

Omgevingsvisie Overvecht 2040



Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Ambities voor Overvecht	6
2. Het Overvecht van 2040	12
3. Buurten	54
Conclusie en hoe verder?	94
Colofon	103

"Overvecht kent veel oudere bewoners of mensen met een mobiele beperking, zij moeten hun huis kunnen blijven bereiken."

"Ik vind dat iedereen recht heeft om uit te kijken op wat groen, zeker als mensen zelf geen tuin hebben."

"Ik woon hier en geniet erg van Park De Gagel. Groene routes tussen parken klinkt wel top! Ik wandel graag lange stukken."

"In Overvecht is er nog zoveel winst te behalen door de bestaande plekken beter te benutten zonder daarbij het karakter van het buurtje te schaden."



Inleiding

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

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



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

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

Wat vind je in dit document?

Dit document is het resultaat van het werk van de gemeente en van de suggesties, ideeën en voorstellen van veel inwoners, eigenaren en ondernemers uit de wijk. Overvechters konden in mei en in oktober/november 2023 hun stem laten horen tijdens bijeenkomsten, op verschillende plekken in de wijk of reageren op voorstellen via een online vragenlijst. Dat leidt tot de plannen en voorstellen die in dit document staan. De gemeente maakt deze omgevingsvisie.

Dit document is een definitief concept. In 2024 kan iedereen meepraten en meedenken tijdens de officiële inspraakperiode. Daarna buigt de gemeenteraad zich over de omgevingsvisie Overvecht en neemt de besluiten. Dat zal eind 2024 gebeuren.

In dit document lees je het volgende:

- Ambities: wat willen we algemeen bereiken voor, met en in de wijk?
- Overvecht 2040 per onderwerp: groen en blauw verbeteren, veilig en verbonden, ruimte voor groei en behoud, verschillend en voor iedereen en duurzaam en toekomstbestendigheid.
- Overvecht 2040 per buurt.
- Conclusies en hoe verder?

Belangrijk om te weten

We beschrijven in deze visie de toekomst voor Overvecht in 2040. Niemand weet hoe de toekomst er echt uit zal zien, het is dus geen foto van de toekomst. De visie helpt wel om ons voor te bereiden op de toekomst en keuzes te maken. Niet alles gaat in één keer: we werken stap voor stap en de visie geeft ons daarbij de richting. Voor de uitvoering is de gemeente altijd afhankelijk van de medewerking van eigenaren en bewoners.

Participatie Omgevingsvisie Overvecht:

Er zijn in totaal 15 bijeenkomsten georganiseerd om ideeën, voorstellen en reacties op te halen. Daarnaast zijn meer dan 250 gesprekken in de wijk gevoerd, op verschillende momenten en plekken, waaronder:

- Buurtcentrum De Dreef
- Johannescentrum
- ZIMIHC Theater Stefanus
- Younity
- Careyn Rosendael
- Vechtsebanen
- Seinedreef 1
- Shoppingcenter Overvecht
- Wijkbureau Overvecht
- Hart van Overvecht, Overkapel, Gagelhof, de Klop
- Ondernemersloket Overvecht, Manitobadreef 7c

Naast deze bijeenkomsten zijn er veel reacties opgehaald met online enquêtes. In totaal hebben 2433 bewoners en ondernemers uit Overvecht deze enquêtes ingevuld.



Bijeenkomst Visiedenkers, 1 juni 2023



Ambities voor Overvecht

Ambities voor Overvecht




Vanuit Overvecht en de Overvechter

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

Krachten en kansen van Overvecht:

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

Uitdagingen voor Overvecht:

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



Samen voor Overvecht

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

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

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

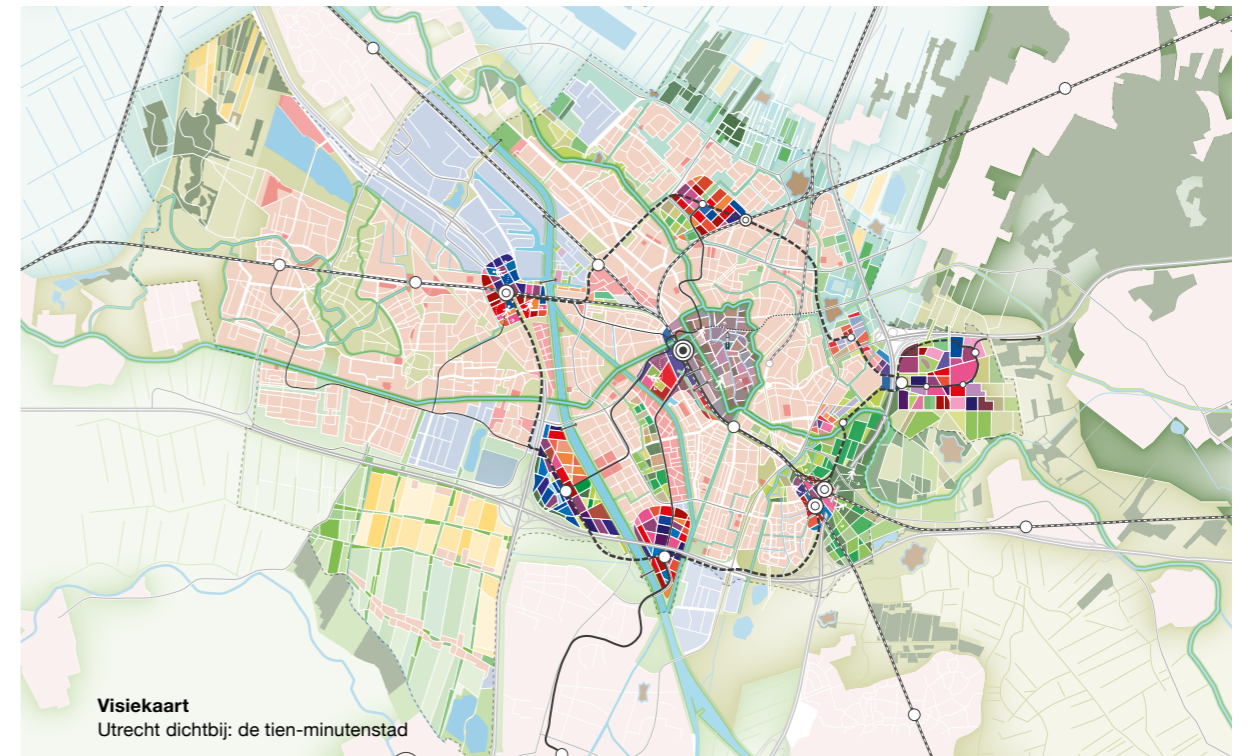


Ambities voor Overvecht

Opgave vanuit de stad

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

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



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

Wat willen we bereiken?

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

- Overvecht beschikt over verschillende soorten huizen en draagt bij aan de groei van de stad. Zo kunnen mensen uit Overvecht makkelijker een passende woning vinden en van een kleine naar een grotere woning verhuizen. Hierdoor is er ruimte voor andere mensen die een woning zoeken.
- Overvecht heeft ruimte voor (nieuwe) bedrijven en het is aantrekkelijk voor ondernemers om zich hier te vestigen. Zo kunnen Overvechters werken en ondernemen in de wijk.
- Overvecht is de groenste wijk van Utrecht. Het klimaat verandert, en Overvecht verandert mee. De wijk bereidt zich voor op warmere droge zomers en plotselinge stortbuien.
- Overvechters voelen zich gezonder en veiliger. De omgeving biedt voldoende ruimte om te sporten, spelen en bewegen.

- Overvecht blijft een prettige en inclusieve wijk voor iedereen, met extra aandacht voor voorzieningen, ouderen, kinderen en zorgbehoevenden. De culturele diversiteit van Overvecht blijft een kracht.
- Overvecht is een belangrijk onderdeel van Utrecht, door goede verbindingen voor mens en dier wordt Overvecht beter verbonden met de omliggende gebieden.
- Overvecht is een verkeersveilige wijk waar je prettig kan lopen, fietsen en spelen.
- Overvecht wordt op een duurzame manier verwarmd. Waar mogelijk wordt er circulair gebouwd. Wegen, pleintjes, groen en parken worden zoveel mogelijk ingericht en onderhouden door gebruik te maken van bestaand materiaal.



