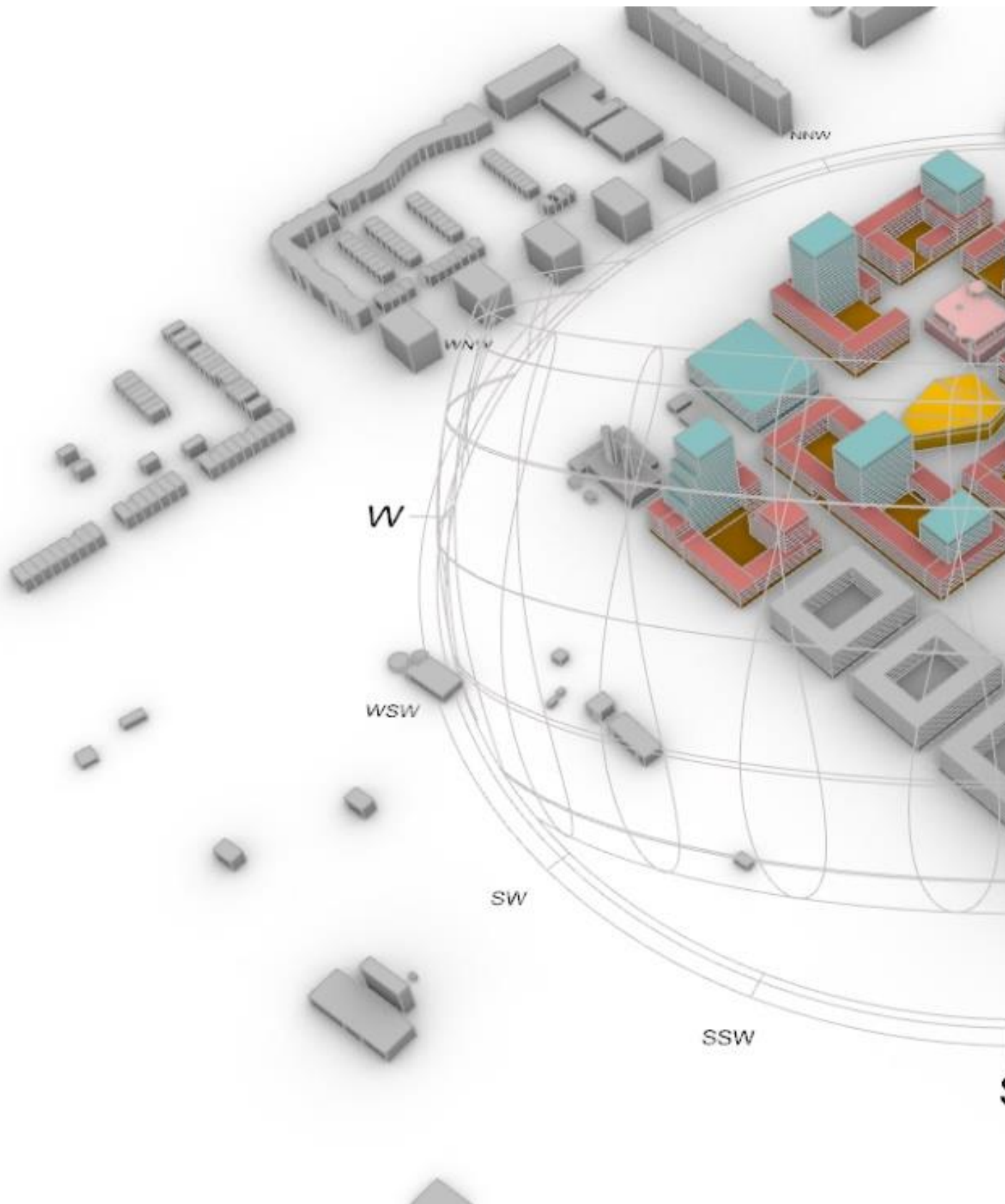
Merk op dat de bomen in en buiten de nieuwbouw een belangrijke bijdrage leveren aan een goed windklimaat. Het is van belang dat bij de uitwerking van het plan de inrichting van het maaiveld integraal wordt meegenomen.

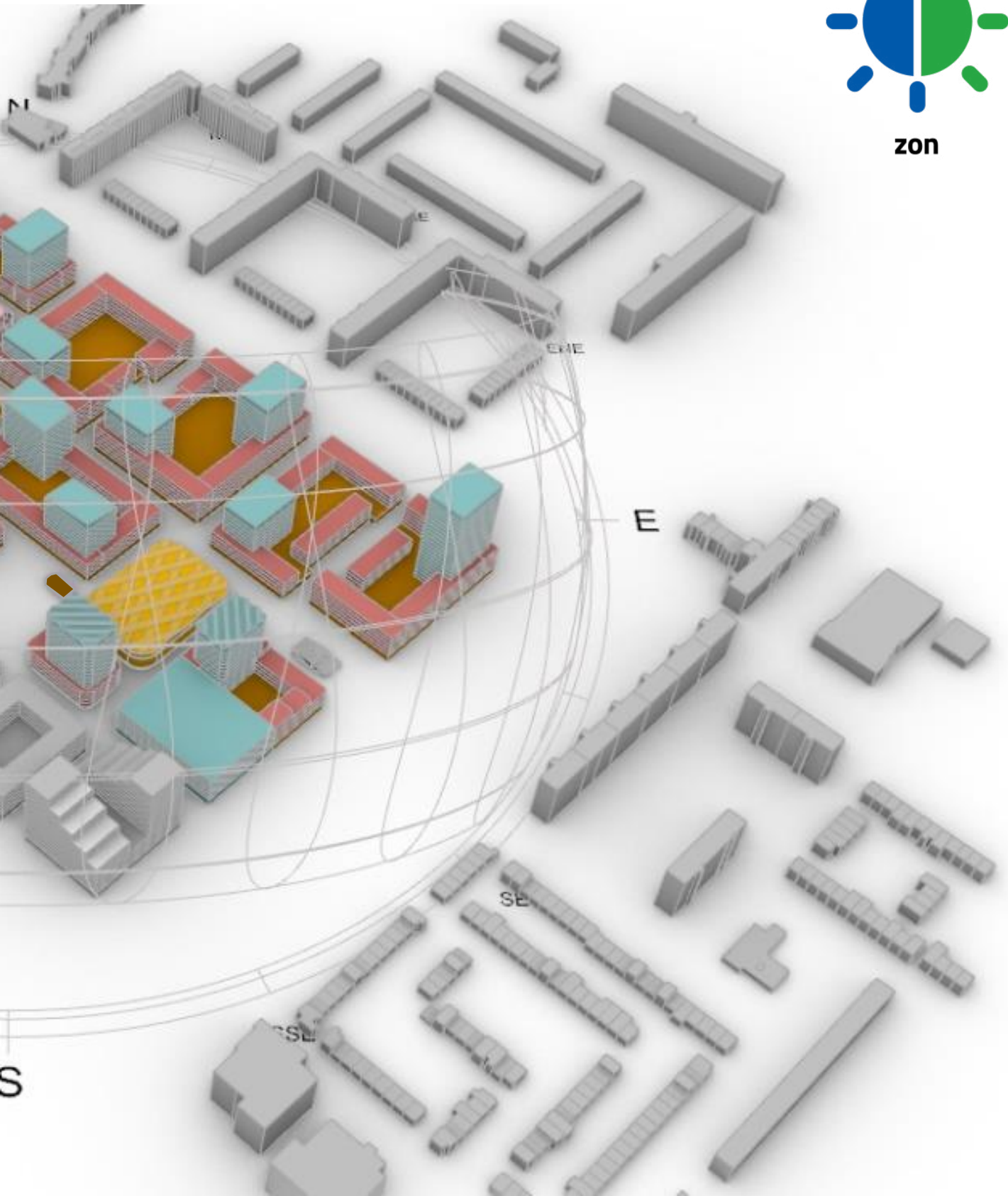


figuur 12: windhinder in ontwerp Overvecht centrum situatie



2 Bezinning





2 Eisen & toetsing bezonning

Toelichting

Begrippen

De **bezonningsduur** wordt gedefinieerd als de duur van het totaal aan mogelijke minuten bezonning gedurende de betreffende dag voor een specifieke locatie.

De **mogelijke bezonningsduur** wordt uitgedrukt in het theoretisch aantal minuten bezonning per periode, waarbij onder periode meestal het tijdstip tussen zonsopkomst en zonsondergang op een specifieke dag wordt verstaan. De mogelijke bezonningsduur is gebaseerd op een onbewolkte dag met een heldere hemelkoepel. Door de draaiing van de aarde om de zon en om zijn eigen rotatie-as, heeft elke specifieke locatie en elke dag zijn eigen mogelijke bezonningsduur. Het is mogelijk deze door middel van berekeningen vast te stellen.

De **verwachte bezonningsuren** zijn de uren dat de zon per gemiddeld jaar schijnt. De uren die de zon werkelijk schijnt, worden gemeten op diverse plaatsen (weerstations) in Nederland en door de middeling van verschillende jaren worden de verwachte bezonningsuren verkregen. In de verwachte bezonningsduur is het effect van factoren zoals bewolking meegenomen.

Richtlijnen

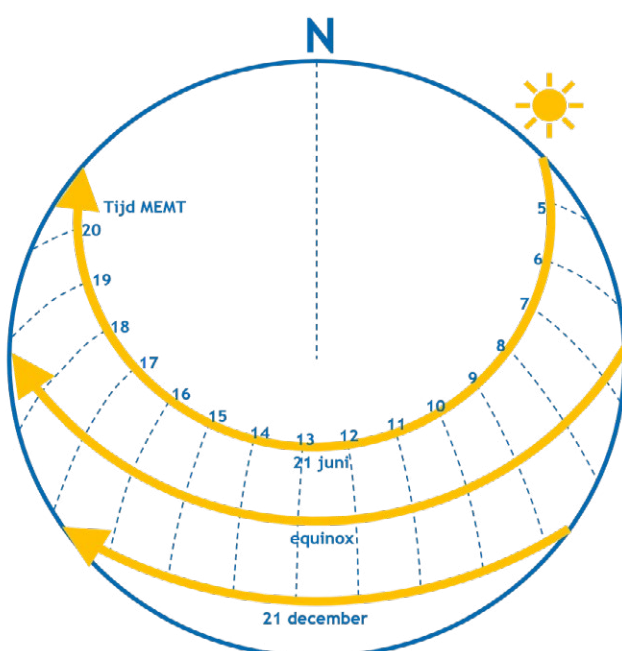
Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot de minimale bezonningsduur. Ten aanzien van de bezonning zijn er dus geen wettelijke eisen gesteld.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen, woongebouwen en commerciële ruimten geen eisen gesteld met betrekking tot minimale bezonningsduur.

Wel wordt er bij de beoordeling van de bezonningsduur van woningen regelmatig een waarderingsrichtlijn gehanteerd (afgeleid uit het rapport Woningwaardering, opgesteld door TNO, 1962) waarin onderscheid wordt gemaakt in 'lichte en strenge TNO-norm'.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.

De TNO-richtlijn is bedoeld voor woningen. We laten daarnaast ook zien hoe de mogelijke bezonningsduur is op 19 februari en 21 juni van de openbare ruimte.



Bezonningscriteria TNO

‘lichte TNO-norm’

Bij de beoordeling van de bezonning van woningen wordt regelmatig de waarderingsrichtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. In de richtlijn worden eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen. Het betreffende criterium van de waarderingsrichtlijn is hieronder vermeld: ‘TNO-richtlijn’: de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) moet minimaal twee uur (120 minuten) bedragen.

In de richtlijn voor een minimale bezonning staan adviezen voor de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek. De richtlijn stelt dat het hoofdwoonvertrek (gemeten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam) minimaal 2 uur zon moet kunnen ontvangen, waarbij 19 februari maatgevend is.

De mogelijke bezonningsduur is de tijd dat de desbetreffende gevel wordt beschenen door de zon op een onbewolkte dag. De mogelijke bezonningsduur is afhankelijk van de oriëntatie en de datum. Omdat de ligging van de hoofdwoonvertrekken niet altijd bekend is, wordt ervan uitgegaan dat de hoofdwoonvertrekken eenzijdig georiënteerd zijn naar de straatgevels toe (de meest nadelige situatie). Als het hoofdwoonvertrek tweezijdig is georiënteerd (bijvoorbeeld ‘doorzonwoning’ of hoekwoning), kan er meer zon op het hoofdwoonvertrek vallen en wordt eerder aan de bovenstaande criteria voldaan.

Bepalingsmethode

Voor het bepalen van de bezonning en bezonningsuren zijn een indicatief bezonningsonderzoek en een exacte bepaling van het aantal bezonningsuren gedaan. Indicatief om de risicogebieden te signaleren en exact om de vastgestelde risicogebieden te analyseren en beoordelen.

Voor beide onderzoeken heeft DGMR gebruikgemaakt van het 3D-computersimulatieprogramma Rhino in combinatie met Grasshopper. Van de situatie en de omliggende bebouwing is een 3D-model gemaakt. Hierin is alleen rekening gehouden met bouwkundige belemmeringen.

Indicatief bezonningsonderzoek

Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met daarop de figuren die de mogelijke bezonning weergeven op bepaalde te kiezen tijdstippen.

De tijden weergegeven in de bezonningsfiguren zijn de Midden-Europese wintertijden. Van eind maart tot en met eind oktober is de werkelijke tijd de wintertijd plus één uur.

Bepaling exacte bezonningsduur

Naar aanleiding van de resultaten uit het indicatief bezonningsonderzoek is per kritische situatie de exacte mogelijke bezonningsduur bepaald.

Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met figuren die de mogelijke bezonningsduur van de getoetste gevels in kaart brengen. Deze gevels zijn in een grid opgedeeld die een hoogte en breedte heeft van 3 meter.

2 Resultaten | bezonning - bestaande situatie

Bestaande situatie

Op de afbeelding hiernaast is in kleur weergegeven hoeveel uren bezonning op de gevels valt op 19 februari van 09.00 tot 17.00 uur. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie op 21 oktober. Zie [bijlage 3](#) voor schaduwresultaten.

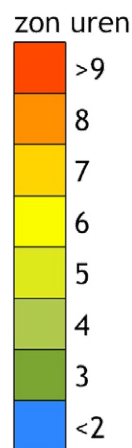
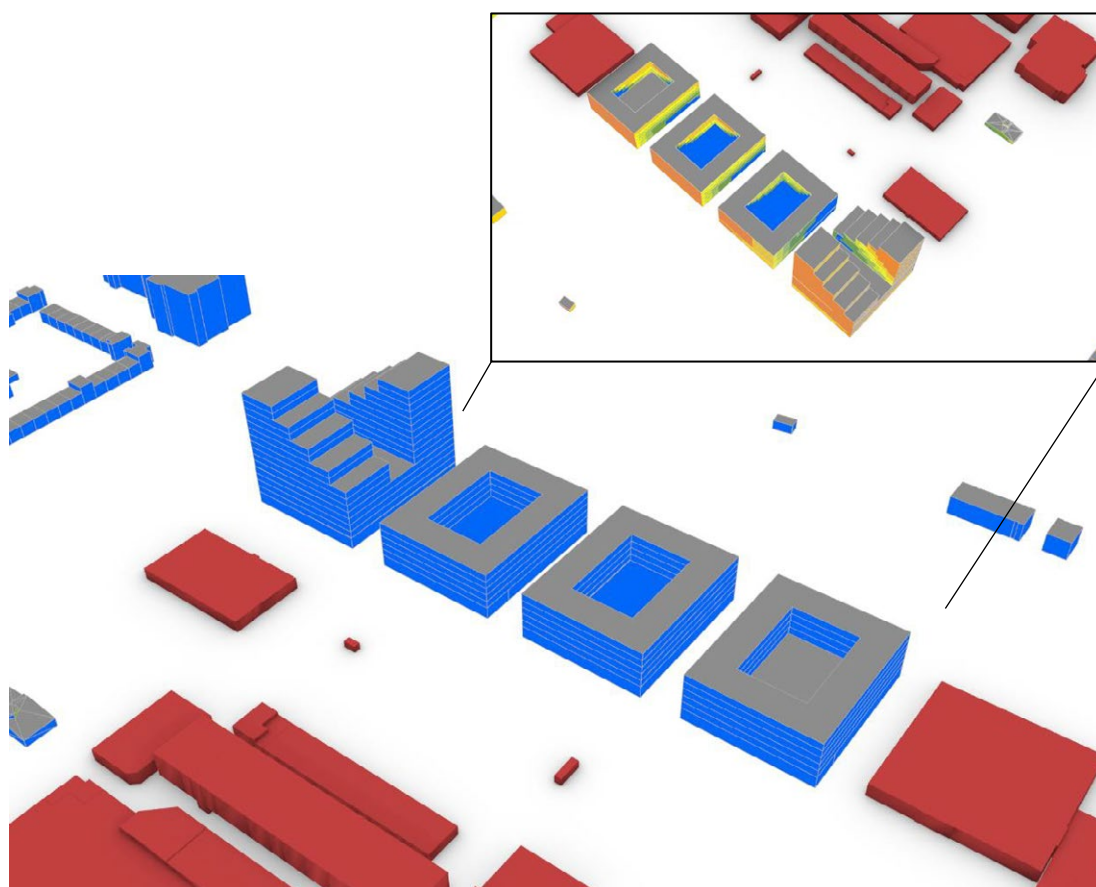
De gebouwen in de omgeving zijn noordoost-zuidwest georiënteerd. We hebben de gevels dus alleen geanalyseerd vanuit het oogpunt van zonlicht. Let op: de TNO-norm geldt alleen voor woningfunctie.

Zuidoost gevels

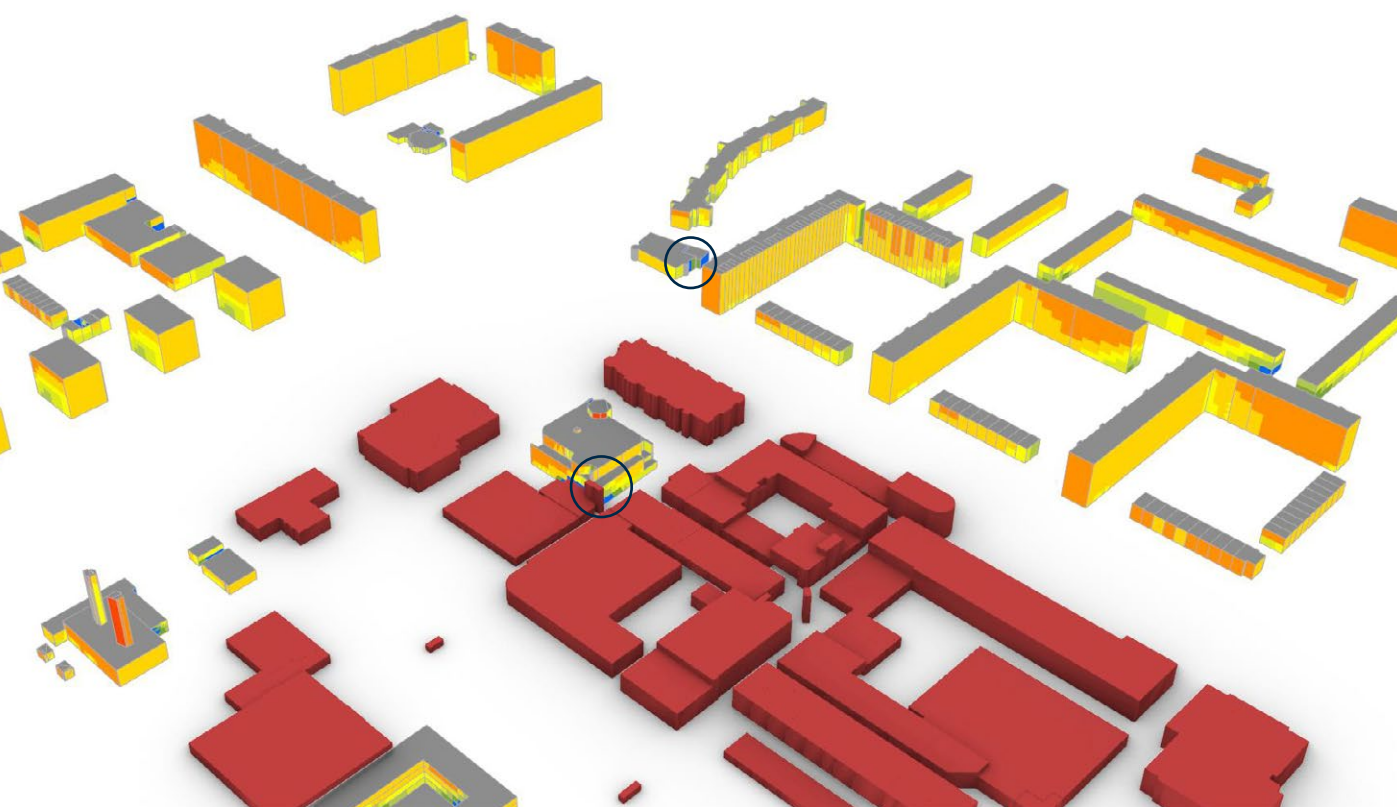
Zoals te zien is in figuur 13 (zuid aanzicht), ontvangen bijna alle zuidoost- en zuidwestgevels van de bebouwing in de omgeving meer dan 2 uur zonlicht. Er zijn maar weinig gevels die minder dan twee uur zonlicht ontvangen (cirkel in zwart), maar dit zijn niet-residentiële gebouwen.

Noordwestgevels

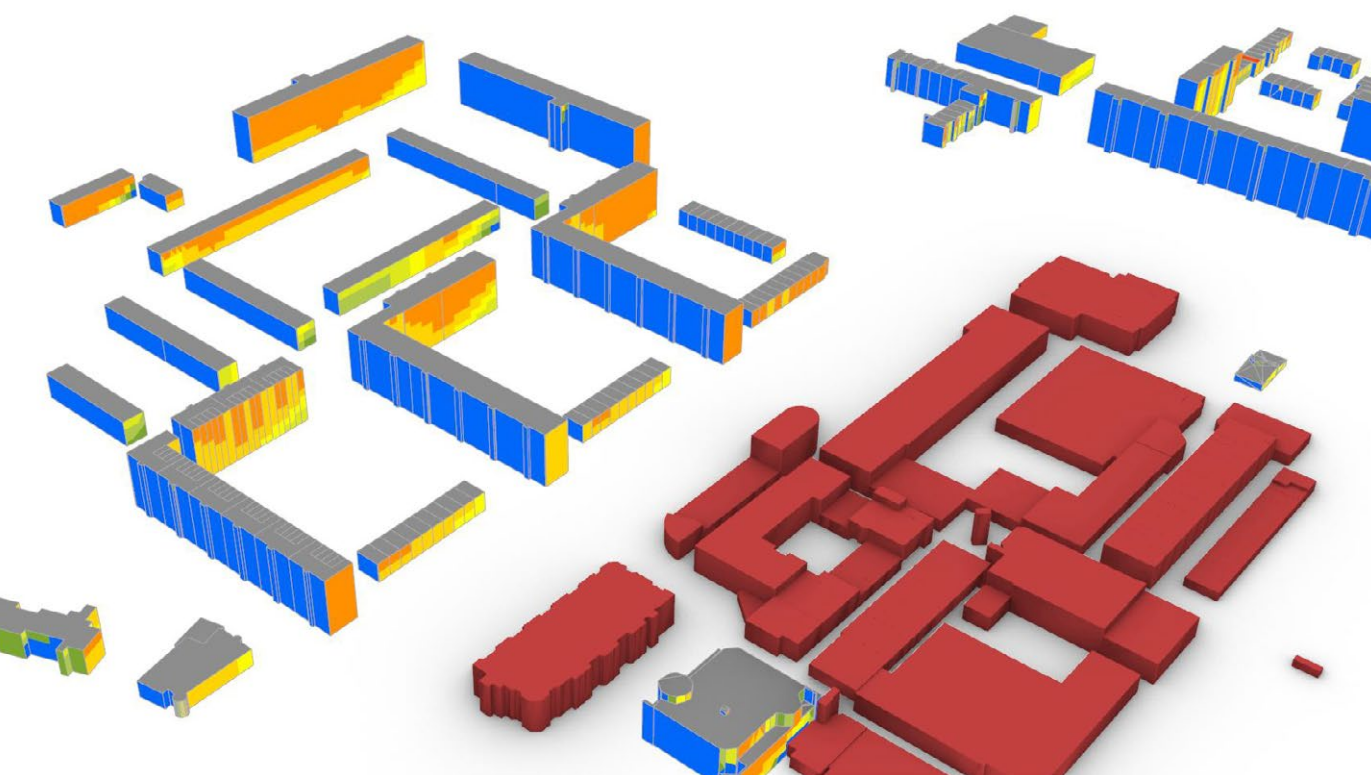
Door de oriëntatie en schaduw die door het eigen gebouw wordt gegenereerd, krijgen deze gevels minder dan twee uur zonlicht. Daarom voldoen ze in de huidige situatie niet aan de TNO-norm, gevels zijn in figuur 14 in blauwe kleur te zien.



figuur 15: woongebouwen in bestaande situatie



figuur 13: uren zon in bestaande situatie (zuidaanzicht)



figuur 14: uren zon in bestaande situatie (westaanzicht)

2 Resultaten | bezonning - Overvecht centrum

Nieuwe situatie

Op de afbeelding hiernaast is in kleur weergegeven hoeveel uren bezonning op de gevels valt op 19 februari van 09.00 tot 17.00 uur. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie op 21 oktober. Zie [bijlage 4](#) voor schaduwresultaten.

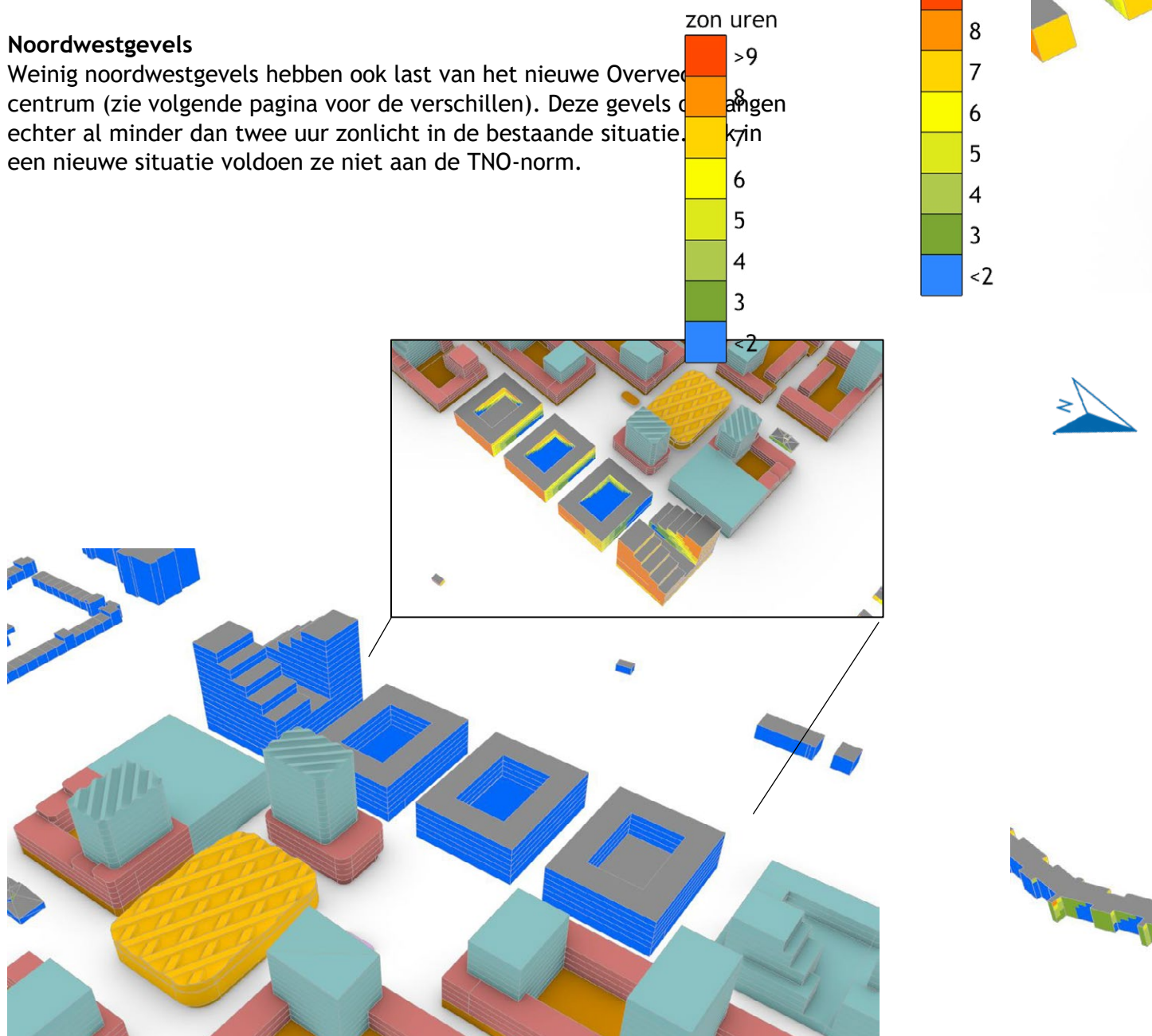
Zuidoostgevels

In vergelijking met de bestaande situatie krijgen veel zuidoostgevels in nieuwe situatie 1-4 uur minder zonlicht (zie volgende pagina voor de verschillen). Deze gevel krijgt in de nieuwe situatie echter nog steeds meer dan twee uur zonlicht en voldoet daarom aan de TNO-norm.

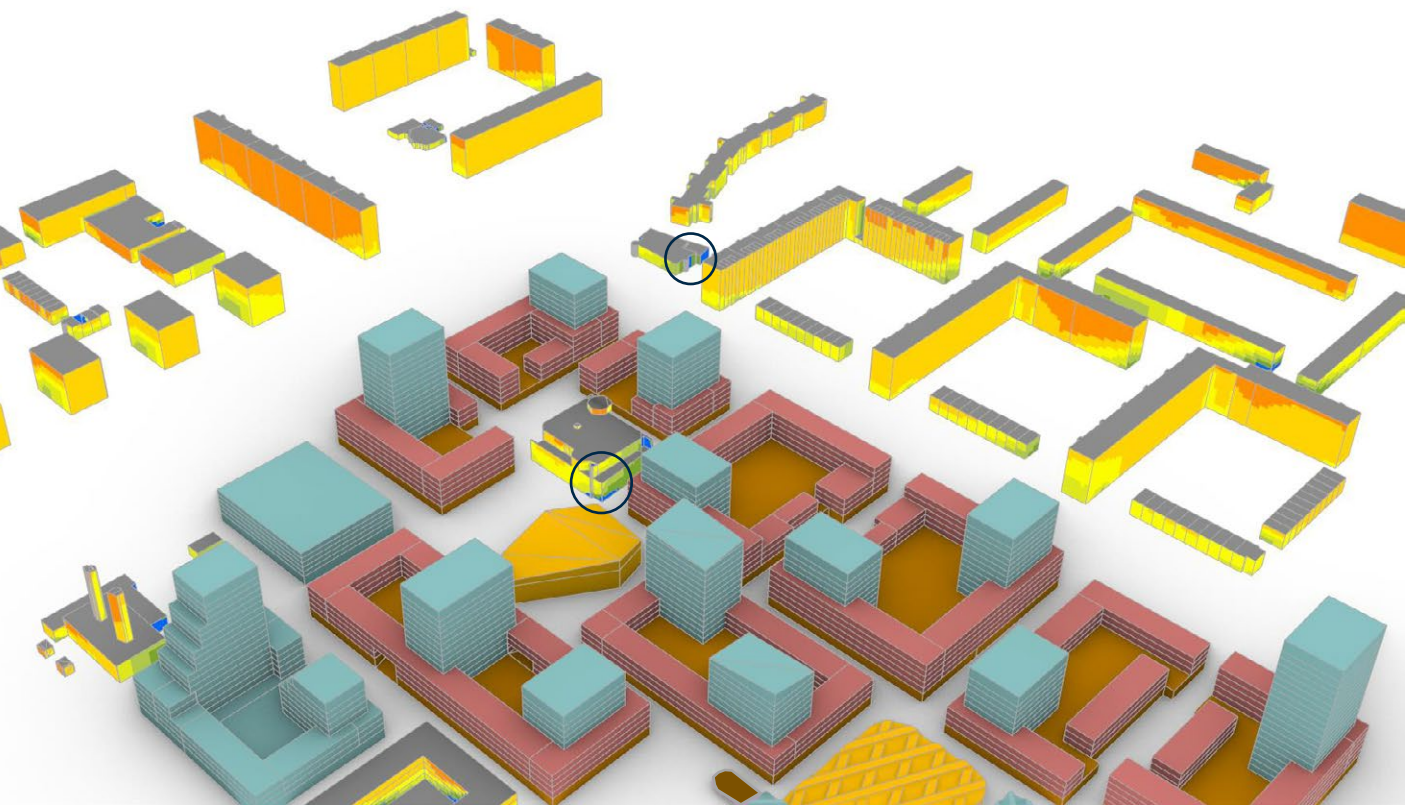
De situatie wordt nog erger voor de gevels gecirkeld in het zwart, maar dit zijn geen woongebouwen, de TNO-norm is niet van toepassing.

Noordwestgevels

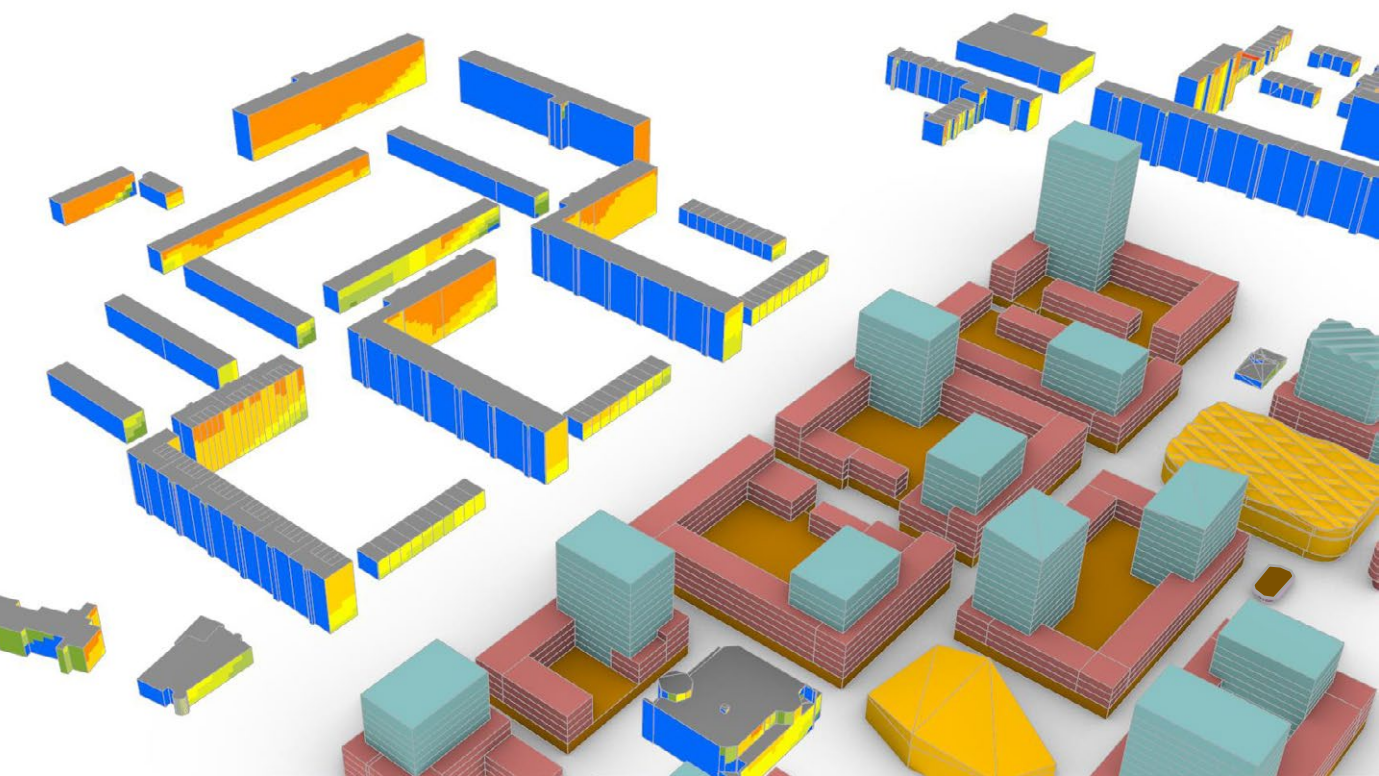
Weinig noordwestgevels hebben ook last van het nieuwe Overvecht centrum (zie volgende pagina voor de verschillen). Deze gevels krijgen echter al minder dan twee uur zonlicht in de bestaande situatie. Ook in een nieuwe situatie voldoen ze niet aan de TNO-norm.



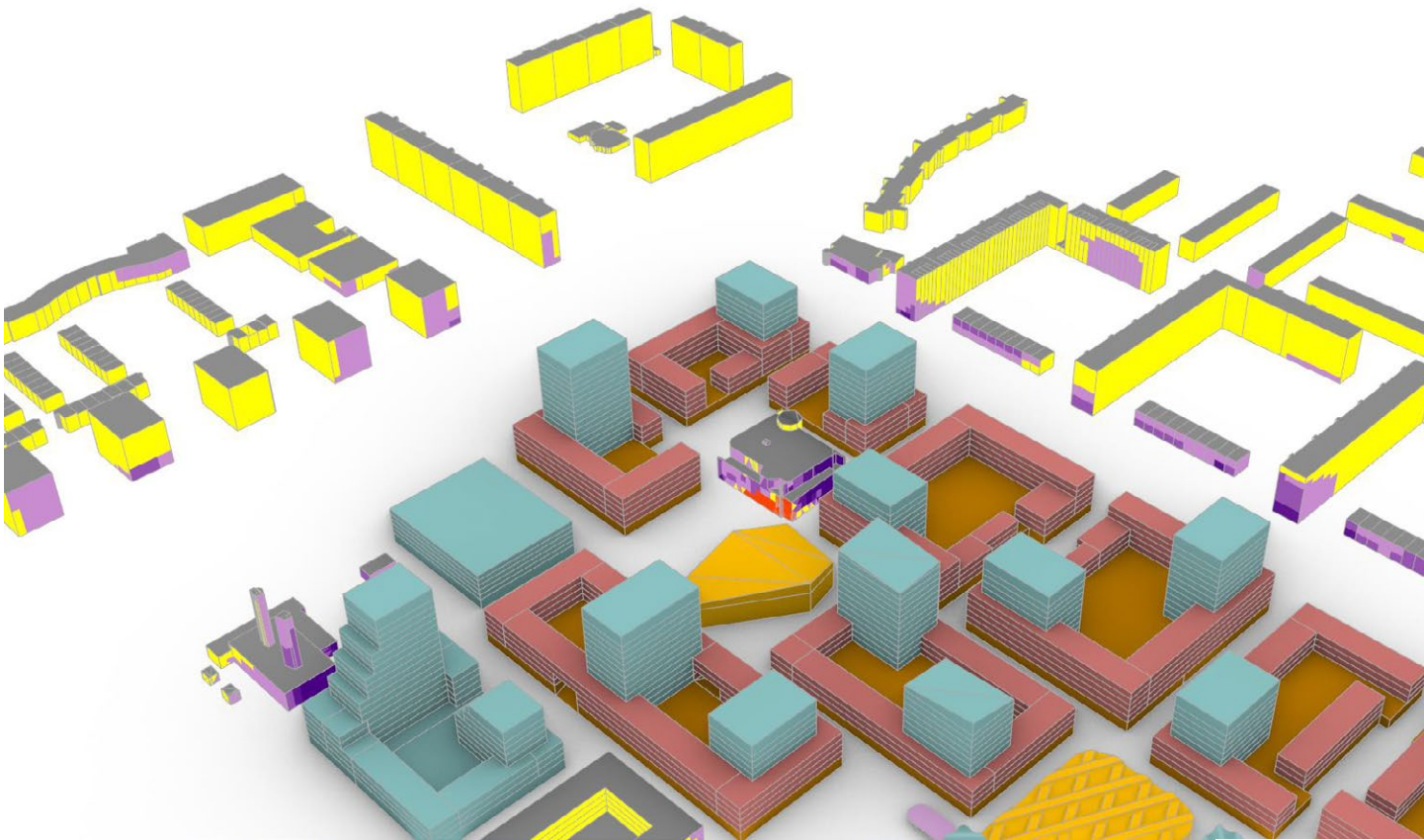
figuur 18: bestaande woongebouwen in nieuwe situatie



figuur 16: uren zon in nieuwe situatie (zuidaanzicht)

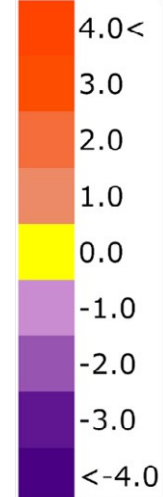


figuur 17: uren zon in nieuwe situatie (westaanzicht)

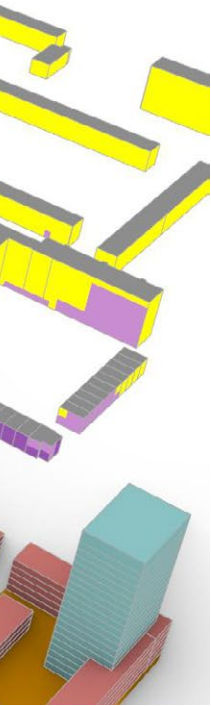
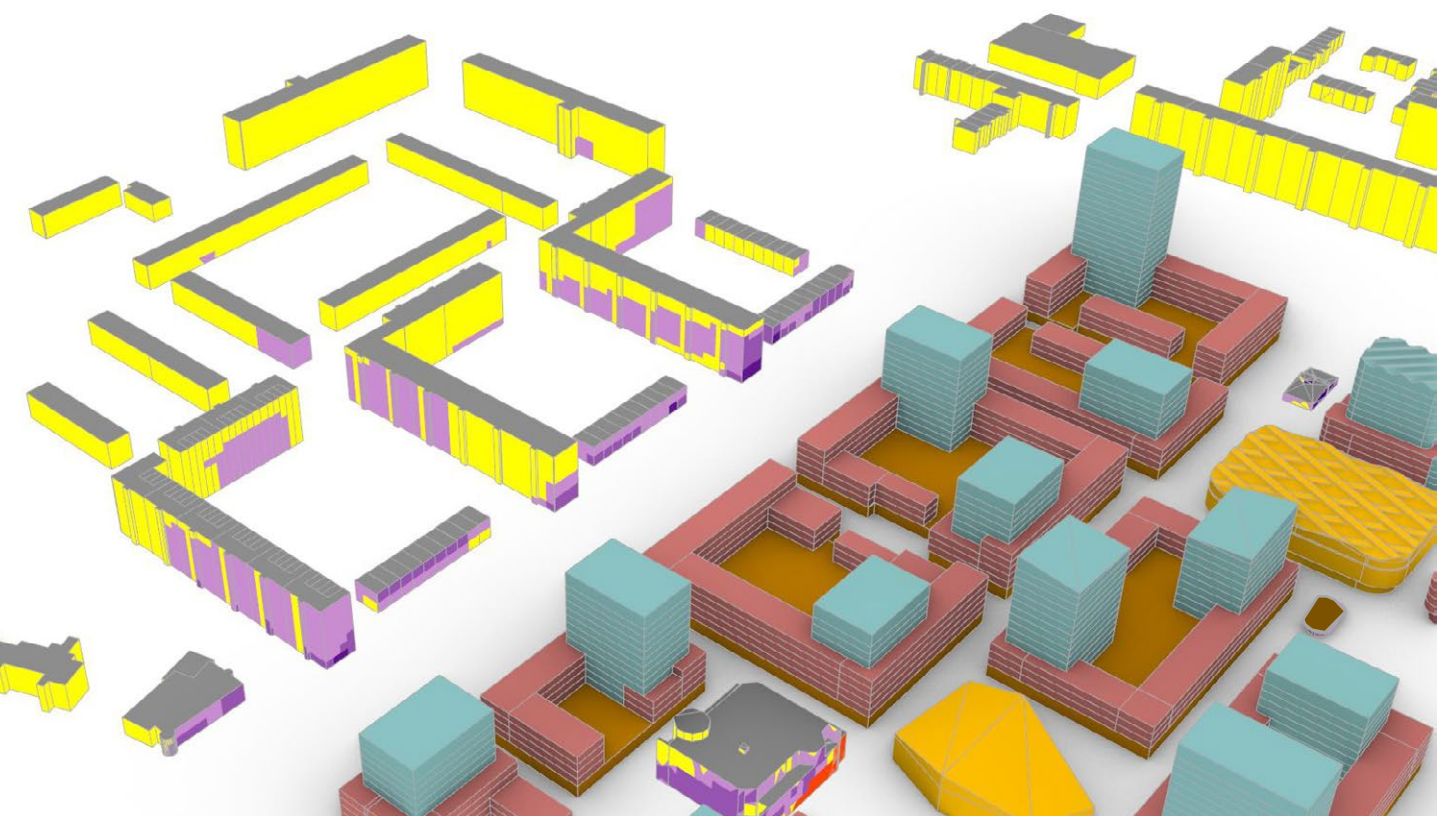


figuur 19: verschil in zonuren (zuidaanzicht)

Sun hours
difference



figuur 20: verschil



hil in zonuren (westaanzicht)

2 Resultaten | bezonning - Invloed nieuwbouw

Nieuwe situatie

Figuren 21, 23 en 24 tonen het aantal zonuren op het ontwerp. Er zijn woningen met minder dan 2 uur bezonning.