02

Het Overvecht van 2040



Overvecht 2040

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



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



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



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



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



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



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



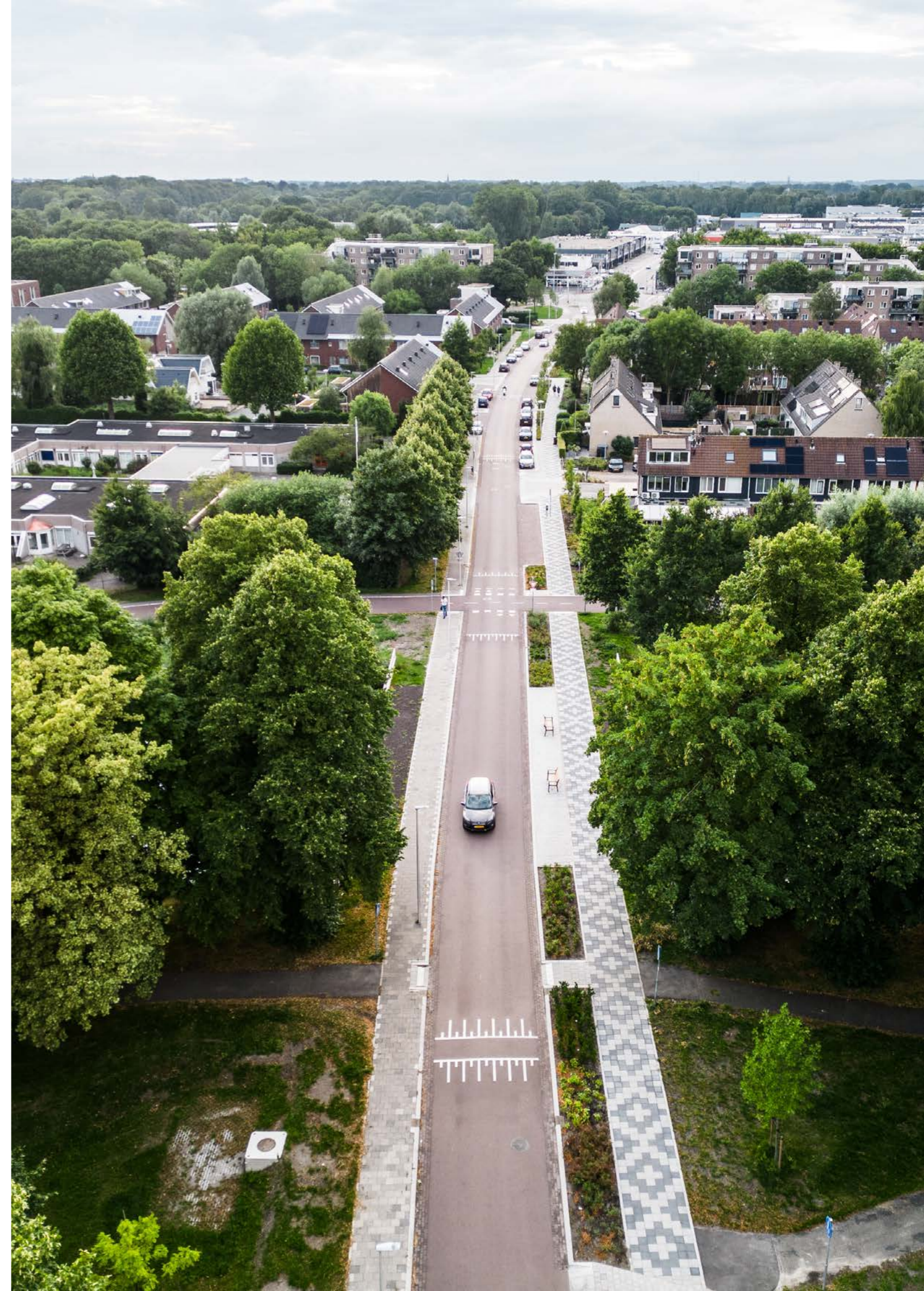
Versterken we de buurtcentra door maatschappelijke voorzieningen en winkels te clusteren.



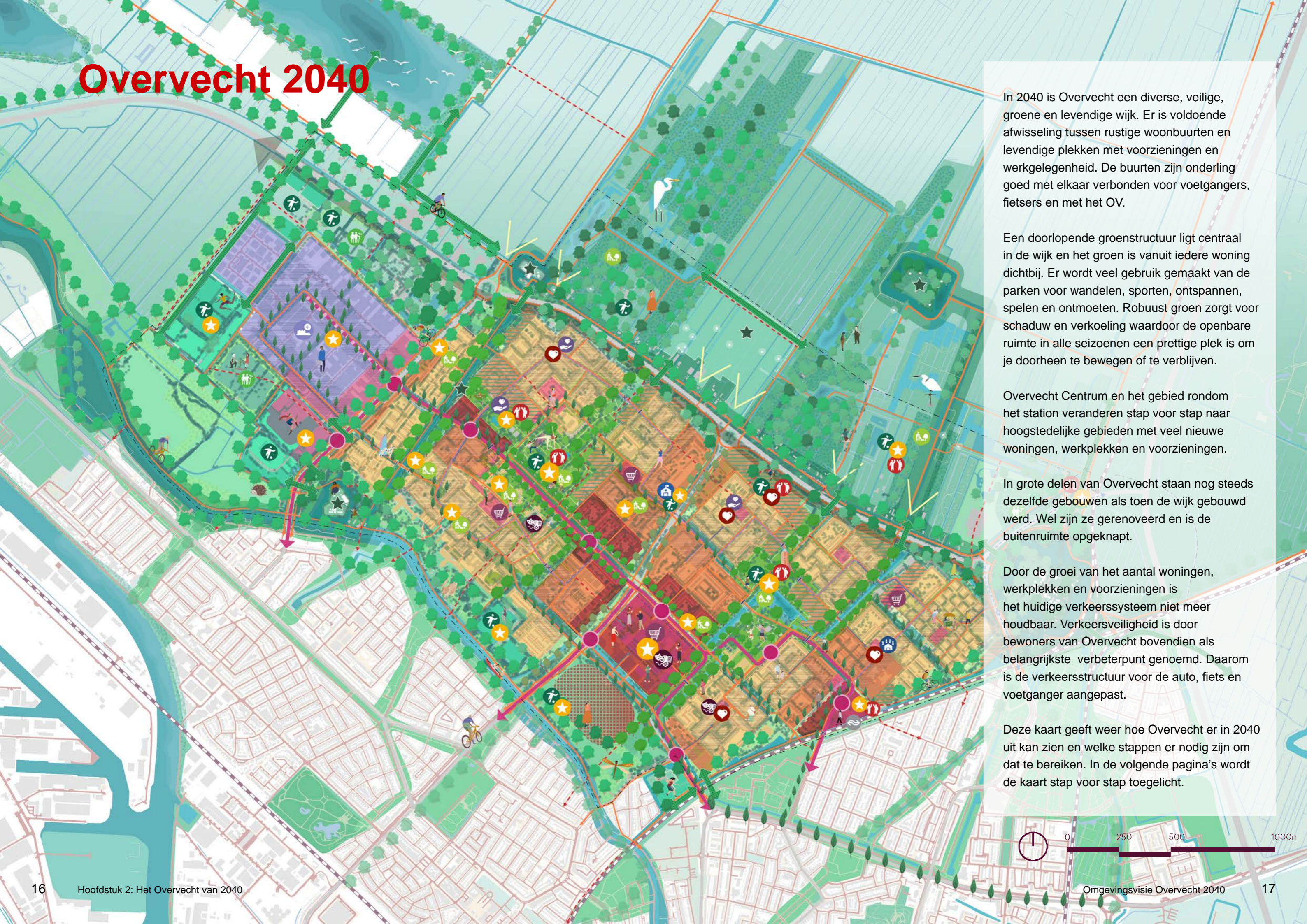
Pakken we de (ruimtelijke) opgaven in samenhang aan. En streven we naar een optimale indeling van de boven- en ondergrond.

Deze keuzes en ambities leggen we hierna verder uit. U leest het volgende:

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



Overvecht 2040



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

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

Overvecht Centrum en het gebied rondom het station veranderen stap voor stap naar hoogstedelijke gebieden met veel nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen.

In grote delen van Overvecht staan nog steeds dezelfde gebouwen als toen de wijk gebouwd werd. Wel zijn ze gerenoveerd en is de buitenruimte opgeknapt.

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

Deze kaart geeft weer hoe Overvecht er in 2040 uit kan zien en welke stappen er nodig zijn om dat te bereiken. In de volgende pagina's wordt de kaart stap voor stap toegelicht.



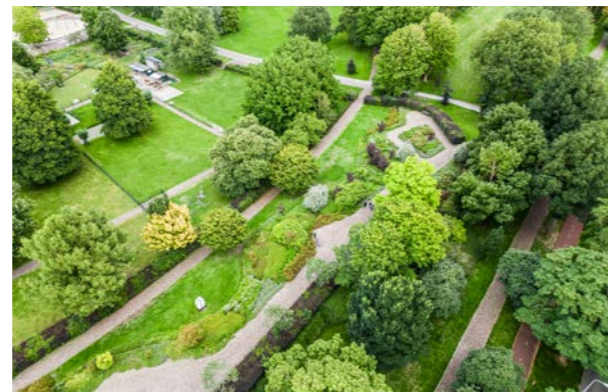
Overvecht 2040

Groen en blauw verbeteren en versterken

Utrecht en Overvecht groeien en daarom is er ook meer groen nodig. We leveren samen onze maximale bijdrage om Overvecht aan het veranderende klimaat aan te passen. Groen speelt daarbij een belangrijke rol. In 2040 zijn er meer mensen in de Overvechtse buurten komen wonen en ook zij hebben groen nodig om te ontmoeten, spelen en verblijven. We maken nieuwe parken en plantsoenen en we maken pleintjes en straten groener. Iedereen heeft straks groen voor zijn deur. Bestaande groene gebieden maken we beter, mooier of toegankelijker. Meer groen (en minder autoverkeer) in de buurt draagt bij aan een betere gezondheid. Groen en minder verharding in de buurt houden water vast waar het valt en zorgen voor verkoeling op warme dagen. Verschillende soorten beplanting dragen bij aan een wijk met meer biodiversiteit. In Omgevingsvisie deel B staat in hoofdstuk 3 gedetailleerd uitgelegd hoe groen en blauw in Overvecht verbeterd en versterkt kan worden.



De bestaande groene kwaliteit wordt behouden en beschermd.



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



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



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

Aantrekkelijke parken om te spelen, sporten en ontmoeten

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

Robuuste groen-blaue verbindingen binnen en buiten de wijk

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

Beschermen en versterken hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur wordt versterkt, diverser en beter verbonden. Door verbindingen toe te voegen en verharding te vergroenen, wordt het een doorlopende structuur van de Vecht tot het Noorderpark. Langs de Einsteindreef, de Carnegiedreef, in het stationsgebied en

bij de Vechtsebanen maken we bebouwing mogelijk omdat dit kansen biedt voor een belangrijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving van Overvecht Centrum, het station en de omgeving van de HOV haltes. Dat zal effect hebben op de hoofdgroenstructuur (zie ook deel B, waarin dit verder wordt toegelicht). Waar de hoofdgroenstructuur wordt geraakt, zorgen we ervoor dat de functie van de recreatieve, ecologische en groene verbinding behouden blijft.

Versterken waterberging en beleefbaarheid water

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

Koesteren en versterken Nieuwe Hollandse Waterlinie, Vechtlandschap en Natuurnetwerk Nederland

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

Overvecht 2040

Groen en blauw verbeteren en versterken

Groentypologieën in Overvecht



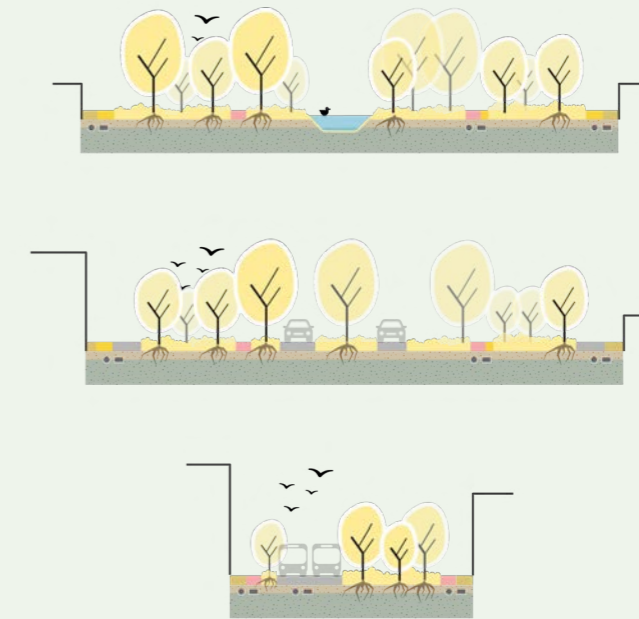
1. Het Groen om de stad aan de rand van Utrecht Overvecht (Noorderpark Ruigenhoek) is een bijzonder natuur- en recreatiegebied dat in 2021 als Unesco Werelderfgoed is benoemd. Stad en landschap zijn hier met elkaar vervlochten. Dit gebied vervult met een mix van recreatie, sport, natuurbeleving en water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



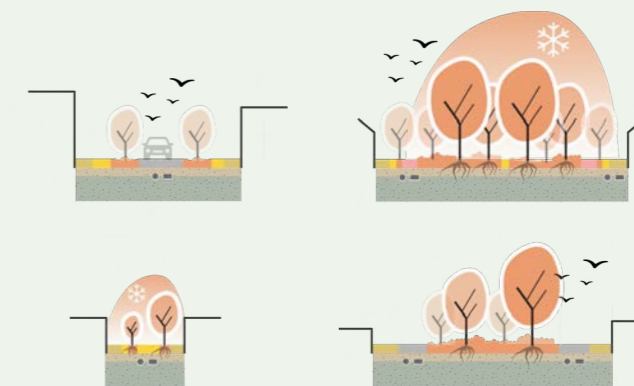
2. De Vechtscheg is een landschappelijke structuur met betekenis voor de stad en de regio op het vlak van ecologie en recreatie: stad aan de rivier. Het gebied wordt gevormd door de Vechtdijk met lager gelegen karakteristieke (waardevolle) lintbebouwing op grote groene percelen.



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



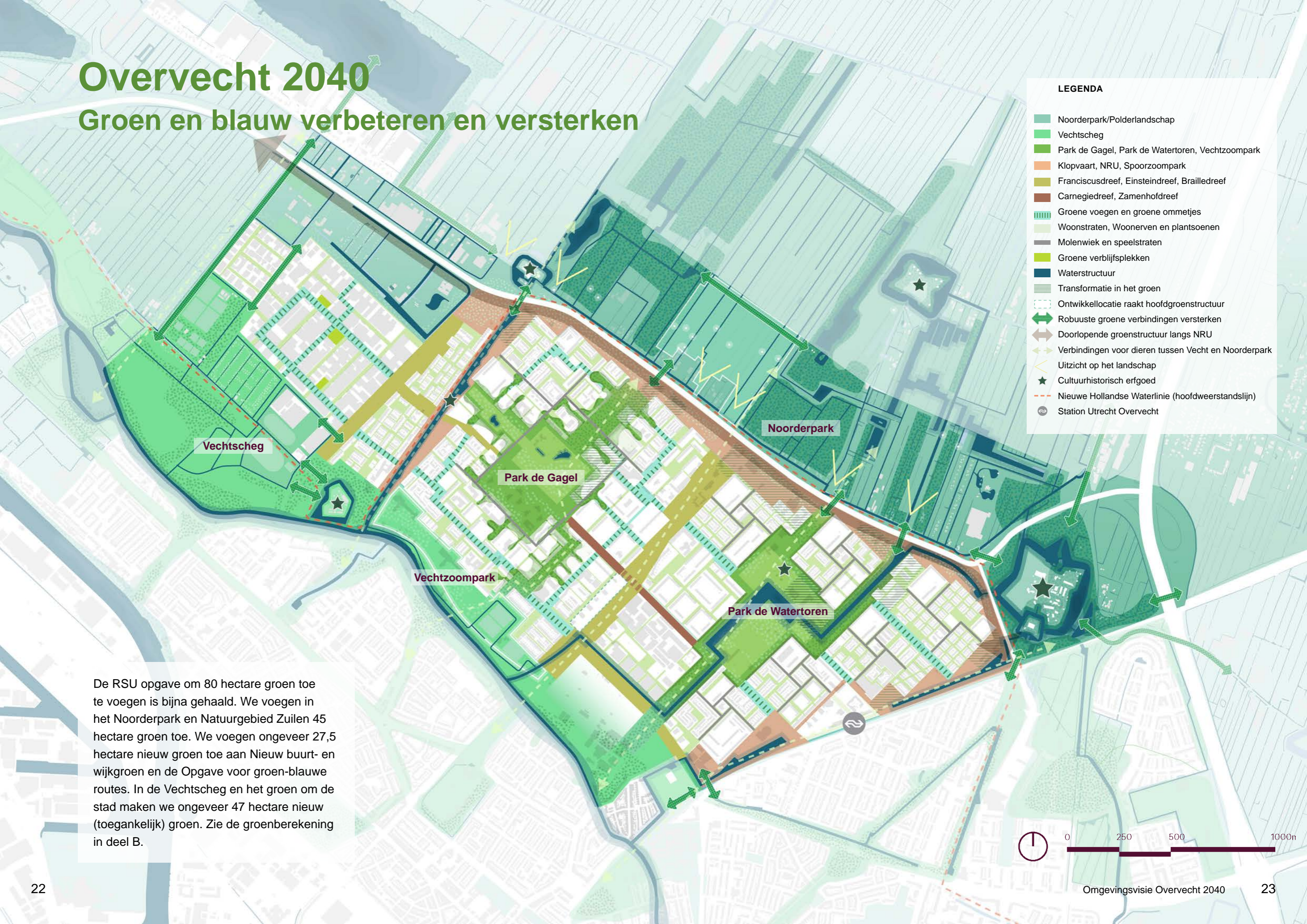
4. De groenblauwe verbindingen zijn aaneengesloten landschappelijke verbindingen en routes voor fietsers, voetgangers en dieren. Ze verbinden de woonbuurten met het omliggende landschap. Er is ruimte voor sport, bewegen en natuur. Barrières voor dieren worden geslecht met faunapassages boven of onder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



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

Overvecht 2040

Groen en blauw verbeteren en versterken



LEGENDA

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

De RSU opgave om 80 hectare groen toe te voegen is bijna gehaald. We voegen in het Noorderpark en Natuurgebied Zuilen 45 hectare groen toe. We voegen ongeveer 27,5 hectare nieuw groen toe aan Nieuw buurt- en wijkgroen en de Opgave voor groen-blauwe routes. In de Vechtscheg en het groen om de stad maken we ongeveer 47 hectare nieuw (toegankelijk) groen. Zie de groenberekening in deel B.



Overvecht 2040

Veilig en verbonden

We geven in Utrecht voorrang aan gezonde en schone manieren van verplaatsen. We maken de weg vrij voor lopen, fietsen en openbaar vervoer. Bestaande parkeerplekken richten we zo veel mogelijk in voor spelen en verblijven. Verkeershinder, geluid en uitstoot proberen we zoveel mogelijk te beperken. In 2040 zijn de Overvechtse straten en fietspaden aantrekkelijk, verkeersveilig, groen en sociaal veilig.

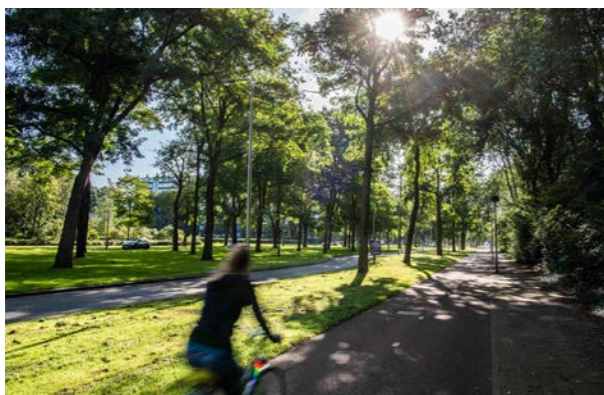
Overvecht blijft goed bereikbaar voor automobilisten en verbetert voor fietsers en voetgangers. Herstructurering biedt ruimte aan groen, ontmoeting en verbetert de overstekbaarheid van de grootste barrières. Aanpassingen in de verkeersstructuur dragen daarnaast bij aan een gezondere leefomgeving (minder geluidsoverlast, betere luchtkwaliteit, meer ruimte voor bewegen).