De woningen, met de gevel georiënteerd naar het noordoosten, ontvangen per definitie minder dan 2 uur zon, onafhankelijk van omringende bebouwing.

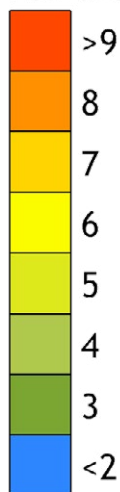
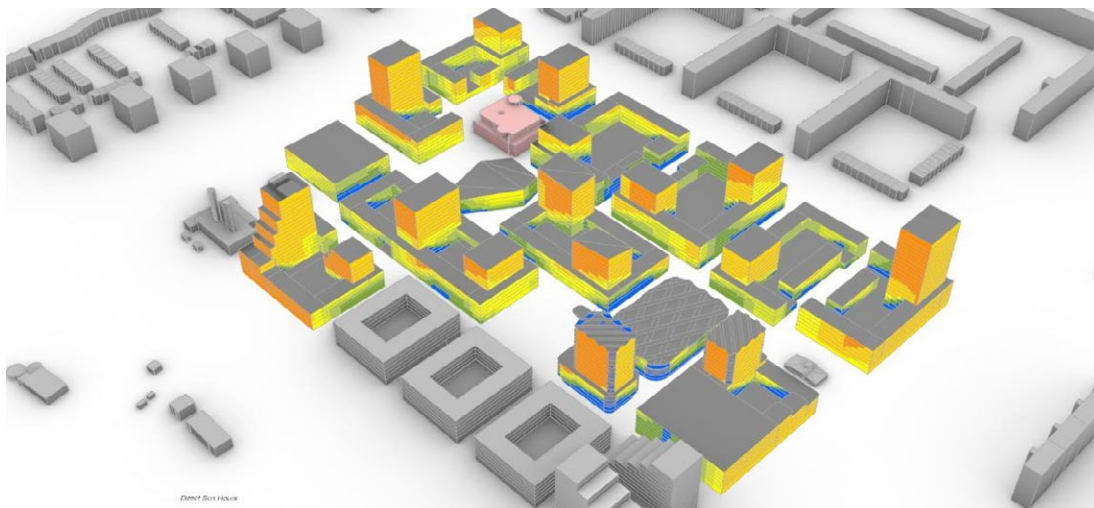
Op de gevels die niet op het noordoosten georiënteerd zijn, is de oorzaak een combinatie van de oriëntatie van de gevel en de omringende nieuwbouw.

De resultaten voor 21 juni (zomertijd) zijn weergegeven in bijlage 7.

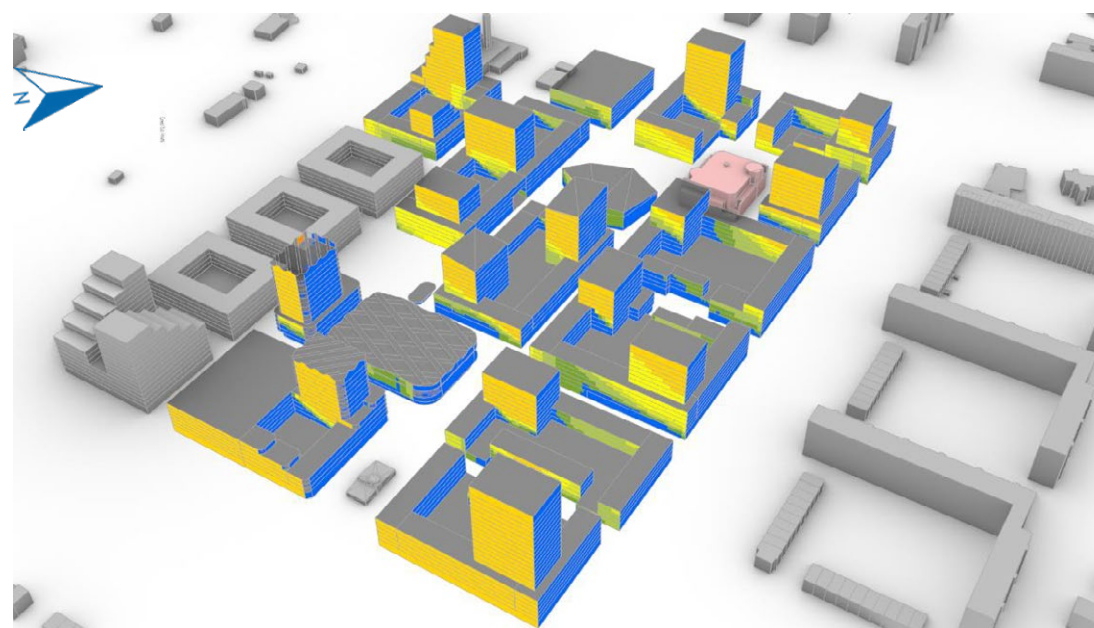
Figuur 22 toont in blauw de locaties voor woningen op maaiveld, die mogelijk eenzijdig georiënteerd zijn (figuur 22). Het betreft alleen de woningen op straatniveau. De hoger gelegen woningen zijn wel tweezijdig georiënteerd.

Voor de beoordeling van de eenzijdig georiënteerde woningen op straatniveau hebben we onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw woningen en bestaande woningen in het gebied.

zon uren



figuur 21: uren zon op ontwerp (zuidaanzicht)



figuur 23: uren zon op ontwerp (westaanzicht)

Bouw in gebied (19 februari)

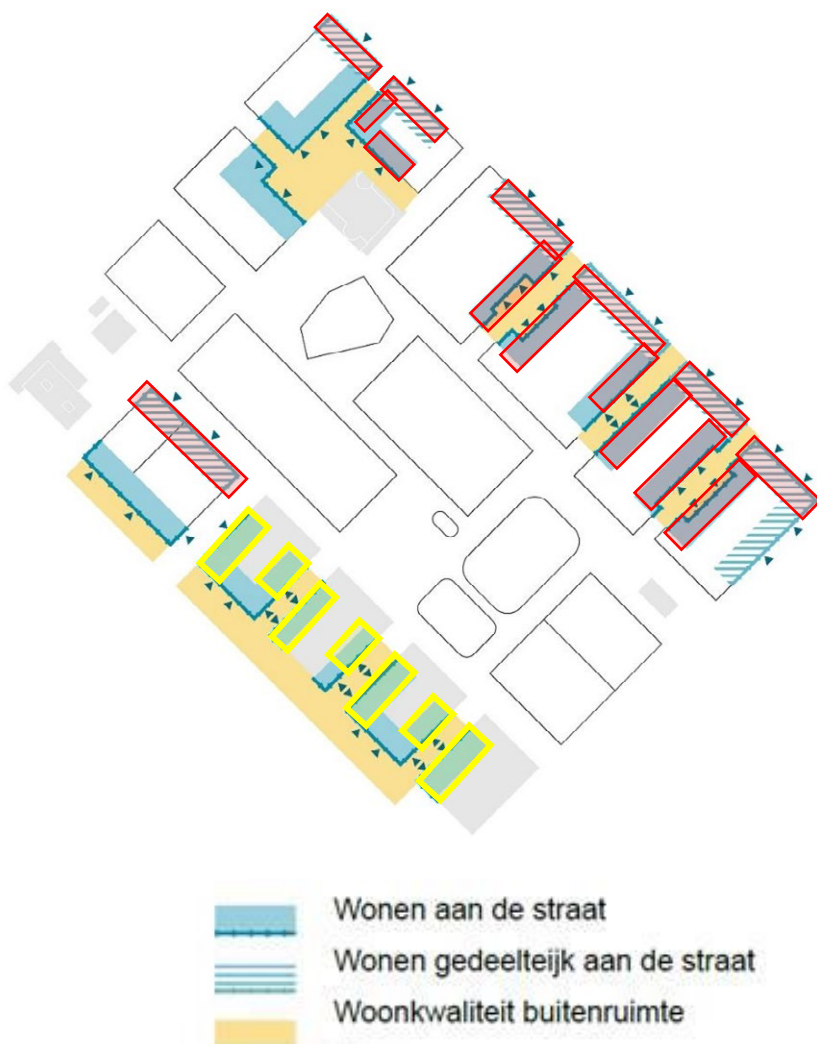
Rode arcering (nieuwbouw), figuur 22

Met een rode arcering hebben wij de nieuwbouwwoningen op straatniveau weergegeven die mogelijk eenzijdig georiënteerd zijn en minder dan 2 zonuren ontvangen.

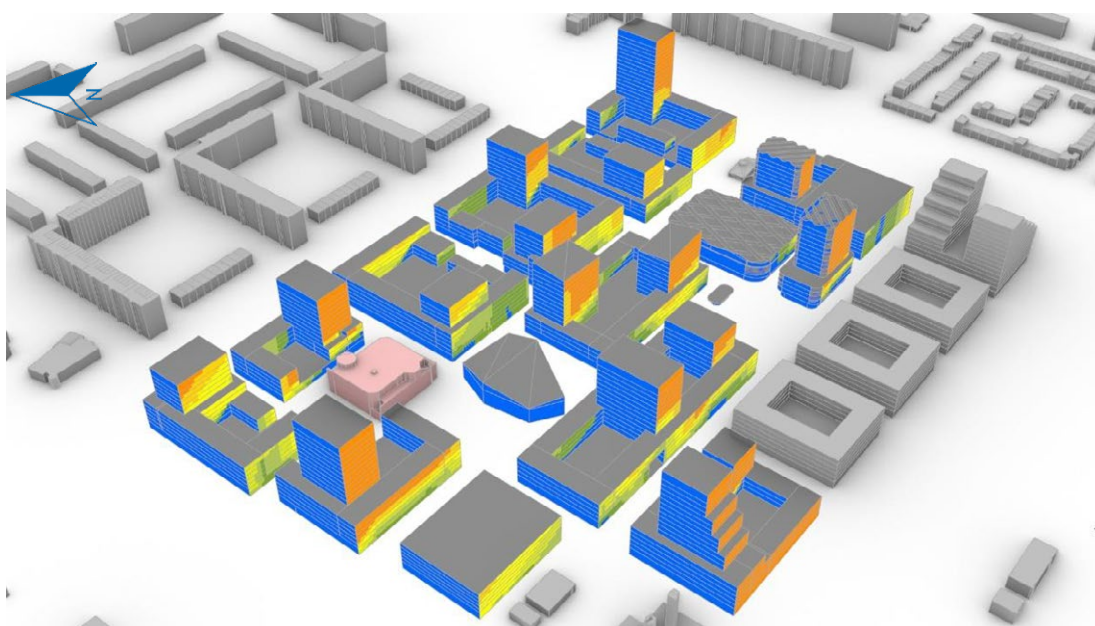
Gele arcering (bestaande bouw), figuur 22

Met een gele arcering hebben wij de bestaande woningen op straatniveau weergegeven, die eenzijdig georiënteerd zijn en minder dan 2 zonuren ontvangen.

Deze woningen ontvangen in de bestaande situatie al minder dan 2 zonuren.
De omringende nieuwbouw heeft hier geen invloed op.



figuur 22: eenzijdig georiënteerde woningen op maaiveld



figuur 24: uren zon op ontwerp (oostaanzicht)

2 Conclusie

Bezonningsonderzoek

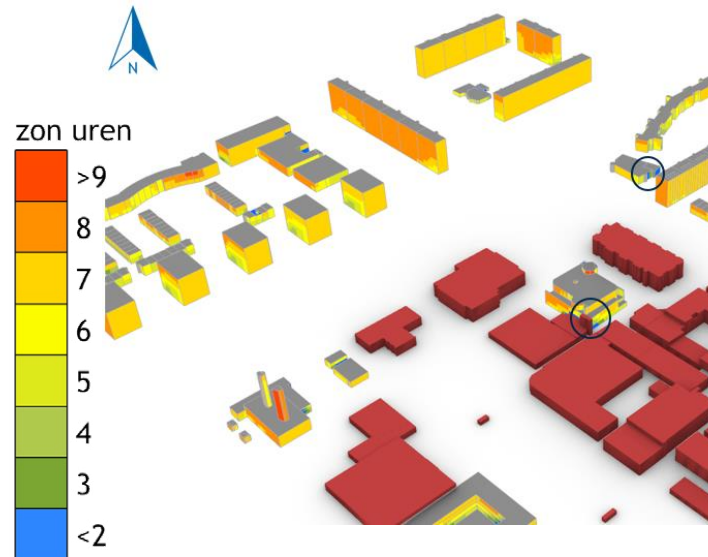
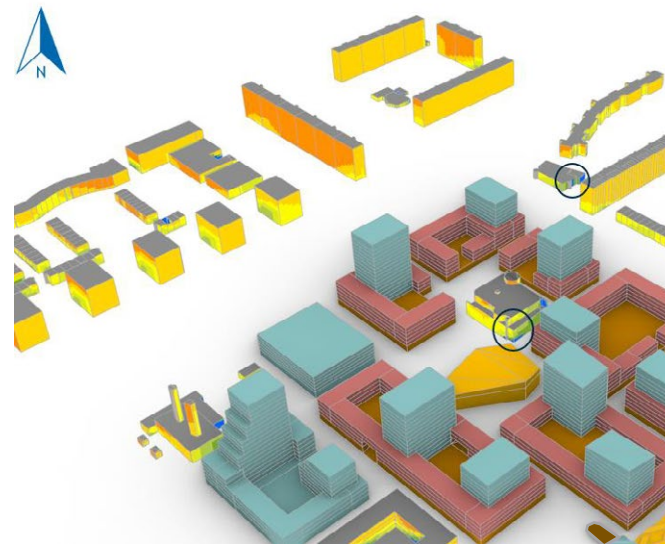
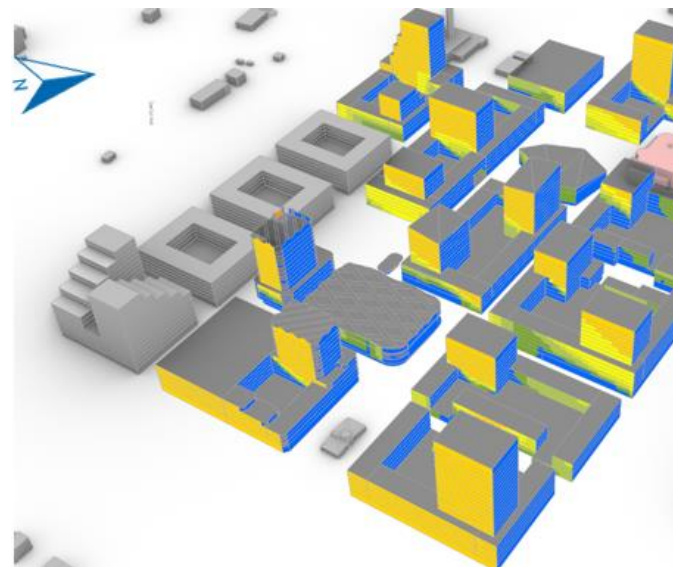
Met dit bezonningsonderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van het nieuwe Overvecht centrum voor het aantal zonuren op de gevels van de omliggende bebouwing.

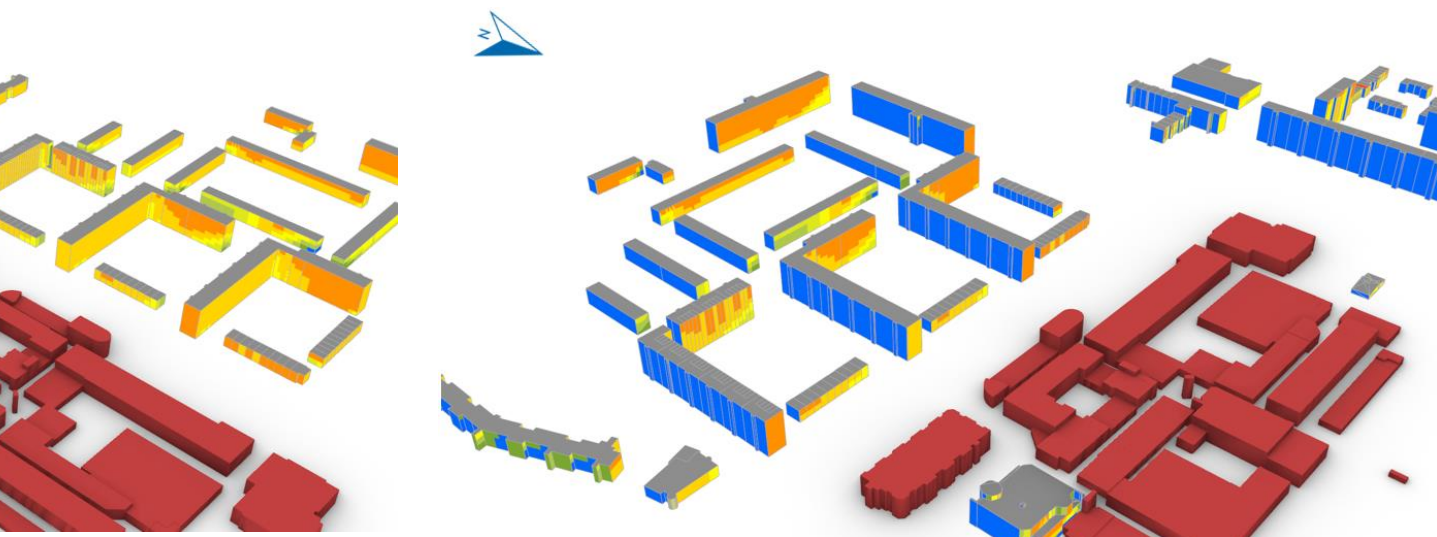
Hierbij is de bestaande situatie vergeleken met de ontwerpsituatie.

Conclusie

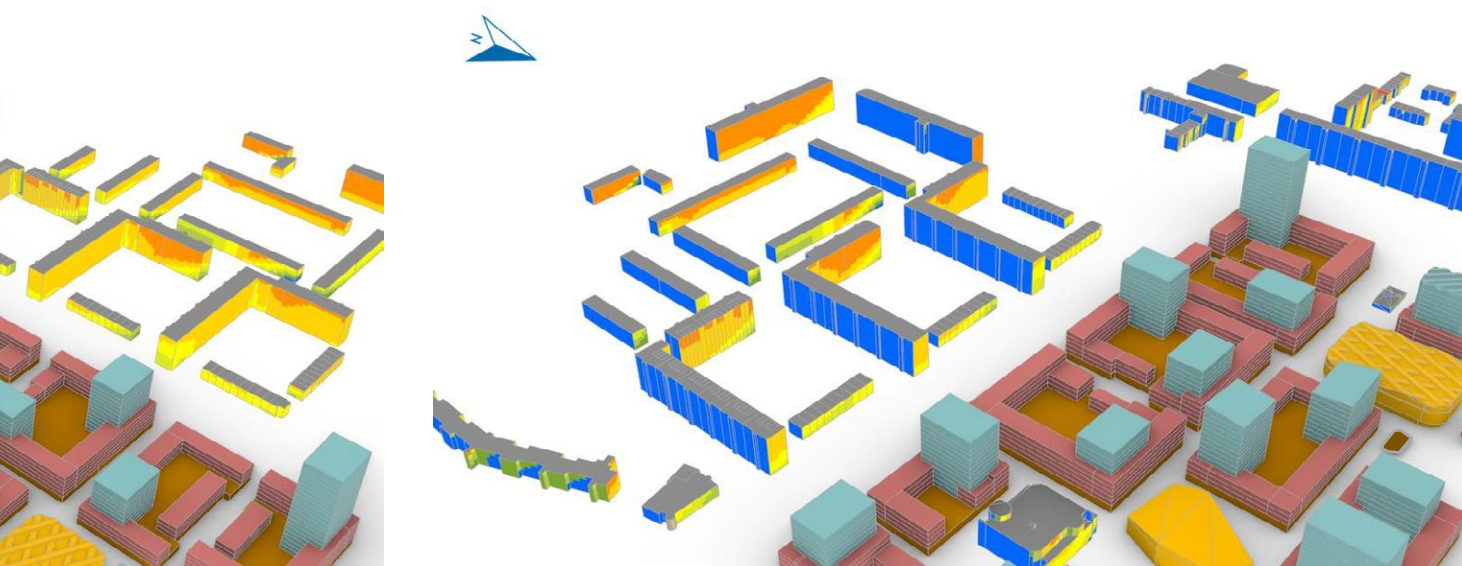
De conclusie van het bezonningsonderzoek is als volgt:

1. In bestaande situatie ontvangen bijna alle zuidoost- en zuidwestgevels van de bebouwing in de omgeving 7-9 uur zonlicht. In vergelijking met de bestaande situatie krijgen veel zuidoostgevels in de nieuwe situatie 1-4 uur minder zonlicht. Deze gevels krijgen in de nieuwe situatie echter nog steeds meer dan 2 uur zonlicht en voldoen daarom aan de TNO-norm.
2. In de bestaande situatie (figuur 25) zijn er weinig gevels (zwarte cirkel) die minder dan 2 uur zonlicht ontvangen. Met het nieuwe ontwerp worden de zonuren voor deze gevel (cirkel in zwart) slechter. Maar dit zijn niet-residentiële gebouwen, daarom is de TNO-norm hier niet van toepassing.
3. Door oriëntatie en schaduw die door het eigen gebouw worden gegenereerd, ontvangt de noordwestgevel in beide situaties minder dan 2 uur zonlicht.
4. Er zijn een aantal woningen met minder dan 2 uur bezonning. Een groot gedeelte van de mogelijk eenzijdig georiënteerde woningen heeft de gevel op de noordkant. Dit geeft per definitie minder dan 2 uur zon, onafhankelijk van omringende bebouwing. In de zomer ontvangen deze woningen meer dan 2 uur zonlicht (bijlage 5).

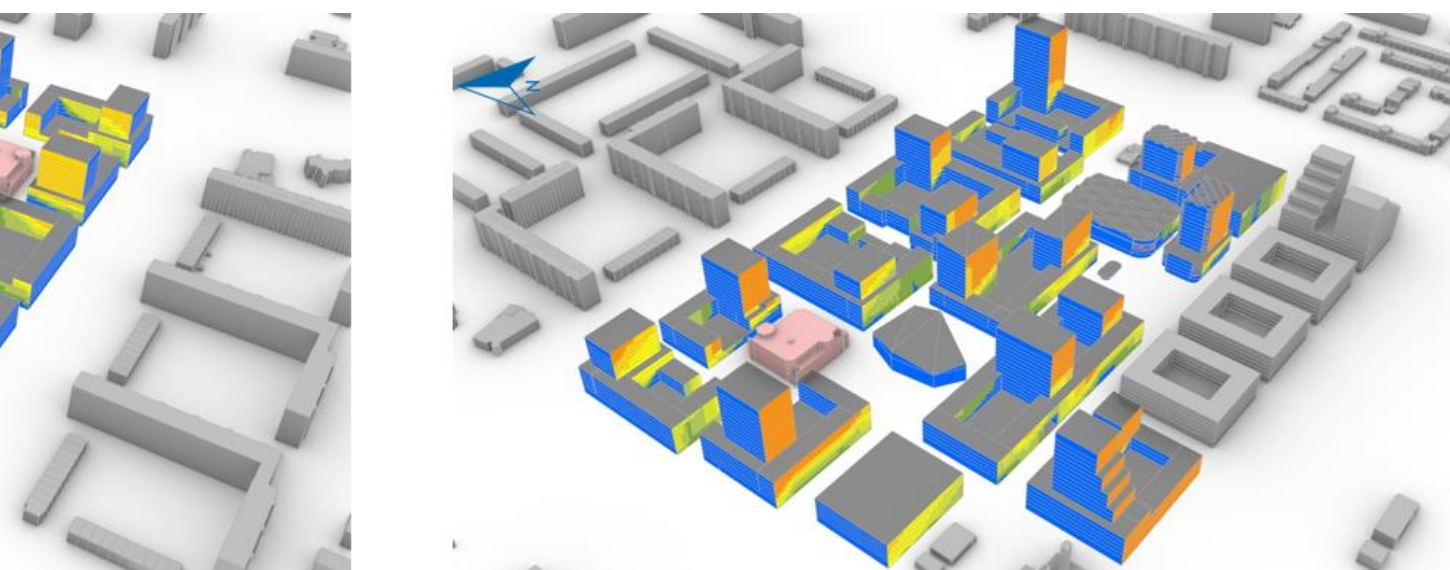




figuur 25: uren zon in bestaande situatie



figuur 26: uren zon in Overvecht centrum (nieuwe) situatie



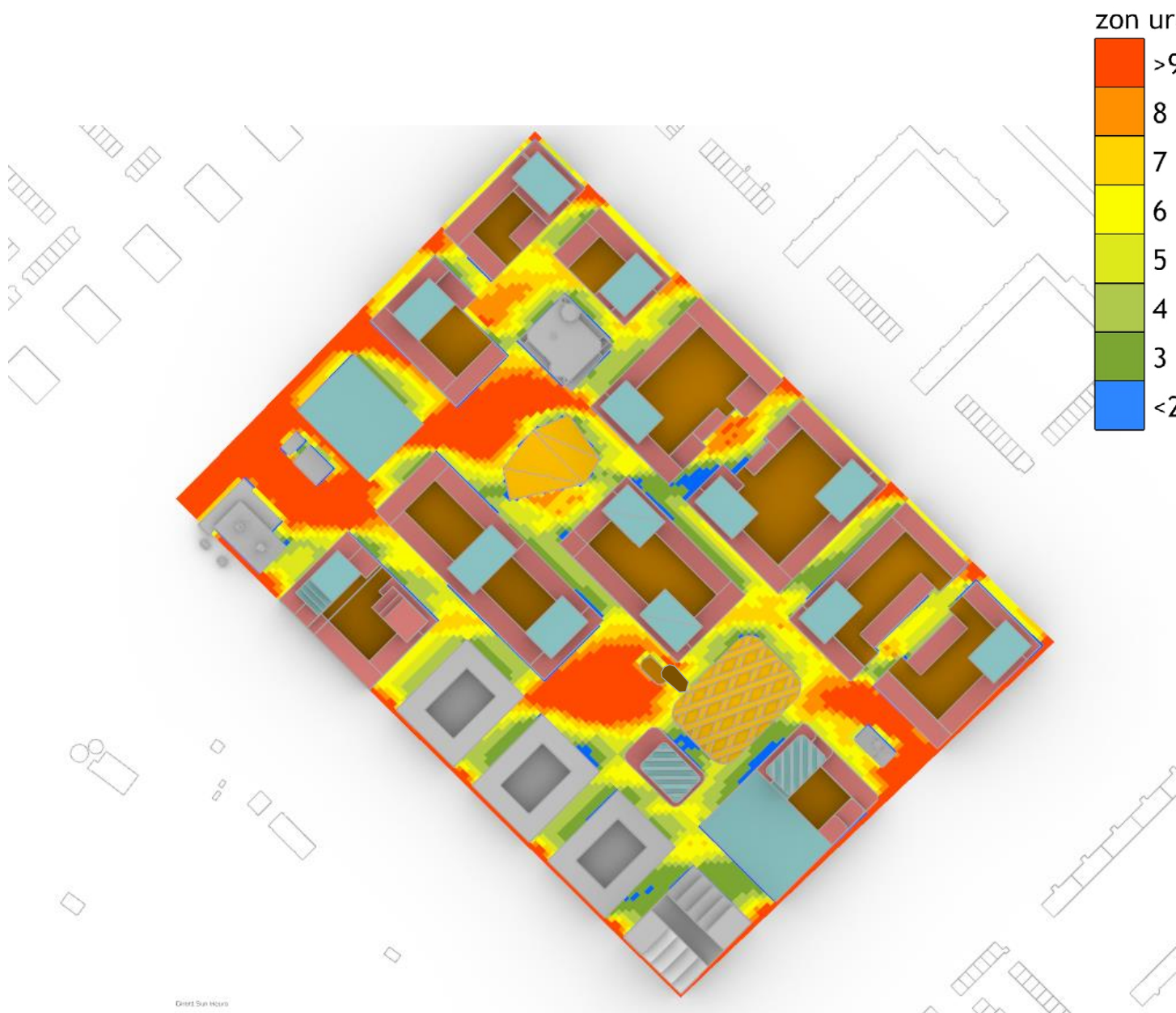
figuur 27: uren zon op nieuwbouw

2 Resultaten/ Conclusie | bezonning - openb

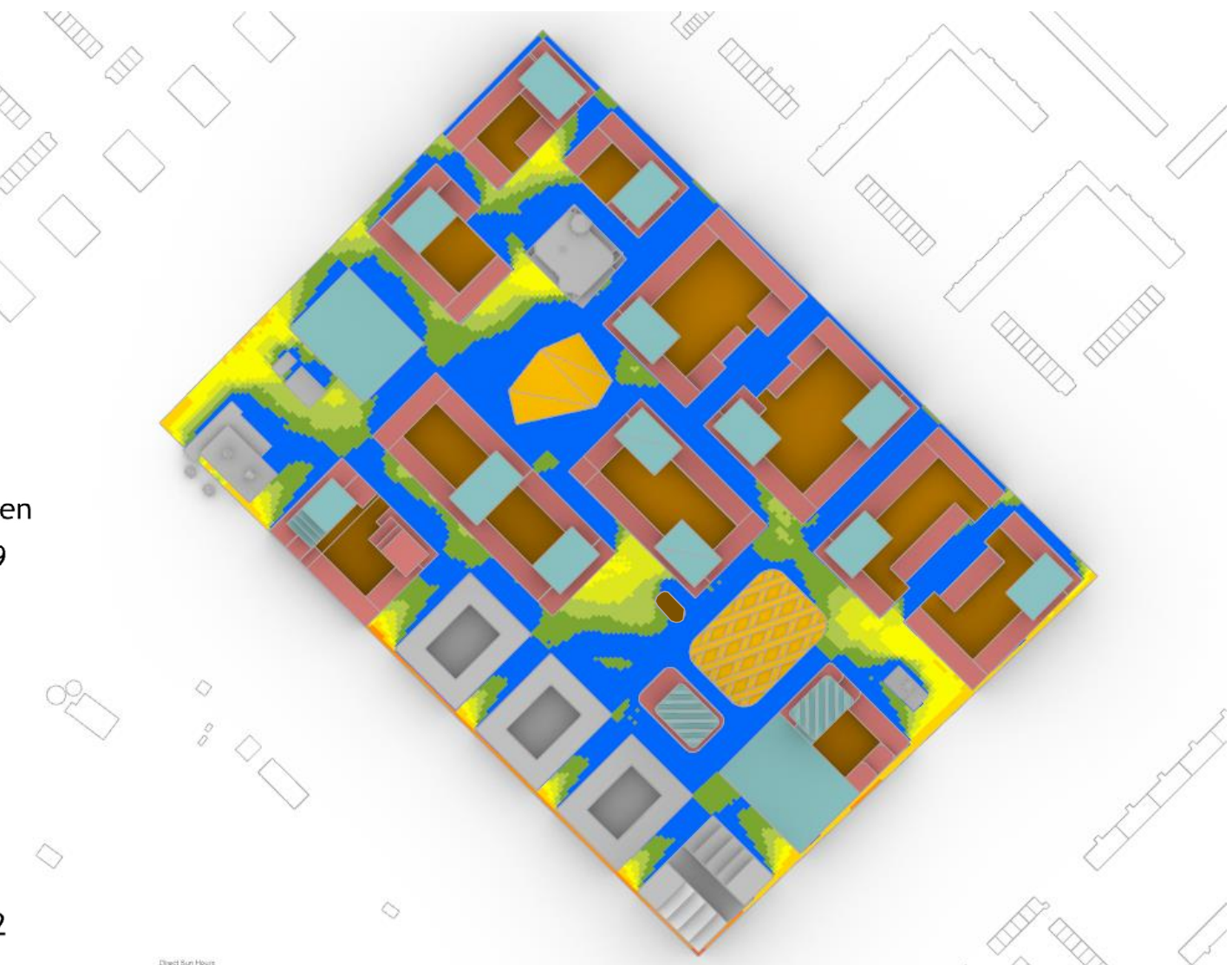
Nieuwe situatie

In de openbare ruimte is op 19 februari (figuur 28) op meerdere plekken minder dan twee uur zon.

Op 21 juni (figuur 29) is het gebied met minder dan 2 uur zon, beperkt tot een aantal kleine gebieden.

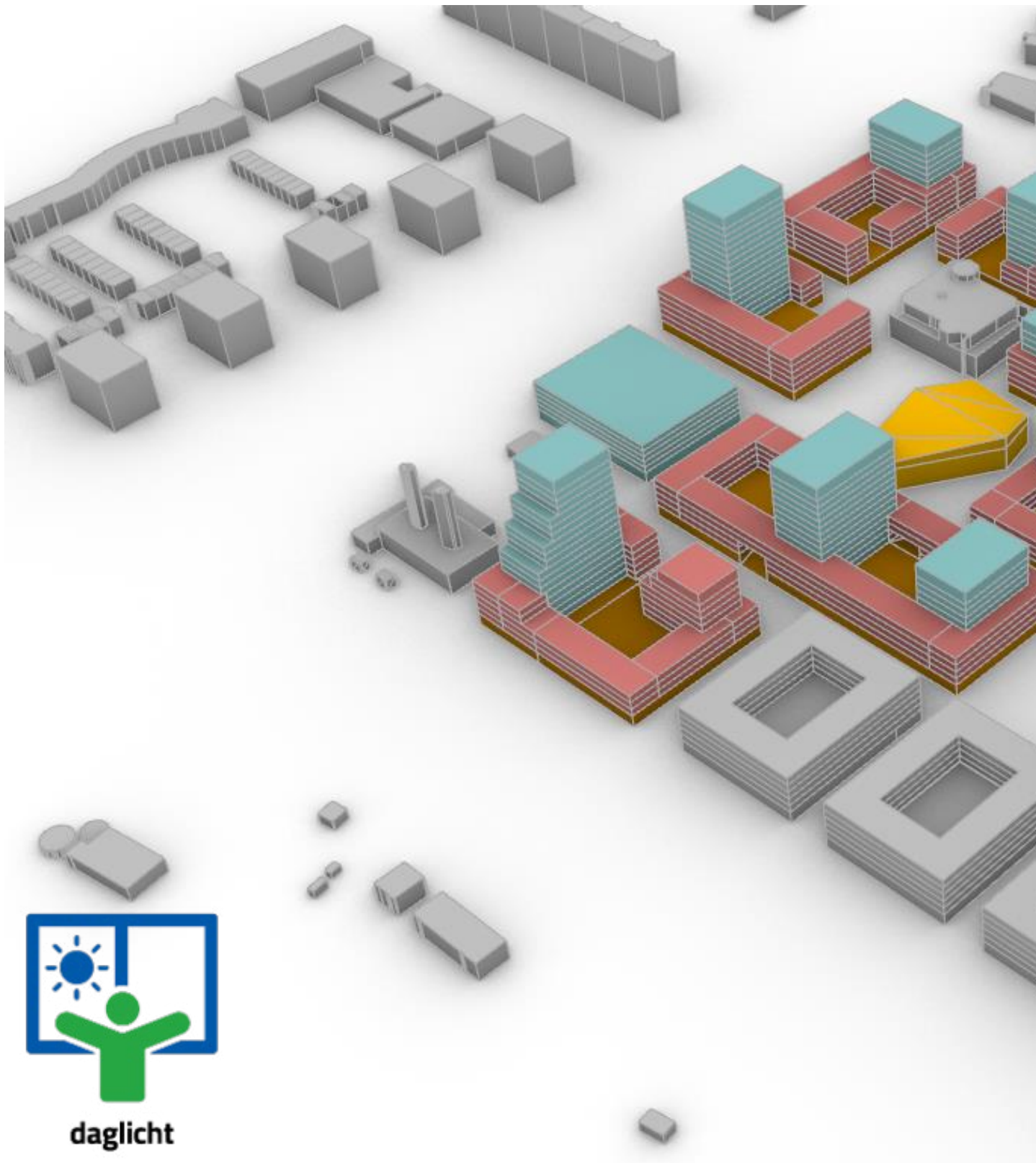


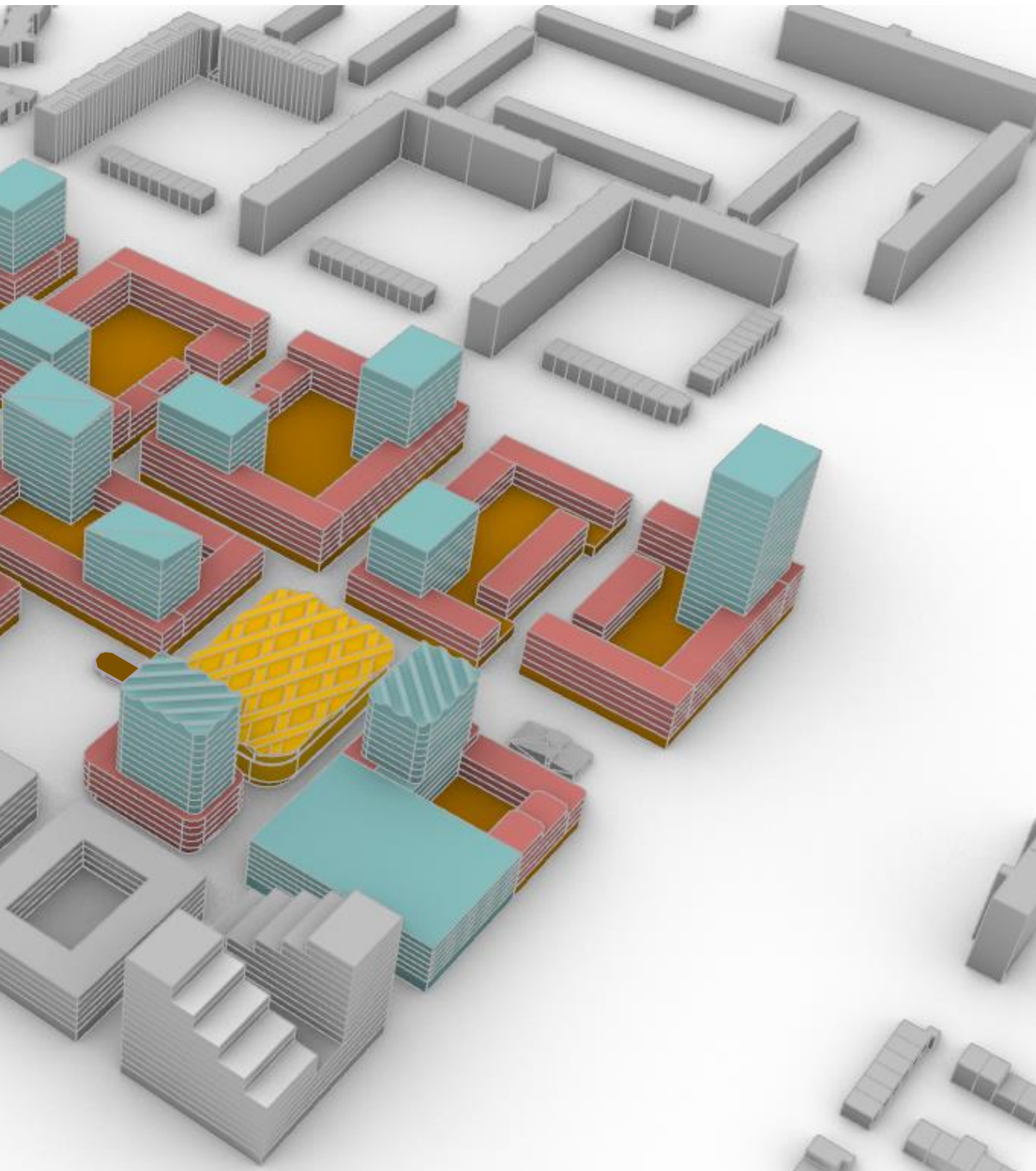
figuur 29: uren zon op openbare ruimte (21 juni)



figuur 28: uren zon op openbare ruimte (19 februari)

3 Daglicht





3 Eisen

Introductie

Het onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van daglicht.



Eisen Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Paragraaf 4.3.10 van het Bbl stelt eisen aan daglichttoetreding in gebouwen.

In artikel 4.147 is opgenomen in de minimaal vereiste equivalente daglichtoppervlakten (A_{eq}).

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de eisen die aan de verschillende gebruikersfuncties worden gesteld.

Functie	a_{eq} [m ²]
Woonfunctie	$\geq 10\%$ van het vloeroppervlak
Kantoorfunctie	$\geq 2,5\%$ van het vloeroppervlak
Educatieve functie	$\geq 5\%$ van het vloeroppervlak

Het equivalente daglichtoppervlak (A_{eq}) moet worden bepaald volgens NEN 2057:2011.

Daarbij geldt dat de belemmeringen buiten het eigen perceel niet meegenomen hoeven te worden.

Daglicht berekening

Formeel zou daarmee een bebouwing op het naastgelegen perceel geen effect hebben op de daglichttoetreding, maar in werkelijkheid zal er wel degelijk sprake zijn van een verschil in daglichtkwaliteit.

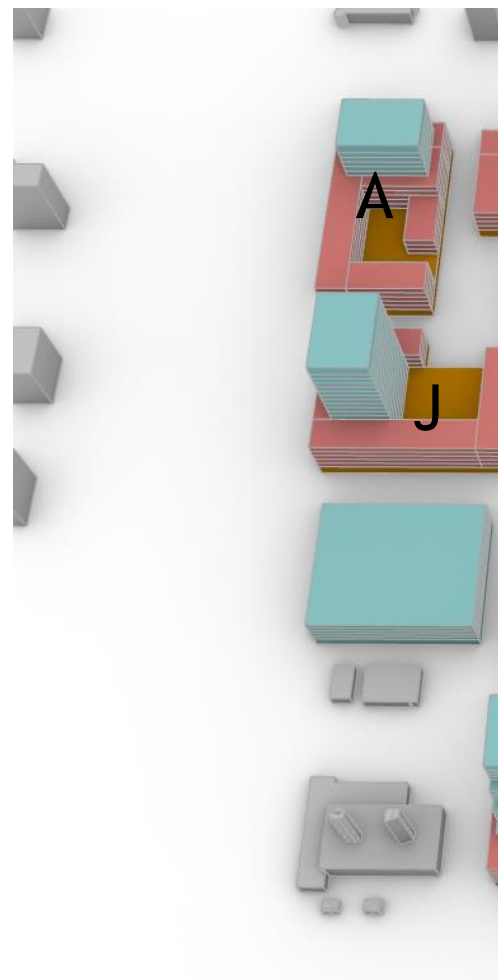
De factor C_b hebben we bepaald met omgeving. Merk op dat overstekken, (inwendige) balkons de factor C_b beïnvloeden en dat deze niet zijn meegenomen in de berekeningen.

Op de volgende figuren is ook aangegeven:

 een eenzijdig georiënteerde gevel

 een gevel aan met een C_b factor die kleiner is dan 0.2

De gebouwen zijn genummerd A t/m K.



NEN 2057: Equivalente daglichtfactor A_{eq} :

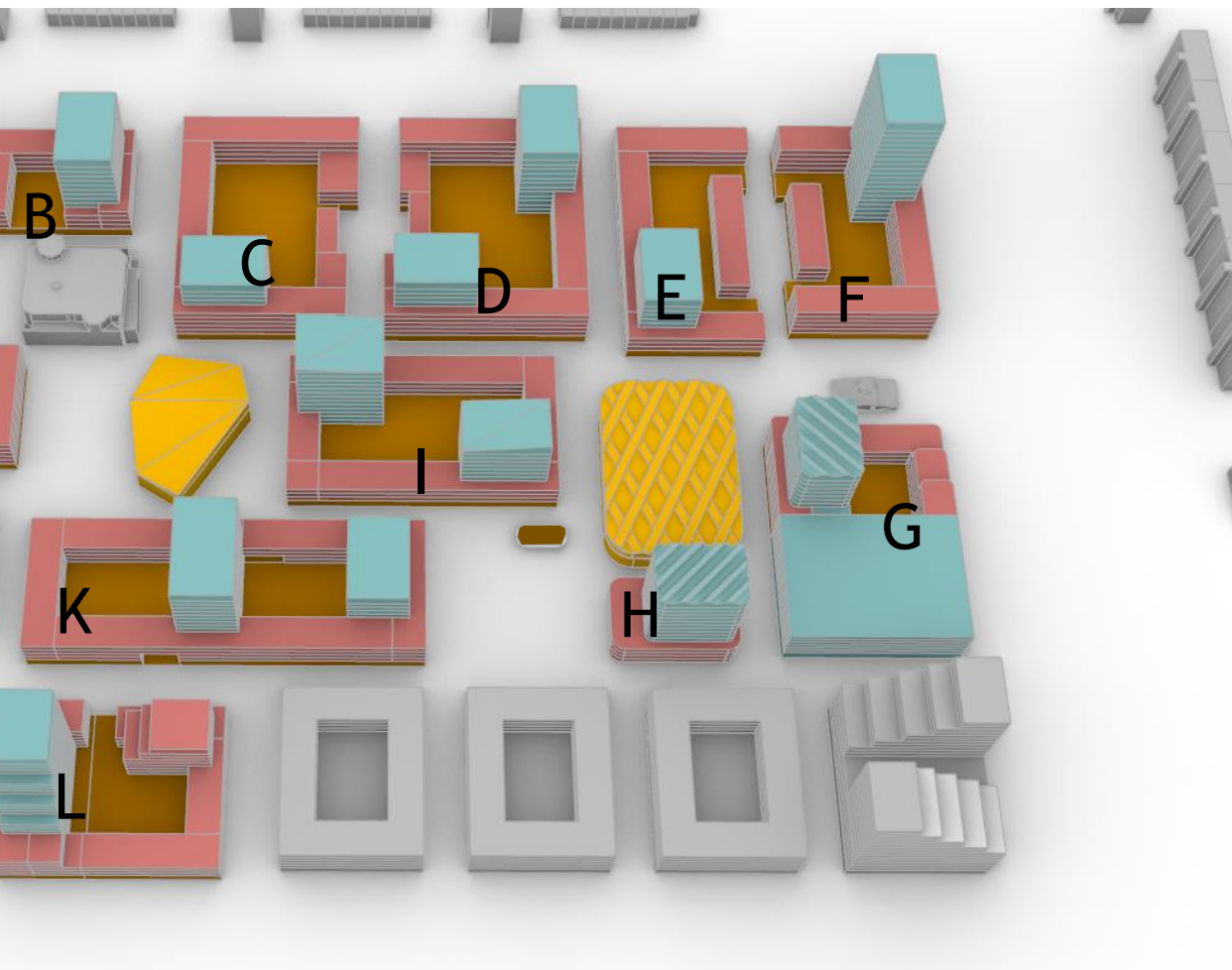
$$A_{eq} = A_{gevel} \cdot C_{b(elemmering)} \cdot C_{reductie}$$

↑
reductiefactor, zoals afgesloten erker, zonwering/LTA,
afhankelijk van indeling plattegrond woning

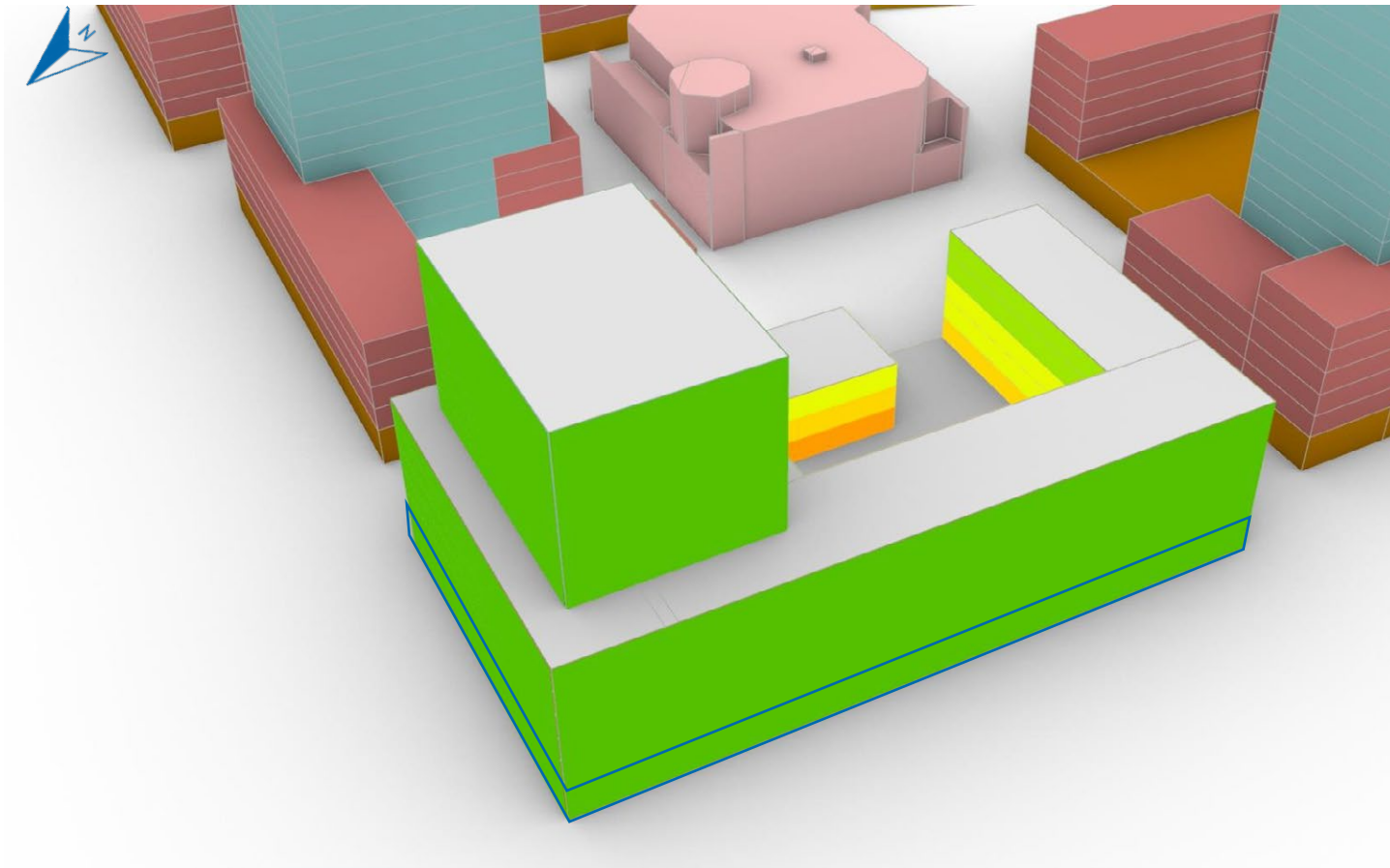
↑
belemmeringen onder te verdelen in:

- Geometrie eigen kavel (inclusief overstek, balkon, loggia etc)
- Omliggende (toekomstige) bebouwing