Het verbeteren van de verkeersveiligheid is een belangrijke opgave.



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



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



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

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

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

Herinrichting buurtstraten

De geplande werkzaamheden, bijvoorbeeld rioolvervanging en de aanleg van het warmtenet, bieden veel kansen voor een klimaatadaptieve en toekomstbestendige inrichting van de straten. Buurtstraten krijgen een nieuwe inrichting en worden autoluw. Dit betekent dat parkeerplaatsen op sommige plekken verdwijnen. Zo worden de straten veiliger en ontstaat meer ruimte voor groen. Afhankelijk van de soort straat gaat de maximumsnelheid verlaagd worden naar 30 km/u of 15 km/u.

Opschaling van het openbaar vervoer: sneller én lokaler

De grote bussen worden gebundeld en gaan rijden over een goed ingepaste Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)- as centraal door de wijk. De HOV-as zorgt voor een snelle, frequente en herkenbare verbinding tussen Overvecht en andere delen van de stad. Dit betekent korter wachten en sneller en comfortabeler reizen. Voor snel en betrouwbaar HOV zijn ook verbeteringen aan het HOV-netwerk buiten Overvecht nodig. In de buurten zal ook een bus (blijven) rijden. Dit is nodig om alle bestemmingen in de buurten goed bereikbaar te houden en de loopafstand naar bushaltes te beperken.

Het buurtgerichte openbaar vervoer wordt in principe uitgevoerd met standaard bussen of kleiner. Daarmee is de bus in de buurten minder bepalend voor de inrichting van de straten.

Minder doorgaande autoverbindingen tussen de buurten

Door op een aantal plekken gefaseerd geen autoverbindingen meer te maken tussen de buurten, rijdt autoverkeer zo lang mogelijk via de Zuilense Ring/NRU om alleen het laatste stukje door de stad te rijden via de juiste route. Daarmee rijdt er alleen autoverkeer met een bestemming in de wijk, met uitzondering van de Einsteindreef en Franciscusdreef. Hierdoor worden de buurten rustiger en veiliger. Iedere buurt blijft met de auto bereikbaar, maar niet altijd meer via de kortste route. Het gevolg van deze keuze is dat voor een aantal bestemmingen in de wijk de reistijd met de auto enkele minuten toeneemt.

Minder parkeren op straat

Grotere nieuwbouw ontwikkelingen in de wijk mogen niet tot meer parkeerdruk op straat leiden. Bij grotere nieuwbouw worden gebouwde parkeervoorzieningen gemaakt die collectief gebruikt kunnen worden. De route van de parkeerplek naar de woning is veilig en prettig, ook in het donker. In heel Overvecht wordt betaald parkeren ingevoerd. Bij nieuwbouw, zoals rondom (H)OV-haltes, worden lagere parkeernormen gehanteerd. Kleinere ontwikkelingen in de buurten (bijvoorbeeld het optoppen van bestaande flats) zien we als maatwerk. Verminderen van parkeerplaatsen wordt per buurt verder onderzocht. Zoals in heel Utrecht, blijft het voor mensen die slecht ter been zijn mogelijk om dichtbij huis te parkeren. Het stallen van fietsen, scooters en scootmobielen wordt in de nieuwbouw in de gebouwen ingepast en waar mogelijk bij renovatie meegenomen.

Overvecht 2040

Veilig en verbonden

Wat verandert er voor OV reizigers in Overvecht?

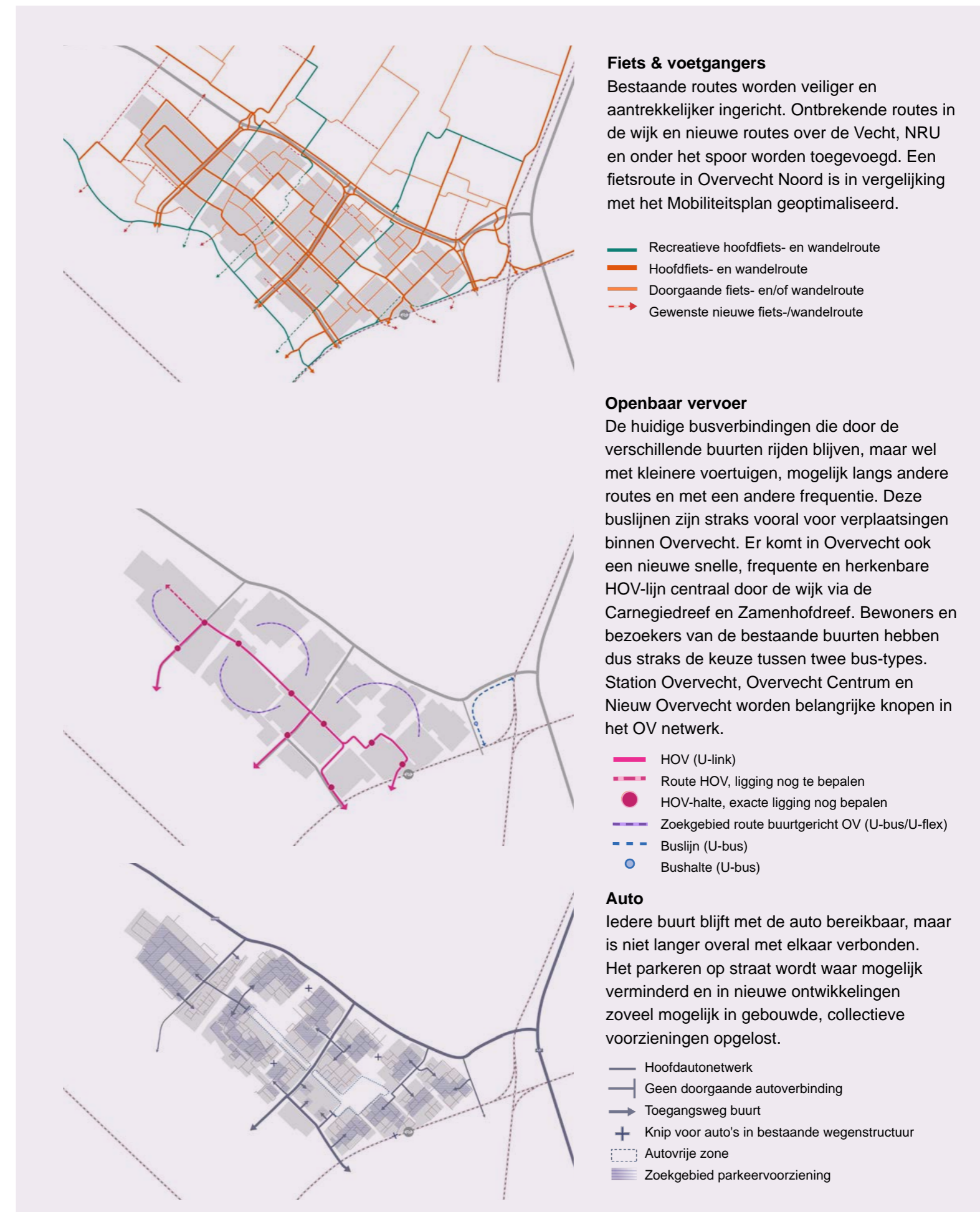
Overvechters die nu al gebruik maken van de bus kunnen dat in de toekomst doen zoals ze gewend zijn. Bussen die door de verschillende buurten rijden blijven, zij het met kleinere voertuigen en mogelijk langs andere routes en met een andere frequentie. Deze buslijnen zijn straks vooral voor verplaatsingen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