↑
plaats en grootte van glas in gevel,
afhankelijk van het ontwerp van de gevel

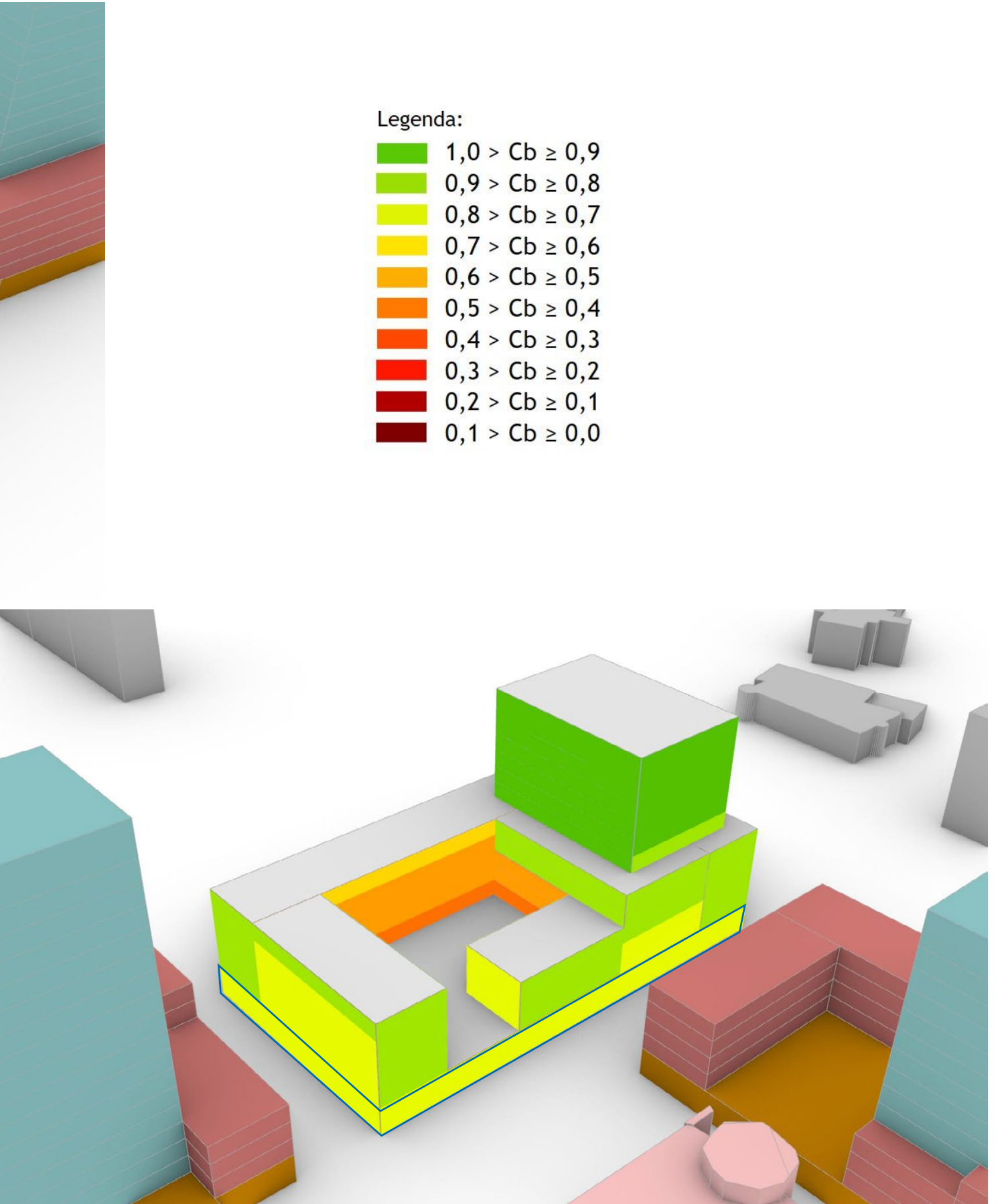


3 Daglicht: Gebouw A

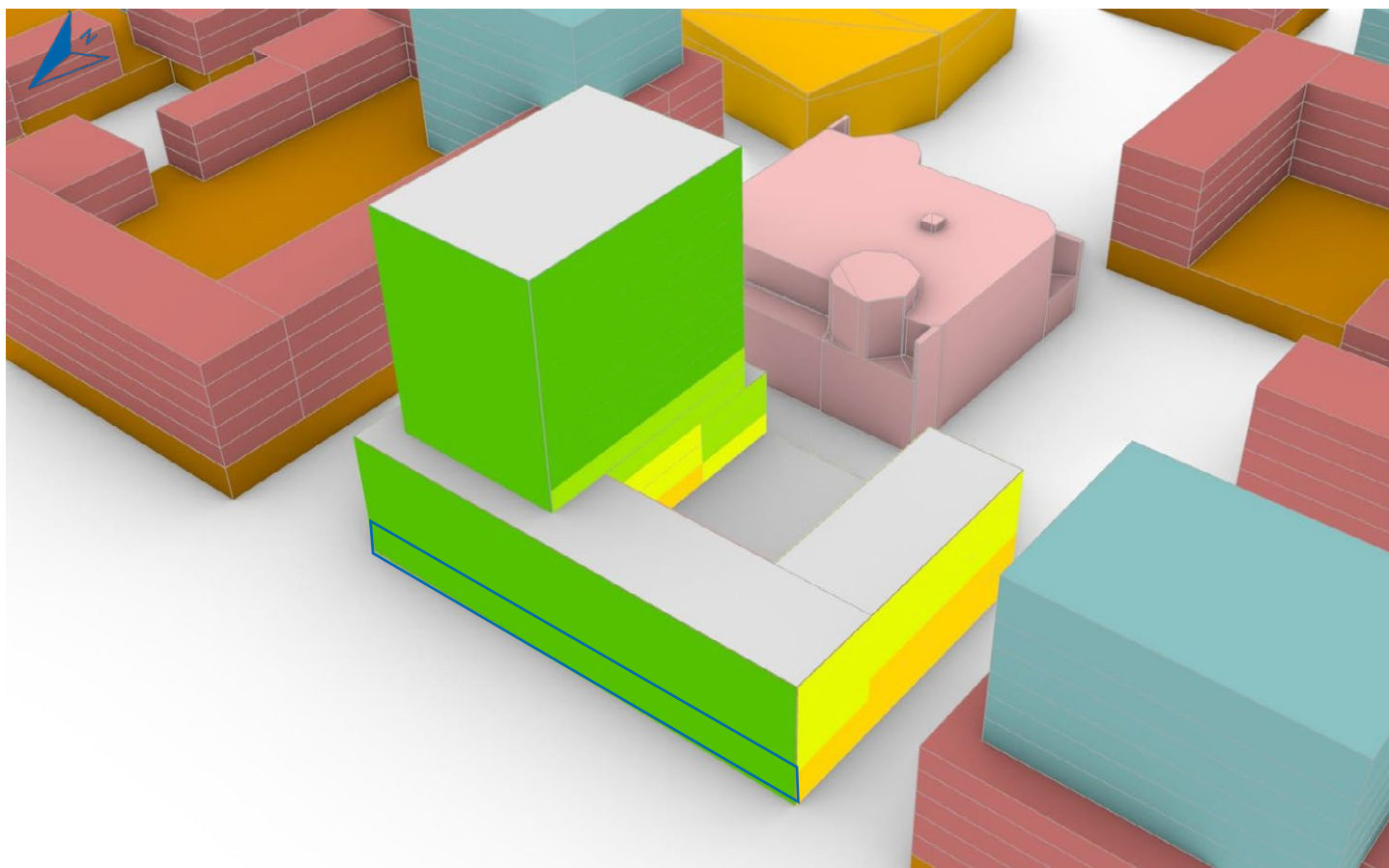


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$



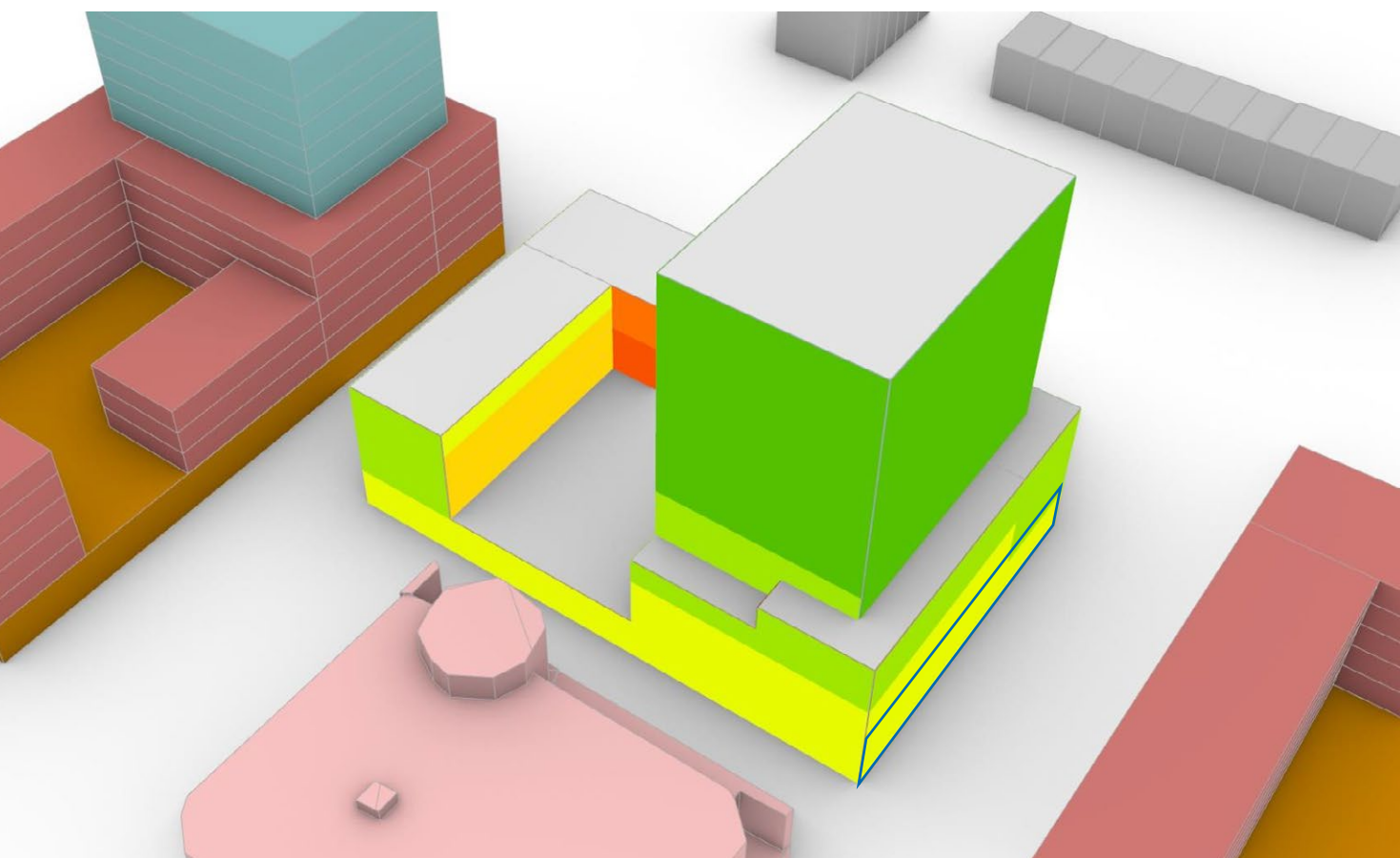
3 Daglicht: Gebouw B



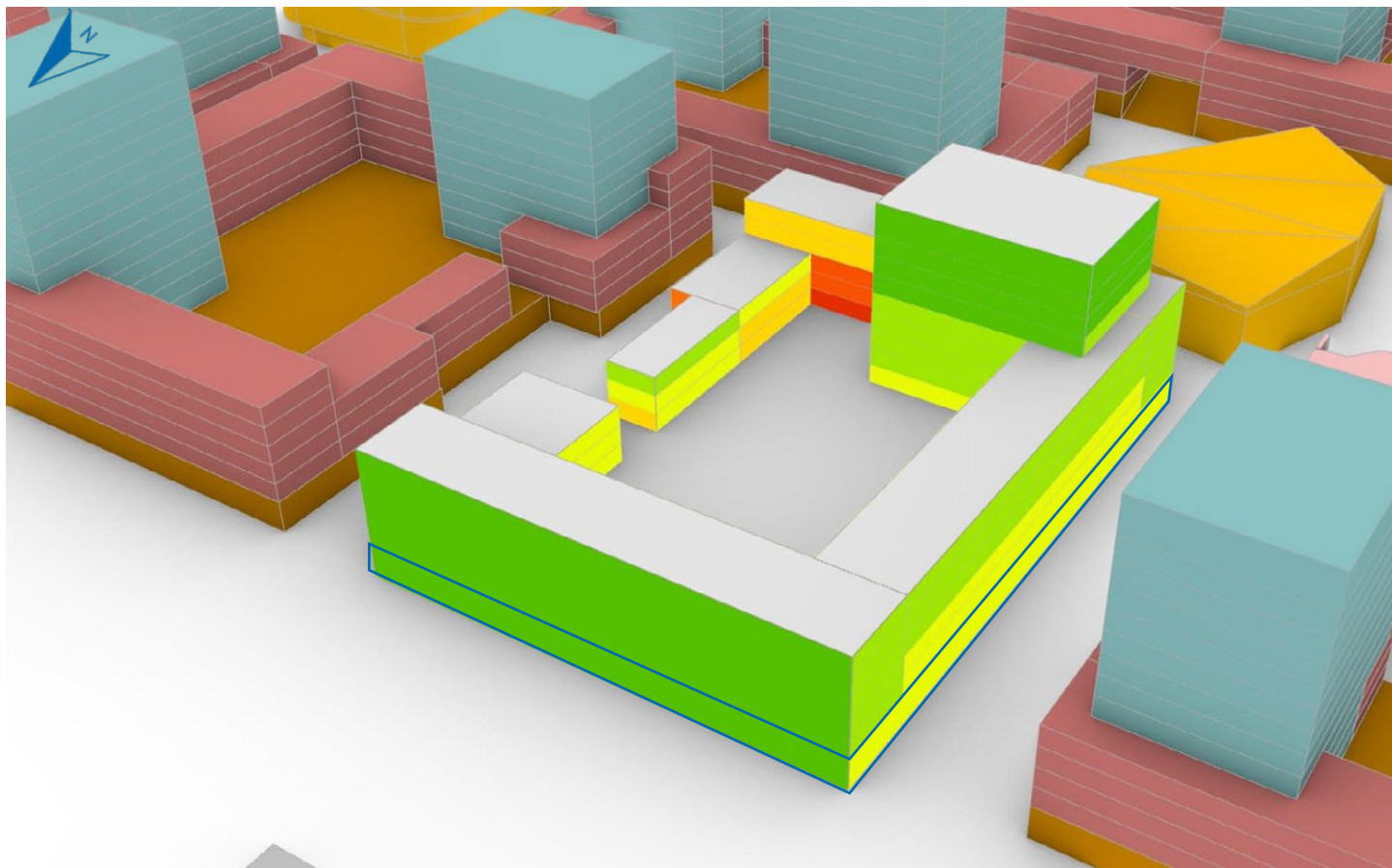


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$



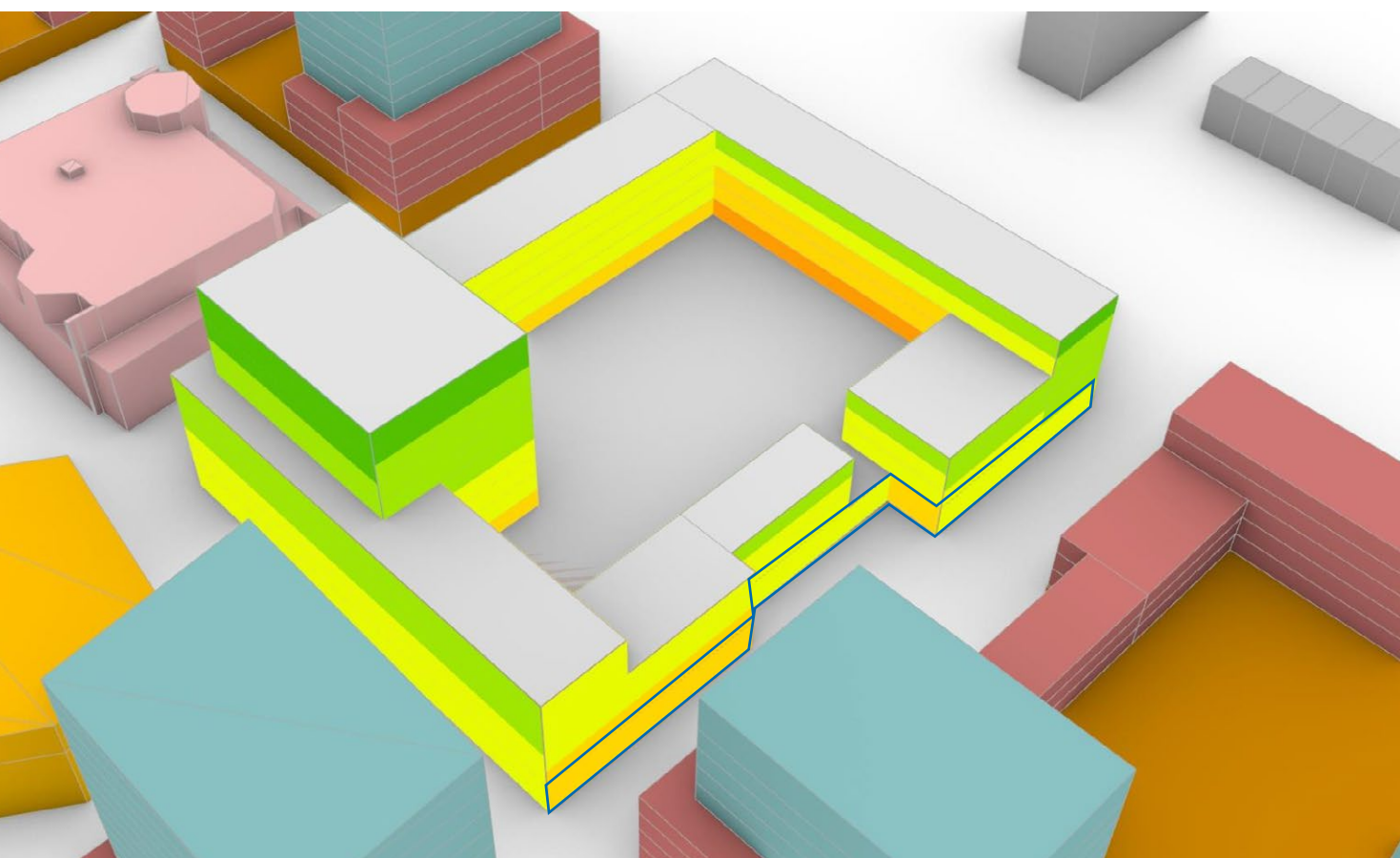
3 Daglicht: Gebouw C



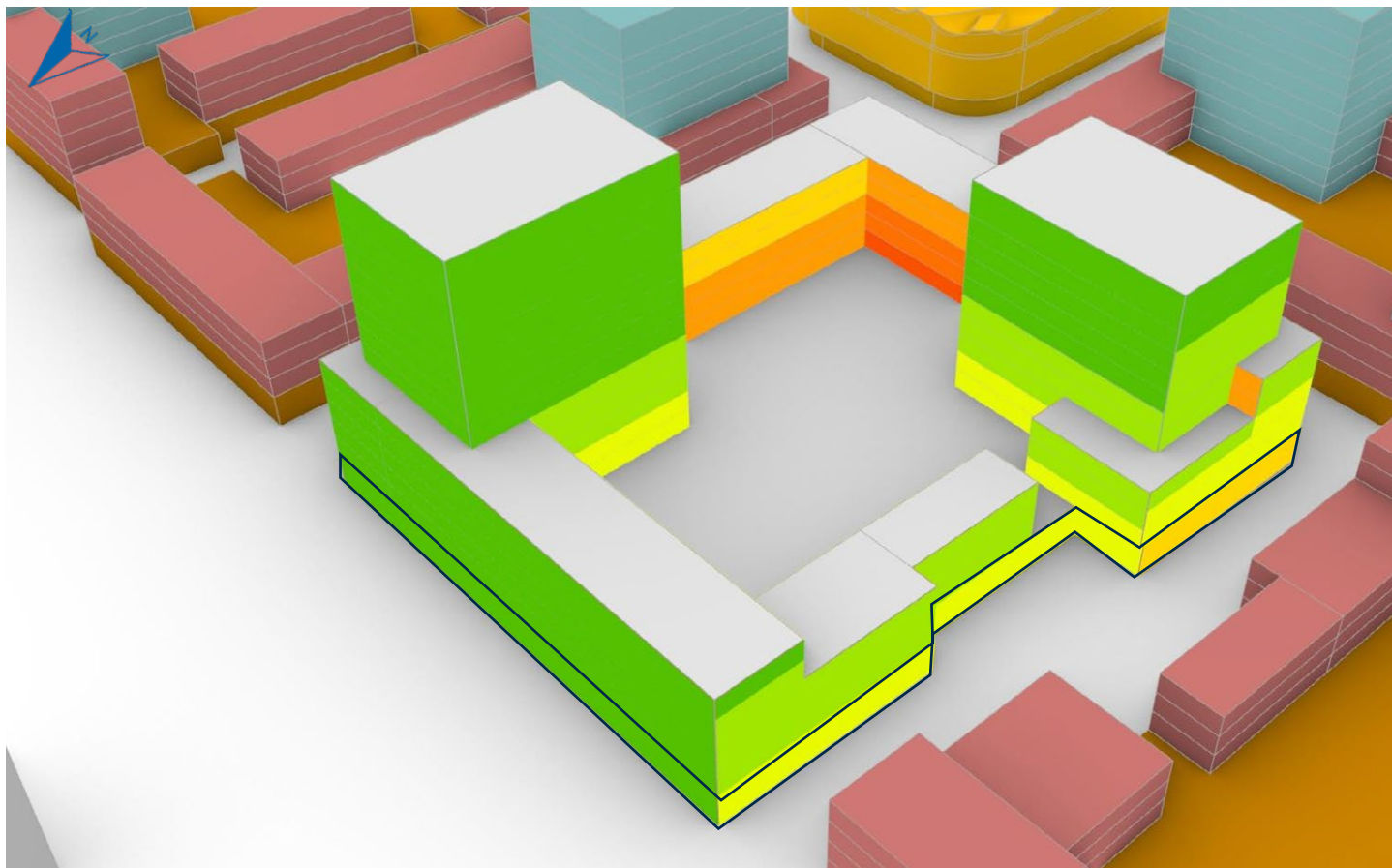


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

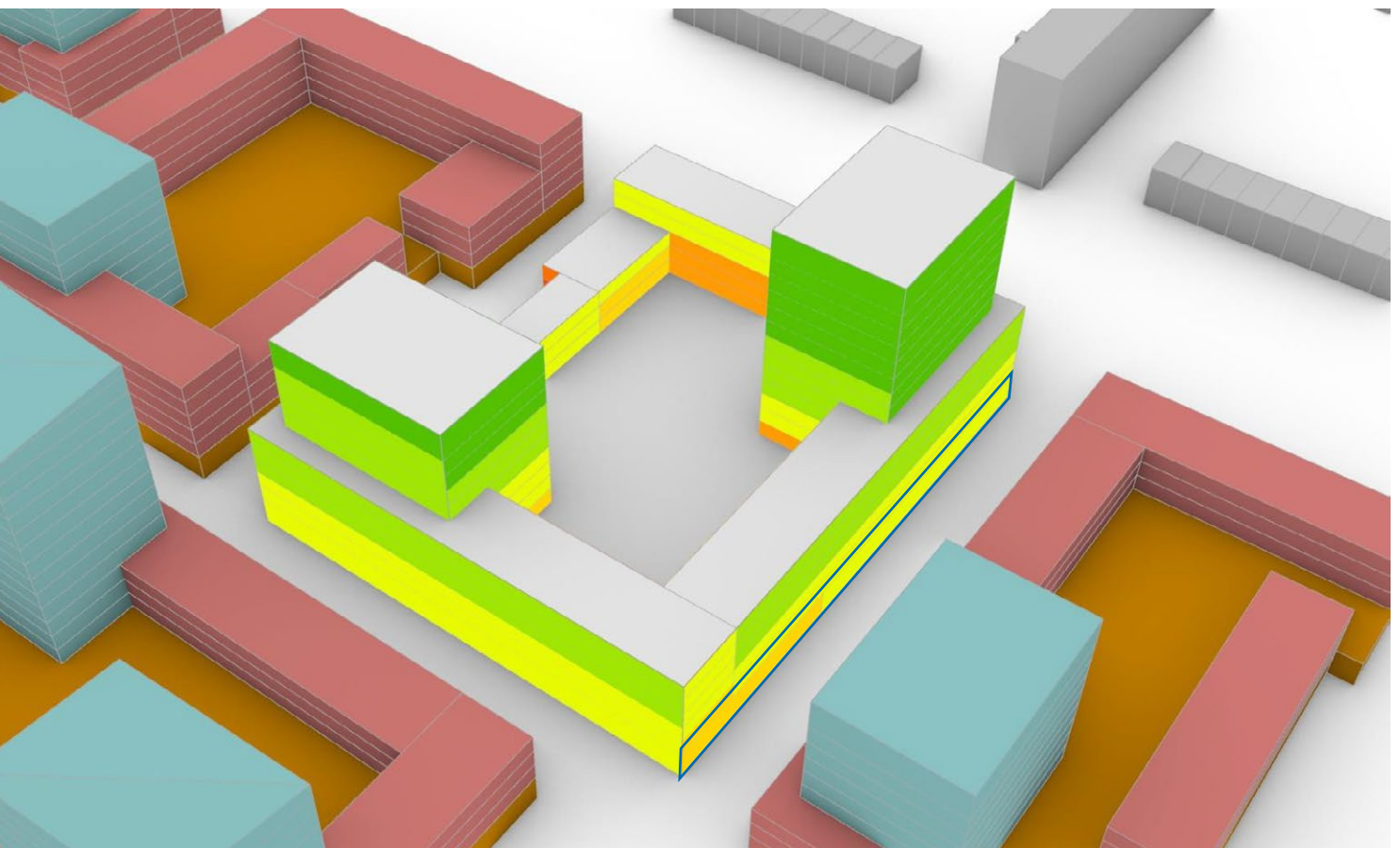


3 Daglicht: Gebouw D

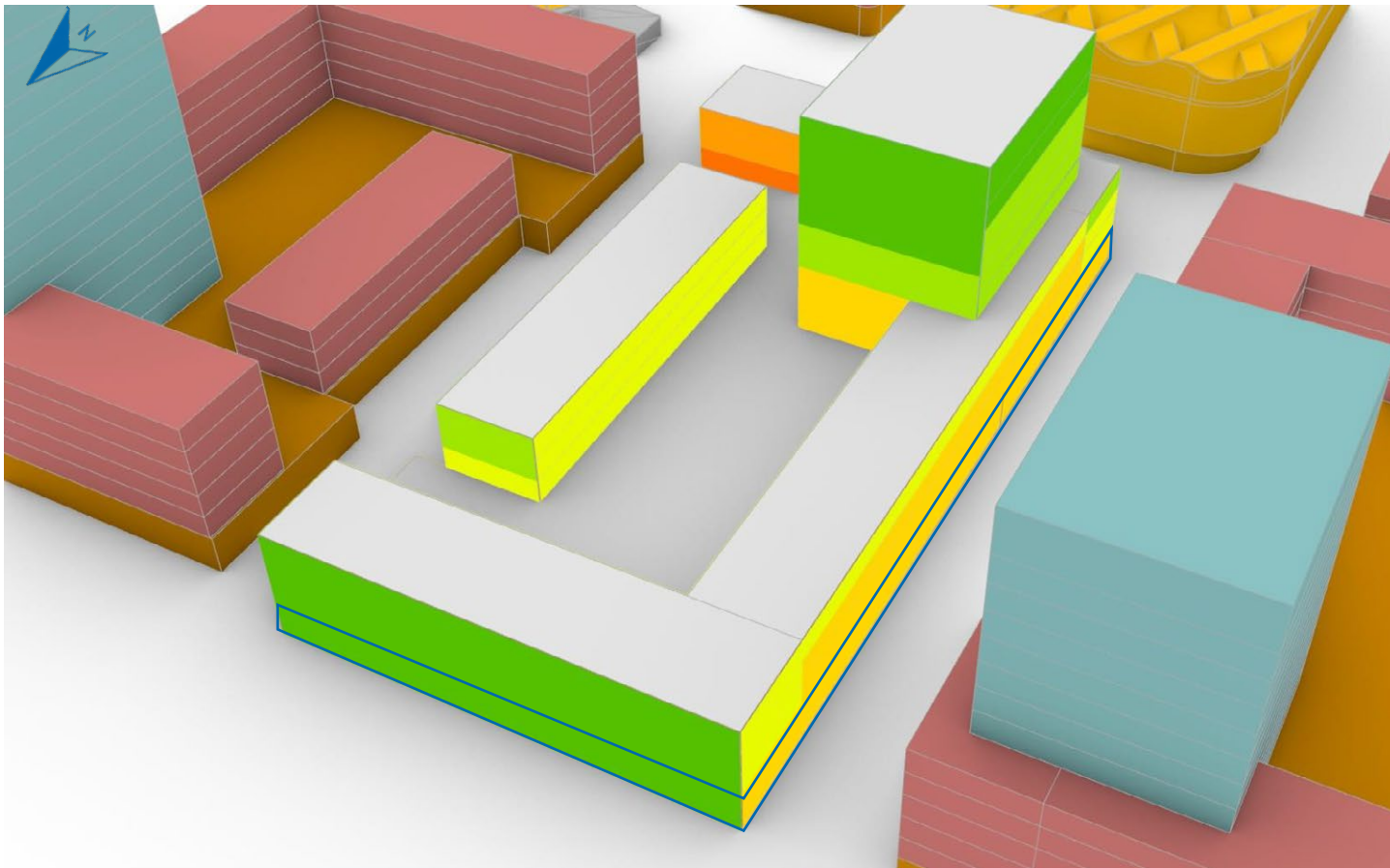


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

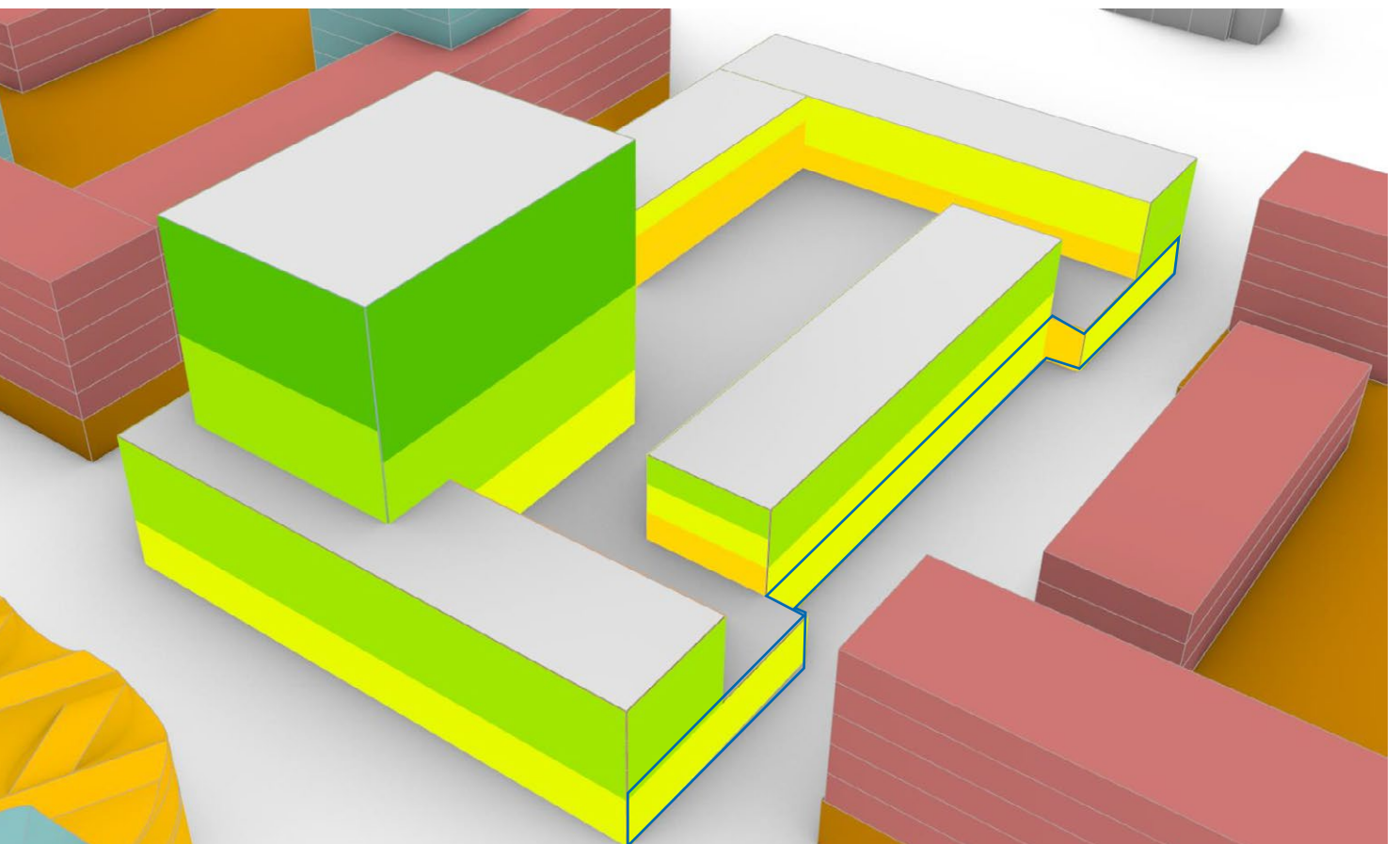


3 Daglicht: Gebouw D

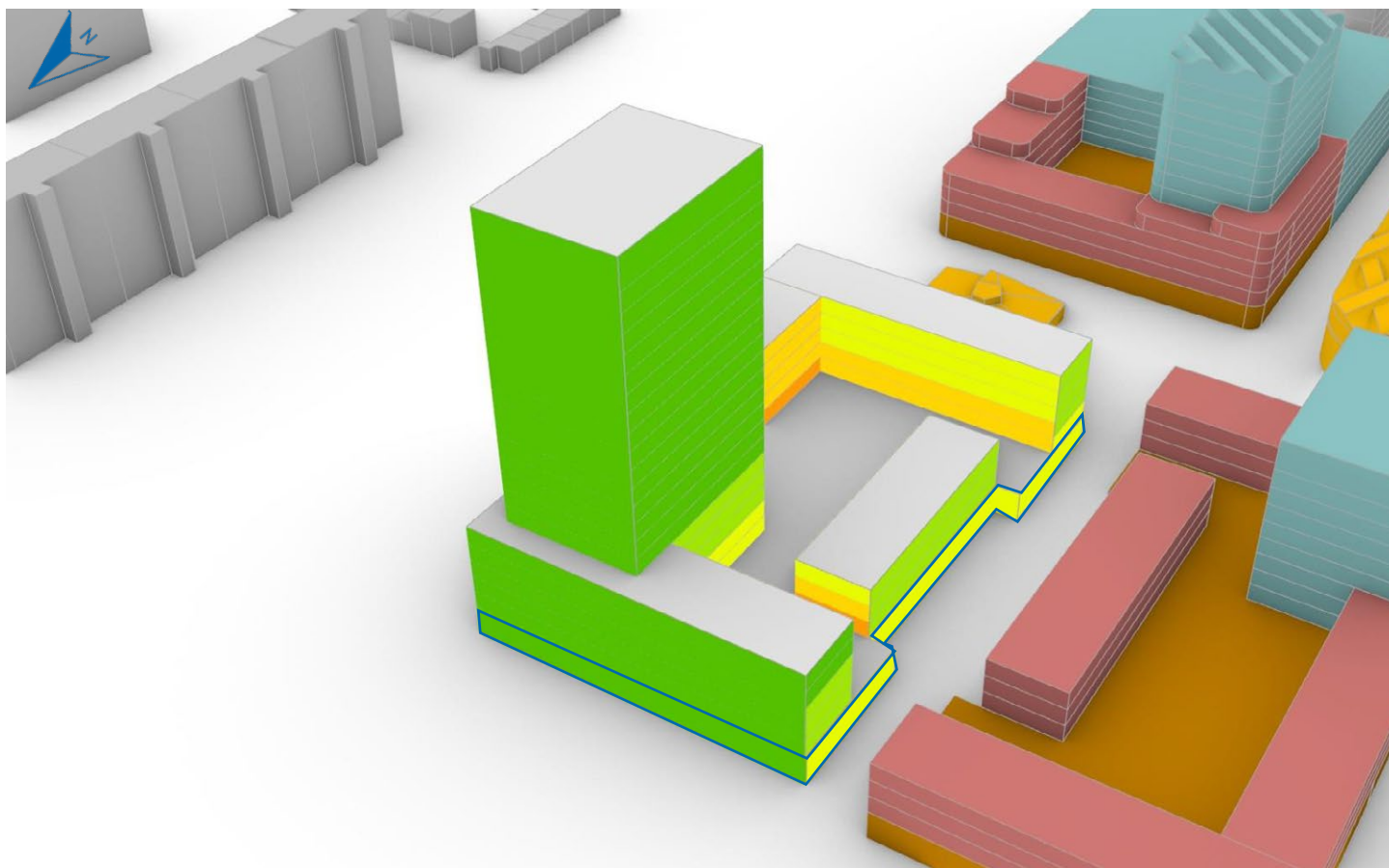


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$



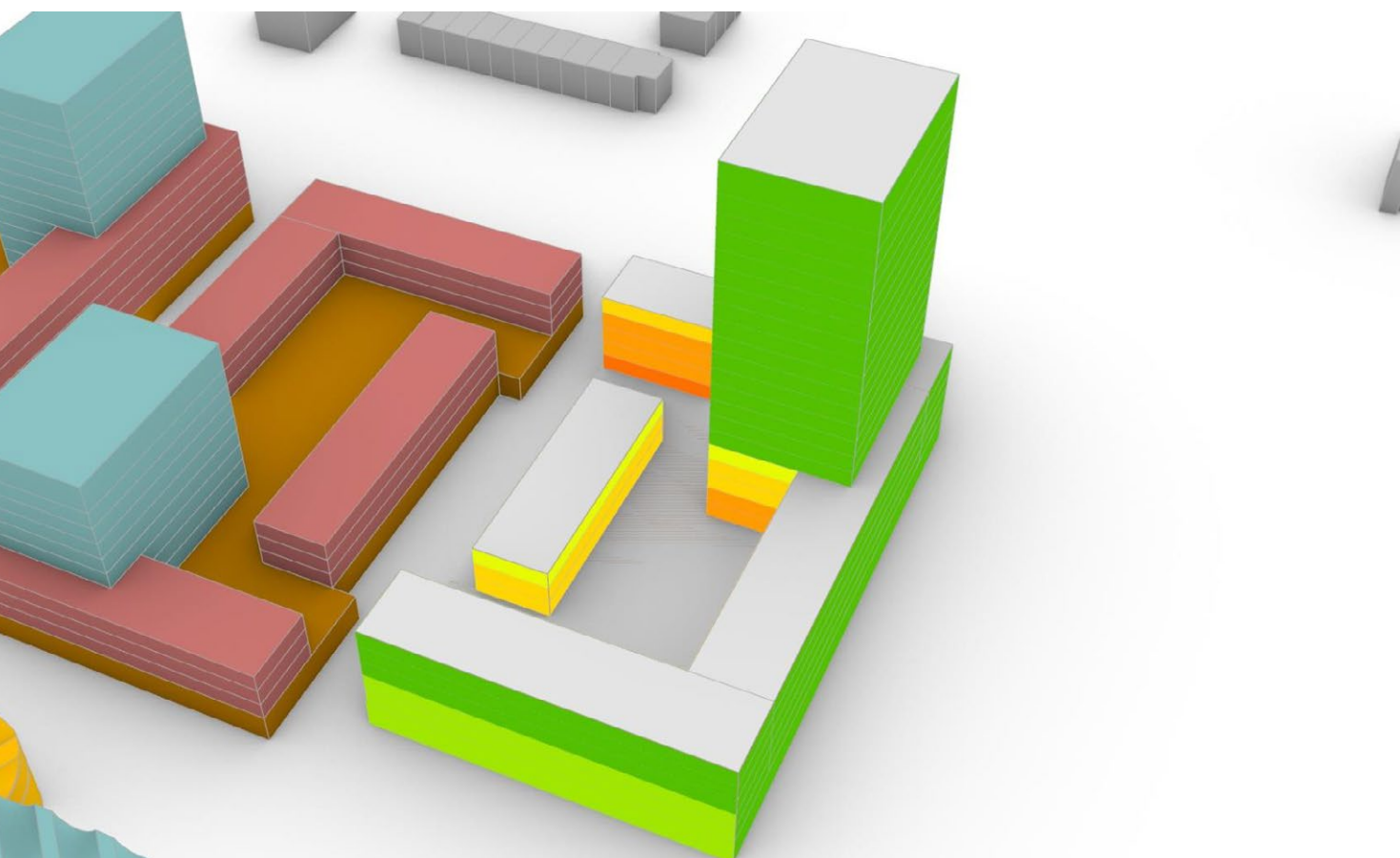
3 Daglicht: Gebouw F



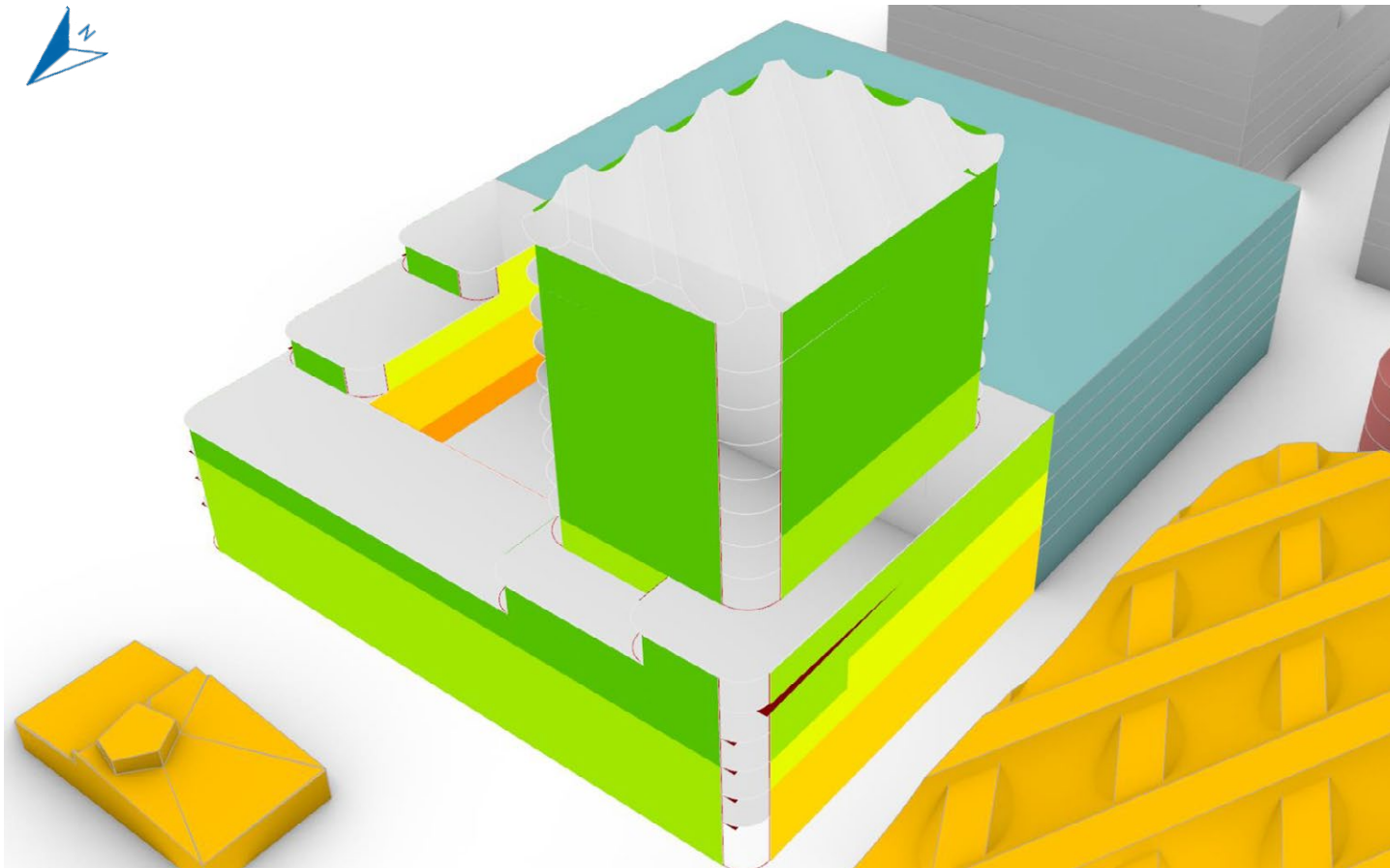


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

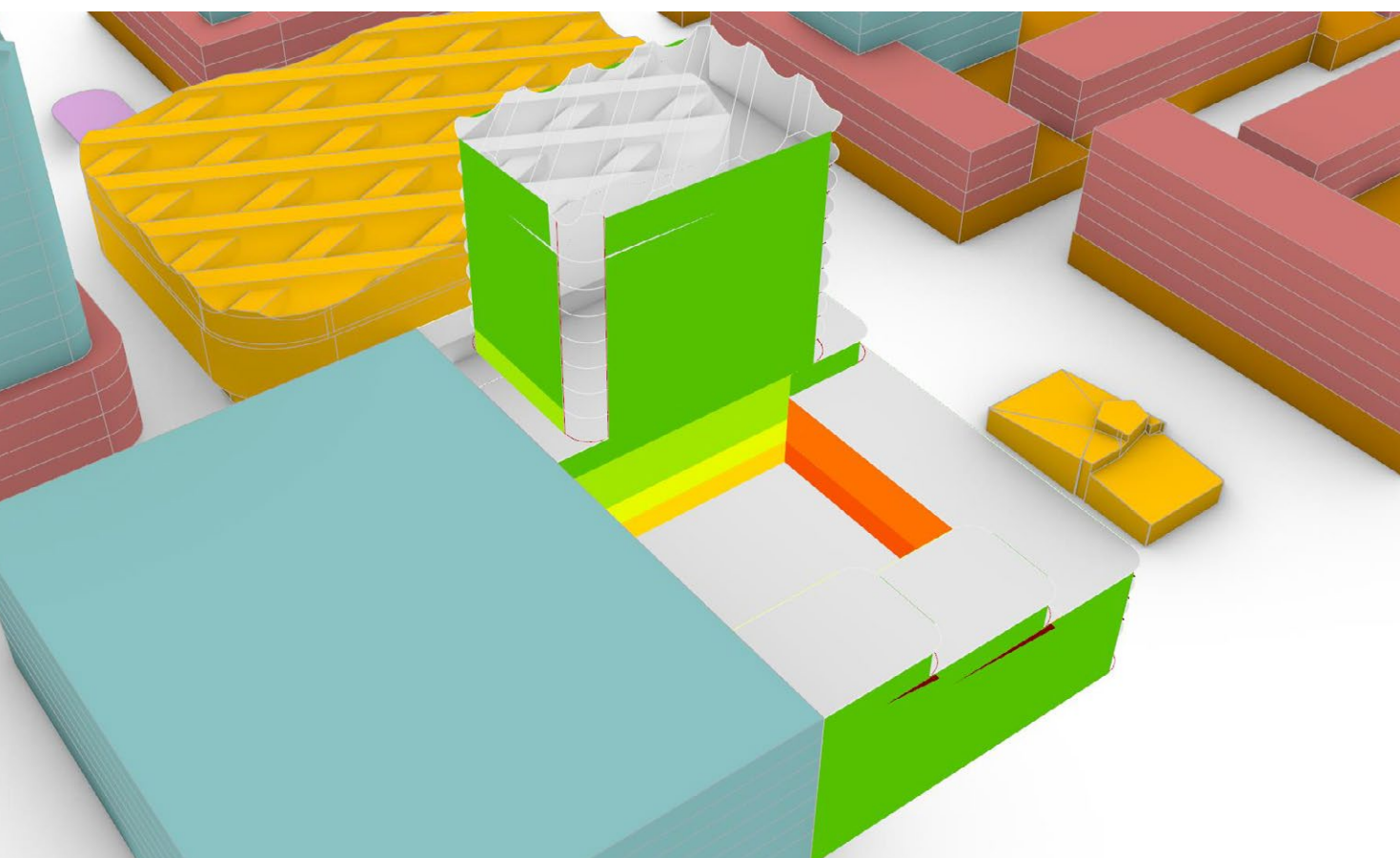


3 Daglicht: Gebouw G

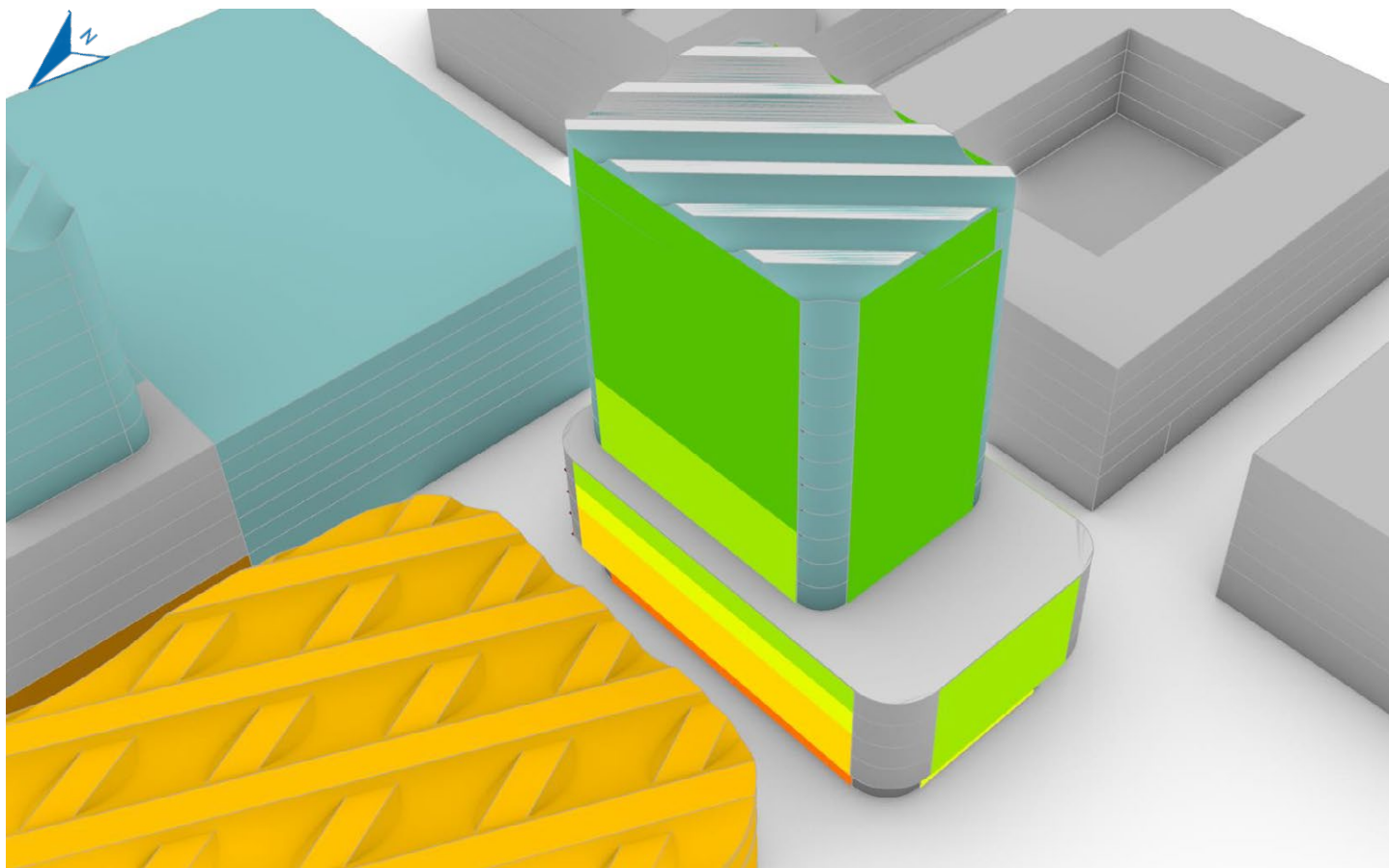


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

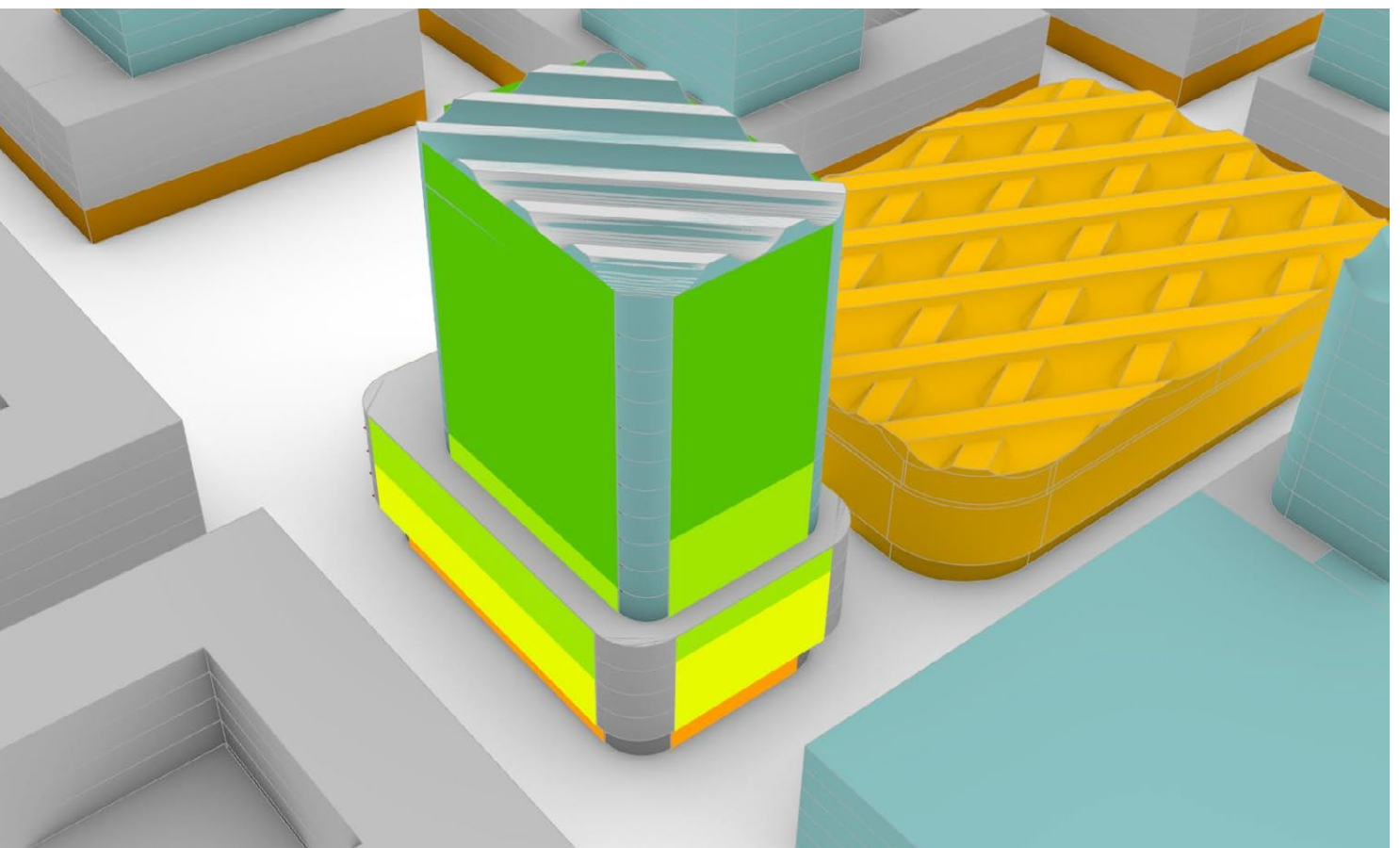


3 Daglicht: Gebouw H

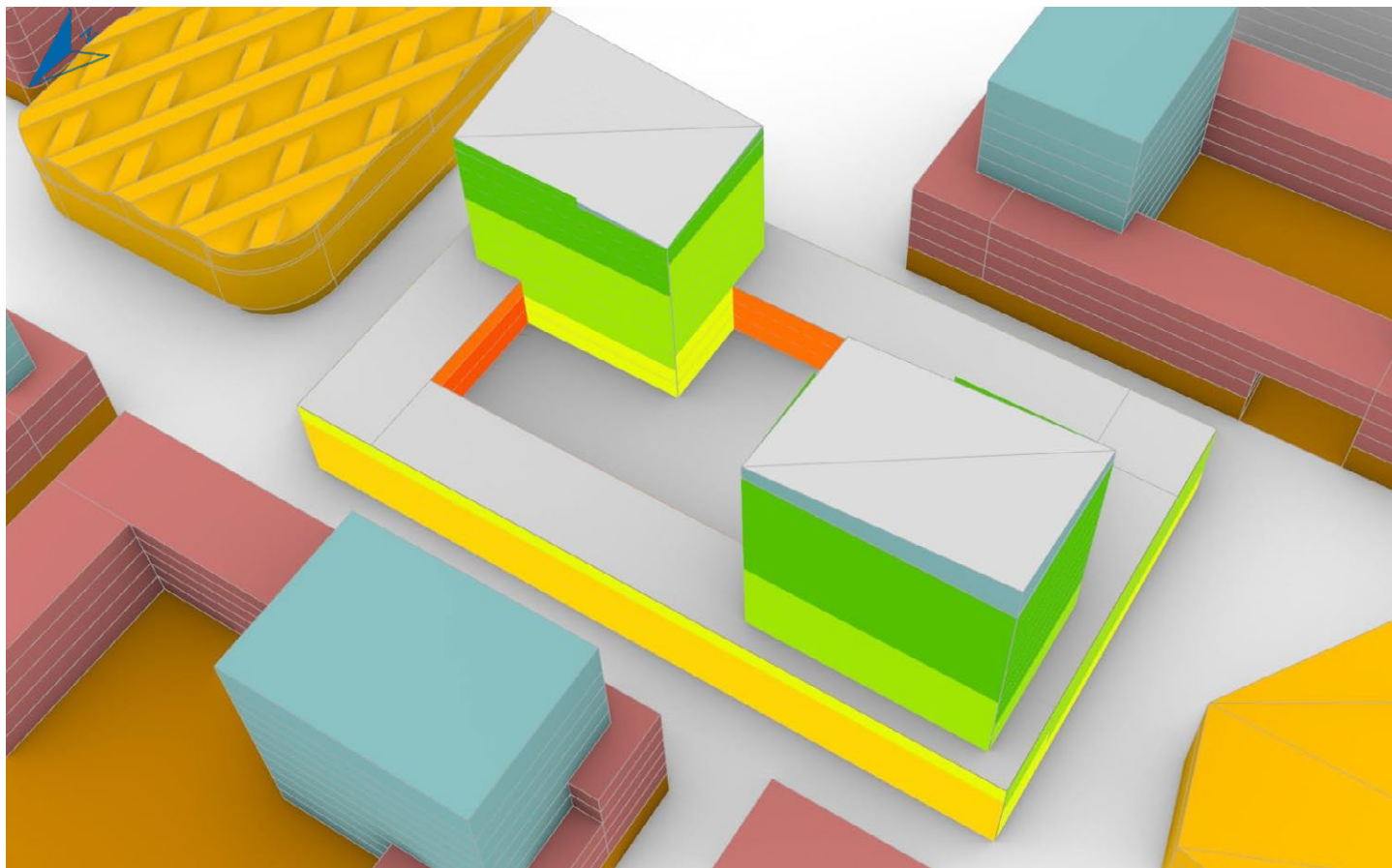


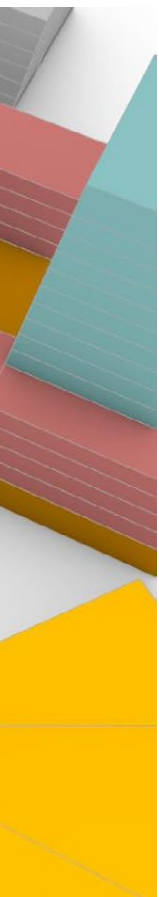
Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$



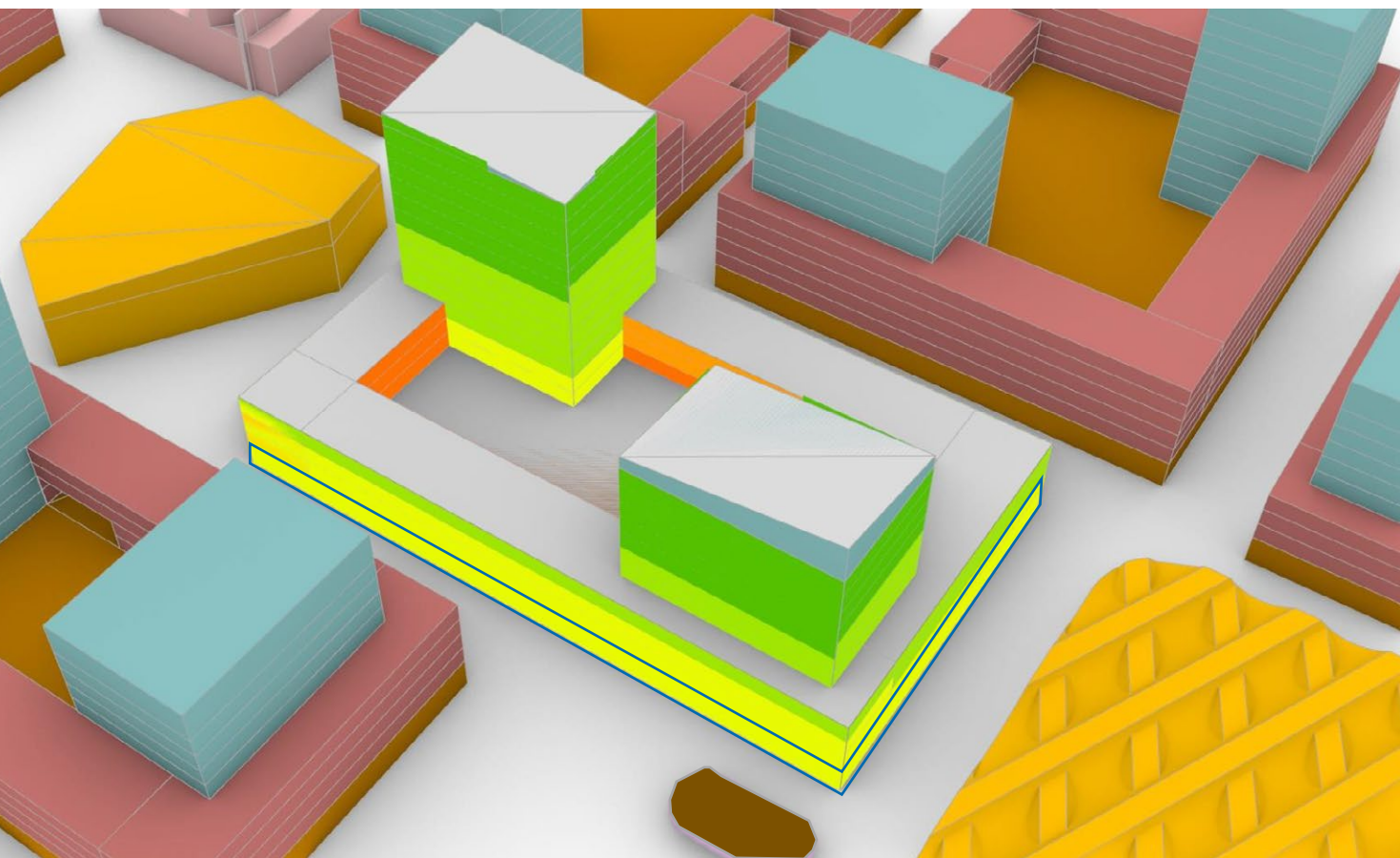
3 Daglicht: Gebouw I



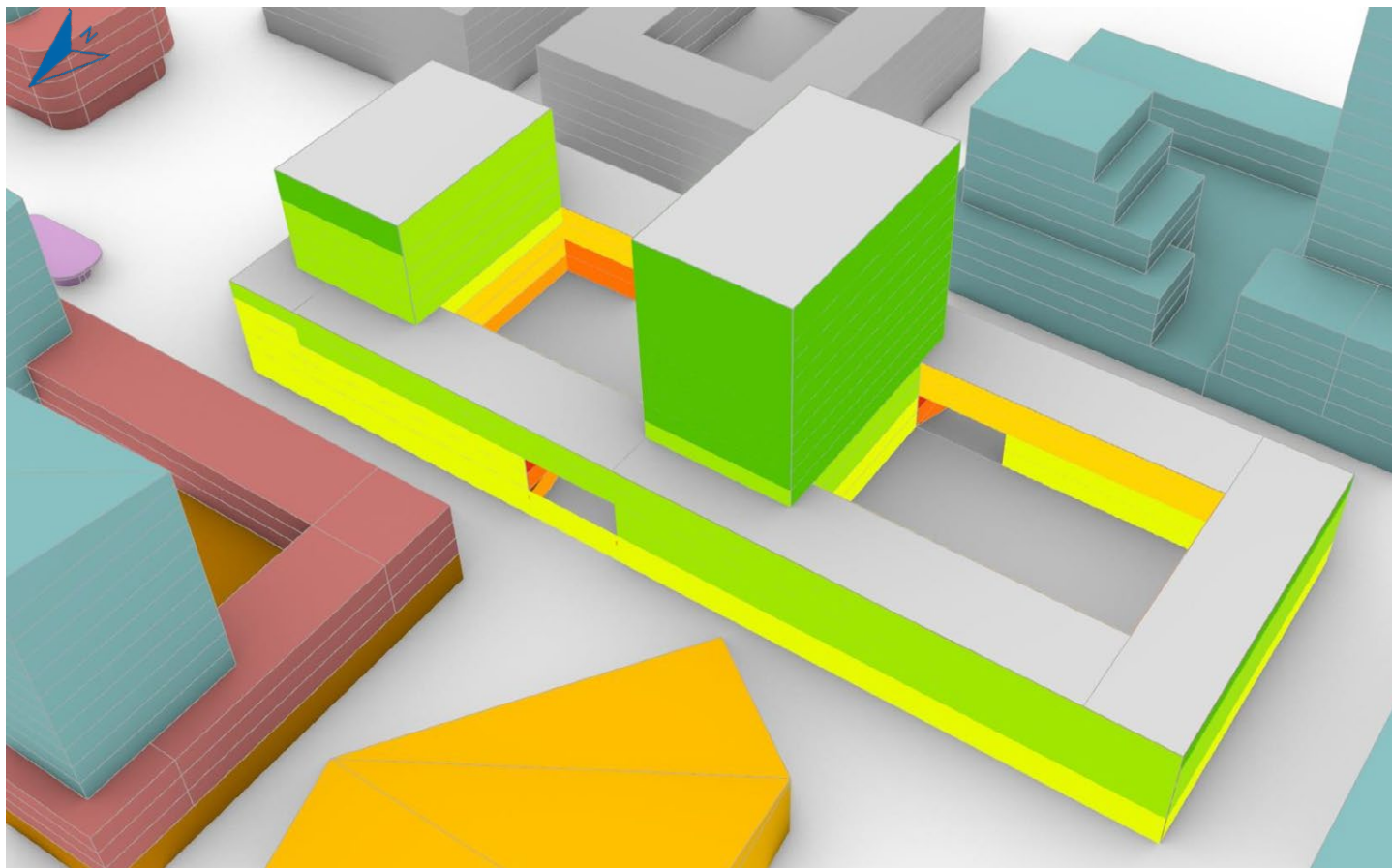


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

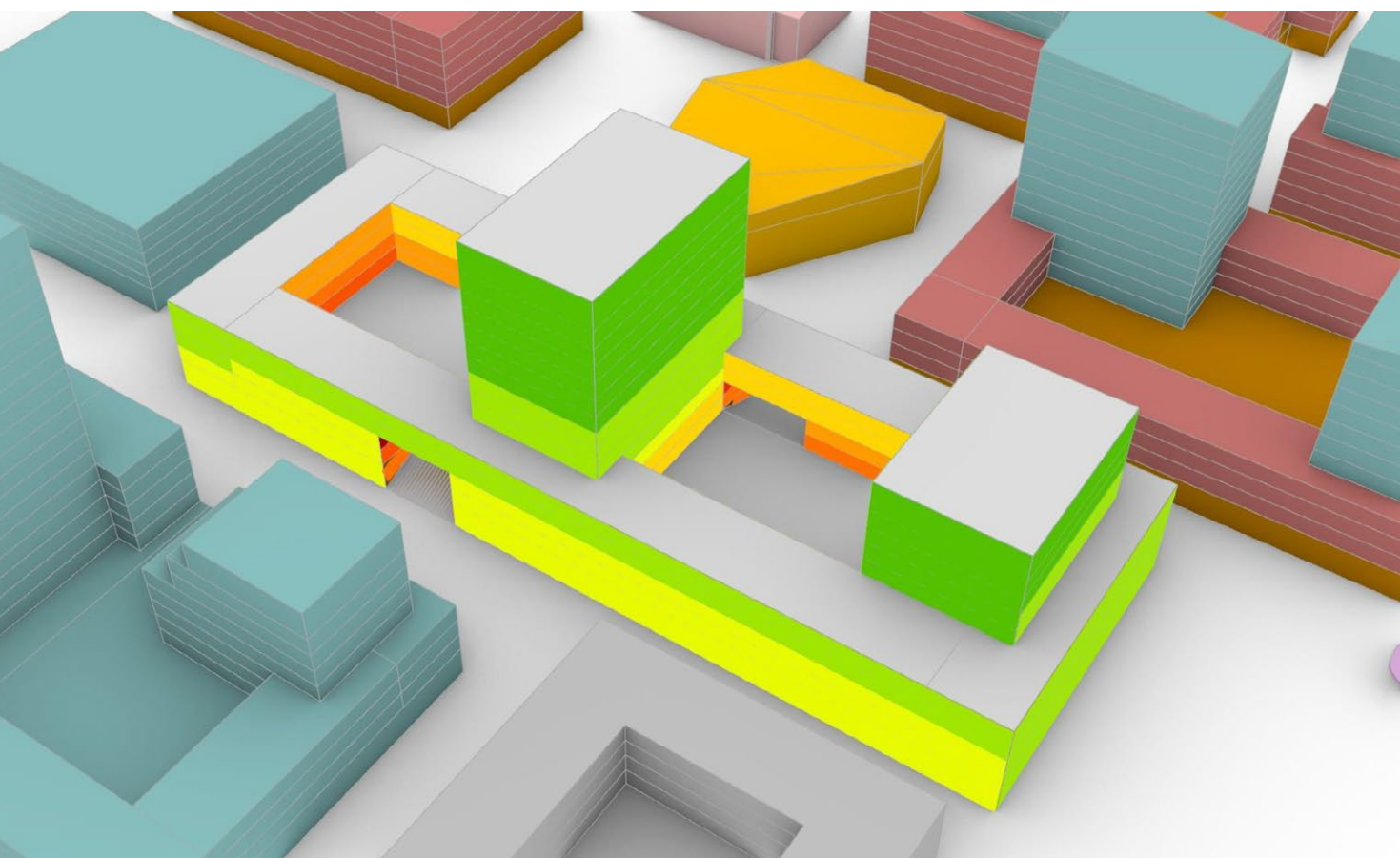


3 Daglicht: Gebouw J

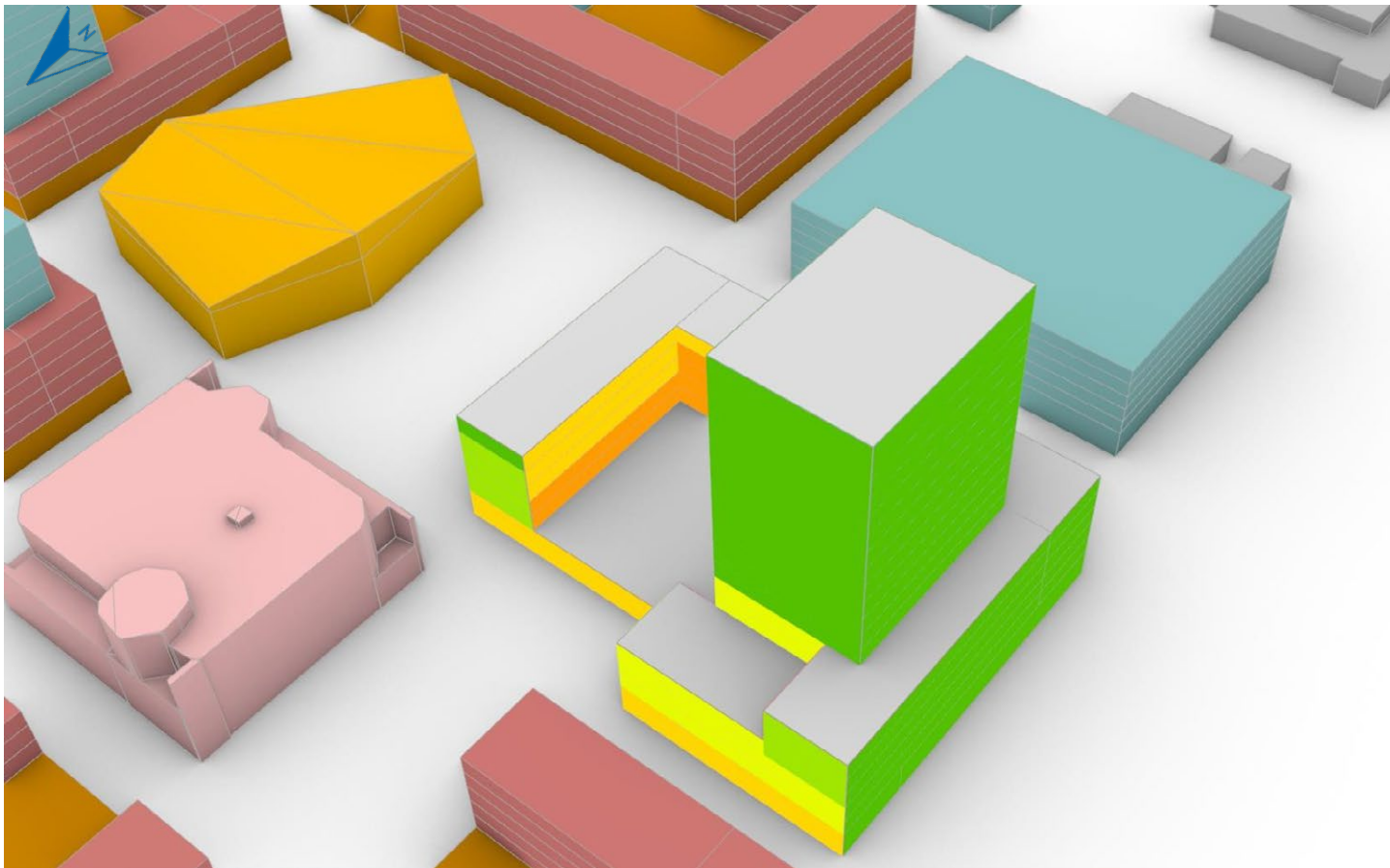


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

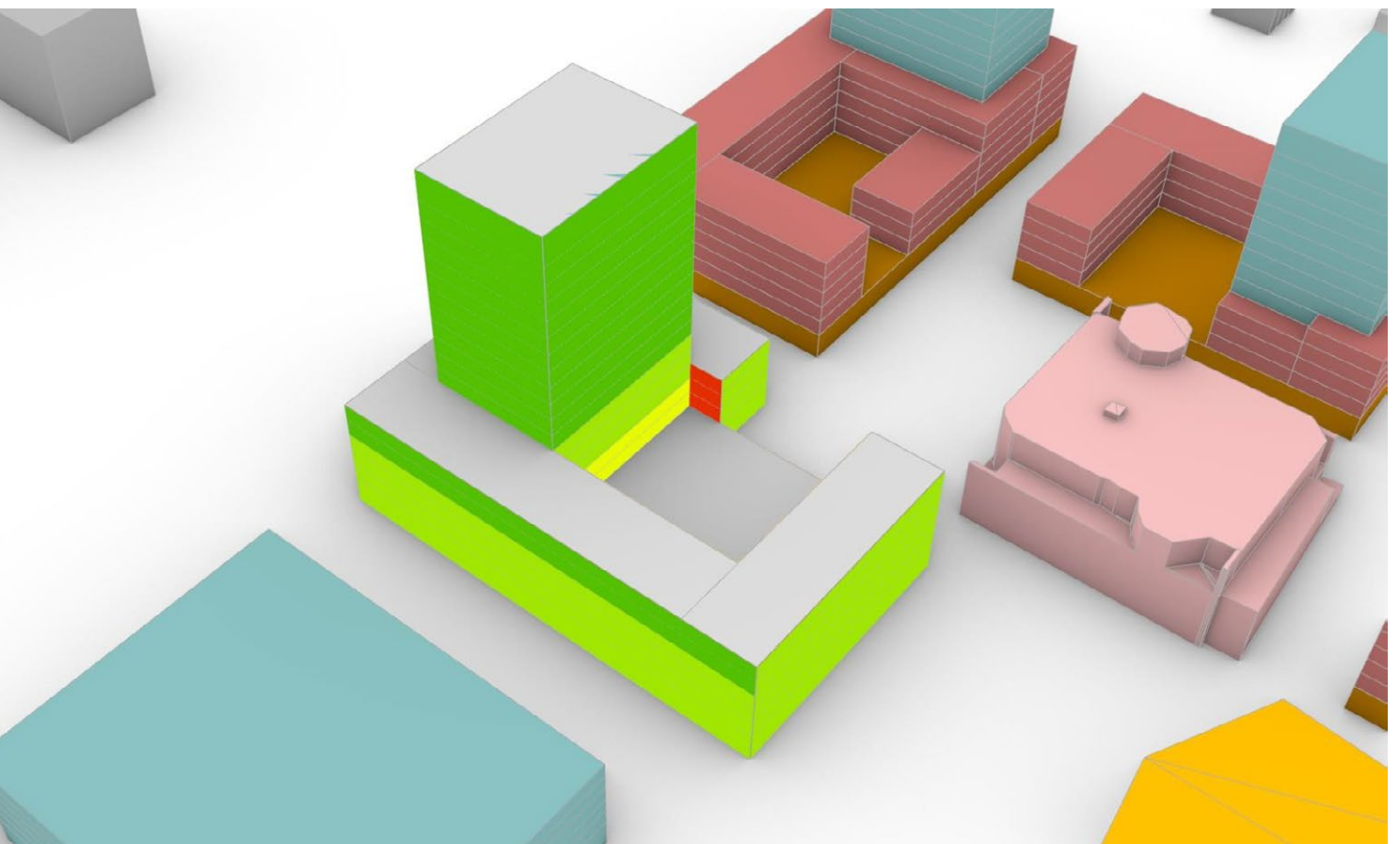


3 Daglicht: Gebouw K

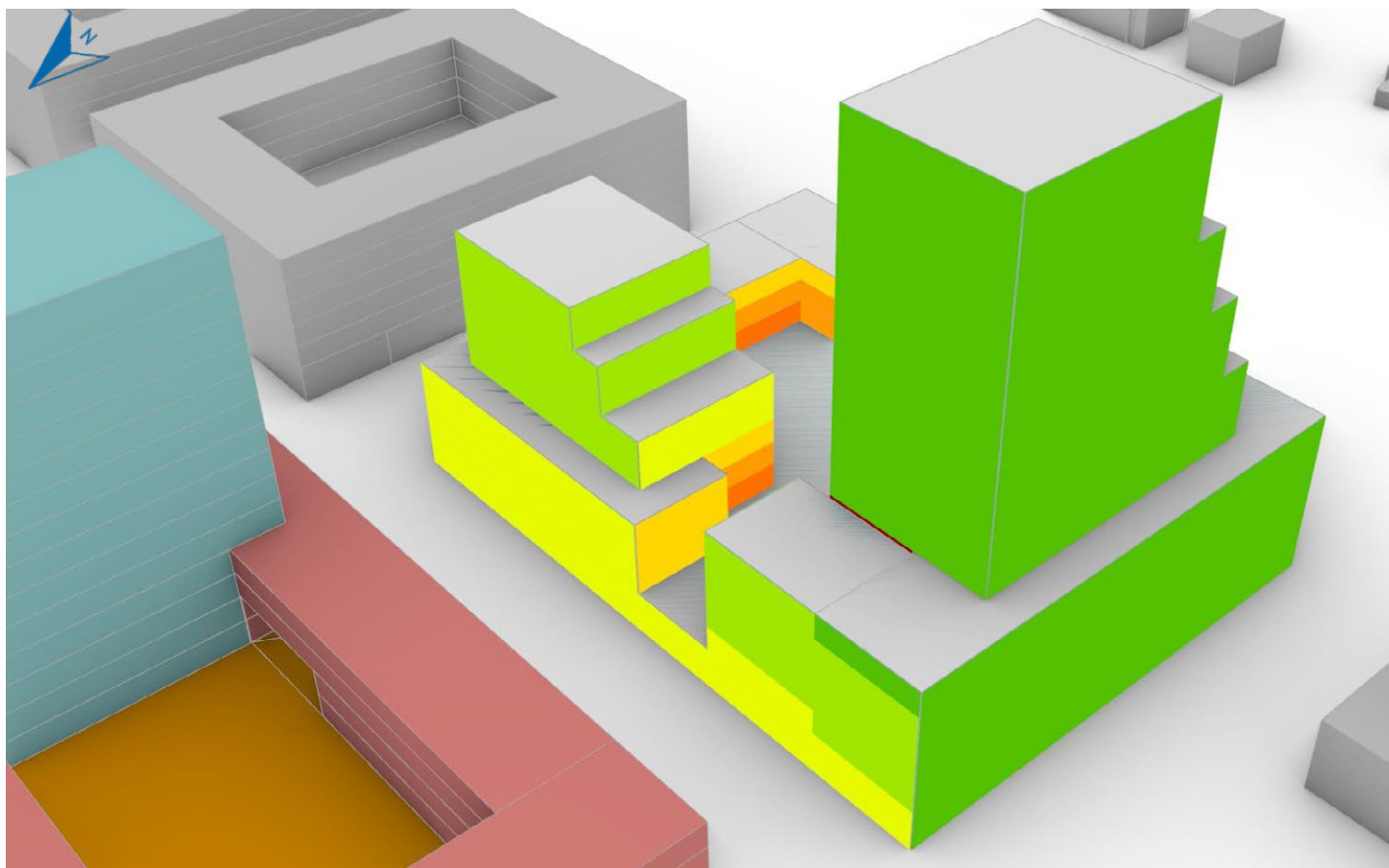


Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$

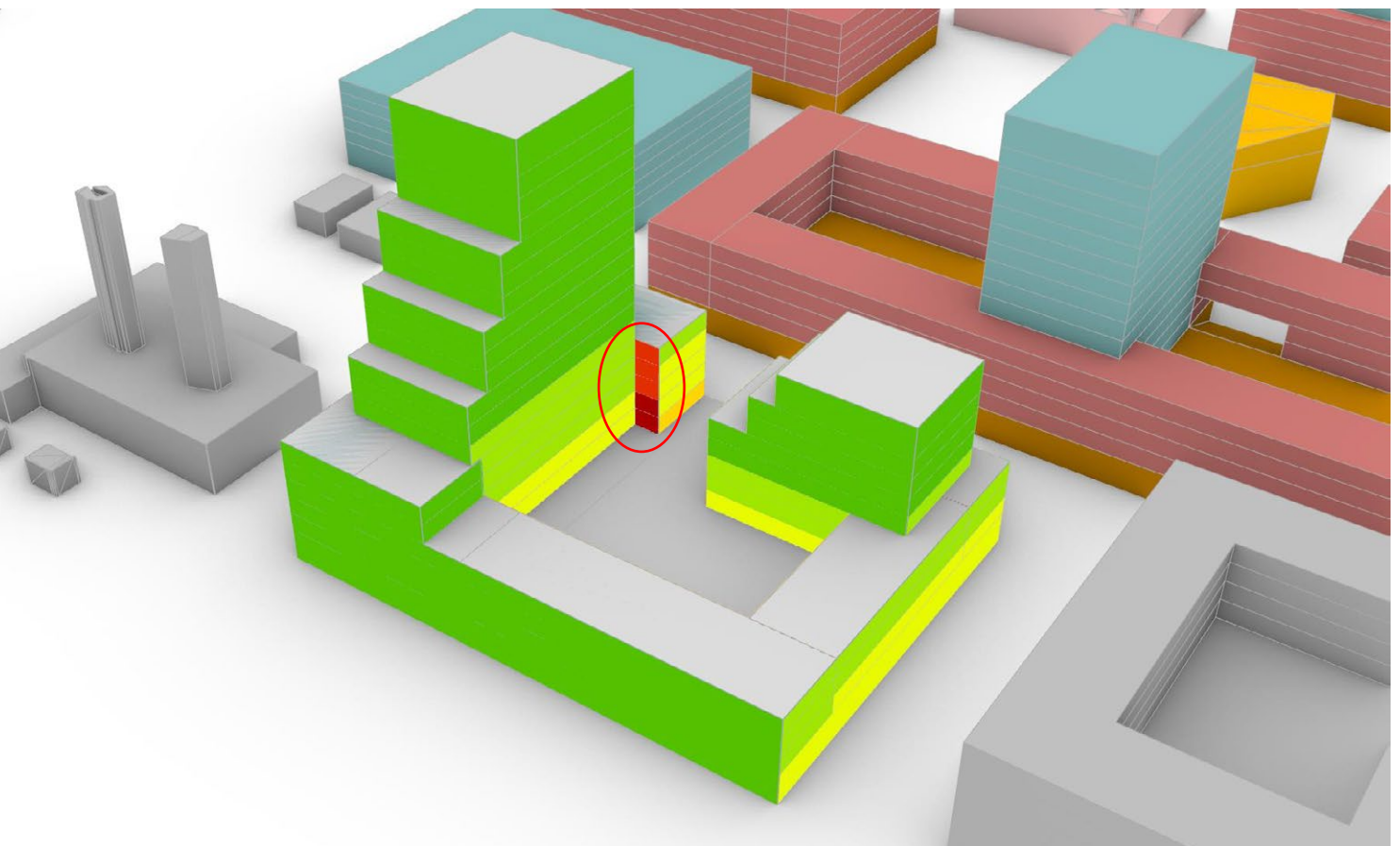


3 Daglicht: Gebouw L



Legenda:

	$1,0 > C_b \geq 0,9$
	$0,9 > C_b \geq 0,8$
	$0,8 > C_b \geq 0,7$
	$0,7 > C_b \geq 0,6$
	$0,6 > C_b \geq 0,5$
	$0,5 > C_b \geq 0,4$
	$0,4 > C_b \geq 0,3$
	$0,3 > C_b \geq 0,2$
	$0,2 > C_b \geq 0,1$
	$0,1 > C_b \geq 0,0$



3 Daglicht conclusie

Conclusie

Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteit van daglicht, dit gebeurt door de Cb-factor op de gevel in kaart te brengen. In de berekening wordt ook rekening gehouden met omliggende bebouwing.

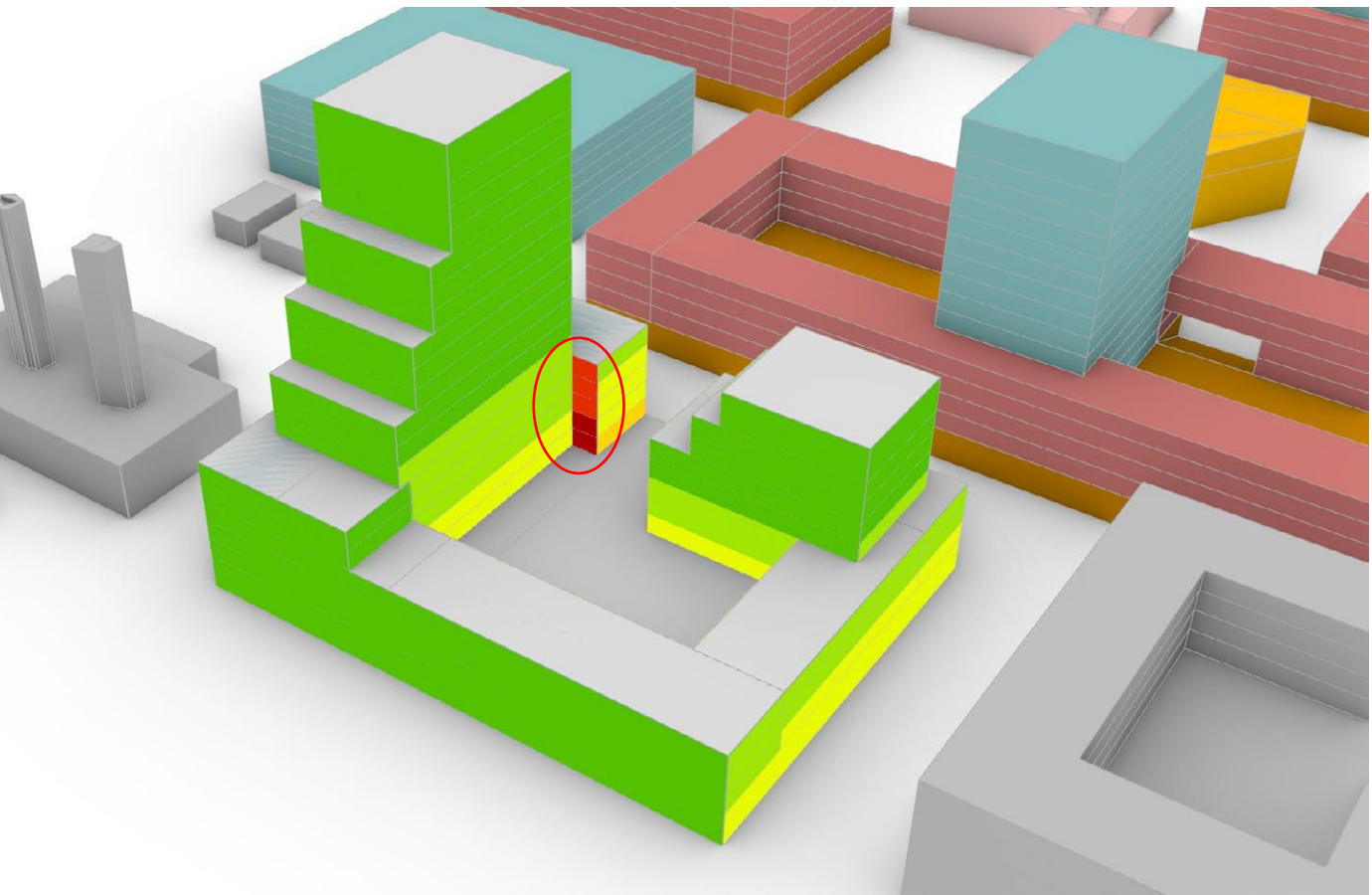
De algehele kwaliteit van het daglicht is goed.
De buitengevels krijgen Cb-factor meer dan 0,6.

De binnengevels (naar het eigen binnengebied georiënteerde gevels) krijgen minder daglicht dan de buitengevel met Cb 0,3-0,6.

Er is slechts één kritische gevel (gebouw L) waar de Cb-factor kleiner is dan 0,2. Dit is echter een zeer kleine oppervlakte en de aangrenzende gevel krijgt voldoende daglicht.

Legenda:

	$1,0 > Cb \geq 0,9$
	$0,9 > Cb \geq 0,8$
	$0,8 > Cb \geq 0,7$
	$0,7 > Cb \geq 0,6$
	$0,6 > Cb \geq 0,5$
	$0,5 > Cb \geq 0,4$
	$0,4 > Cb \geq 0,3$
	$0,3 > Cb \geq 0,2$
	$0,2 > Cb \geq 0,1$
	$0,1 > Cb \geq 0,0$



Bijlage 1: Toelichting beoordeling windklimaat

Toelichting beoordeling windklimaat

In de beoordeling van het windklimaat wordt rekening gehouden met deze tabel.

Windsnelheid [m/s]	Effect
< 5	geen effecten waarneembaar
5 - 10	enige effecten op het lopen waarneembaar
10 - 15	duidelijke effecten op het lopen waarneembaar
> 15	zeer duidelijke effecten op het lopen waarneembaar

Vanaf een lokale windsnelheid van 5 m/s (vergelijkbaar met een "matige wind") zijn effecten merkbaar, zoals haar dat in de war raakt.

Vanaf een lokale windsnelheid van 15 m/s (vergelijkbaar met harde tot stormachtige wind) ontstaat moeite met lopen. Opgemerkt wordt dat hier gesproken wordt over windsnelheden op ooghoogte.

Activiteiten

Bij de beoordeling van het windklimaat wordt niet alleen rekening gehouden met de windsnelheid, maar wordt ook rekening gehouden met de activiteit die men onderneemt. Bij lopen of wandelen heeft men minder snel last van de wind, dan bij het slenteren op de markt langs de marktkraampjes of bij afscheid nemen bij de voordeur. Zittend op het terras is men daarentegen weer gevoeliger voor het windklimaat. Bij de beoordeling wordt daarom rekening gehouden met drie activiteiten, te weten:

- Doorloopgebieden: voor alle gebieden waar mensen lopen om zich van A naar B te verplaatsen.
- Slentergebieden: hierbij kan men denken aan slenteren op de markt of afscheid nemen bij de voordeur.
- Plaats voor langdurig zitten. Hierbij kan men denken aan een bankje in het park.

Opgemerkt wordt dat de activiteiten dus plaatsgebonden zijn.

Het windklimaat wordt in een onderzoek voor twee verschillende aspecten beoordeeld:

- windgevaar
- windhinder

Windgevaar

Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 15 m/s. In de norm wordt het acceptabel geacht dat deze windsnelheid maximaal 0.05% (ongeveer 4 uur per jaar) voorkomt. Komt deze windsnelheid meer dan 0.3% per jaar voor, dan spreekt men van 'windgevaar'. In het tussenliggende gebied (tussen de 0.05% en de 0.3%) is er sprake van een 'beperkt risico'.

Beperkt risico wordt aanvaardbaar geacht voor doorloopgebieden, maar niet voor slenter-gebieden. Als beperkt risico optreedt in slentergebieden, dan moeten ook hier maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen.

Wanneer er sprake is van windgevaar moeten maatregelen worden getroffen door de gebouwwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied. Windgevaar op plaatsen waar mensen zich kunnen bevinden, moet voorkomen worden. Windgevaar kun je daarom een 'veiligheidseis' noemen.

Windhinder

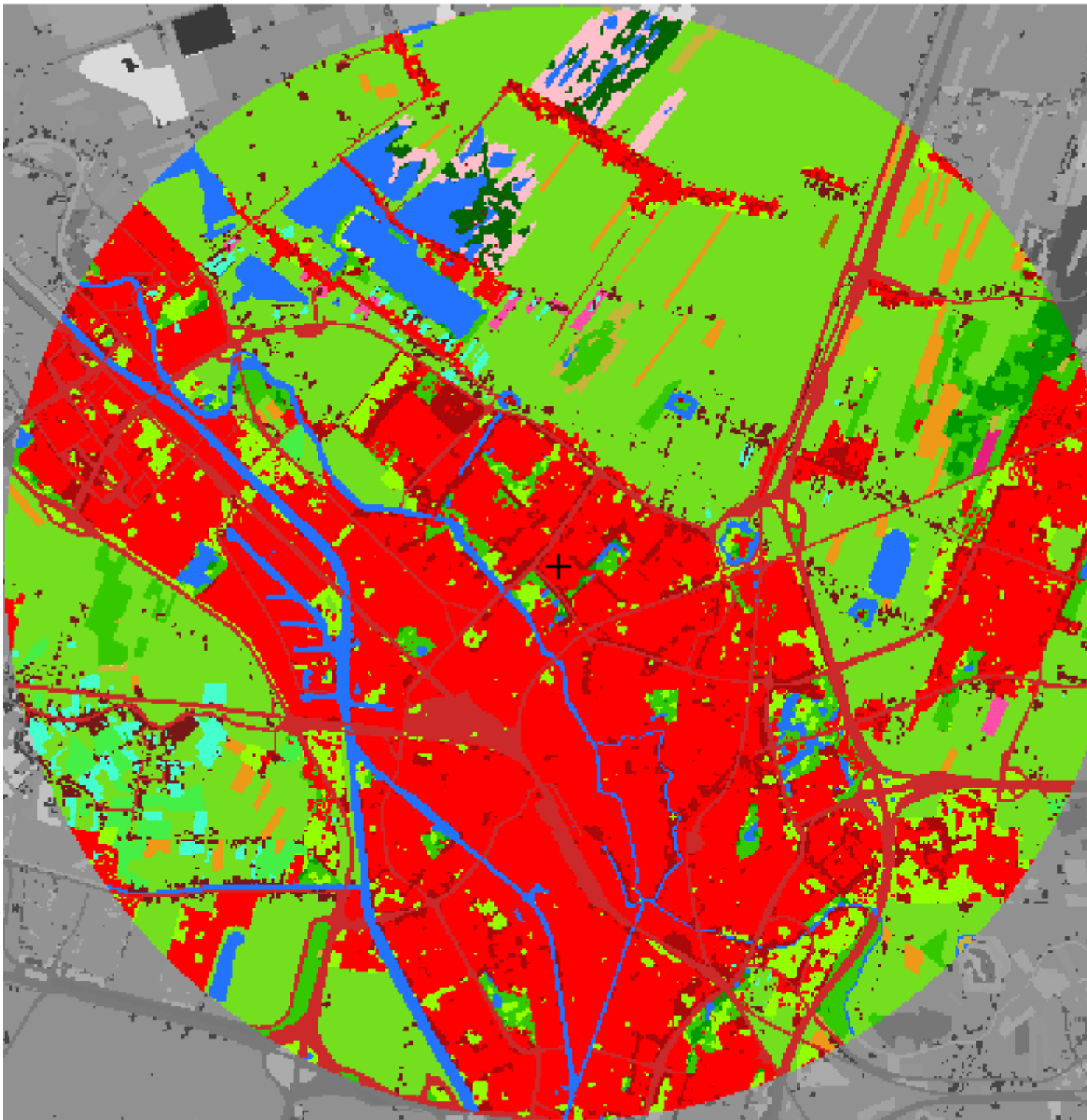
Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 5 m/s. De beoordeling van windhinder is afhankelijk van hoe vaak deze windsnelheid per jaar optreedt. De tijdsduur dat dit optreedt, is verdeeld in vijf klassen van minder dan 2.5% (klasse A) t/m meer dan 20% (klasse E). Hoe deze klasse beoordeeld wordt, is afhankelijk van de activiteit. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Er is geen wettelijke verplichting om windhinder te voorkomen of te beperken. Het is aan de gebouwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied welke maatregelen hij wil treffen om het comfort te verhogen. Windhinder kun je daarom een 'comforteis' noemen.

Bij doorloopgebieden (bijvoorbeeld op het trottoir of op straat) is er sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 1,5 dag per week (> 20% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je haar in de war kan raken (snelheid meer dan 5 m/s). Bij een matig windklimaat is dit $\frac{3}{4}$ à 1.5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan $\frac{3}{4}$ dag per week.

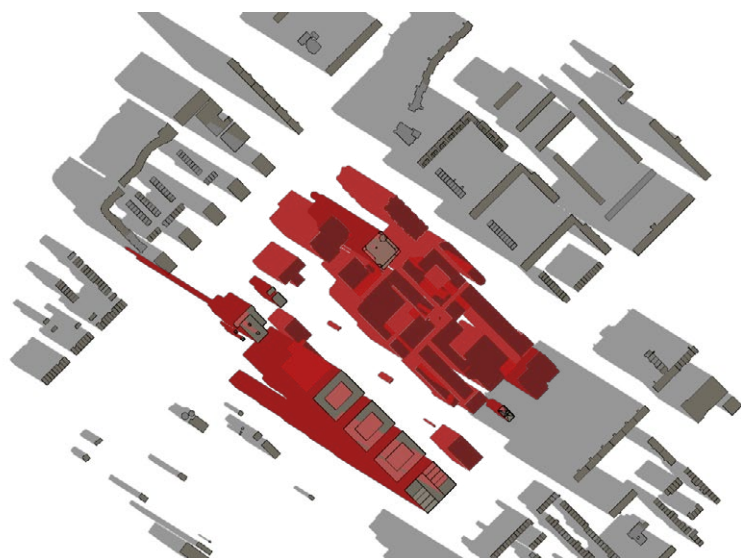
Op een terras is er sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 0,5 dag per week (> 5% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je papieren van je tafeltje wegwaaien. Bij een matig windklimaat is dit $\frac{1}{4}$ à 0,5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan $\frac{1}{4}$ dag per week.

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

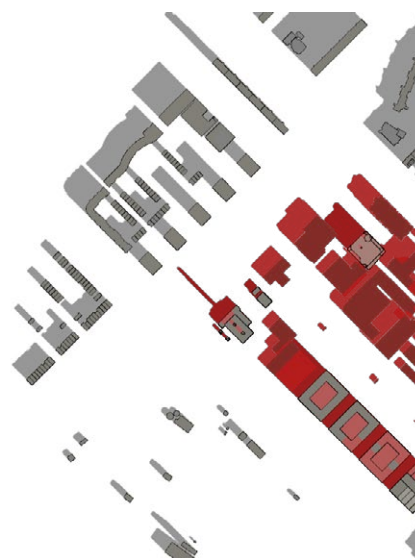
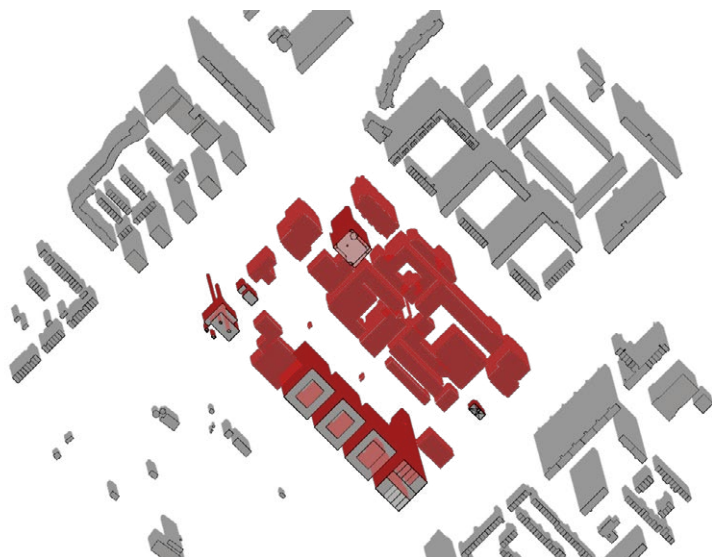


ID	z ₀ (m)	Rood	Groen	Blauw	Kleur	Klasse
0	0,03	0	0	0		Geen gegevens
1	0,03	115	223	31		Gras
2	0,17	239	153	25		Mais
3	0,07	178	102	0		Aardappelen
4	0,7	229	31	127		Bieten
5	0,16	255	255	0		Granen
6	0,07	255	78	168		Overige landbouwgewassen
7	0,15	4	222	30		Buitenland
8	0,1	70	255	207		Glastuinbouw
9	0,39	69	239	69		Boomgaard
10	0,07	172	129	168		Bollen
11	0,75	51	200	0		Loofbos
12	0,75	0	153	0		Naaldbos
16	0,001	36	115	255		Zoet water
17	0,001	0	0	153		Zout water
18	1,6	255	0	0		Stedelijk bebouwd gebied
19	0,5	172	0	0		Bebouwing in buitengebied
20	1,1	51	200	0		Loofbos in bebouwd gebied
21	1,1	0	153	0		Naaldbos in bebouwd gebied
22	2	171	9	9		Bos met dichte bebouwing
23	0,03	148	255	0		Gras in bebouwd gebied
24	0,001	255	255	102		Kale grond in bebouwd buitengebied
25	0,1	204	42	42		Hoofdwegen en spoorwegen
26	0,5	118	24	24		Bebouwing in agrarisch gebied
27	0,0003	0	0	0		Start- en landingsbanen
28	0,1	204	42	42		Parkeerplaats
30	0,0002	176	48	96		Kwelders
31	0,0003	230	251	4		Open zand in kustgebied
32	0,02	137	212	43		Open duinvegetatie
33	0,06	90	186	64		Gesloten duinvegetatie
34	0,04	117	0	117		Duinheide
35	0,0003	255	255	102		Open stuifzand
36	0,03	117	0	117		Heide
37	0,04	164	35	83		Matig vergraste heide
38	0,06	173	139	6		Sterk vergraste heide
39	0,06	36	153	150		Hoogveen
40	0,75	6	90	76		Bos in hoogveengebied
41	0,03	255	192	203		Overige moerasvegetatie
42	0,1	255	165	0		Rietvegetatie
43	0,75	0	100	0		Bos in moerasgebied
44	0,07	56	198	97		Veenweidegebied
45	0,03	197	182	57		Overig open begroeid natuurgebied
46	0,001	255	255	0		Kale grond in natuurgebied

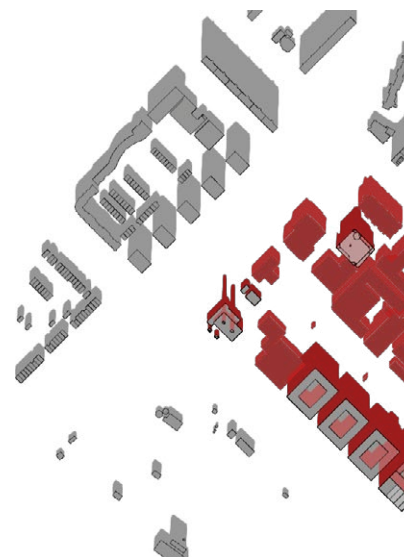
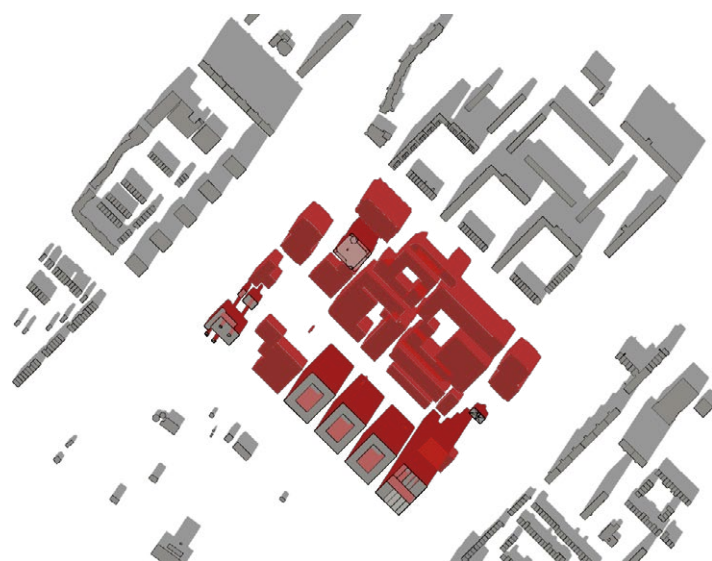
Windsnelheid in		Distributief in percentages per windrichting op 60 meter hoogte												totaal
m/s		0°	30°	60°	90°	120°	150°	180°	210°	240°	270°	300°	330°	
0	0.9	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	2.3%
1	1.9	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.5%	7.7%
2	2.9	0.7%	0.7%	0.9%	0.9%	1.0%	1.1%	1.3%	1.2%	1.0%	1.0%	0.9%	0.7%	11.2%
3	3.9	0.8%	0.9%	1.1%	1.1%	0.9%	1.2%	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%	1.0%	0.8%	13.2%
4	4.9	0.7%	1.0%	1.2%	1.1%	0.9%	1.1%	1.5%	1.8%	1.6%	1.3%	1.0%	0.7%	13.9%
5	5.9	0.7%	0.9%	1.2%	1.0%	0.7%	0.8%	1.3%	1.7%	1.8%	1.1%	0.8%	0.6%	12.7%
6	6.9	0.6%	0.8%	1.0%	0.7%	0.5%	0.5%	1.1%	1.6%	1.7%	1.0%	0.7%	0.5%	10.7%
7	7.9	0.4%	0.6%	0.7%	0.5%	0.3%	0.3%	0.9%	1.5%	1.5%	0.9%	0.6%	0.4%	8.6%
8	8.9	0.3%	0.4%	0.5%	0.4%	0.1%	0.2%	0.6%	1.2%	1.4%	0.7%	0.4%	0.3%	6.5%
9	9.9	0.1%	0.3%	0.4%	0.2%	0.1%	0.1%	0.4%	1.0%	1.1%	0.5%	0.3%	0.2%	4.7%
10	10.9	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.3%	0.7%	0.8%	0.4%	0.2%	0.1%	3.1%
11	11.9	0.0%	0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%	0.5%	0.6%	0.2%	0.1%	0.1%	2.1%
12	12.9	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.5%	0.2%	0.1%	0.0%	1.4%
13	13.9	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.8%
14	14.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.5%
15	15.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
16	16.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
17	17.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
18	18.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
19	19.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
20	20.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
21	21.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
22	22.9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%