Programma Vervoersongelijkheid

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

Aanpassingen NRU

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

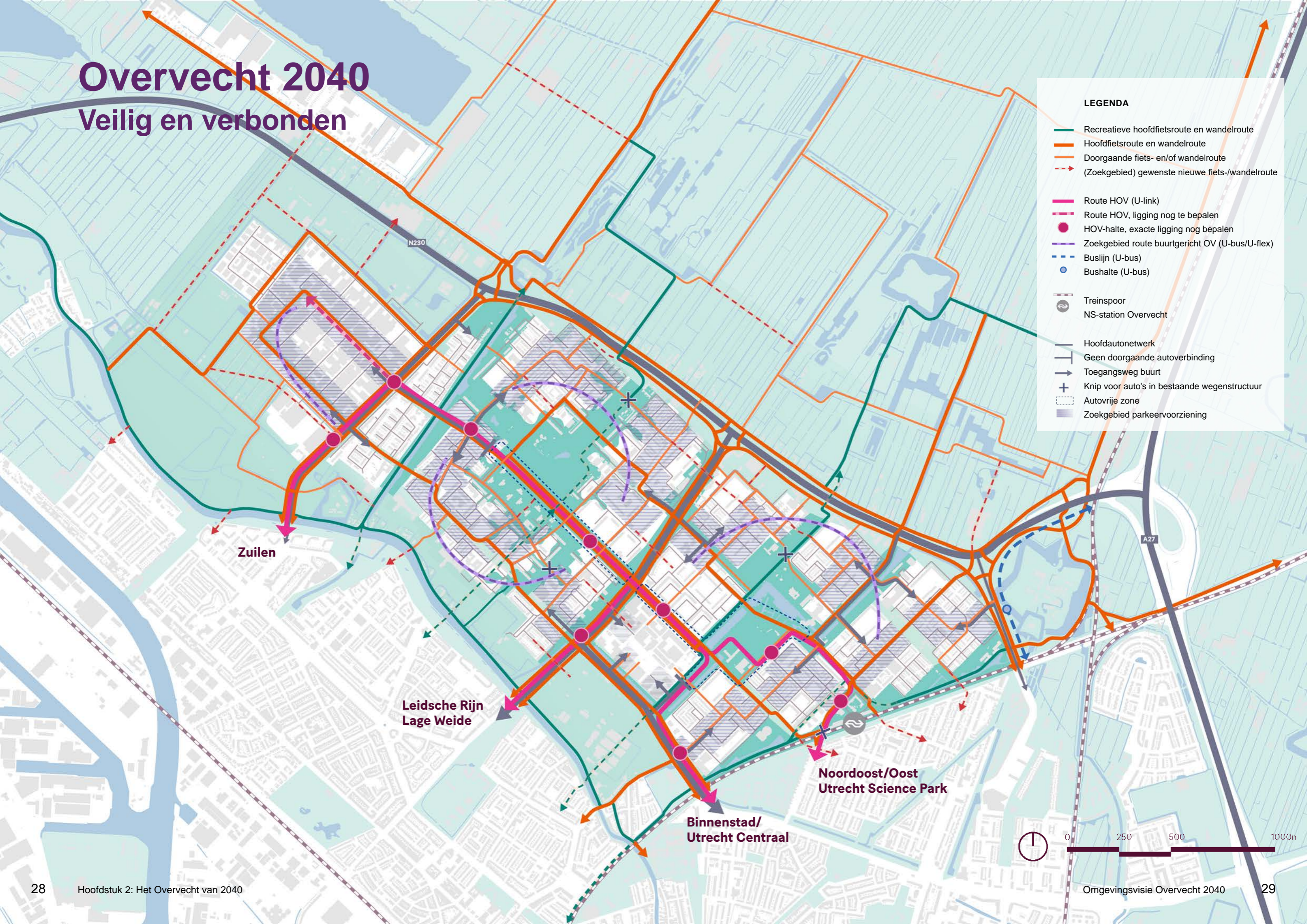


Overvecht 2040

Veilig en verbonden

LEGENDA

- Recreative hoofdfietsroute en wandelroute
- Hoofdfietsroute en wandelroute
- Doorgaande fiets- en/of wandelroute
- - - (Zoekgebied) gewenste nieuwe fiets-/wandelroute
- Route HOV (U-link)
- - - Route HOV, ligging nog te bepalen
- HOV-halte, exacte ligging nog bepalen
- Zoekgebied route buurtgericht OV (U-bus/U-flex)
- - - Buslijn (U-bus)
- Bushalte (U-bus)
- Treinspoor
- ⊙ NS-station Overvecht
- Hoofdautonetwerk
- | Geen doorgaande autoverbinding
- Toegangsweg buurt
- + Knip voor auto's in bestaande wegenstructuur
- Autovrije zone
- Zoekgebied parkeervoorziening



Zuilen

Leidsche Rijn
Lage Weide

Binnenstad/
Utrecht Centraal

Noordoost/Oost
Utrecht Science Park

Overvecht 2040

Ruimte voor groei en behoud

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



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



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



Er worden voldoende ontmoetingsplekken in de openbare ruimte gerealiseerd.



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

Overvechts karakter

Bepaalde kenmerken van Overvecht geven de wijk een eigen karakter en identiteit. Zoals de parken, de ruimtelijke verschillen tussen zuid en noord en de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Hier moet zorgvuldig mee worden omgegaan (zie toelichting in deel B). Door de groei van de wijk tasten we deze Overvechtse kwaliteiten niet aan, maar versterken we ze. Nieuwe ontwikkelingen passen we zorgvuldig in en voegen meerwaarde toe aan de omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen

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

Carnegiedreef - Zamenhofdreef: levendige groene promenade

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

Stadsentrees als prettige routes

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

Meer levendigheid en contact

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

Slimmer omgaan met bestaande ruimte

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

Overvecht 2040

Ruimte voor groei en behoud

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

Hoogbouw

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

Een meer gemengde wijk

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

Bouwen aan gemeenschappen

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

Toevoeging aan bestaande bouw

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

Overvecht 2040

Ruimte voor groei en behoud

Het toevoegen van woningen, werkplekken, voorzieningen en groen vraagt ruimte. Aangezien de ruimte beperkt is gaan we hier zorgvuldig mee om. De ruimte voor groei zoeken we zoveel mogelijk binnen het bestaande bebouwde gebied en op plekken met goede OV-bereikbaarheid. Hierdoor laten we de hoofdgroenstructuur voor het overgrote deel intact en versterken we deze waar mogelijk. Overvecht “wijk van herkenbare buurten in een groen raamwerk” blijft de basis, maar wordt verbeterd en aangevuld met een verbindend stedelijk wijkhart in het midden. We kiezen voor een verschillende aanpak per gebied; die aanpak is hieronder verder uitgelegd.

Het uitgangspunt is dat alle initiatieven en plannen bijdragen aan de gewenste bredere wijk- en buurtverbeteringen.

Deze Omgevingsvisie geeft de stip op de horizon voor 2040.

De weg ernaar toe is een proces in stappen dat voor een groot deel afhankelijk is van initiatieven en samenwerkingen in de wijk. We zijn terughoudend met sloop/nieuwbouw. We stellen dit alleen voor als we ervan overtuigd zijn dat dit nodig is voor een substantiële verbetering van de buurt (bijvoorbeeld de leefbaarheid, woningmix etc.) of bijdragen aan de stadsbrede opgave zoals het tekort aan woningen. We hanteren bij deze afweging de ‘Utrechtse Leidraad bij sloop of renovatie’.

In grote lijnen kiezen we ervoor om langs de centrale as door Overvecht, rondom de haltes van het Hoogwaardige Openbaar Vervoer, de **hoogstedelijke gebieden** te realiseren met veel verschillende functies en ook grotere en hogere gebouwen. Om de benodigde aantallen woningen, voorzieningen, werkplekken en brede wijkverbetering toe te voegen, zal er sprake zijn van sloop nieuwbouw. Voor de realisatie van de ambities zijn veel verschillende partijen nodig. Veel ontwikkelingen zullen na 2030 plaats vinden.

Daaromheen liggen de **stedelijke buurten**, waar ook hogere bebouwing mogelijk is, maar in mindere mate dan in de hoogstedelijke gebieden. Zo vormen ze de overgang tussen het hoogstedelijk gebied en de woonbuurten. Soms vormen zij ook de overgang tussen drukke wegen en de rustige woonomgeving binnen de woonbuurten.

In de **woonbuurten** wordt voornamelijk ingezet op behoud door het openbaar gebied te verbeteren en sommige bestaande woningen aan te passen met kleine toevoegingen.

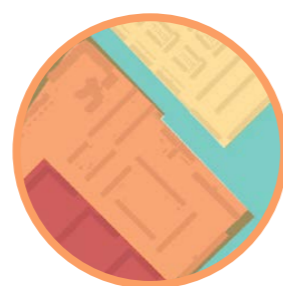
Op het **bedrijventerrein** wordt ingezet op intensivering van de productiefuncties. In de **gemengde zone** op het bedrijventerrein is ruimte voor een ander werkprogramma, zoals werkplekken en ateliers, gemengd met sportfuncties, perifere detailhandel en bijpassende voorzieningen.

Op de locaties die zijn aangewezen voor **transformatie in het groen** staat nu al bebouwing. De groenkwaliteit is hier nu laag door verrommeling van bebouwing, verharding en hekwerken. Op deze plekken zien we kansen om door herstructurering van de bebouwing de kwaliteit, sociale veiligheid en de toegankelijkheid van het groen te verbeteren (zie bijvoorbeeld de foto op bladzijde 43).

Passende bouwhoogtes per gebiedstype
Onderstaand schema laat zien hoe de gebouwhoogte voor de nieuwe ontwikkelingen zich verhoudt tot de gebouwen die er al in Overvecht staan. Hierbij zien we een gebouwhoogte van 4 tot 6 lagen als de meest voorkomende Overvechtse laag voor nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe Overvechtse laag is ondergeschikt aan de hoogte van de bestaande bomen in de wijk en zorgt voor minder contrast tussen de hoogbouw en laagbouw. Nieuwe gebouwen die hoger zijn, zullen op specifieke plekken en op aanzienlijke afstand van elkaar ingepast worden, zodat het open beeld van Overvecht intact blijft.



Woonbuurten



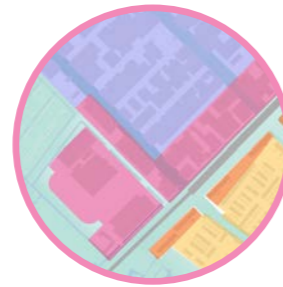
Stedelijke buurten



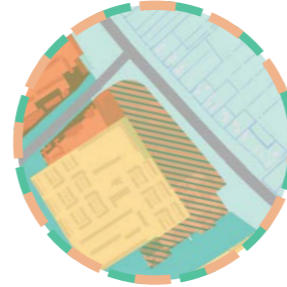
Hoogstedelijk gebied



Intensief bedrijventerrein

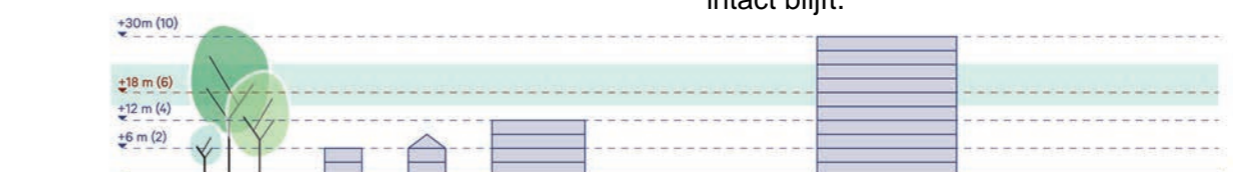


Gemengde zone bedrijventerrein



Transformatie (van bestaande bebouwing) in het groen

Bouwhoogten



Huidige situatie



Introductie nieuwe bouwhoogten in Overvecht

Overvecht 2040

Ruimte voor groei en behoud

LEGENDA

- Woonbuurten
- Stedelijke buurten
- Hoogstedelijk gebied
- Intensief bedrijventerrein
- Gemengde zone bedrijventerrein
- Transformatie in het groen
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

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





Woonbuurten

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



Ontwikkeling

Behoud, verbeteren en verduurzamen van bestaande bebouwing met mogelijkheden voor kleine toevoegingen is het uitgangspunt. Transformeren bijvoorbeeld door optoppen/aanbouw en veranderen van garageboxen. Het toevoegen van kleinschalige nieuwe bebouwing is ook mogelijk.