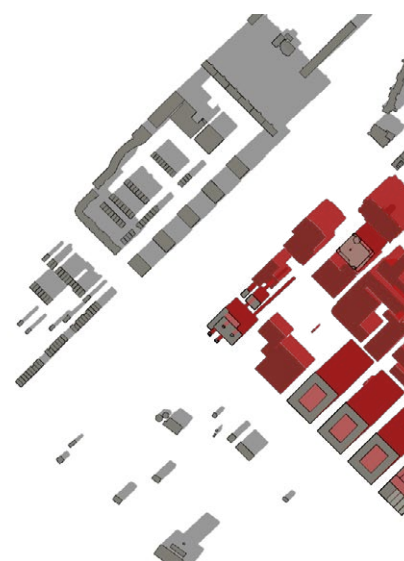
19 Feb 09:00



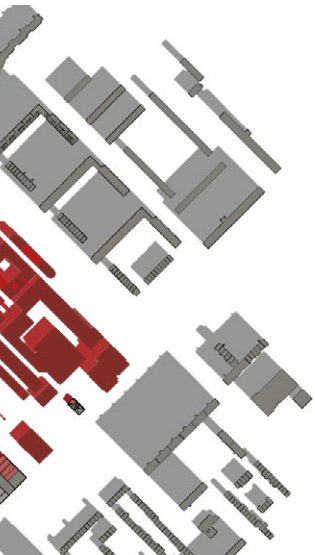
19 Feb 12:00



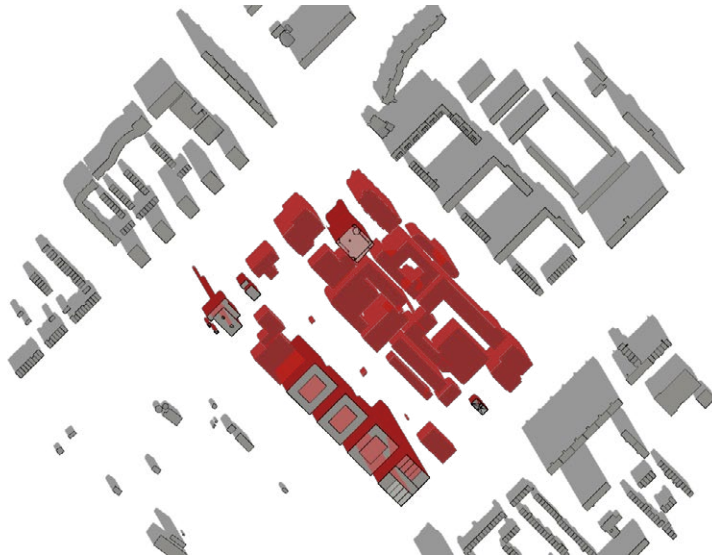
19 Feb 15:00



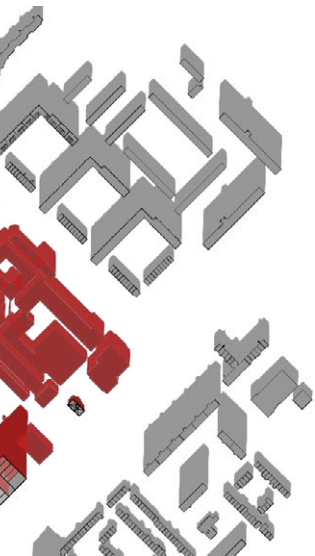
situatie



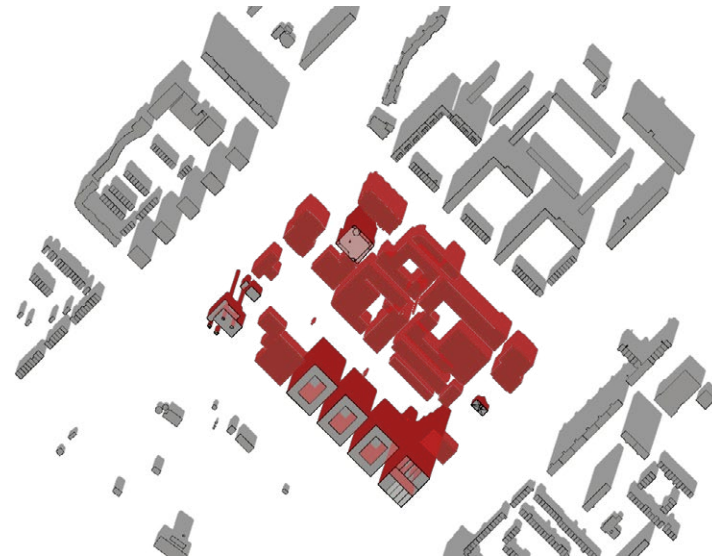
19 Feb 10:00



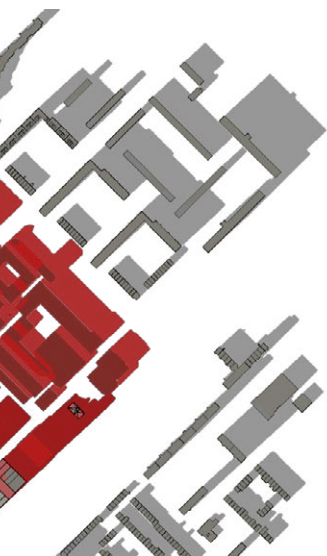
19 Feb 11:00



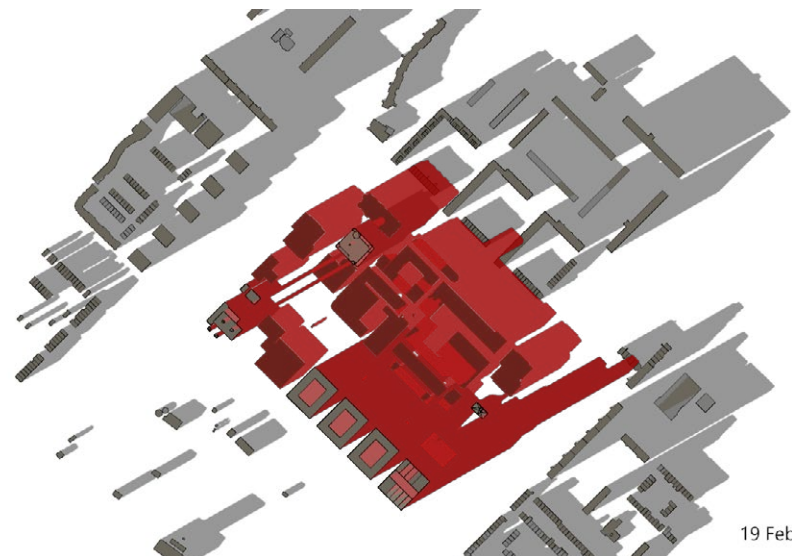
19 Feb 13:00



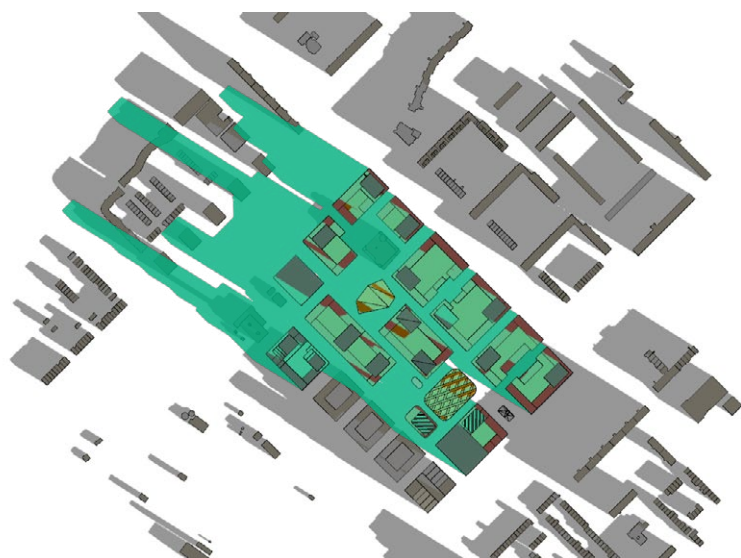
19 Feb 14:00



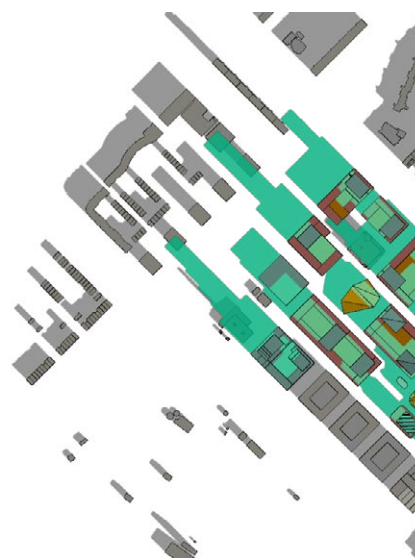
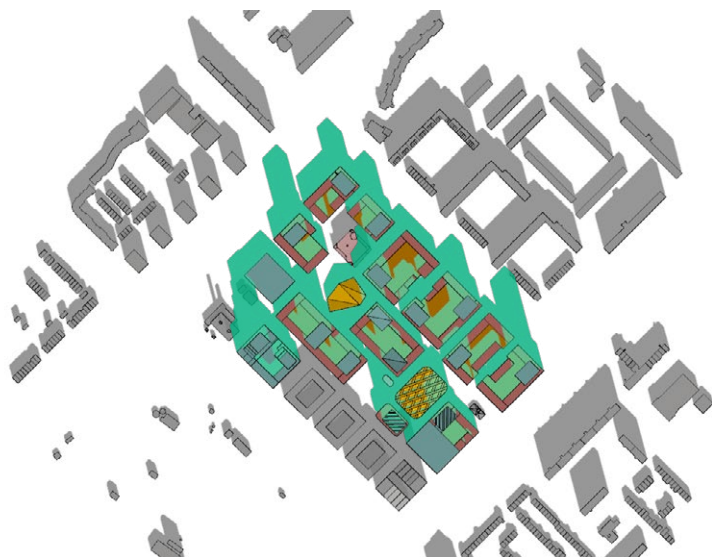
19 Feb 16:00



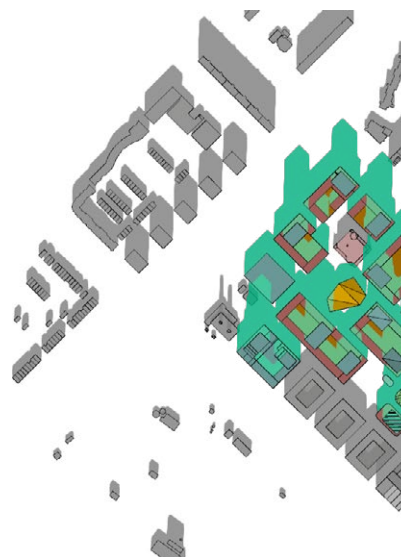
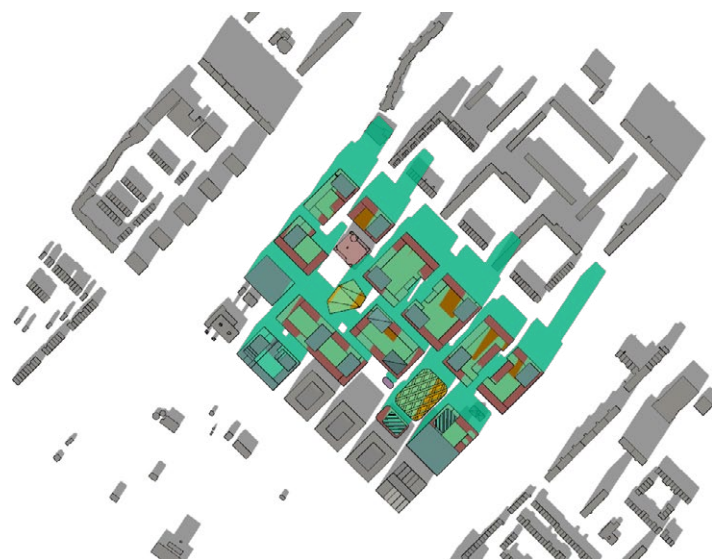
19 Feb 17:00



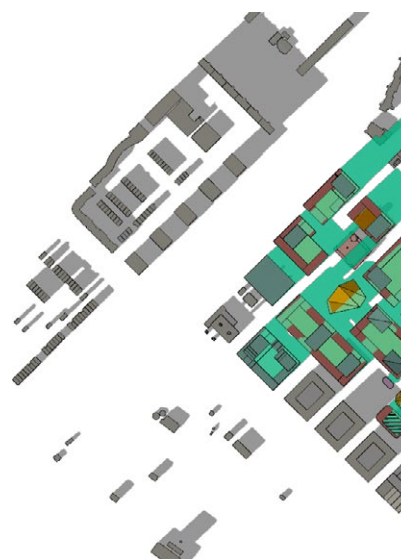
19 Feb 09:00



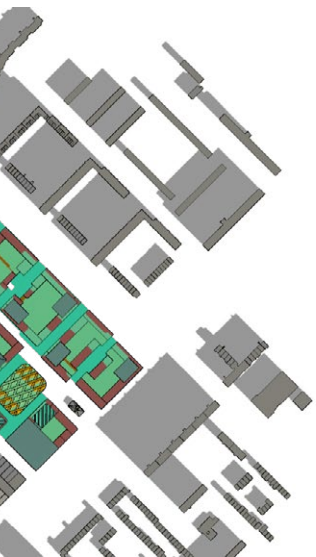
19 Feb 12:00



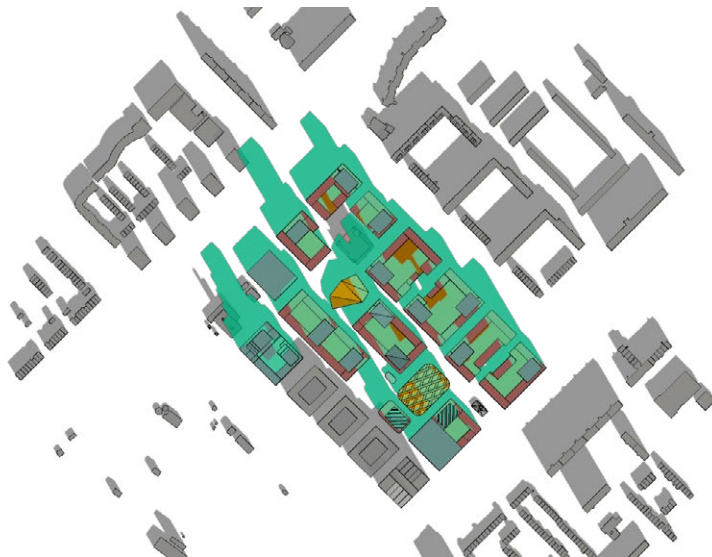
19 Feb 15:00



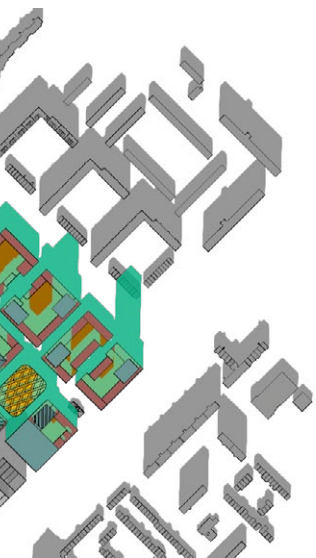
W situatie



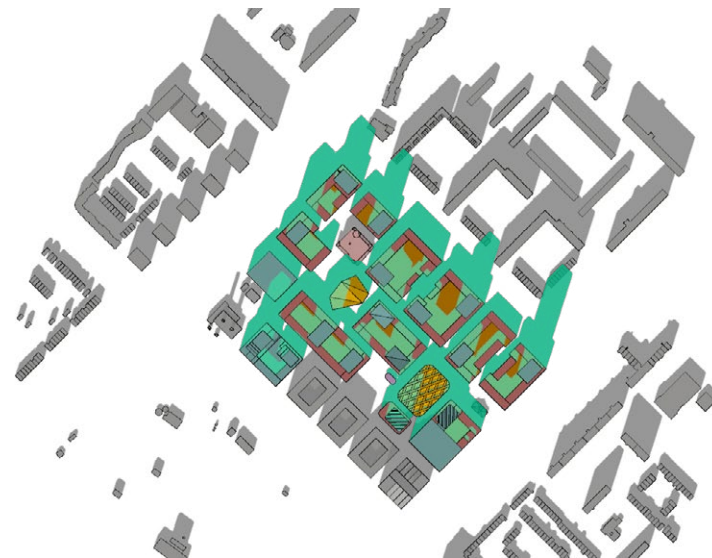
19 Feb 10:00



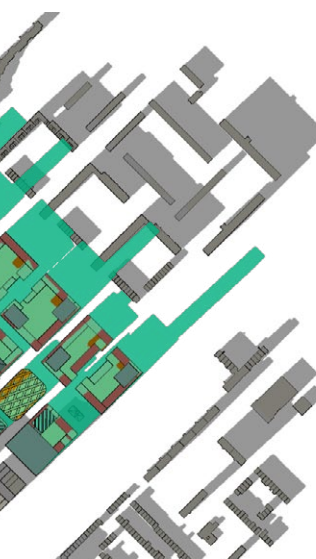
19 Feb 11:00



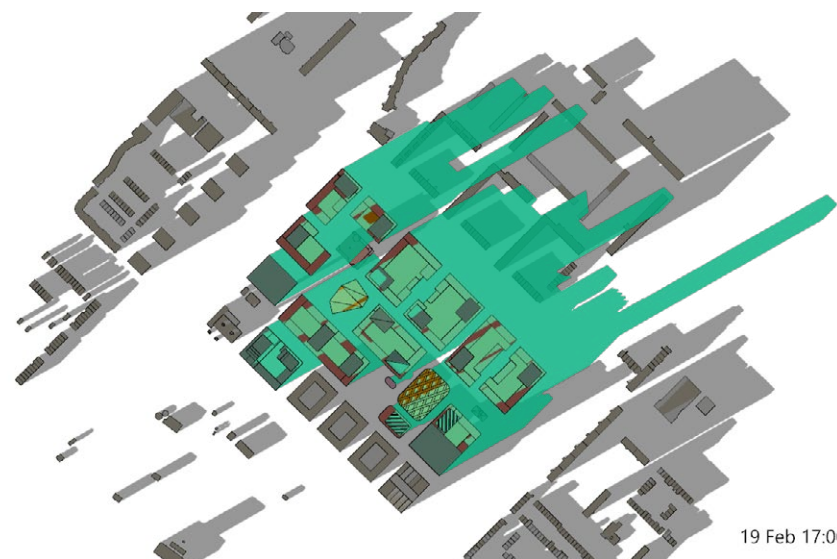
19 Feb 13:00



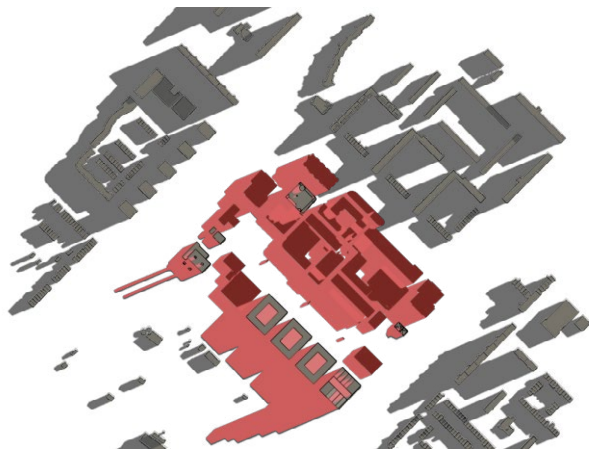
19 Feb 14:00



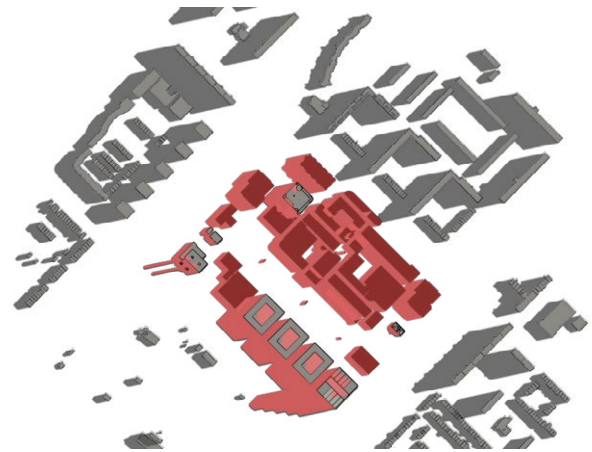
19 Feb 16:00



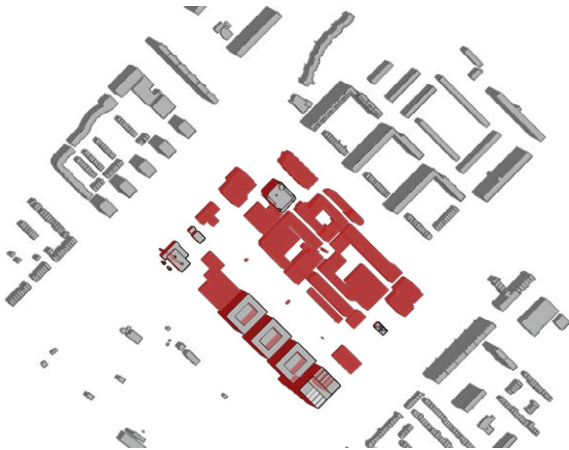
19 Feb 17:00



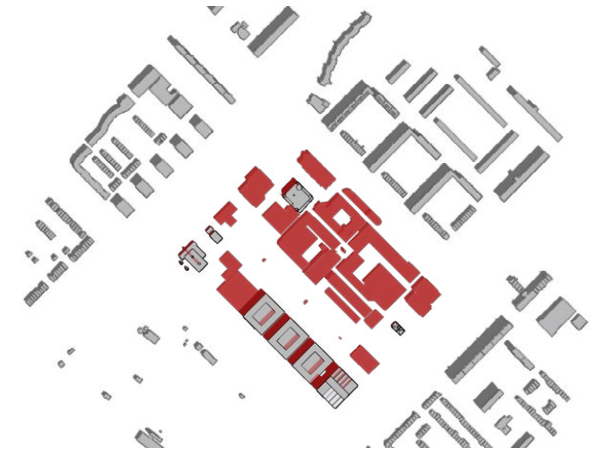
21 Jun 06:00



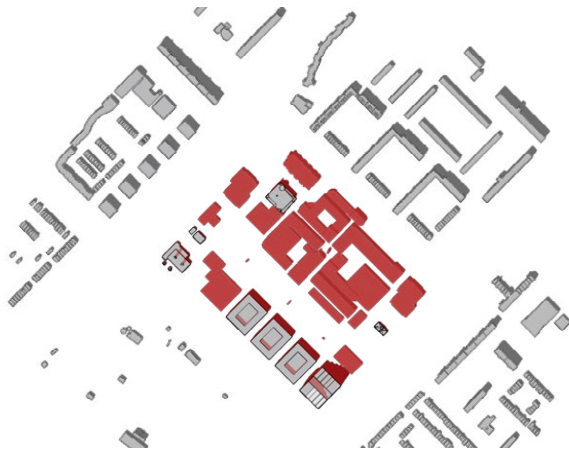
21 Jun 07:00



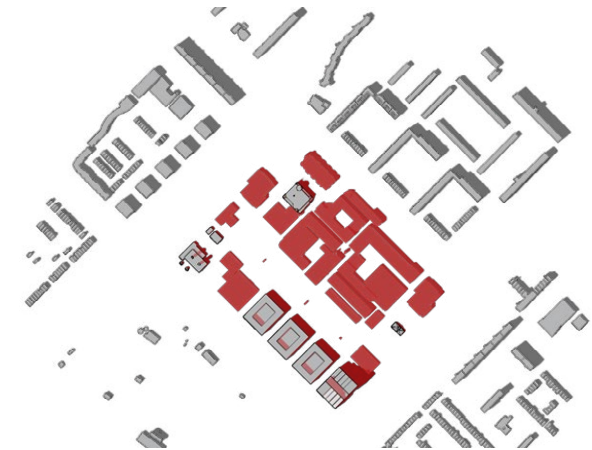
21 Jun 10:00



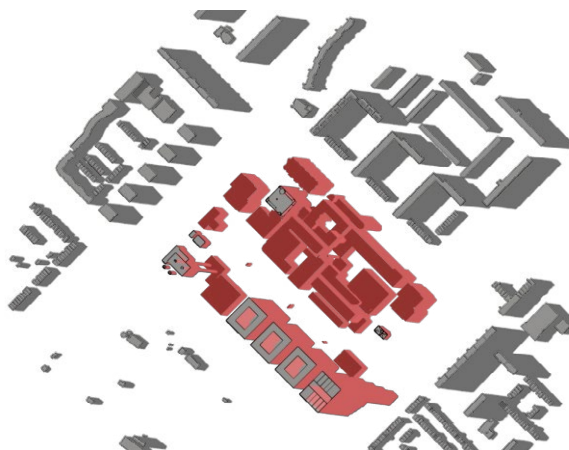
21 Jun 11:00



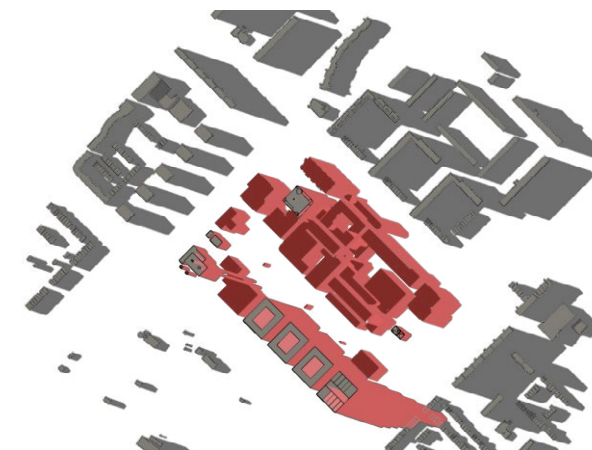
21 Jun 14:00



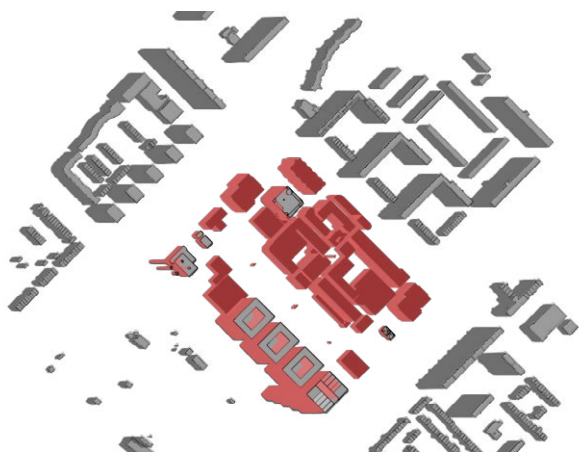
21 Jun 15:00



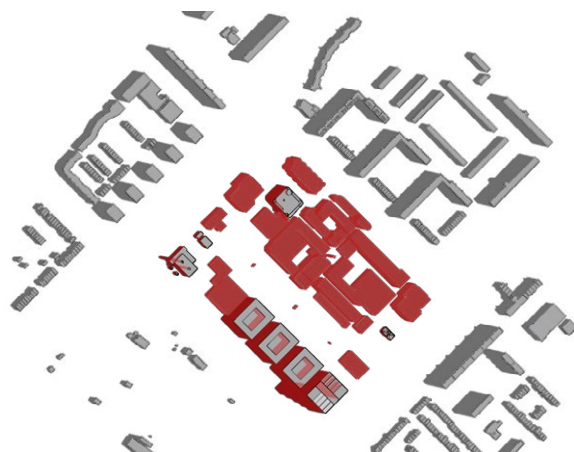
21 Jun 18:00



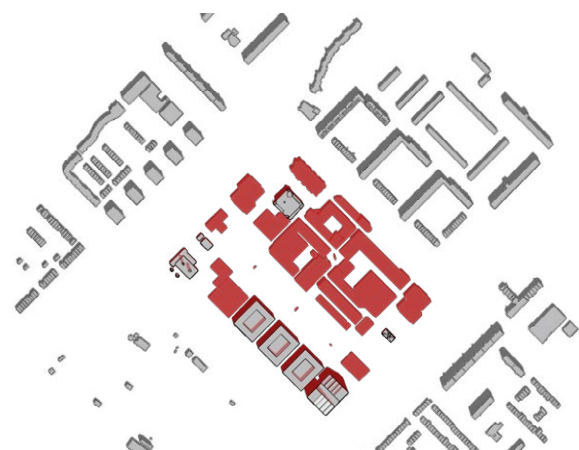
21 Jun 19:00



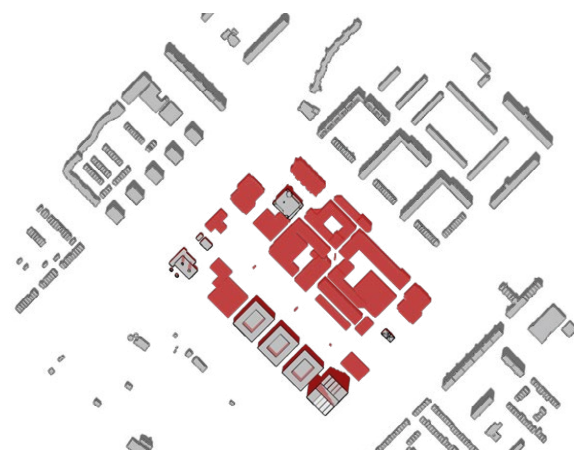
21 Jun 08:00



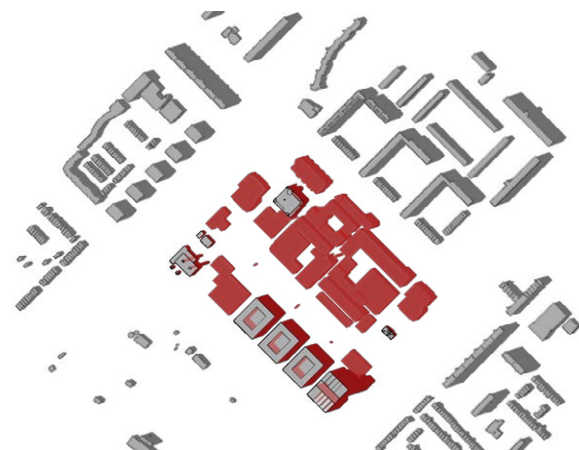
21 Jun 09:00



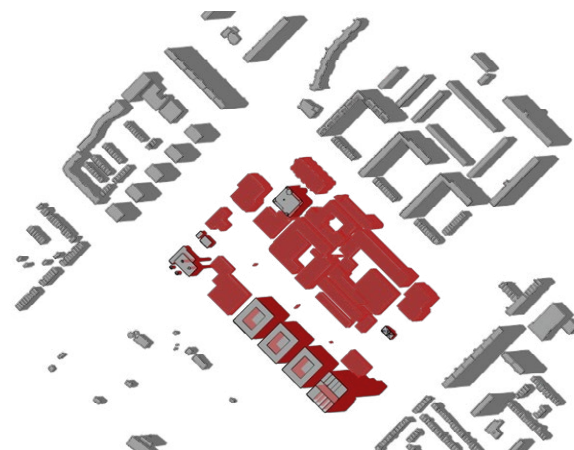
21 Jun 12:00



21 Jun 13:00



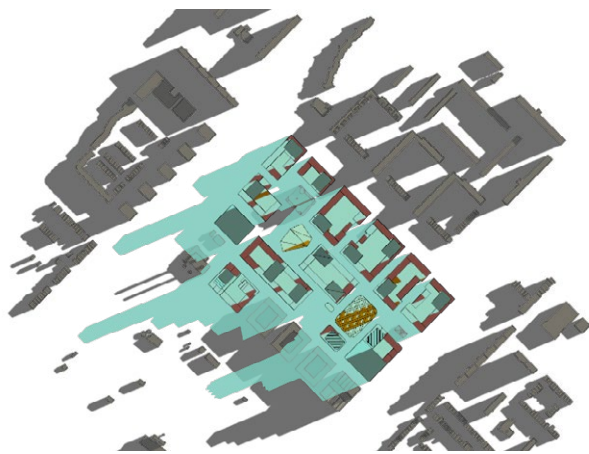
21 Jun 16:00



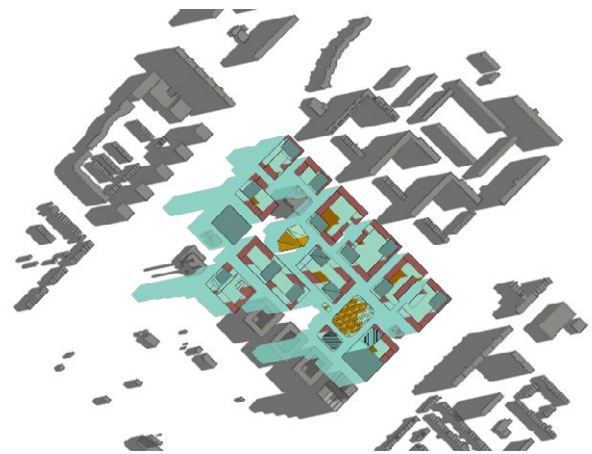
21 Jun 17:00



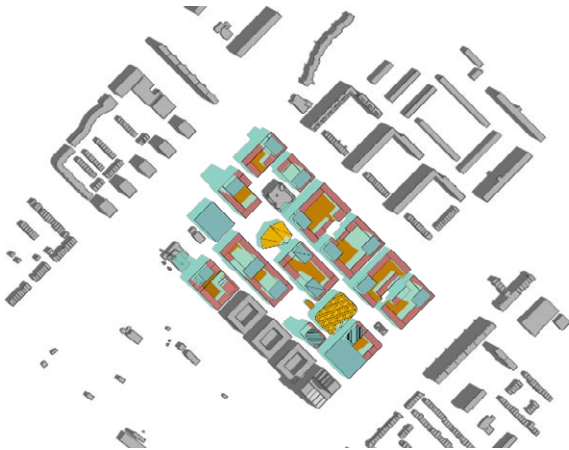
21 Jun 20:00



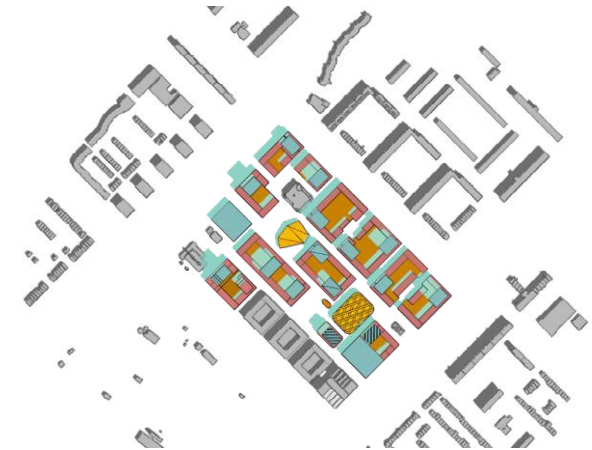
21 Jun 06:00



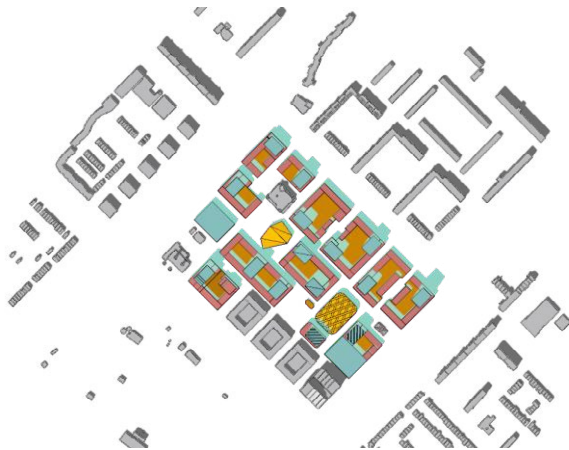
21 Jun 07:00



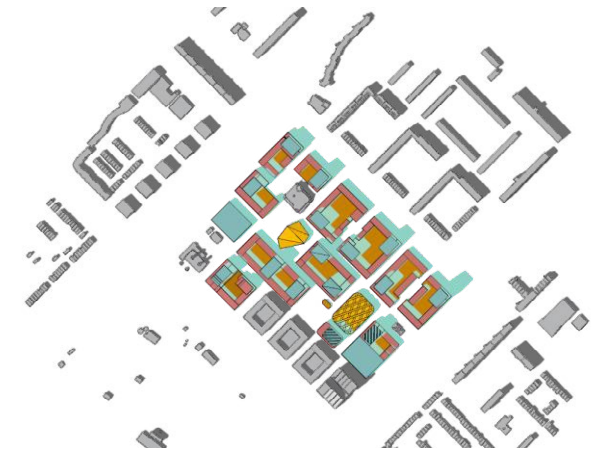
21 Jun 10:00



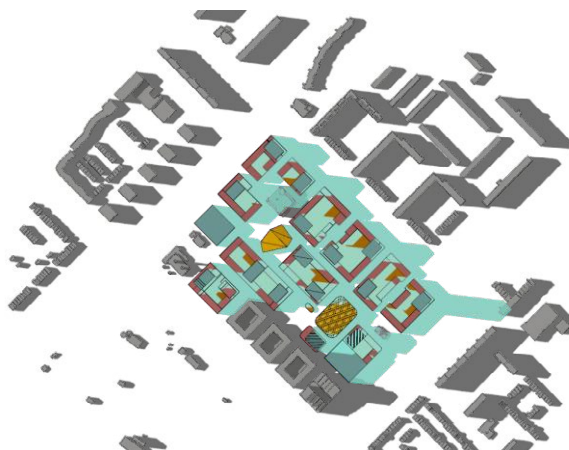
21 Jun 11:00



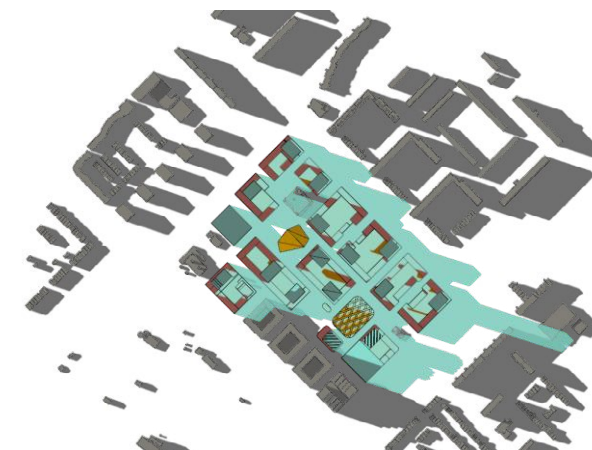
21 Jun 14:00



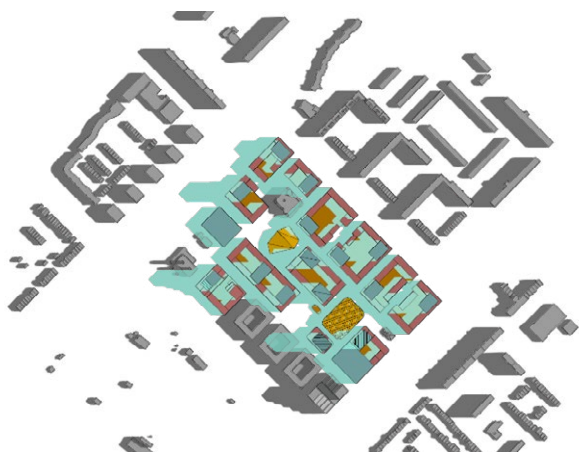
21 Jun 15:00



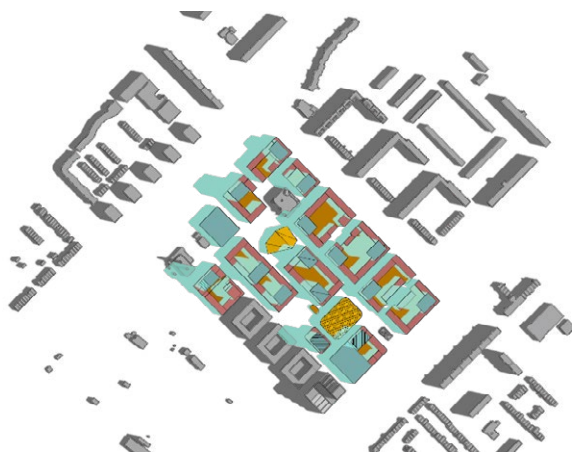
21 Jun 18:00



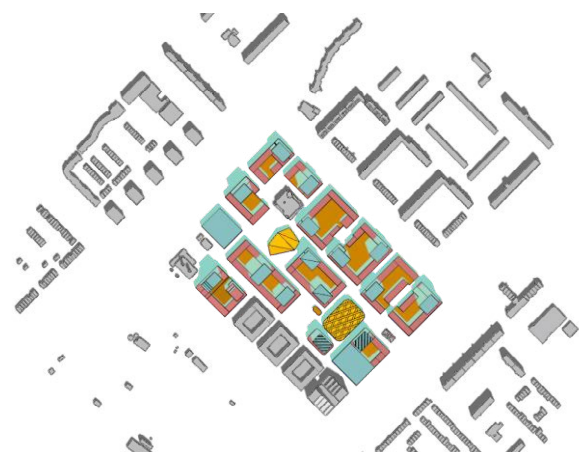
21 Jun 19:00



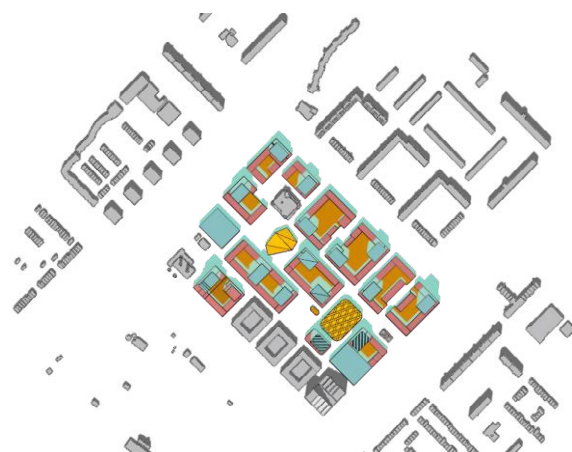
21 Jun 08:00



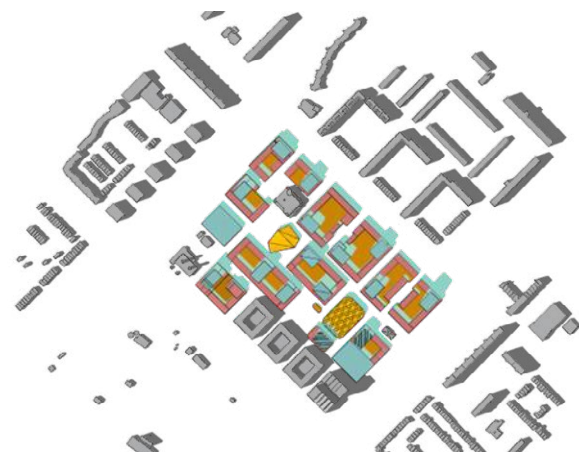
21 Jun 09:00



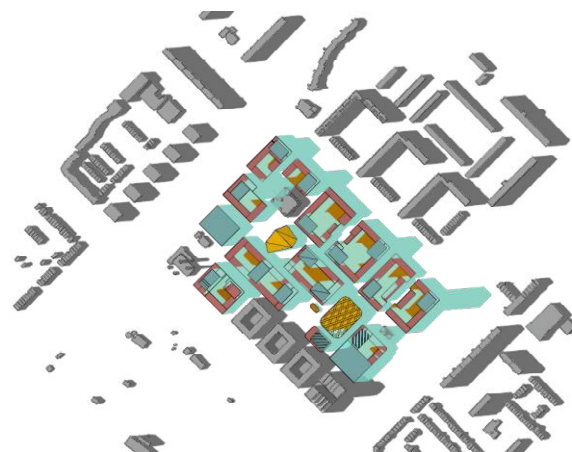
21 Jun 12:00



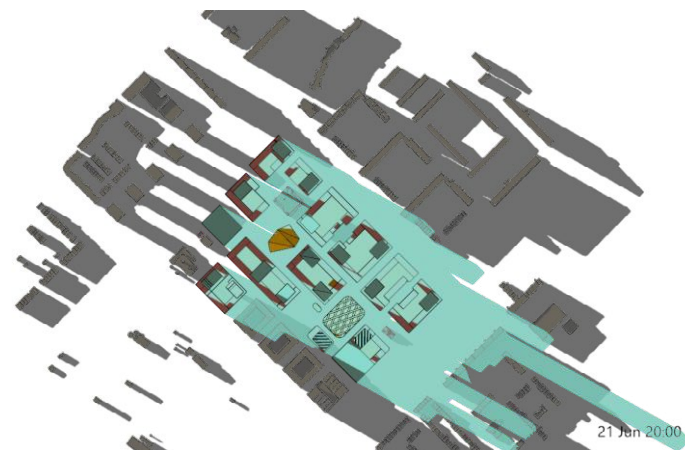
21 Jun 13:00



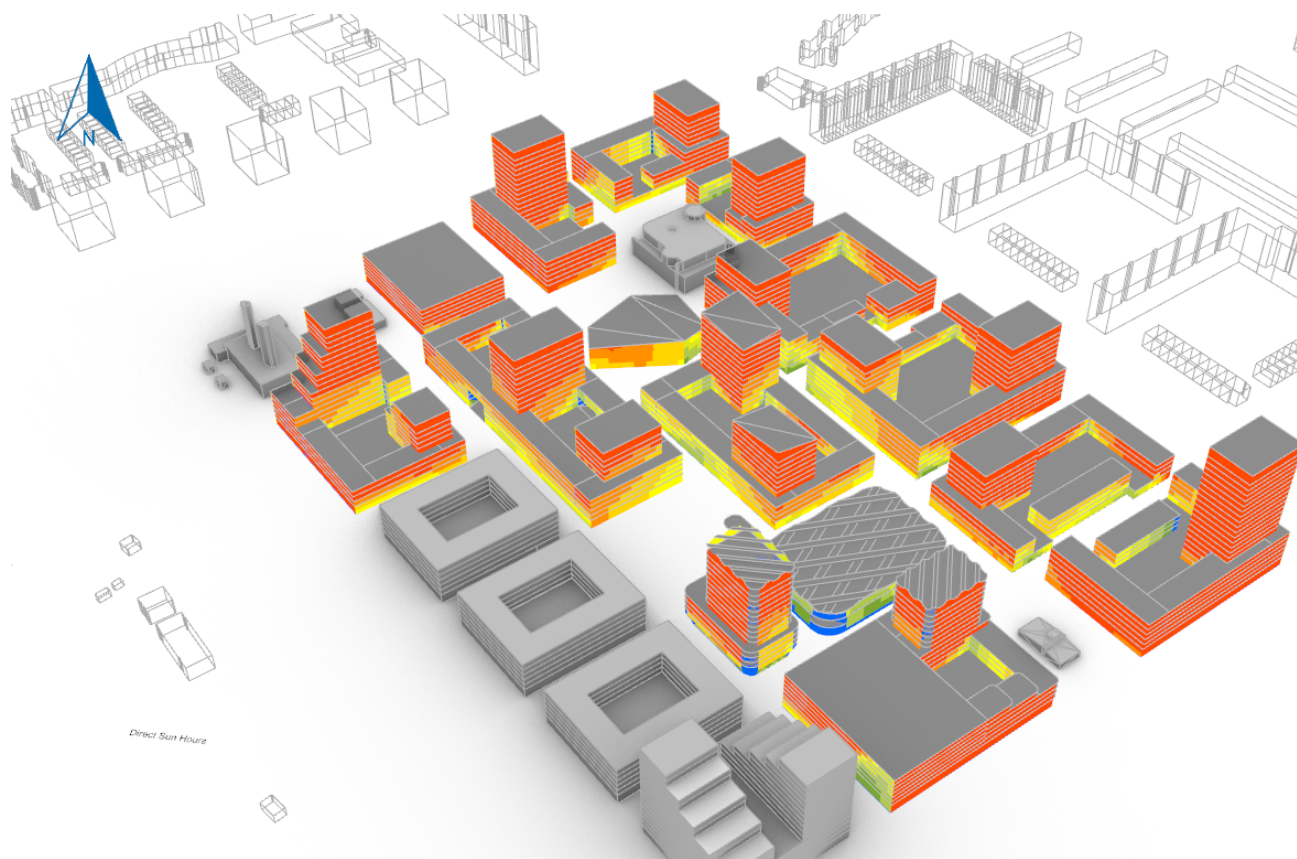
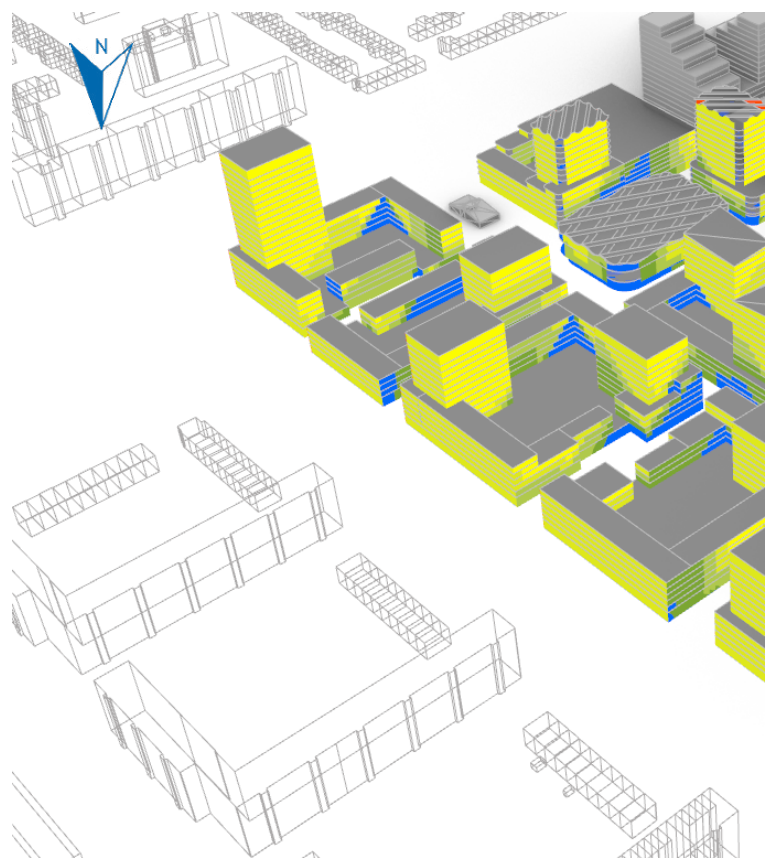
21 Jun 16:00



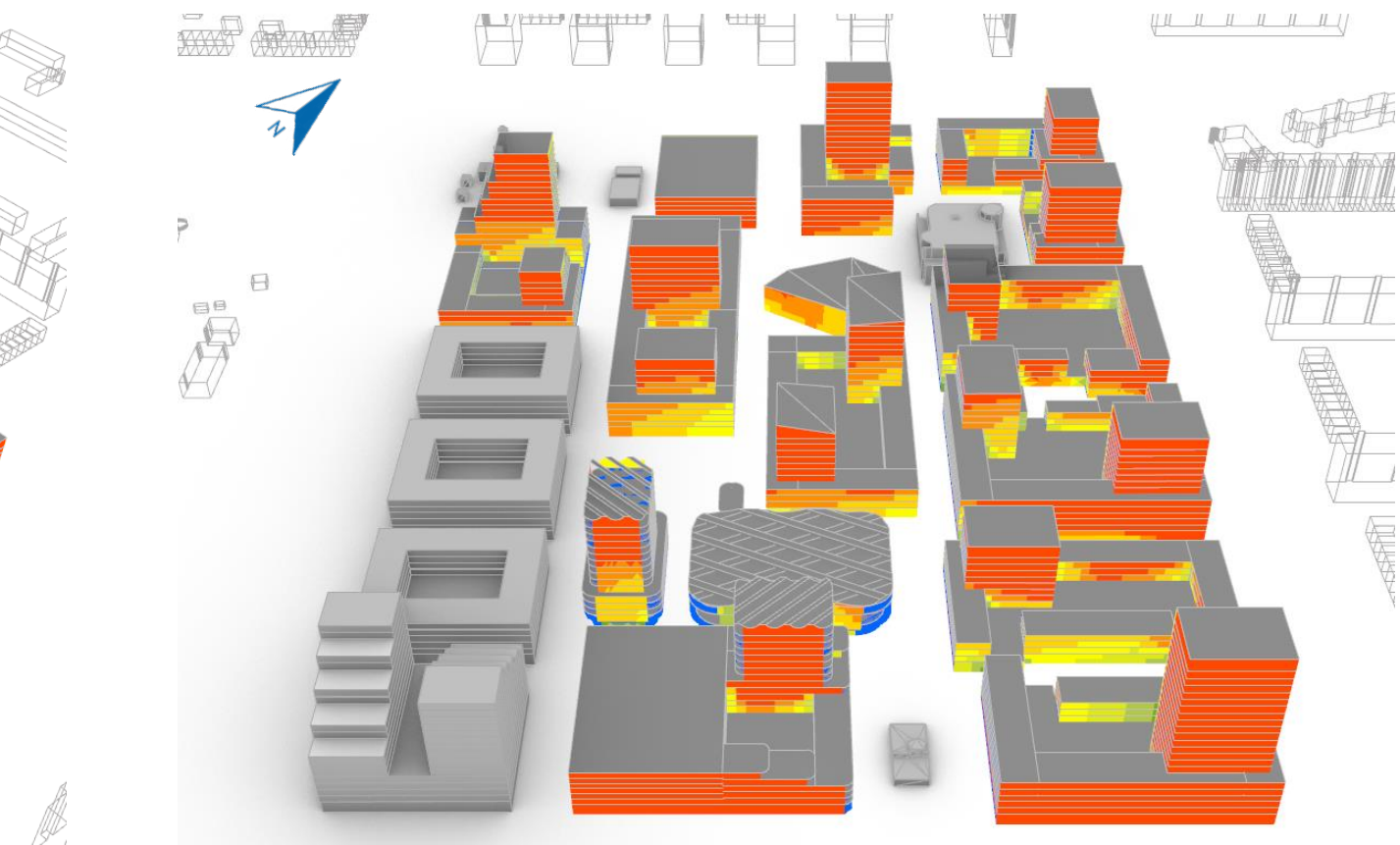
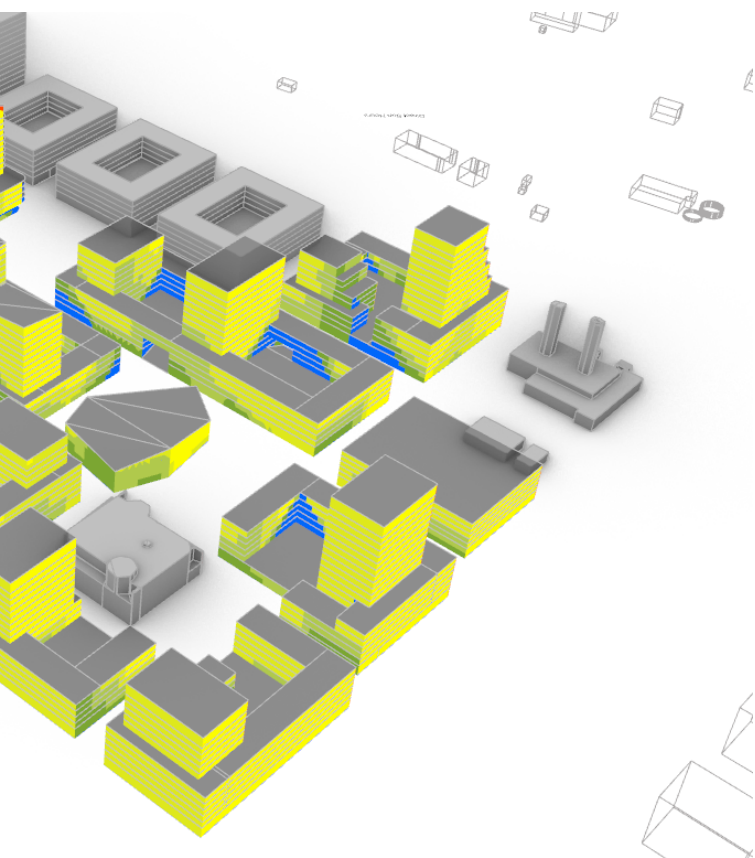
21 Jun 17:00



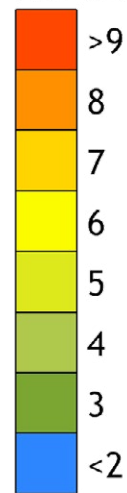
21 Jun 20:00



1 juni)

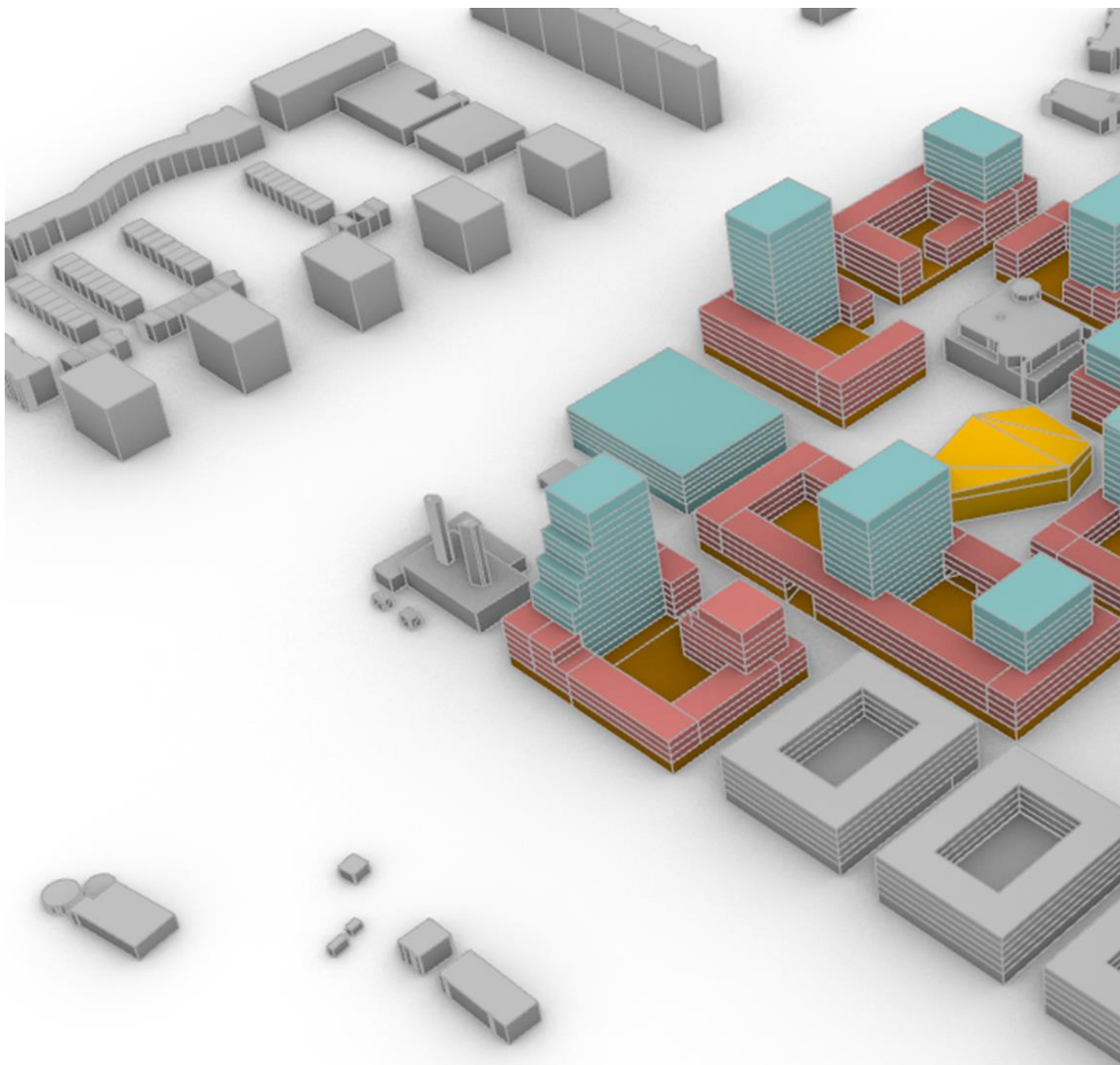


zon uren



Gemeente Utrecht - Masterplan Overvecht C

Windhinder, bezonning en daglicht



windhinder



zon



daglicht

Documentnummer:

Datum:

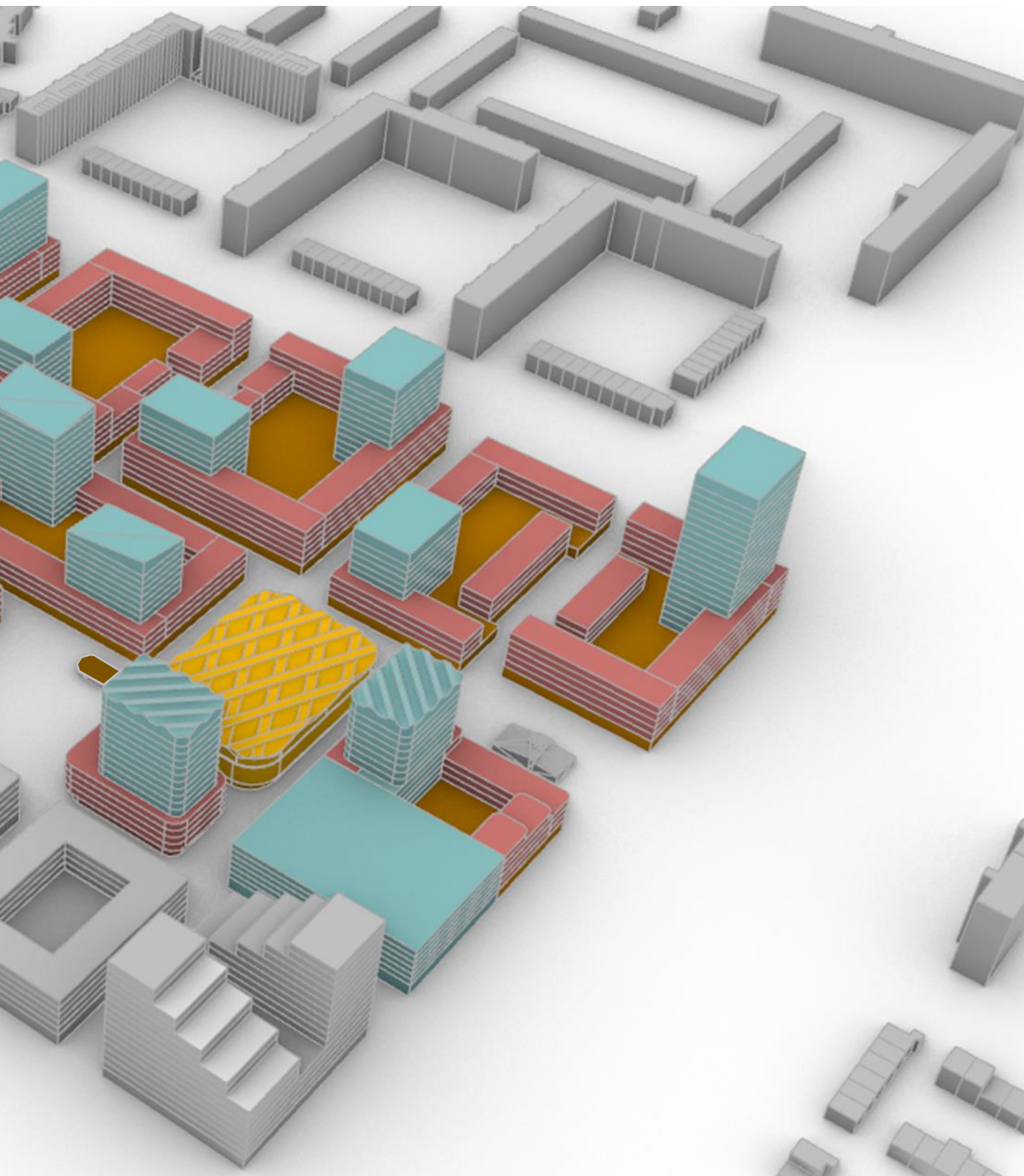
Contactpersoon:

B.2023.1549.00.R001 (TO/LA|PZW)

9 oktober 2024

ir. E.S. (Erik) den Tonkelaar | TO@dgmr.nl | t 088-3

Centrum Utrecht



E

Verslag van 2 jaar samenwerken



Open Planproces Masterp

Een verslag van twee jaar samenwerken tussen inwoners, onder



Plan Overvecht Centrum

ondernemers, pand- en grondeigenaren en de gemeente Utrecht.

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Opzet en inrichting open planproces	4
3	Terugblik per fase	7
4	Overzicht belangrijkste thema's	12
5	Conclusies en vervolg open planproces	27

1 Inleiding

Het ontwerp Masterplan Overvecht Centrum is de basis voor een nieuwe toekomst voor Overvecht Centrum als het kloppende hart van Overvecht.

Het Masterplan Overvecht Centrum is op een bijzondere manier tot stand gekomen, in de vorm van een open planproces, waarbij de gemeente, de verschillende pand- en grondeigenaren en betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk op een gelijkwaardige manier konden meewerken. Deze werkwijze is eerder, op kleinere schaal, succesvol geweest in het Stationsgebied (Smakkelaarsveld). In Overvecht Centrum hebben we geprobeerd deze beproefde manier van werken, in een betere vorm en op maat gemaakt met meer verschillende stakeholders, opnieuw in te zetten.

In dit verslag blikken we terug op het open planproces. Dit verslag dient hiermee ook als participatieverslag. Het beschrijft de onderbouwing waarom is gekozen voor deze aanpak, de middelen die zijn ingezet en doelgroepen (Utrechters, ondernemers, organisaties, verenigingen) waarmee we hebben samengewerkt of die zijn betrokken. We beschrijven ook de onderwerpen die zijn besproken en de manier waarop hierover is teruggekoppeld. We beschrijven ook de digitale en fysieke participatievormen waarmee we hebben gewerkt.

Allereerst beschrijven we de opzet en organisatie van het open planproces (hoofdstuk 2). Daarna blikken we terug op de verschillende fases en de uitkomsten/resultaten per fase (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 beschrijven we de belangrijkste thema's die aan de orde zijn geweest tijdens het open planproces en hoe deze in het masterplan zijn verwerkt. In het slothoofdstuk wordt afgesloten met een vooruitblik naar een evaluatie van het open planproces.



afbeelding: startbijeenkomst 19 mei 2022 in buurtcentrum De Dreef.

2 Opzet en inrichting open planpro

Het plangebied Overvecht Centrum kent een grote diversiteit aan eigenaren, ondernemers, bewoners en gebruikers en andere belanghebbenden. Het is een gebied met zowel een stedelijke als wijkfunctie en de herontwikkeling kent een lange en complexe voorgeschiedenis. Omdat eerdere pogingen zijn mislukt en vanwege de complexiteit van belangen, standpunten en het lage vertrouwen, is besloten dit plan gezamenlijk op te stellen via een open planproces. Zo kon iedereen in een vroeg stadium invloed uitoefenen en hun doelen en belangen verwezenlijken.

Bij de vormgeving van het open planproces zijn drie basisregels vastgelegd die als doel hadden te zorgen voor houvast en duidelijkheid over de samenwerking en het proces. Daarnaast moesten deze basisregels zorgen voor een basis van vertrouwen in elkaar. Hieronder worden de basisregels beschreven en hoe hier invulling aan is gegeven in het open planproces.

Basisregel 1: we doen het samen

Met deze regel legden we vast dat elke stap en fase van het planproces samen wordt doorlopen, met gelijke informatie en inbreng voor alle partijen. Deze regel is niet voor niets de eerste van de drie basisregels. Eerdere pogingen tot herontwikkeling van het gebied Overvecht Centrum waren niet gelukt, juist ook vanwege het ontbreken van deze gezamenlijkheid.

Voor de invulling van deze basisregel zijn drie teams gevormd:

- Team Overvecht Centrum: betrokken bewoners en ondernemers uit de wijk Overvecht.
- Team Eigenaren, bestaande uit de verschillende pand- en grondeigenaren in het gebied.
- Team Gemeente, bestaande uit de experts van de verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht.

We organiseerden het planproces in vier fases: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen. Iedere fase bestond uit gezamenlijke en aparte bijeenkomsten van de verschillende teams. Elke fase sloten we af met een gezamenlijke slotbijeenkomst. De Stad werd op drie manieren betrokken: intensief, af en toe, en door continue aanwezigheid en aansluiting bij bestaande activiteiten in de wijk.

Intensieve betrokkenheid organiseerden we door Team Overvecht Centrum samen te stellen, bestaande uit ongeveer 30 betrokken bewoners en ondernemers die samen met Team Gemeente en Team Eigenaren intensief hebben gewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan.



Afbeelding: werksessie Team Overvecht Centrum, Team Gemeente en Team Eigenaren (Café Oproer)

Af en toe betrokkenheid: mensen worden uitgenodigd voor jaarlijkse bijeenkomsten. Hiervoor organiseerden we twee keer een brede check in de wijk waarbij we breed communiceerden, terugkoppelden en in gesprek gingen met wijkbewoners en ondernemers over het Masterplan. We verstuurden drie keer een wijkbericht en informeren periodiek een grote groep van honderden geïnteresseerde buurtbewoners en ondernemers. We organiseerden extra activiteiten en bijeenkomsten voor jongeren en mensen met een migratieachtergrond. Ook betrokken we hierbij de eigenaren in het gebied die volgens het masterplan niet gaan transformeren, zoals bijvoorbeeld de NPD strook.

Continu aanwezige groepen worden benaderd via buurtbijeenkomsten en evenementen. We sloten bijvoorbeeld aan bij bijeenkomsten van de wijkambassadeurs, de sirenelunch in Overvecht en waren aanwezig bij evenementen in Overvecht Centrum (Mercado 2023) om in gesprek te gaan.

Met deze aanpak probeerden we maximale betrokkenheid te organiseren vanuit de stad bij het Masterplan Overvecht Centrum.



Afbeelding: brede check in de wijk over Masterplan 1.0, maart 2024 in Shoppingcenter Overvecht

Basisregel 2: we werken vanuit doelen

Met deze basisregel legden we vast om het eerst te hebben over het 'waarom', dan het 'wat'. In het open planproces bespraken we eerst de gemeenschappelijke doelen voor Overvecht Centrum voordat we oplossingen gingen zoeken. Deze aanpak bevordert overeenstemming over de intenties en zorgt ervoor dat meerdere oplossingen worden verkend. Dit vergt een open houding en vertrouwen in elkaars inzichten, waardoor het beste plan kan ontstaan.

Voor de invulling van deze basisregel is in de eerste fase van het open planproces eerst gewerkt aan de Gebiedsopgave Overvecht Centrum. De Gebiedsopgave Overvecht Centrum vormt het startpunt voor het Masterplan

waarbij doelen van alle partijen (wijk/stad, eigenaren, gemeente) zijn geïntegreerd. Met de Gebiedsopgave werd gestreefd naar het optimale plan. We maakten hierbij gebruik van het doelbewust werken om te integraal afwegingen en keuzes te maken.

Basisregel 3: we werken in een transparant herleidbaar proces en zorgen voor herkenbaarheid

De derde basisregel was dat we wilden werken in een transparant en herleidbaar proces om gelijkwaardigheid tussen de verschillende partijen te waarborgen. Dit betekent gelijke toegang tot informatie, volledige openheid over het proces, en herkenbaarheid van alle inbreng.

Tijdens het planproces hebben we hier op verschillende manieren invulling aan gegeven:

- Via de [Denk Mee pagina](#) van het project deelden we vanuit het kernteam alle relevante projectinformatie. Via deze pagina deelden we nieuwsupdates, fasedocumenten, verslagen en presentaties van bijeenkomsten, projectinformatie zoals video's en ontwerpdocumenten. Deze informatie werd gedeeld en was beschikbaar voor iedereen.
- Periodieke updates via de mail naar geïnteresseerde wijkbewoners en ondernemers om mensen op de hoogte te houden over de voortgang en ontwikkelingen.
- Na elke fase informeerde het college de gemeenteraad over de inhoudelijke voortgang en de opbrengst van de bijeenkomsten.
- Tijdens bijeenkomsten zorgden we in toelichting voor procesduidelijkheid, ook over de relatie met andere relevante processen zoals de Omgevingsvisie Overvecht.

Versterken en veranderen

Bij de start van het planproces werd duidelijk dat, om tot een goede gelijkwaardige samenwerking te komen, er ook gewerkt moest worden aan een aantal urgente problemen in het gebied. Daarom is gekozen voor een werkwijze langs twee sporen om Overvecht Centrum te *versterken* en *veranderen*. Het eerste spoor (versterken) richtte zich op het direct versterken van de gemeenschap en aanpakken van huidige problemen, zoals bijvoorbeeld achterstallig onderhoud in de openbare ruimte. Het tweede spoor (veranderen) betreft de gewenste herontwikkeling van Overvecht Centrum via een langjarig proces, startend met het Masterplan. Beide sporen zijn in de praktijk zoveel mogelijk verweven met elkaar om gelijk al te beginnen met werken aan de ambitie om van Overvecht Centrum het kloppend hart van Overvecht te maken.



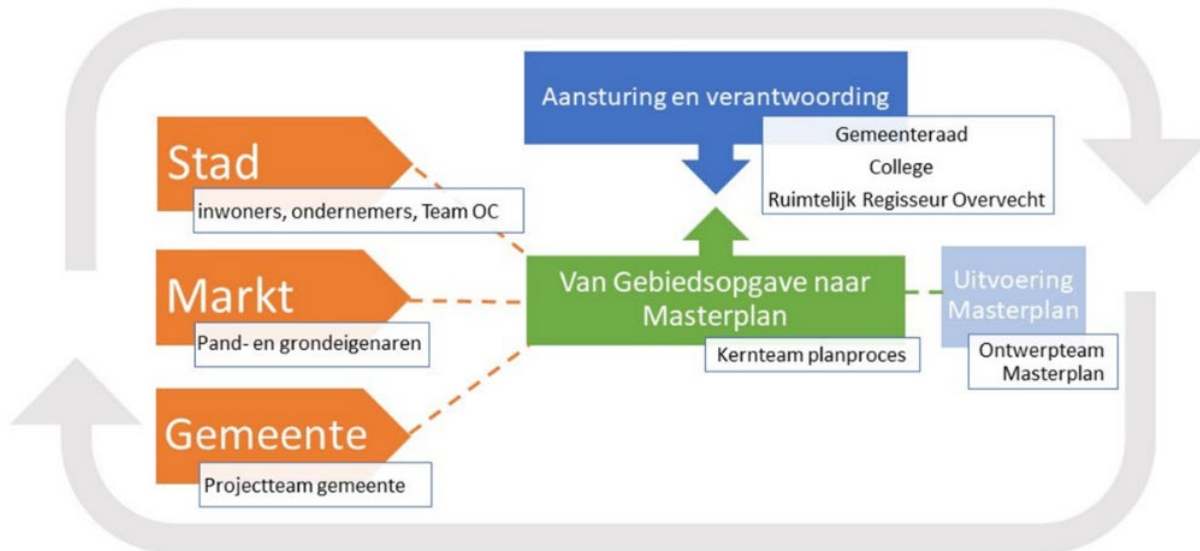
Afbeelding: infographic Versterken en Veranderen Overvecht Centrum

3 Terugblik per fase

In dit hoofdstuk blikken we terug op de verschillende fases waarin het Masterplan Overvecht Centrum tot stand is gekomen. Per fase beschrijven we kort welke bijeenkomsten zijn georganiseerd en wat de belangrijkste uitkomsten/conclusies waren. Voor uitgebreide terugblik verwijzen we naar de fasedocumenten die per fase zijn vastgesteld en waarover het college de gemeenteraad heeft geïnformeerd.

Fase 0 – verkenning en voorbereiding – september 2020 tot mei 2022

Een verkenning met pand- en grondeigenaren in 2020-2021 toonde aan dat losse plotontwikkeling de problemen niet oplost, met parkeren als grootste struikelblok. We onderzochten de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak en ontwikkelden basisprincipes en onderzoeksvragen, wat leidde tot voorzichtig vertrouwen onder eigenaren. Eind 2021 nam de gemeenteraad [het besluit](#) (agendapunt 10) om een toekomstplan (Masterplan) te gaan maken voor het gebied Overvecht Centrum. De opdracht van de gemeenteraad was om dit te doen op een manier dat bewoners in Overvecht, ondernemers, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente vanaf het begin gaan samenwerken. Ook stelden zij de basisprincipes en onderzoeksvragen vast.



Afbeelding: organisatiestructuur Masterplan Overvecht Centrum

In deze fase werden het kern- en ontwerpteam samengesteld, werden Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente samengesteld, werd een Plan van Aanpak opgesteld en startte de voorbereidingen van de Gebiedsopgave Overvecht Centrum. Aan het eind van deze fase, op donderdag 19 mei 2022, organiseerde de gemeente een startbijeenkomst. Deze bijeenkomst betekende de officiële start van de Masterplanfase. Voor deze bijeenkomsten werden alle inwoners van Overvecht uitgenodigd, evenals alle pand- en grondeigenaren en het gemeentelijke projectteam.

Resultaten van deze fase:

- [Plan van Aanpak: Het kloppende hart van en voor Overvecht Centrum](#)
- [Aanpak Versterken \(communicatie- en participatieplan\)](#)

Fase 1 – inventariseren – mei 2022 tot juli 2022

In deze fase hebben we een zorgvuldige inventarisatie van het projectgebied uitgevoerd. Tijdens deze fase hebben we verschillende bijeenkomsten en werksessies met Team Eigenaren, Team Gemeente en Team Overvecht Centrum georganiseerd, te weten:

- [19 mei: startbijeenkomst](#)
- [30 mei: expeditie "Overvecht Centrum door de ogen van de ander"](#)
- [7 juni: startbijeenkomst Team Overvecht Centrum](#)
- [14 juni: gezamenlijke werksessie](#)
- [juli: afronding fase inventariseren](#)

Resultaat van deze fase:

- [Gebiedsopgave Overvecht Centrum](#)
- [Fasedocument Inventariseren](#)
- [Brief aan de gemeenteraad met een samenvatting van de Gebiedsopgave Overvecht Centrum](#)



Afbeelding: Expeditie Team Overvecht Centrum, Team Gemeente en Team Eigenaren "Overvecht Centrum door de ogen van de ander", 30 mei 2022.

Fase 2 – schetsen– juli 2022 tot januari 2023

De drie teams werkten in deze fase intensief met elkaar samen in gezamenlijke schetssessies aan eerste ontwerpen. Als resultaat van de fase hebben we met elkaar de ruimtelijke basisstructuur voor Overvecht Centrum bepaald.

Tijdens deze fase werden verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd, te weten:

- [13 september 2022: schetssessie Team Overvecht Centrum](#)
- September 2022: schetssessie Team Gemeente
- [Oktober 2022: schetssessie Team eigenaren](#)
- [10 oktober 2022: gezamenlijke sessie schetsen 1](#)
- [1 november 2022: gezamenlijke sessie schetsen 2](#)
- [28 november 2022: gezamenlijke sessie schetsen 3](#)
- [17 januari 2023: slotbijeenkomst fase schetsen](#)

Het resultaat van deze eerste fase was de zogenoemde ruimtelijke basisstructuur, een soort eerste plattegrond van het gebied. Hierin zie je waar straten, pleinen en routes kunnen komen. Ook zie je dat de auto het centrumgebied bereikt via 'inprikkers' vanaf de Einsteindreef, Brilledreef en het zuidelijke deel van de Zamenhofdreef. De auto blijft in de randen. De fiets kan verder het gebied in komen dan de auto en het midden van het gebied is voetgangersgebied.

De drie teams checkten individueel de ruimtelijke basisstructuur. Hiermee wisten we in een vroeg stadium of we op de goede weg zaten en welke kansen en zorgen leefden. Hieruit zijn zorgen en aandachtspunten gekomen die in de volgende fase aangepakt moesten worden.

Resultaat van deze fase:

- [Fasedocument fase Schetsen](#) (Document met toelichting over de ruimtelijke basisstructuur en eerste informatie over de (financiële) haalbaarheid van het plan.
- [Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Schetsen](#)

De ruimtelijke basisstructuur is in de periode 13 tot 19 maart 2023 breed gecheckt in de wijk tijdens de eerste Week van Overvecht Centrum. We maakten [een animatie](#). Tijdens deze week organiseerden we fysieke en digitale mogelijkheden om te reageren op de ruimtelijke basisstructuur en organiseerden we speciale bijeenkomsten voor jongeren en inwoners met een migratieachtergrond.

Het college informeerde de gemeenteraad op 12 juni 2023 over het verslag van deze brede check en het vervolg van het planproces met een aanvullend budget, zie [deze link](#).

Fase 3 – Ontwerpen – september 2023 tot mei 2024

De ontwerpfase is opgeknipt in twee delen: eerste iteratie met tussenproduct Masterplan 1.0 en de tweede iteratie met tussenproduct Masterplan 1.5.

Team Overvecht Centrum, Team Eigenaren en Team Gemeente werkten aan een eerste conceptversie van het Masterplan. Die noemen we Masterplan 1.0. Deze versie geeft een eerste beeld van de toekomst van Overvecht Centrum. Ten opzichte van de Ruimtelijke Basisstructuur is het plan nu verder uitgewerkt. Het Masterplan 1.0 bevat onder andere voorstellen voor waar nieuwe gebouwen kunnen komen (de verdichting), hoe hoog de gebouwen kunnen worden, over het parkeren, het soort woningen en waar in het gebied rust en waar reuring is. Tijdens deze fase

hebben we verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd. Er werd 1 bijeenkomst georganiseerd waar alle drie de teams samen kwamen. De overige bijeenkomsten werden per team georganiseerd. Hier vind je de presentaties en het verslag van de bijeenkomsten:

- [Bijeenkomsten augustus 2023: Speelvelddocument](#)
- [Bijeenkomsten september 2023: Ontwerpstudies](#)
- [Gezamenlijke bijeenkomst 31 oktober 2023: Masterplan 1.0](#)

De deelnemers aan het planproces hebben Masterplan 1.0 individueel gecheckt. Uit deze check is gebleken dat er onder een grote meerderheid van de drie groepen voldoende vertrouwen is in het Masterplan 1.0 om deze verder uit te werken. Vanuit de verschillende groepen werden waardevolle kanttekeningen en aandachtspunten genoemd voor het volgende deel van de ontwerpfase.

Resultaat van het eerste deel van deze fase:

- [Fasedocument fase Ontwerpen, deel 1.](#)
- [Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Ontwerpen, deel 1.](#)

In het voorjaar van 2024 is breed in de wijk gecommuniceerd over het Masterplan 1.0. We maakten opnieuw [een animatie](#) en iedereen kon reageren (fysiek en digitaal) tijdens de tweede brede check in de wijk. Ook vroegen we inwoners en ondernemers mee te denken over de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Lees [hier](#) het verslag van deze tweede brede check in de wijk.

Met de input van de verschillende teams, de uitkomst van de brede check van Masterplan 1.0 en gesprekken met de verschillende eigenaren werkten we het plan vervolgens verder uit naar een nieuwe versie. Deze versie noemen we Masterplan 1.5. Tijdens deze fase werden verschillende bijeenkomsten en werksessies georganiseerd, te weten:

- November 2023: één op één gesprekken eigenaren

- Februari 2024: één op één gesprekken eigenaren
- Februari 2024: werksessie identiteit Team Overvecht Centrum met gasten
- Januari - Mei 2024: expertsessies beleidsthema's met Team Gemeente
- [Bijeenkomst 21 mei 2024: Masterplan 1.5](#)

Resultaat van het tweede deel van deze fase

- [Fasedocument fase Ontwerpen, deel 2](#)
- [Brief aan de gemeenteraad met beschrijving resultaat fase Ontwerpen, deel 2.](#)

Met de uitkomsten van de sessie op 21 mei 2024 stelt het ontwerpteam versie 2.0 van het toekomstplan op (in de fase Aanpassen). Deze versie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college voor een formele inspraakperiode. Iedereen kan dan nog een zienswijze indienen.



Afbeelding: brede check in de wijk over Masterplan 1.0, maart 2024 in Shoppingcenter Overvecht

Terugblik Versterken

Voor het spoor Versterken zijn op 4 thema's activiteiten uitgevoerd. Deze activiteiten zijn doorlopend gedurende de looptijd van totstandkoming Masterplan uitgevoerd.