Hoogte

Per buurt een zorgvuldige mix van bouwhoogten, rekening houdend met de stedenbouwkundige eigenschappen van Overvecht Zuid (stempelstructuur met velden) en Overvecht Noord (cluster). Optoppen met maximaal 2 bouwlagen is bloksgewijs mogelijk.



Structuur

De stedenbouwkundige opzet van de buurt blijft intact. Kenmerkend is de rechthoekige structuur (de bebouwing staat in een hoek van 45 graden voor ideale bezonning) en de open verkaveling. Er is aandacht voor de bebouwing aan de parkranden.



Architectuur

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



Programma

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



Nieuwe ontsluiting van de galerijen, met trap en lift



Passende, frisse en eigentijdse architectuur



Aan- en verbouwen van bestaande flats



Optoppen van bestaande flats



Stedelijke buurten

De oranje gebieden dragen bij aan de overgang tussen de woonbuurten en de hoogstedelijke gebieden. Transformatie van de bestaande bebouwing draagt bij aan het versterken van de herkenbaarheid van stedelijke structuren als de Franciscusdreef, Einsteindreef en Brilledreef en het verbeteren van gebieden die (van oorsprong) een wat onduidelijkere stedenbouwkundige structuur hebben. We bouwen voort op bestaande kwaliteiten, en vernieuwen waar kan.



Ontwikkeling

Transformatie van bestaande bebouwing door renoveren, optoppen, aanbouwen, bijbouwen met mogelijk sloop-nieuwbouw, mits dit bijdraagt aan bredere doelen voor buurtverbetering, zoals woningmix, leefbaarheid, voorzieningen en de openbare ruimte.



Hoogte

De basishoogte van bebouwing is 4 tot 6 lagen (stedelijke laag). Daarboven is afhankelijk van de ruimtelijke locatie meer bouwhoogte mogelijk (tot 10 lagen).



Structuur

Speelt in op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, tenzij aanpassing kansen biedt voor het verhelderen van de ruimtelijke structuur, herkenbaarheid en de toegankelijkheid van parken en voorzieningen. Bijzondere aandacht is er voor de relatie van de bebouwing met de parken.



Architectuur

Sluit qua structuur aan op de bestaande naoorlogse bebouwing, maar de materialisering mag hiervan afwijken, met een eigentijdse, frisse uitstraling. Aandacht voor een prettige, actieve begane grond en de overgangszone naar het openbaar gebied.



Programma

Hoofdzakelijk wonen, met ruimte voor buurt- en wijkgerichte voorzieningen (bijvoorbeeld kinderopvang, huiswerkbegeleiding, buurtkamer, horeca of fitness). Ook worden woningtypen gerealiseerd waarbij werken aan huis mogelijk is. Bij transformatie streven we naar een actieve begane grond, waar o.a. werk een plek krijgt.



Balkons zorgen voor 'ogen op straat'



Prettige binnentuinen waar men kan samenleven



Eigentijds, meer gelaagdheid in de gevel



Gedeelde parkeer- en mobiliteitsoplossingen



Hoogstedelijk gebied

Op de locaties rondom HOV-haltes wordt ingezet op de ontwikkeling van sterk gemengde, hoogstedelijke milieus. Dit biedt kansen voor het ontstaan van nieuwe gebieden met een combinatie van woningen, werkplekken en voorzieningen. Om de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve verbetering voor elkaar te krijgen, zal er op sommige plekken gesloopt moeten worden. Overvecht-Centrum is een bijzonder onderdeel van deze categorie en heeft wijkoverstijgende waarde. Voor dit gebied wordt een apart masterplan ontwikkeld.



Ontwikkeling

Verdichten van deze plekken door meer bebouwing toe te voegen op bijvoorbeeld parkeerterreinen en hoven. Sloop-nieuwbouw is mogelijk als dit kansen biedt voor significante verdichting, een goede woningmix, verbeterde wijkstructuur en menging van functies. Transformatie, gecombineerd met renoveren, optoppen, aanbouwen en bijbouwen om te komen tot levendige, aantrekkelijke stedelijke structuren en plekken.



Hoogte

Stedelijke laag van 6 lagen is de basis (lager indien nodig wegens bezonning). Daarboven is ruimte voor zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten tot 50 meter, aan de parkranden en centrale assen, met een minimale afstand van 100 meter tot elkaar. Binnen Overvecht Centrum en rondom het station zijn accenten tot 70 meter mogelijk.



Structuur

De ruimtelijk structuur mag afwijken van de huidige situatie; er is ruimte voor nieuwe bouwblokken met een stedelijk karakter.



Architectuur

Een meer divers en kwalitatief architectuurbeeld. Streven is een warmere uitstraling in materialen en meer gelaagdheid en verfijning in de gevel. Bij bouwplannen zal dit verder worden uitgewerkt. Extra aandacht voor de eerste twee bouwlagen en het zorgen voor een menselijke maat.



Programma

Levendige functiemix van wonen, voorzieningen en werken. Significante ruimte voor werkgelegenheid waaronder werkgebouwen. Voorzieningen en actieve functies in de plinten van de bebouwing. Utilitaire functies worden ingepast binnen het gebouw, zoals parkeren en logistieke functies.



Levendige, groene buitenruimtes



Speelsere architectuur, meer diversiteit



Hoogbouw en laagbouw wisselen elkaar af



Intensief bedrijventerrein

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



Ontwikkeling

Transformeren door optoppen/aanbouwen en sloop-nieuwbouw waar nodig.



Hoogte

Bebouwing is 4 tot 6 lagen hoog



Structuur

De opzet van het bedrijventerrein blijft hetzelfde om de gewenste functies goed te kunnen faciliteren, maar waar mogelijk wordt een fijnmaziger netwerk voor fietsers en voetgangers toegevoegd.



Architectuur

Duurzame materialen in constructie en uitstraling, waar mogelijk zicht bieden op activiteit in de panden.



Programma

Intensivering van het werkprogramma, vooral voor bedrijven met hogere milieucategorieën. Intensiveren gaat vaak met meer verkeer gepaard. Parkeren van auto's, fietsen en bedrijfsvoertuigen moet passend worden opgelost.



Duurzame architectuur, niet alleen in uitstraling



Meerlaagse bedrijfsgebouwen met slimme logistieke- en parkeeroplossingen



Vergroening van de buitenruimte



Mengen van verschillende typen bedrijfsruimten



Gemengde zone bedrijventerrein

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



Ontwikkeling

Sloop-nieuwbouw mogelijk als dit kansen biedt voor significante verdichting en verbetering voor deze zone en het achterliggende bedrijventerrein en de wijk.



Hoogte

In deze zone kan hoger gebouwd worden dan op de rest van het bedrijventerrein, de basishoogte is 4-6 bouwlagen, met in de nabijheid van HOV zorgvuldig ingepaste bouwhoogten tot 10 lagen hoog.



Structuur

Er wordt een nieuwe hoogstedelijke structuur geïntroduceerd met een levendig karakter.



Architectuur

Inzetten op diverse architectuur, met structuur en materialisering die afwijkt van de bestaande architectuur. Representatieve uitstraling naar de Franciscusdreef. Parkeren, laden en lossen wordt collectief en gebouwd geïntegreerd.



Programma

Menging van bedrijvigheid met sport(voorzieningen), onderwijs en overige bedrijvigheid, met actieve functies in de plint. Publieke bestemmingen en (sport) voorzieningen zijn ook mogelijk op hogere verdiepingen en daken. Hier bouwen wij geen woningen.



Voorzieningen op de begane grond



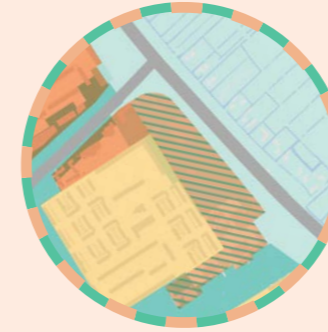
Optimaal gebruik van daken



Optimaal (energie- en groen) gebruik van daken



Zicht op activiteiten die binnen plaatsvinden



Transformatie in het groen

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



Ontwikkeling

Ingrepen leveren een bijdrage aan vergroening, groenbeleving, en het verbeteren van de verbinding van de woonbuurten met de groenstructuren en de parken. Sloop-nieuwbouw is hierbij mogelijk, mits dit aan bovengenoemde buurtverbetering bijdraagt.



Hoogte

Bouwhoogte is maatwerk per ontwikkeling en afhankelijk van ligging in de wijk, omliggende bebouwing en de voorziene herontwikkeling in de omgeving.



Structuur

De stedenbouwkundige structuur wijkt af van die van de buurten: autonome bebouwing in parkachtige setting. Bebouwing en groen zijn met elkaar verweven. De parkachtige setting rondom is de drager van het plan.



Architectuur

Autonoom, met een goede, open uitstraling naar alle zijden, natuurlijke materialen en met de voet in het groen. Dit levert een positieve bijdrage aan de groenstructuur door natuurinclusief te bouwen. Om versnippering te voorkomen zijn buitenruimten en parkeeroplossingen integraal mee-ontworpen in het hoofdvolume.