Openbare ruimte

- Mobiliteit
- Economisch
- Sociaal

De belangrijkste resultaten van het spoor zijn als volgt:

- Bijdrage aan organisatie Mercado Vuelta 2022
- Inpassing van verkeersveiligheidsmaatregelen parkeerplaats waaronder zebrapaden en drempels
- Schoon, heel en veilig maken van de openbare ruimte waaronder vervanging verharding parkeerterrein en afsluiten vetput
- Plaatsing fietsenrekken rondom gebouwen
- Plaatsing laadpalen
- Faciliteren initiatiefnemers met vragen over gebruik ruimte, vergunningen

4 Overzicht belangrijkste thema's

In onderstaande tabel geven we een verantwoording van de besproken thema's, zorgen en aandachtspunten en onderwerpen die tijdens het planproces zijn genoemd. Dit zijn thema's die in verschillende fases van het Masterplanproces aan de orde kwamen. Het ontwerpteam heeft steeds voorstellen uitgewerkt en met reacties van deelnemers verdiepende ontwerpoplossingen uitgewerkt. Hiermee is stap voor stap toegewerkt naar het meest optimale plan voor Overvecht Centrum.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
1	Er zijn zorgen over de omvang van de verdichting in Overvecht Centrum. Mensen vinden dat deze te hoog is voor de wijk Overvecht. Zij geven aan: zoveel woningen met zoveel nieuwe bewoners kan de wijk Overvecht niet aan en heeft teveel impact op de leefbaarheid voor bestaande bewoners in de wijk (onder andere door de verkeersdruk die toeneemt en de kwetsbaarheid van de wijk)	De verdichting is een opdracht vanuit Strategie 2040. Ook in de concept O Overvecht Centrum opgenomen als v Bij de verdichting speelt het dilemma belangen tussen de bewoners in en d en de eigenaren in het gebied. Enerz verdichting vanuit de bewoners in en hoog gezien. Anderzijds spelen de b eigenaren met betrekking tot de haal van de gebiedsontwikkeling. Voordat Masterplan versie 1.0 (oktob is onderzocht wat de ruimtelijke en fi van meer en minder verdichting. Min beperkt bij te dragen aan ruimtelijke l groot negatief effect op de haalbaarh

We beschrijven het thema, de manier waarop het nu in het masterplan is verwerkt. Daarnaast benoemen we belangrijkste stappen die nodig zijn in het vervolgproces na het Masterplan en aandachtspunten/risico's die spelen bij dit thema.

	Vervolgproces na Masterplan
<p>t de Ruimtelijke omgevingsvisie is verdichtingslocatie. over tegengestelde om Overvecht Centrum tijdts wordt de mate van om het gebied als te elangen vanuit de baarheid/betaalbaarheid</p> <p>er 2023) werd gemaakt, nanciële gevolgen zijn der verdichting bleek kwaliteit en had een eid.</p>	<p>Als het Masterplan Overvecht Centrum is vastgesteld kunnen eigenaren bouwplannen gaan ontwikkelen binnen de mogelijkheden van het Masterplan.</p> <p>De gemeente gaat de openbare ruimte ontwerpen. We zetten het open planproces voort (wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan). De basisregels voor het open planproces blijven overeind en we werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit het programma Samen Stad Maken.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		<p>Om verdichting goed in te passen, is g verschillende groene pleinen, brede str ondergrondse parkeergarage, goed ve gebouwen, teruggeplaatste en minder de Zamenhofdreef, variabele bouwhoo bezonning, en openingen in de blokke de hoven.</p>
2	<p>Er zijn zorgen dat het winkelcentrum niet overdekt blijft. Hoe kan in het Masterplan gezorgd worden dat de winkels in Overvecht Centrum altijd aantrekkelijk zijn om te bezoeken, ook bij slecht weer?</p>	<p>Het Shoppingcenter Overvecht transfo overdekt monofunctioneel winkelcentru stadscentrum. In deze nieuwe gemeng kunnen mensen fijn wonen, prettig win werken, lekker ontspannen, goed verb ontmoeten.</p> <p>Met een overdekt en 's avonds afgeslo Overvecht Centrum geen stadscentrum én in de avond een aantrekkelijk gebie</p> <p>Ondanks bovenstaande moet er ook b prettig gewinkeld kunnen worden. Dit i beeldkwaliteitsplan opgenomen.</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p>ekozen voor raten, een erdeelde hoge hoge gebouwen aan ogtes voor optimale n voor licht en lucht in</p>	
<p>ormeert van een um naar een nieuw gde stedelijke buurt kelen, comfortabel lijven en elkaar</p> <p>ten winkelcentrum kan n worden dat overdag d is.</p> <p>ij slecht weer moet s in het</p>	<p>Hoe wordt vormgegeven dat je ook bij slecht weer prettig kunt winkelen, is een ontwerpopgave na vaststelling van het Masterplan.</p> <p>De gemeente, de CVvE Shoppingcenter Overvecht en Blauwhoed (namens de eigenaren van het winkelcentrum) werken hier actief in samen.</p> <p>We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan.</p> <p>Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
3	<p>Er zijn zorgen over de effecten van het Masterplan voor mensen die in de directe omgeving wonen.</p> <p>Hoe wordt in het Masterplan rekening gehouden met de gevolgen voor wijkbewoners die rondom het gebied wonen op het gebied van uitzicht, zonlicht/schaduw en windhinder?</p>	<p>Mensen die dichtbij wonen, gaan de veranderingen in Overvecht Centrum natuurlijk merken.</p> <p>Het uitzicht gaat veranderen. Mensen die nu in Overvecht Centrum wonen, zullen de nieuwe gebouwen en de omgeving zien. Het Masterplan laat zien waar en hoe veranderingen worden.</p> <p>Zowel ten aanzien van zonlicht/schaduw als windhinder wordt tijdens het ontwerpproces onderzoek gedaan. Het Masterplan laat zien welke ontwerpen aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek worden.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt dat er wat betreft zonlicht/schaduw een effect is, met name bij woningen langs de straat. Maar alle woningen behouden ruime hofruimte en voldoende de gevel. Wat betreft het windklimaat blijkt dat er tot geen effect is voor woningen rondom het gebied. Er is zelfs een lichte verbetering te zien.</p>
4	<p>Er zijn zorgen of het niet te vol wordt gebouwd in Overvecht Centrum. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum, ondanks de grote verdichting, een aantrekkelijke plek wordt om te verblijven, met voldoende zonlicht in de openbare ruimte en de binnenhoven?</p>	<p>In het Masterplan leggen we de belangrijke randvoorwaarden vast waarmee er een goede verblijfskwaliteit zal ontstaan. De belangrijke randvoorwaarden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brede straten en verschillende groenruimte • Gebouwen aan de straat (de stedelijke structuur) op strategische plekken vier verdiepingen hoog voor goede bezonning in de blokken en openbare plekken zijn openingen in de blokken voor binnentuinen voor licht en lucht in de openbare ruimte • Parkeren vindt voor een groot deel plaats op de buitenruimte, waardoor de ruimtelijke impact wordt beperkt

	Vervolgproces na Masterplan
<p>verdichting in Overvecht</p> <p>die dichtbij Overvecht ouwen kunnen zien. hoog gebouwd kan</p> <p>w als windklimaat is gedaan en zijn sten verbeterd.</p> <p>eft de bezonning enig de Zamenhofdreef. oeveelheid zonlicht op lijkt dat er nauwelijks m Overvecht Centrum. n.</p>	<p>Hoe de gebouwen precies eruit gaan zien (architectuur) wordt niet besloten in het Masterplan. Dat volgt als er een concreet bouwplan wordt gemaakt door één van de eigenaren in het gebied.</p> <p>De resultaten van de zon- en windstudie vormen de minimale eisen voor het microklimaat in het gebied bij de uitwerking van de nieuwe gebouwen.</p>
<p>grijkste ruimtelijke n aantrekkelijke grijkste zijn: ene pleinen. elijke laag) zijn op gen hoog voor een op straat. Op andere en naar de het plan. l onder de grond oact minimaal is.</p>	<p>We maken in het Masterplan geen ontwerp van de openbare ruimte. Wel zijn er studies gedaan om te kijken of alles past. Hieruit zijn basisprofielen en ontwerpprincipes gemaakt. Het ontwerp wordt later gemaakt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling als deelproject.</p> <p>We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		<ul style="list-style-type: none"> • De hoge gebouwen zijn strategisch verspreid, en liggen terug ten opzichte van de straat, zodat je deze minder ervaart als je voorbij loopt. • De zonstudie en het onderzoek naar de leefomgeving aan en gaan borgen dat de leefomgeving prettig en comfortabel is op alle plekken. <p>Er is gekozen voor verdeling in levendige en rustige gebieden in het centrumgebied. Er is een levendig centrum met een levendig midden. Vanuit de entreegebieden komen overzichtelijke routes (de aanloopstraten) naar de omliggende buurten en randen van het centrum. De geprogrammeerde en dynamische plekken zijn gericht op de woonstraten en hofjes, afgewisseld met openbare ruimten. De plinten voor de buurtfuncties. De binnenplaatsen zijn domein van de bewoners, dat is hun gebied. De groene, luwe en rustige verblijfsruimte.</p>
5	<p>Er zijn zorgen over dichte plinten (dat deel van een gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is). Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat de straten in Overvecht Centrum aantrekkelijke en levendige plinten krijgen en hoe kan voorkomen worden dat er dichtgeplakte plinten komen in Overvecht Centrum?</p>	<p>In het Masterplan zorgen we voor de voorwaarden om te kunnen komen tot levendige plinten, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veel verschillende functies en activiteiten, winkels, voorzieningen, cultuur etc. in de openbare ruimte rondom de plinten. • In het beeldkwaliteitsplan staat dat de plinten bijdraagt aan de interactie tussen de plinten en de buiten en dat dit een open, uitnodigende omgeving is. Ook is er aandacht voor uitwerking van de overgang tussen gebouw en openbare ruimte, waar interactie plaatsvindt. We moeten zorgen voor een goede balans, zodat het afplakken van de plinten niet overvalt.

	Vervolgproces na Masterplan
<p>n over het gebied chte van de straat, e door het gebied loopt. ar windklimaat tonen geving in het gebied ekken.</p> <p>igheid en dynamiek in winkelhart in het nt men met prettige en (en) vanuit de t gebied bij twee actief nen en het winkelhart. wonen met rustige et straten met actievere enhoven zijn het emeenschappelijke</p>	
<p>elangrijkste levendige plinten. Dit viteiten, (wonen,) en hoge kwaliteit van nten.</p> <p>t transparantie activiteiten binnen en gende sfeer bevordert. g en ontwerp van de bare ruimte, waar de zoeken naar een en dichtzetten van</p>	<p>Na vaststelling van het Masterplan wordt een plintenboek en puienreglement gemaakt. Hierin staan gedetailleerde regels voor de invulling en het gebruik van de plint en de aangrenzende openbare ruimte. Dit beschrijft wat (ver)huurders wel en niet mogen doen op het gebied van gevels, reclame, zonwering, rolluiken, (nacht)verlichting, uitstallingen en terrassen, in lijn met gemeentelijke richtlijnen. Zo sturen we op een sociaal veilige en aantrekkelijke invulling van de plint en zorgen we dat het ontwerp optimaal aansluit op het beoogde gebruik en dat dichtplakken o.i.d. niet nodig is.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		<p>transparante gevels (met plakfolie, etc.) voorkomen wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlichting van het interieur van de avonduren bij aan de sfeer en de straat.
6	<p>Er zijn zorgen over (sociale) veiligheid. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum een sociaal veilig gebied wordt, zowel in de openbare ruimte (winkelstraten 's avonds) en in de nieuwe parkeergarages?</p>	<p>De variatie in gebouwen, ruimtes en gr... levendig en divers gebied. Door nieuwe straten en pleinen zijn er meer ogen op positief effect op de sociale veiligheid. overdag en 's avonds levendig door ee functies die ook in de avond open zijn. (sociale) veiligheid in het gebied.</p>
7	<p>Er zijn zorgen over de kansen voor lokale ondernemers om in Overvecht Centrum te ondernemen. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd dat Overvecht Centrum kansen gaat bieden voor ondernemers uit de wijk Overvecht?</p>	<p>De komst van meer bedrijven – in een voorzieningen, horeca en bedrijfsruimte toevoeging van veel woningen – zorgt jong en oud.</p> <p>Plaatselijke ondernemers kunnen groe ondersteunende omgeving, terwijl bew een breder aanbod aan diensten en pr</p> <p>Specifiek voor jongeren en starters is e ondernemerschap. Bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw of in de Merc kunnen opdoen of een bedrijfje kunnen stimuleren.</p>

	Vervolgproces na Masterplan
wanden, gordijnen e plint draagt in de veiligheidsbeleving op	De daadwerkelijke invulling van plinten is een vraagstuk van branchering en een afweging van verschillende eigenaren en is beperkt mogelijk om op te sturen. Het is dus belangrijk dat hier een goede samenwerking op gebiedsniveau op komt. Dit willen we organiseren met een nog op te richten gebieds- en beheerorganisatie.
roen zorgt voor een e woningen aan o straat. Dit heeft een Het gebied wordt en verbreding in Dit bevordert de	Sociale veiligheid blijft een aandachtspunt bij de uitwerking van het Masterplan. De basis is op orde in het ontwerp, maar juist bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en het ontwerpen van de parkeergarages moet hier veel aandacht voor blijven, zodat de bewoners en bezoekers het gebied straks als veilig en prettig ervaren. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.
mix van winkels, en, gecombineerd met voor extra banen, voor ien in een oners profiteren van oducten. er aandacht voor lokaal ado, waar ze ervaring n starten, kan dit	Een belangrijk aandachtspunt is de betaalbaarheid van werkruimten, zodat ook startende en kleine ondernemers een kans krijgen. Hier hebben de eigenaren in het gebied ook een belangrijke rol in. Het Masterplan legt geen huurprijzen vast. Een risico is dat de huurprijzen te hoog liggen voor lokale ondernemers. Hier is verder onderzoek voor nodig. Na vaststelling van het Masterplan werken we scenario's uit hoe we deze betaalbare werklocaties kunnen realiseren.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
8	<p>Er zijn zorgen over de woonkwaliteit in Overvecht Centrum en snelle doorstroming. Hoe wordt gezorgd dat mensen goed en prettig kunnen wonen in Overvecht Centrum, zodat mensen niet te snel weer verhuizen en er een gemeenschap kan ontstaan?</p>	<p>Aan de hand van de gebiedswaarden / <i>Aantrekkelijk</i> sturen we op de toekomst van Overvecht Centrum. Ontmoeting heeft te maken met de buurt. Zo zorgen we er voor dat bewoners zich thuis en veilig voelen, niet vereenzamen en samenhang en verbondenheid ervaren. We richten verschillende elementen in om ontmoeting en gemeenschapsvorming te stimuleren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - We creëren mogelijkheden voor wonen in de buurt én het complex. - We maken ruimte voor bijzondere wooncoöperaties. Daarnaast richten we woonconcepten gericht op ouderen op. We richten ook op ouderen met een migratie achtergrond. We richten woonconcepten waar bijvoorbeeld mensen samenwonen. - Het diverse programma, de openbare ruimte, aantrekkelijke gebouwen bieden ruimte voor gemeenschappen om samen te komen en te ontwikkelen, zowel binnen de gemeente als in ontmoetingen met andere gemeenten. De Mercado (vershal) als stadsbrede ontmoetingsplek voor de wijkeconomie en voor ontmoeting.
9	<p>Er zijn zorgen over de bereikbaarheid. Hoe wordt gezorgd dat Overvecht Centrum aantrekkelijk blijft voor mensen om naar Overvecht Centrum te komen (met de auto, fiets, ov of te voet) om te</p>	<p>Auto: Als bezoeker ga je aan de rand van de stad naar de ondergrondse parkeergarage met direct toegang tot het winkelgebied. Als bewoner zet je je auto in één van de ondergrondse parkeergarages in de rand van het gebied. Er is hier een relatie met de omgeving. Doordat de Marnedreef, Zamenhofdreef</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p><i>Divers, Verbonden en</i> stige identiteit van hierin een sleutelrol. chzelf kunnen zijn en zamen en sociale n. We zetten ting,</p> <p>ooncarrière in de wijk,</p> <p>woonvormen zoals en we ons op n, maar ook specifiek ergrond of studenten en ouderen</p> <p>are ruimte en uimte voor omen en zich te eenschap (casa), als enscappen (plaza). de plek biedt kansen moeting.</p>	<p>Gebouwoontwerp en precieze invulling van woonconcepten maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Dit volgt later bij de uitwerking van bouwplannen. Door het instellen van een breed kwaliteitsteam zal bij uitwerking ook getoetst worden op de uitgangspunten uit het Masterplan en bijdragen aan gemeenschappen en ontmoeting.</p> <p>We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p>
<p>van het gebied naar de cte toegang tot het</p> <p>de twee bovengrondse oed.</p> <p>svisie Overvecht. ef en Carnegiedreef de</p>	<p>Het ontwerp van de openbare ruimte en de parkeergarages maakt geen onderdeel uit van het Masterplan. Dit volgt later. We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	winkelen en boodschappen te doen?	<p>Centrale as worden voor het OV, zullen de wijk met de auto in de toekomst anders en winkelcentrum moeten rijden dan nu h</p> <p>Fiets: Als bezoeker kom je via aantrek gebied in en stal je je fiets in een fietse routes. Er is beperkt ruimte voor het ko in de openbare ruimte bij supermarkten Als bewoner zet je je fiets in de stalling</p> <p>Voetganger en OV: Als voetganger lo routes vanuit omliggende wijken naar h voor het OV liggen aan de rand en van centrum in.</p>
10	<p>Er zijn zorgen over betaald parkeren. Hoe wordt in het Masterplan het parkeren van bewoners en bezoekers (auto en fiets) financieel georganiseerd? Hoeveel moeten mensen gaan betalen voor het parkeren? En wat zijn de kosten voor de eigenaren in het gebied?</p>	<p>Autoparkeren bewoners. Er komen a parkeergebouwen voor bewoners. Bev een abonnement nemen.</p> <p>Fietsparkeren bewoners. Er komen fi woongebouwen.</p> <p>Autoparkeren bezoekers. Er komt ee parkeergarage.</p> <p>Fietsparkeren bezoekers Er komen o fietsenstallingen en fietsparkeerplekke ruimte.</p> <p>Wat betekent dit financieel?</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p>n sommige delen van ders naar het et geval is.</p> <p>kelijke fietsroutes het enstalling op deze ort stallen van de fiets n.</p> <p>g in het woongebouw.</p> <p>op je via aantrekkelijke het gebied. De haltes daar loop je direct het</p>	
<p>aparte woners kunnen hier</p> <p>fietsenstallingen in de</p> <p>n grote ondergrondse</p> <p>openbare n in de openbare</p>	<p>Wat de kosten voor auto- en fietsparkeren voor bewoners en bezoekers precies gaan worden, wordt nu onderzocht. Bijvoorbeeld of het mogelijk wordt om het eerste uur/ uren gratis te parkeren in de parkeergarages. Als het plan aan de gemeenteraad wordt aangeboden ligt er een voorkeursscenario voor het parkeerregime. Hierin worden ook eventuele zienswijzen verwerkt.</p> <p>Aandachtspunten hierbij zijn o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als parkeertarieven te hoog worden, is dit een bedreiging voor het gebied. - Bij gratis parkeren of alleen tijdens de vastgestelde venstertijden (maandag tot en met vrijdag van 6.00 – 11.00 uur) is er geen rendabele exploitatie mogelijk.

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		<p>Om Overvecht Centrum te kunnen maken de venstertijden voor het parkeren op s Overvecht Centrum en omgeving verruimd worden de openingstijden van de winkels (dagelijks van 08.00 tot 22.00). Ook moet er in de toekomst betaald worden voor parkeren in de garages. Wat de kosten van parkeren voor bewoners en bezoekers precies gaat zijn wordt onderzocht. Bijvoorbeeld of het mogelijk is om een uur gratis te parkeren in de parkeergarage.</p>
11	<p>Er zijn zorgen over het huidige winkelaanbod. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor een aantrekkelijk en divers winkelaanbod in Overvecht Centrum?</p>	<p>Om Overvecht Centrum te ontwikkelen als één van de drie stadscenaria's van Utrecht, verrijken en versterken we het winkelcentrum. Het is niet alleen meer een plek voor winkelen, maar ook voor ontspannen, cultuur, leven en wonen. Ook komt er meer ruimte voor ontmoeten in een groene en prettige omgeving.</p> <p>Meer woningen, meer publiek, verschillende typen woningen met verschillend draagkracht en een vestigingsklimaat voor winkels.</p> <p>We geven met zones aan waar in het gebied horeca, cultuur, voorzieningen en andere functies mogen komen.</p>
12	<p>Er zijn vragen gesteld over wat de Mercado en de culturele trekker precies gaan worden. Hoe wordt</p>	<p>Zowel de Mercado als de culturele trekker worden functies in de toekomst van Overvecht Centrum. Het wordt een plek van kopen en verkopen, ontmoeten, samenkomen en sociale contacten onderhouden.</p>

	Vervolgproces na Masterplan
ken, moeten op termijn straat in Overvecht n, gelijk aan de ks tussen 8.00 en taald worden voor het n voor het parkeren gaan worden, wordt nu jk wordt om het eerste ages.	<ul style="list-style-type: none"> - Als in de omgeving van Overvecht Centrum de venstertijden niet worden uitgebreid, verwachten we daar parkeeroverlast en is er geen rendabele exploitatie van de parkeervoorzieningen mogelijk. <p>We kunnen nu nog geen duidelijkheid bieden voor huidige bewoners in het gebied (VvE Seinedreef/ Roelantdreef, corporatiewoningen en NPD strook) hoe zij in de toekomst kunnen parkeren in Overvecht Centrum.</p>
n tot een echt hart van ntra van de stad t met andere functies. oodschappen doen, sure, werken en verblijven en mgeving.	<p>De (toekomstige) branchering ligt buiten de scope van het Masterplan. Welke winkels zich uiteindelijk gaan vestigen wordt niet bepaald in het Masterplan.</p> <p>Wel zijn we van plan om een gebieds- en beheerorganisatie op te richten, waarin meerdere partijen verantwoordelijk worden voor onder andere de branchering.</p>
lende soorten t zorgt voor een beter gebied winkels komen, n waar bedrijven	
kker zijn belangrijke Centrum. De Mercado n, maar ook derhouden. Eten is	<p>Samen met de betrokken partijen, gezelschappen en mensen uit de wijk gaan we aan de slag met de vraag: hoe kunnen we de culturele trekker het beste vormgeven? Hetzelfde geldt voor de Mercado.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gezorgd dat de Mercado en de culturele trekker een invulling krijgen die past bij de wijk en een echte aanvulling wordt voor Overvecht Centrum?	hierbij de verbindende factor. De Mercado bijdragen dat Overvecht Centrum echt is. De Mercado ademt de sfeer van Overvecht buurt, met eten uit allerhande culturen. De culturele trekker is een gastvrije en passend bij Overvecht. Dat betekent dat mensen willen voelen en samenkomen, en dat het plan de behoeften en belevingswereld van Overvecht de mensen met een lager inkomen, een diverse achtergrond en ouderen ¹ . Tegelijkertijd dankzij de schaalgrootte en de kwaliteit van de programmering een aantrekkingskracht creëert ver daarbuiten.
13	Er zijn zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen. Hoe wordt gezorgd voor betaalbaarheid van het wonen in Overvecht Centrum?	In het Masterplan is opgenomen dat ook de nieuwe woningen in het betaalbare segment.
14	Er zijn zorgen over de gevolgen van het Masterplan op bestaande woningen in Overvecht Centrum. Hoe wordt in het Masterplan omgegaan met bestaande woningen die mogelijk in de	In het masterplan gaan we er nu vanuit dat eigenaren mee doen. Huiseigenaren VvE Seinedreef/Roel. Op basis van de huidige fasering speelt de sloop van de bestaande woningen bovendien

¹ kadernota Cultuurparticipatie (2022)

	Vervolgproces na Masterplan
<p>ado moet eraan een plek voor de wijk ervecht als kleurrijke toegankelijke plek, at mensen zich er thuis rogramma aansluit bij Overvechters, ook van n niet-westerse d heeft de trekker it van de t op heel Utrecht en</p>	<p>Voor zowel de Mercado als de culturele trekker geldt dat de komst nog niet zeker is. Het vraagt verdere uitwerking en onderzoek. Voor de culturele trekker moet nog gemeentelijk investeringsbudget beschikbaar komen. Voor de Mercado is een belangrijk aandachtspunt voor de uitwerking hoe de huren betaalbaar kunnen blijven voor ondernemers uit de wijk.</p>
<p>ongeveer tweederde van segment komen.</p>	<p>Na vaststelling van het Masterplan wordt per deelontwikkeling het bouwprogramma bepaald, op basis van het woonprogramma zoals opgenomen in dit Masterplan.</p> <p>Het risico bestaat dat de in het Masterplan vastgelegde betaalbaarheidsgrenzen (huur en koop, gebaseerd op landelijke regelgeving), mogelijk niet bereikbaar zijn voor alle Overvechters.</p>
<p>t dat op termijn alle</p> <p>antndreef:</p> <p>lt het vraagstuk van en winkelcentrum in</p>	<p>Huiseigenaren VvE Seinedreef/Roelantdreef:</p> <p>Indien de gemeenteraad bij vaststelling besluit dat deze woningen behouden moeten blijven, dan moet het Masterplan voor fase 3, 4 en 5 grotendeels opnieuw ontworpen worden.</p> <p>Indien de gemeenteraad besluit dat deze woningen conform het Masterplan niet behouden blijven, dan is</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	toekomst gesloopt gaan worden? Wat is het perspectief voor huiseigenaren en huurders van een woning in Overvecht Centrum?	<p>het plangebied over 10 - 15 jaar, in fasen gebiedsontwikkeling.</p> <p>Huurders corporatiewoningen: Als eigenaar van woningen in het gebied woningcorporaties Woonin, Portaal en ... het maken van dit toekomstplan. Zij ge... complexen in het gebied op dit momen... Op verzoek van de corporaties zitten h... in de laatste fase van het masterplan. I... beslissingen over grote investeringen (sloop/nieuwbouw). De complexen van ... opgenomen in fase 5. Dit speelt over 2...</p> <p>Huurders studentenwoningen boven... Op basis van de huidige fasering spee... sloop van de bestaande studentenwon... winkelcentrum in het plangebied over ... fase 4 en 5 van de gebiedsontwikkeling...</p>
15	Er zijn zorgen over de toekomstige identiteit (sfeer) van het gebied. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor een herkenbare Overvechtse identiteit van Overvecht	In het Masterplan zijn, na verschillende diverse richtinggevende keuzes gemaak... toekomstige identiteit. Hiervan is een m... Dit moodboard geeft een sfeerimpress... leggen hoe het precies moet worden. I...

	Vervolgproces na Masterplan
<p>de 3 van de</p> <p>ed doen de</p> <p>Bo-Ex ook mee aan</p> <p>even aan dat de</p> <p>nt nog prima voldoen.</p> <p>un complexen daarom</p> <p>Dat is het moment van</p> <p>(verduurzaming of</p> <p>de corporaties zijn nu</p> <p>20 jaar.</p> <p>n het winkelcentrum:</p> <p>lt het vraagstuk van</p> <p>ingen boven</p> <p>15 jaar en verder, in</p> <p>g.</p>	<p>de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden.</p> <p>Huurders sociale huur</p> <p>Mochten de corporaties uiteindelijk woningen willen weghalen om hier iets nieuws voor in de plaats te bouwen, dan doen de corporaties dit niet zonder vooraf met bewoners hierover in gesprek te gaan. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De woningcorporatie heeft ook met haar huurdersvertegenwoordiging afspraken gemaakt over zaken waar zij recht op hebben en wat hun plichten zijn.</p> <p>Huurders studentenwoningen</p> <p>De huurders hebben huurbescherming op grond van het huurrecht.</p>
<p>de gesprekken hierover,</p> <p>akt over de</p> <p>moodboard gemaakt.</p> <p>ie, zonder vast te</p> <p>n hoofdstuk 3 kun je</p>	<p>Bij de uitwerking van de verschillende gebouwen en ontwerpen van de openbare ruimte vraagt het uitwerking en aandacht hoe deze ontwerpen bijdragen aan de toekomstige identiteit van het gebied. Enerzijds is er een kwaliteitsteam dat deze opdracht meekrijgt bij toetsing van plannen. Anderzijds zetten</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	Centrum, zowel qua architectuur als beleving van het gebied?	dit terug vinden. Daarnaast willen we o sluiten bij de wijk. Hoe de aansluiting bij de wijk en de uit moodboard in architectuur en in de inri gaat werken, is opgenomen in het bee
16	Er zijn zorgen over zwerfafval en slecht onderhoud van de openbare ruimte. Hoe kan worden gezorgd voor een hoog niveau van beheer en onderhoud (schoon, heel en veilig) zodat Overvecht Centrum een aantrekkelijk en schoon gebied wordt?	Er komen veel bezoekers naar het win straks veel (nieuwe) mensen. Ze wone relatief klein oppervlak. Het beheer en openbaar gebied in Overvecht Centru kwaliteit moeten zijn omdat hier veel fu samenkomen. Overlast moet worden v
17	Er zijn vragen over toegankelijkheid. Hoe wordt gezorgd dat Overvecht Centrum in de toekomst aantrekkelijk en goed	In het Masterplan is toegankelijkheid e uitgangspunt geweest, bijvoorbeeld: - De route van de bus van bijvo Mobiel door het gebied, zodat

	Vervolgproces na Masterplan
<p>dat het gebied aan blijft</p> <p>werking van het</p> <p>chting van pleinen</p> <p>ldkwaliteitsplan.</p>	<p>we het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p> <p>Aandachtspunt hierbij is dat een identiteit van een gebied is maar voor een deel te sturen met plannen. Voor het grootste deel zal de identiteit van Overvecht Centrum worden bepaald door hoe het gebied gaat worden gebruikt door de bestaande en nieuwe bewoners en bezoekers.</p>
<p>kelhart én er wonen</p> <p>en en werken op een</p> <p>onderhoud van het</p> <p>m zal van hoge</p> <p>uncties en mensen</p> <p>voorkomen.</p>	<p>In de toekomst kan gebruik worden gemaakt van een gebieds- en beheerorganisatie voor de zaken die van groot belang zijn en die niet op een andere manier worden geregeld. Hierdoor zijn één of meerdere beheerpartij(en) verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, de leefbaarheid, placemaking/ placetesting, branchering, plintorganisatie, de parkeerexploitatie en de energievoorziening. Deze organisatie kan ook (op onderdelen) veiligheid en handhaving en andere onderwerpen ter hand nemen. Bijvoorbeeld de gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten, serviceverkeer). Als het nodig en wenselijk is, kan ze ook een rol spelen bij de inzameling van afval en het beheer van de openbare ruimte.</p>
<p>en belangrijk</p> <p>orbeeld Stichting Buurt</p> <p>mindervaliden op</p>	<p>Toegankelijkheid vraagt ook aandacht bij uitwerking van ontwerpen van gebouwen, parkeergarages en de openbare ruimte.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	toegankelijk is voor ouderen en mindervaliden?	<p>verschillende manieren dichtbij kunnen komen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruimte voor parkeren voor me beperking dichtbij de winkels, voorzieningen. - Korte afstanden van parkeerpl voorzieningen (zoals huisarts e
18	<p>Er zijn vragen gesteld over maatschappelijke voorzieningen. Hoe wordt in het Masterplan gezorgd voor voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Overvecht Centrum en hoe wordt ervoor gezorgd dat deze ook een goede plek krijgen in het gebied?</p>	<p>In het Masterplan is ruimte opgenomen 13.500 m2 maatschappelijke voorzieni de culturele trekker, de bibliotheek, he gezondheidscentrum en ruimte voor or programma is essentieel voor de leefb en de wijk, voor het mogelijk maken va ontwikkeling en voor aanbod van zorg De voorzieningen zijn gevestigd op ge zichtbare plekken, dichtbij een bushalte en uitgang van de ondergrondse parke openbare fietsenstalling. Ze kunnen ov worden gebouwd, maar zijn toegankeli grond. Uitgangspunt is slim combinere en functies in multifunctionele gebouw stimuleren we namelijk ontplooiing, on kruisbestuiving.</p>
19	<p>Er zijn zorgen over de lange periode dat er werkzaamheden zullen zijn in het gebied. De herontwikkeling van Overvecht Centrum gaat lang duren. Hoe kan er in het Masterplan voor worden</p>	<p>Het Masterplan heeft een lange doorlo robuust, in die zin dat het fasegewijs to worden gebracht. De fasering is geen l inzicht en gevoel bij de haalbaarheid v Een logische volgordelijkheid zorgt vo bouwstroom. Volgordelijkheid zorgt er</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p>ij voorzieningen</p> <p>ensen met een woningen en</p> <p>ekken naar en apotheek).</p>	
<p>n voor 12.000 tot ngen. Het gaat hier om t wijkbureau, ntmoeting. Dit aarheid van de buurt an ontmoeting en en ondersteuning. makkelijk vindbare, e, een voetgangers in- eergarage en een ver meerdere lagen jk vanaf de begane n van voorzieningen en. Daarmee ntmoeting en</p>	<p>Na vaststelling van het Masterplan kunnen bouwplannen worden uitgewerkt, ook voor de invulling van de maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p> <p>Aandachtspunt hierbij is dat er nog budget moet worden vrijgemaakt voor de maatschappelijke voorzieningen. Omdat deze voorzieningen over 10-15 jaar gerealiseerd worden, is er nog voldoende tijd om hier budget voor vrij te maken en daar zetten we volop op in. Maar de komst van nieuwe maatschappelijke voorzieningen naar Overvecht Centrum is hiermee nog niet zeker.</p>
<p>optijd. Het plan is ot uitvoering kan blauwdruk, maar geeft an de uitvoering. or een duidelijke ook voor dat het</p>	<p>Na vaststelling van het Masterplan zal dit verder moeten worden uitgewerkt, zowel wat betreft de bouwlogistiek en bijbehorende hinder, als wat betreft placemaking en levendigheid tijdens de uitvoering.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gezorgd dat het gebied aantrekkelijk blijft om te bezoeken tijdens de werkzaamheden?	gebied tijdig wordt ontsloten en dat het blijft functioneren tijdens de verbouwing
20	Er zijn zorgen over de hoeveelheid eigenaren in het gebied. Het Masterplan gaat ervan uit dat alle eigenaren mee gaan doen met de herontwikkeling. Hoe wordt omgegaan met eigenaren die (nog) niet willen herontwikkelen?	<p>In de fasering is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de eigenaren. De partij heeft aangegeven dat zij snel willen herontwikkelen en is opgenomen in de eerste fase. Dit zijn onder andere de locaties van de Karwei, Kwikfit en Carwash. De Opelgarage en het parkeerterrein (gemeente) zijn ook opgenomen. Het winkelcentrum wil ook graag snel herontwikkelen. In dit geval een deel van de eigenaren van de woningen die boven het winkelcentrum hebben aangelegd, willen blijven wonen. De locatie van de benzinepomp is ook aangegeven dat zij voorlopig nog niet willen herontwikkelen. De corporaties hebben aangegeven dat de locatie goed is en zij voorlopig niet gaan herontwikkelen. Zij helemaal aan het einde van de fase.</p>
21	Er zijn zorgen over de financiële haalbaarheid. Hoe wordt de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar voor de	<p>In de onderliggende berekeningen van de grondopbrengsten afgezet tegen alle noodzakelijke investeringen. Dit is gedaan vanuit de aanname dat alles verwerft en weer uitgeeft. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van de...</p>

	Vervolgproces na Masterplan
t (winkel)gebied goed g.	
ening gehouden met en die hebben vikkelen zijn onder andere de wash, de oude neentelijk eigendom). herontwikkelen. In elk de koopwoningen gegeven dat zij willen nepomp heeft willen herontwikkelen. at hun huidig bezit nog ntwickelen, daarom zijn ring gepland.	<p>De gemeente heeft er – net als waarschijnlijk alle andere belanghebbenden, zoals omwonenden en eigenaren – een groot belang bij dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig ambities worden gerealiseerd. Daarnaast is er een rijkssubsidie is toegekend onder bepaalde voorwaarden, zoals een tijdige realisatie.</p> <p>De partijen in het gebied en de gemeente gaan uit van zelfrealisatie, waarbij het ruilen van gronden ook aan bod komt. De komende periode gaan verschillende pand- en grondeigenaren aan de slag met de uitwerking van het ontwerp van vastgoed (her)ontwikkelingen. Hiervoor moeten overeenkomsten worden gesloten.</p> <p>Indien nodig kan de gemeente overgaan tot actieve verwerving. Als het daarbij niet lukt om er minnelijk uit te komen, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Dat is een zwaar middel. De gemeente zet het niet graag in. Dit middel kan de gebiedsontwikkeling op gang helpen of een impasse doorbreken.</p>
het Masterplan zijn de noodzakelijke fictie dat één partij ij investeringen aan de	De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. De concept grondexploitatie en concept parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
	gemeente Utrecht en voor de eigenaren?	<p>inbrengwaarde van bestaand vastgoed, sloop en inrichting van het openbaar gebied, in gebouwd parkeren en plankosten. Bepalen van de grondwaarde van de nieuwe woongebouwen en voorzieningen. Daarnaast hebben het Overvecht Centrum en de Overvecht wijk een subsidie verstrekt. Ook dit is meegenomen in de opbrengsten. De gemeente werkt alleen met de opbrengsten, voldoende zicht is op een sluitende budget voor en/of het totaal.</p> <p>De realisatie van het totale Masterplan is financieel uitdagend en laat nu nog een aantal vragen open, dat we de komende jaren de kansen gaan onderzoeken om te zorgen dat het financieel haalbaar blijft. De verwachting is dat de totale ontwikkelingsperiode van circa 20 jaar in beslag neemt, maar dat het een ontwikkeling in fases (modulair).</p>
22	<p>Er zijn zorgen of Overvecht Centrum wel groen kan worden. Hoe kan, ondanks de grote verdichting, Overvecht Centrum zo groen mogelijk worden?</p>	<p>Overvecht Centrum is een aantrekkelijk gebied met gevarieerd groen in de openbare ruimte. Het is mogelijk om het hoogstedelijk centrumgebied met een laagstedelijk gebied te verbinden. Gebouwen. Tegelijkertijd gaan we het gebied vergroenen. We maken een netwerk van groen, pleinen en parkjes, gevels, dak- en binnengroen. Het opzet van de gebouwen en met brede</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p>d, civiele kosten (zoals gebied), investeringen bij opbrengsten gaat het oningen en</p> <p>Rijk en de gemeente genomen bij de en mee als er businesscase per fase</p> <p>Overvecht Centrum is n tekort zien. Dit maakt oed moeten benutten ar wordt. Omdat de ng minimaal een emt, zetten we in op</p>	<p>resultaat zien met als randvoorwaarde het op termijn verruimen van de venstertijden gelijk aan de openingstijden van de winkels in Overvecht Centrum en de omgeving. Parallel aan de inspraakperiode wordt hier verder onderzoek naar gedaan. Zie ook thema nummer 10.</p> <p>Voor fase 3, 4 en 5 zien we, naast het op termijn verruimen van de venstertijden, een aantal belangrijke ontwikkelingen en optimalisaties die een positief financieel effect kunnen geven en het plan (op termijn) haalbaar kunnen maken.</p> <p>Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds enthousiast en betrokken. De komende tijd moet blijken of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over kunnen gaan. Het deelnameperspectief van het winkelcentrum aan het Masterplan is momenteel nog onduidelijk. De CVvE geeft aan dat op dit moment het herontwikkelplan nog niet haalbaar is. Dit vraagt nog extra onderzoek en afstemming, onderling en met de gemeente. Uiterlijk in 2025 moeten zij een besluit nemen over de haalbaarheid van hun plan binnen het Masterplan.</p>
<p>k gebied met e. We creëren een hoge dichtheid aan gebied flink an groene straten, nenhoven. Door de straten zorgen we voor</p>	<p>De daadwerkelijke ontwerpen van de nieuwe openbare ruimte en gebouwen volgt later in het proces na vaststelling van het Masterplan.</p> <p>We zetten het open planproces voort. Wel in een ander vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. Zo sluiten de ontwerpen straks beter aan bij de gebruikers.</p>

Nr.	Issues / thema's die tijdens planproces zijn genoemd	In het Masterplan nemen we op
		<p>licht en zon op plekken waar planten g</p> <p>Groen is integraal onderdeel van het o</p> <p>vergroening in het gebied mogelijk te r</p> <p>hoofdprincipe opgesteld voor vergroen</p> <p>Ondanks de verdichting realiseren we</p> <p>huidige situatie</p>

	Vervolgproces na Masterplan
<p>roeien en bloeien. ntwerp. Om maximale naken, is een ing. meer groen dan in de</p>	<p>Aandachtspunt hierbij is dat er bij een hoogstedelijke gebiedsontwikkeling altijd veel ruimteclaims zijn voor de openbare ruimte die concurreren met vergroening (bijvoorbeeld verharding, ontsluitingen, traforuimtes, ruimte voor standplaatsen etc.). Het vraagt voortdurend sturing om de groene ambities in de praktijk te kunnen realiseren.</p>

5 Conclusies en vervolg open plan

Het gelijkwaardig samenwerken tussen de Stad, Markt en de Gemeente bij het maken van het Masterplan Overvecht Centrum was voor iedereen anders. Deze andere manier van werken vroeg dat we met elkaar gingen uitproberen en leren. Dat ging vaak goed en soms ook niet. We moesten bestaande patronen doorbreken. Luisteren was niet altijd makkelijk. Samen leren was soms ongemakkelijk en zorgde er ook voor dat het af en toe wat chaotisch kon zijn. We maakten fouten, herstelden deze, raakten elkaar soms kwijt en vonden elkaar meestal ook wel weer terug.

Het open planproces zorgde er voor dat alle partijen vanaf het begin én in gezamenlijkheid betrokken werden bij de totstandkoming van het Masterplan. Iedereen kon vanaf het begin van het project invloed uitoefenen. In de eerste fase leerden we elkaar en het gebied kennen, wat zorgde voor een sterke basis voor het vervolg. We bleven in moeilijkere tijden in gesprek met elkaar. Er zijn vanuit de doelen en belangen oplossingen bedacht die we van tevoren niet konden bedenken.

We denken dat er nu een toekomstplan ligt dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen en daarmee ook de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen.

Dit verslag is een feitelijk verslag van de samenwerking en het planproces. We hopen dat deze manier van samenwerken een vervolg krijgt en verbeterd kan worden. In ieder geval bij de herontwikkeling van Overvecht

proces

Centrum. Maar misschien is het een werkwijze die ook geschikt is voor andere projecten en uitdagingen binnen en buiten Utrecht. Vanuit het kernteam adviseren we ook om het open planproces zorgvuldig te evalueren. Om te leren.