Programma

Bijzondere maatschappelijke (woon)functies met betekenis voor de buurt/wijk.



Gebouwen in een groene omgeving



Ruimte voor fietsers en voetgangers



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



Ontmoetingsplekken voor bewoners

Overvecht 2040

Verschillend en voor iedereen

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



Betaalbare en toegankelijke woningen voor de huidige Overvechter.



Ruimte bieden aan experimentele woningbouw en nieuwe woonconcepten.



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



Aanbieden van meer verschillende woonmilieus en woningtypen.

Divers woningaanbod

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

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

Jongeren die nog thuis bij hun ouders wonen hebben weinig kans op een eigen plek in de wijk. Daarom zoeken we in Overvecht meer ruimte voor betaalbare woonruimte voor één- of tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor jongeren.

Studenten kunnen een bijdrage leveren aan de draagkracht van Overvecht. We zien hiervoor met name ruimte in Overvecht Zuid, waaronder bij het station. Ook het winkelcentrum is een geschikte plek voor studenten. Het complex The Fizz zorgt echter al voor een groot aantal studenten op deze plek. Verdere uitbreiding zien we daarom vooral op andere plekken in Overvecht Zuid.

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

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

Overvecht 2040

Verschillend en voor iedereen

We zien kansen voor kleine toevoegingen in bestaande (sociale) buurten

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

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

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

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

Grotere gebiedsontwikkelingen vormen op zichzelf een gemengd woonmilieu

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

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

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

Aanbod sociale huur blijft gelijk

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

Kansen voor doorstroming

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

Woonwensenonderzoek Overvecht

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

Overvecht 2040

Verschillend en voor iedereen

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



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



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



Betaalbare ruimte voor lokale ondernemers en culturele broedplaatsen.



Meer ruimte voor cultuur, op buurt- én wijksschaal.

Vernieuwing van Overvecht Centrum

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

Stedelijke ontwikkeling rondom het station

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

Toegankelijke banen in de wijk

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

Koesteren van bestaande voorzieningen en ontmoetingsplekken

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

Maatschappelijke voorzieningen

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

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

Sport- en speelruimtes worden zowel kwalitatief als kwantitatief versterkt

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

Meer ruimte voor veldsport

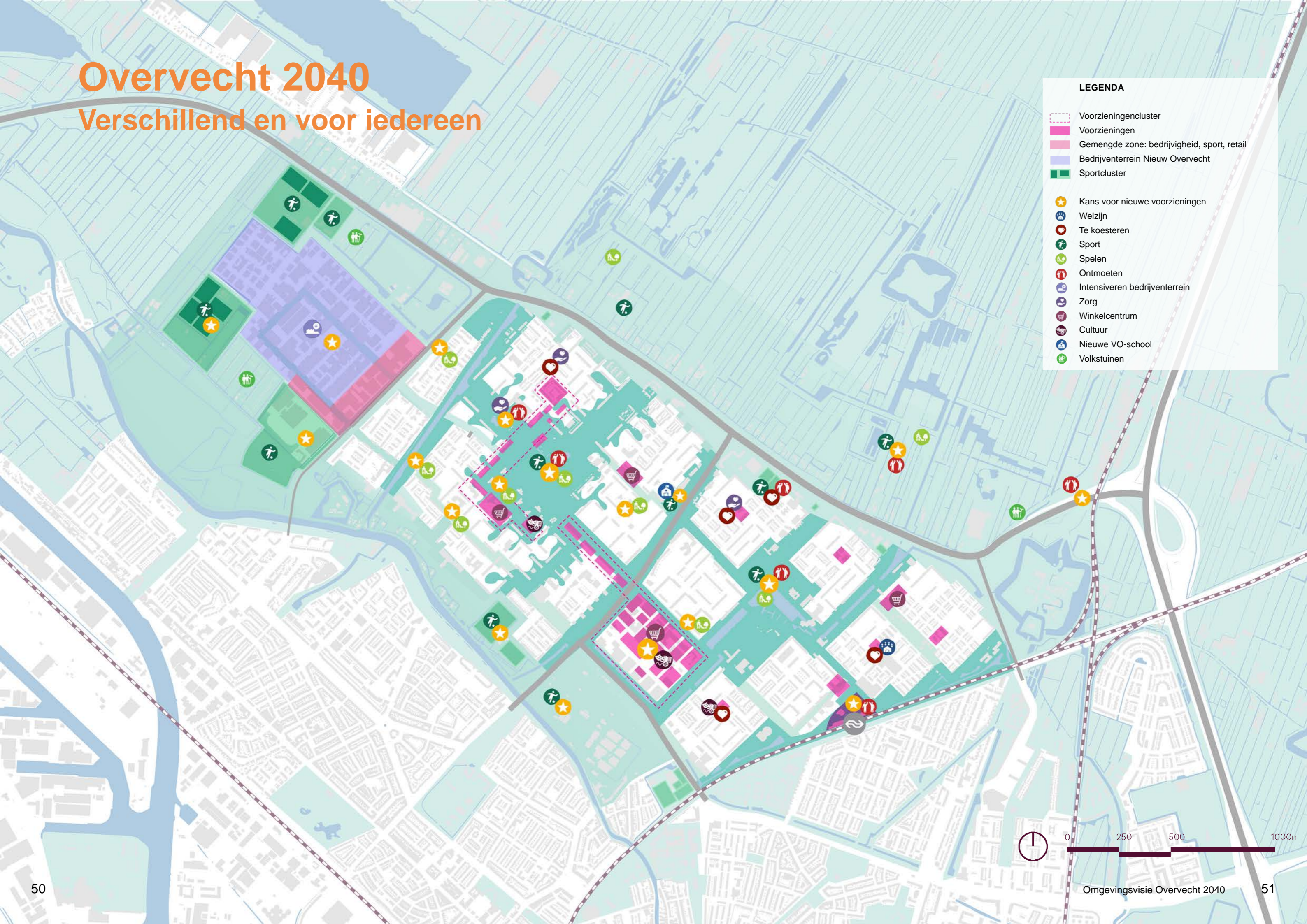
De sportdeelname in Overvecht is laag, terwijl sport en beweging essentieel is voor de gezondheid. Daarom kiezen we ervoor de ruimte voor veldsport mee te laten groeien met de groei van de wijk. We kijken hoe we het gebruik van de bestaande sportaccommodaties kunnen optimaliseren en welke mogelijkheden er zijn om sport- en beweegfuncties toe te voegen aan het nieuwe sportcluster bij de Vechtsebanen en het bedrijventerrein. Voor de langere termijn zoeken we ruimte voor de inpassing van een sportcomplex met 3 à 4 velden. Het Noorderpark is hiervoor de eerste beoogde zoeklocatie. In het geval dat niet haalbaar blijkt, onderzoeken we de verplaatsing van volkstuincomplexen, waaronder 'Ons Genot' naar het Noorderpark. Zodat op de huidige locatie van 'Ons Genot' sportvelden gerealiseerd kunnen worden.

Overvecht 2040

Verschillend en voor iedereen

LEGENDA

- Voorzieningencluster
- Voorzieningen
- Gemengde zone: bedrijvigheid, sport, retail
- Bedrijventerrein Nieuw Overvecht
- Sportcluster
- Kans voor nieuwe voorzieningen
- Welzijn
- Te koesteren
- Sport
- Spelen
- Ontmoeten
- Intensiveren bedrijventerrein
- Zorg
- Winkelcentrum
- Cultuur
- Nieuwe VO-school
- Volkstuinen



Overvecht 2040

Duurzaam en toekomstbestendig

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



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



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



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



Bij nieuwbouw en renovatie staan duurzaamheid en circulariteit voorop.

Klimaatadaptieve buurten

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

Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

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

Natuurinclusieve bebouwing

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

Duurzame energie en warmte

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

Circulariteit

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

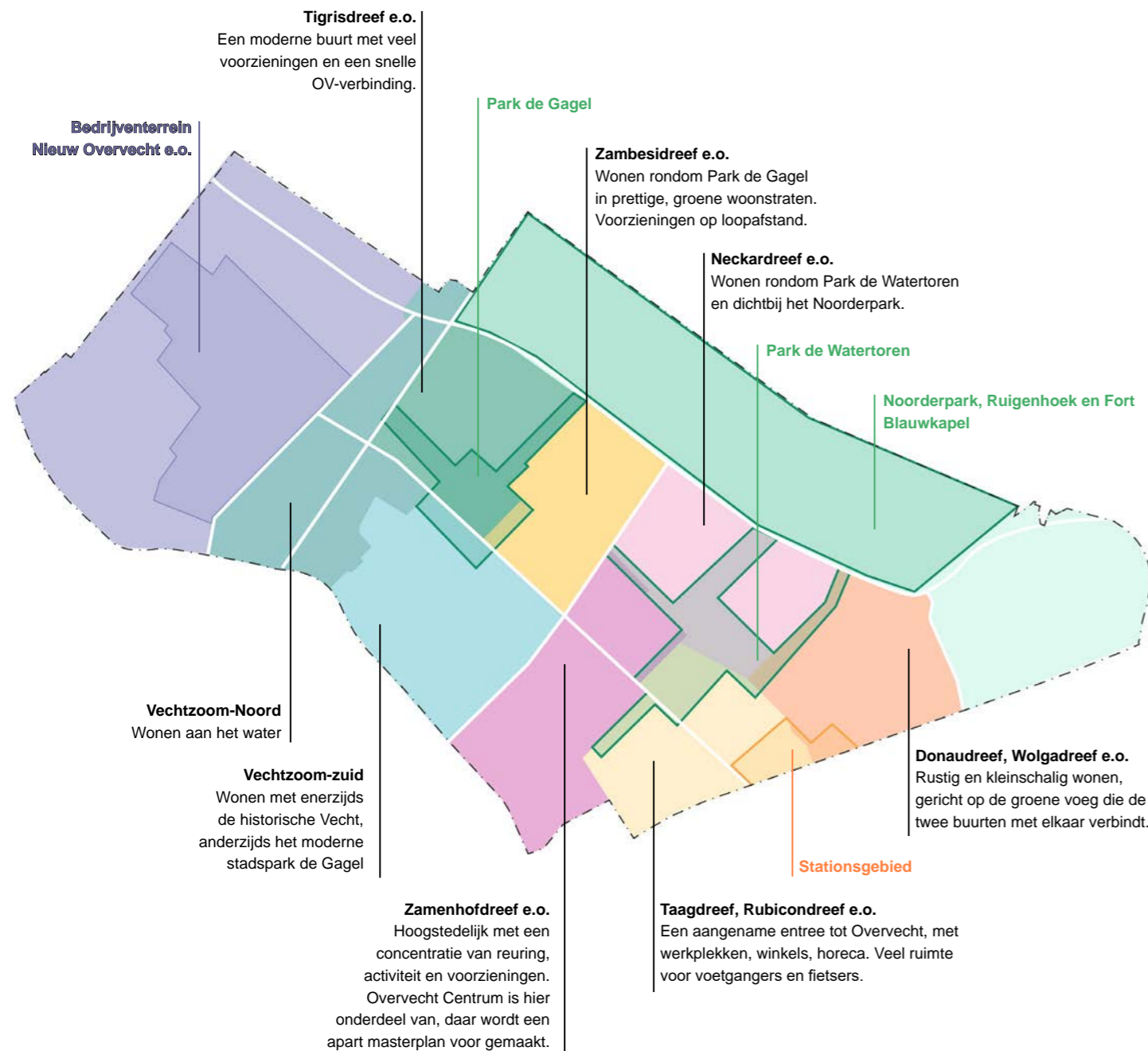
03

Buurten



Overzicht van de buurten

Overvecht bestaat uit verschillende buurten, elk met een eigen karakter en opzet. Naast buurten onderscheiden we enkele speciale gebieden:



De locatie van de huidige rioolwaterzuivering ontwikkelt zich op lange termijn (na 2040 en alleen als de RWZI op een andere locatie kan worden gehuisvest) tot uitbreiding van Overvecht Centrum.

Op de volgende pagina's gaan we in op de verschillende buurten in Overvecht. De kaarten kunnen gelezen worden aan de hand van onderstaande legenda:

Ruimte voor groei en behoud

- Woonbuurten
- Stedelijke buurten
- Hoogstedelijk gebied
- Intensief bedrijventerrein
- Gemengde zone bedrijventerrein
- Transformatie in het groen
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

Verschillend en voor iedereen

- Voorzieningencluster
- Sportcluster
- Kans voor nieuwe voorzieningen
- Welzijn
- Te koesteren
- Sport
- Spelen
- Ontmoeten
- Intensiveren bedrijventerrein
- Zorg
- Winkelcentrum
- Cultuur
- Nieuwe VO-school
- Volkstuinen
- Cultuurhistorisch erfgoed

Veilig en verbonden

HOV

- HOV route
- (mogelijke) HOV route
- HOV halte, exacte ligging nader te bepalen
- Zoekgebied buurtgericht OV
- Buslijn (U-bus)
- Bushalte (U-bus)

Trein

- Spoor
- NS-station Overvecht

Auto

- Geen doorgaande autoverbinding
- Toegangsweg buurt
- Knip in bestaande wegenstructuur voor auto's
- Autovrije zone
- Zoekgebied parkeervoorziening

Fiets

- Hoofd fiets-/wandelroutes
- Gewenste nieuwe fiets-/wandelroute

Nieuw Overvecht e.o.



Op bedrijventerrein Nieuw Overvecht wordt een geleidelijke verandering naar een meer aantrekkelijke werklocatie gestart door het faciliteren van nieuwe bebouwing en het in samenwerking met eigenaren vergroenen van het bedrijventerrein. Rond het sportcluster en aan de Franciscusdreef ontstaat een gemengd sport-, werk- en voorzieningencluster.

Intensivering en vergroening

- De gemeente heeft een faciliterende rol bij de transformatie van bedrijventerrein Nieuw Overvecht.
- Intensivering van het bedrijventerrein vindt plaats door bedrijven te clusteren in één gebouw, meer stapeling en bouwen in hogere dichtheid. Parkeren wordt opgelost in gedeelde parkeervoorzieningen.
- De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief en met meer groen en grote bomen ingericht. Dit is vaak gekoppeld aan rioolvervanging, waardoor dat pas aan het einde van de looptijd van de omgevingsvisie aan de orde zal komen. We stimuleren om groene daken te maken, waar mogelijk in combinatie met zonnepanelen.

Werkprogramma

- Op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht ligt de focus op stadsverzorgende bedrijven, (creatieve) maakbedrijven, bouw-, techniek-, circulaire- en verduurzamingsbedrijven. Het is een logische en belangrijke plek voor culturele en creatieve makers. Hier is bijvoorbeeld ruimte om met bepaalde materialen te werken. Tegelijkertijd dragen broedplaatsen ook bij aan de sociale veiligheid van het gebied.
- Op het bedrijventerrein bevinden zich veel sociaal-maatschappelijke functies, zoals fysiotherapeuten en sportaanbieders. Waar mogelijk, worden deze functies verplaatst naar de buurten van Overvecht. Door deze verschuiving organiseren we functies op

de juiste plek in de stad. Buurtfuncties met een sterk publiekskarakter krijgen een plek in de woonbuurten en bedrijven die mogelijk hinder veroorzaken op de bedrijventerreinen.

- Rond de Vechtsebanen en aan de Franciscusdreef ontstaat een gemengd gebied met (sport)voorzieningen, werk en onderwijs (roze zone). Deze dynamische en levendige omgeving dient als aantrekkelijke entree naar het bedrijventerrein.

Geen wonen

- Bedrijventerrein Nieuw Overvecht is de plek voor bedrijven die met hun milieucategorie niet passen in de woonwijk Overvecht. Om ruimte beschikbaar te houden voor deze milieucategorie wordt er geen woningbouwontwikkeling toegestaan op het bedrijventerrein.
- De wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het bestemmingsplan wordt niet meer toegepast, waardoor transformatie van bestaande bedrijfspanden naar nieuwe panden wordt gestimuleerd.

Creatieve broedplaatsen

- Nieuw Overvecht is kansrijk als vestigingsplek voor nieuwe creatieve initiatieven. Voor ondernemerschap is (elders in Utrecht) een groot tekort aan betaalbare bedrijfsruimte. Het aantrekken van bij deze ambitie passende nieuwe ondernemers kan als vliegwiel werken voor het aantrekken van ondernemers en draagt direct bij aan de imagoverbetering van het terrein.

Toe te voegen werkplekken

+/- 800 werkplekken

Werkplekken gerelateerd aan voorzieningen (sport, onderwijs) en bedrijven (stadsverzorgende bedrijven, maakbedrijven, MKB, stadsdistributie, circulaire economie)

De straten op bedrijventerrein Nieuw Overvecht zijn groen, veilig en overzichtelijk. Ondanks de nieuwe bomen blijft de zichtbaarheid van in- en uitritten van bedrijven goed, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid voor logistiek verkeer en fietsers/voetgangers. De openbare ruimte wordt toekomstbestendig ingericht, waarbij de groenstroken in de straten water kunnen vasthouden en de bomen zorgen voor voldoende schaduw tijdens warme zomerdagen.

Impressie van het bedrijventerrein

Groene pocket parken om te ontspannen en pauzeren. Deze parken bieden ruimte voor vogels, insecten en kleine stadsdieren.

Nieuwbouw is duurzaam en groen

Verbeterde overstekbaarheid voor voetgangers

Optimale indeling ondergrond

Waterdoorlatende bestrating waar mogelijk

Ruimte voor waterberging in de groenstroken



Vechtzoom-Noord



In dit deel van Overvecht liggen relatief rustige buurten. Langs de Klopvaart is het prachtig wandelen. Fort aan de Klop is een mooie plek en wordt ook door mensen van buiten Overvecht bezocht. Stadstuin Klopvaart is een groene oase in de buurt met diverse sociale functies.

Kwaliteitsverbetering

- De openbare ruimte (straten, pleintjes en groen) wordt kwalitatief verbeterd.

Voorzieningsgebied Rio Branco

- Buurtvoorzieningen (geen winkelcentrum) worden geclusterd rondom de nieuwe HOV-halte, zodat deze voorzieningen gemakkelijk te bereiken zijn.
- De vaak open binnentuinen van de nieuwe woongebouwen worden ingericht met collectieve voorzieningen zoals speelelementen, picknickbanken en barbecueplekken.

Omgeving Franciscusdreef

- Het zuidelijk deel van de Franciscusdreef wordt versmald naar één rijstrook in beide richtingen. Dit verbetert de verkeersveiligheid en biedt mogelijkheden om de overstekbaarheid naar natuurgebied Oud-Zuilen, bedrijventerrein Nieuwe Overvecht en het sportcluster te verbeteren.
- De herinrichting van de Franciscusdreef maakt herinrichting en vergroening van het gehele wegprofiel mogelijk, eventueel in combinatie met herontwikkeling van de bebouwing eromheen. Het is ook een kans om deze stadsentree meer menselijke maat en allure te geven.
- Er is aandacht voor overstekplaatsen voor fiets en voetganger ten hoogte van de Orinocodreef, Rio Brancodreef en Torontodreef.



De verbinding over de Franciscusdreef richting het sportcluster wordt ingericht als veilige fietsverbinding, zodat kinderen en volwassenen op een veilige en prettige manier bij hun sportplek kunnen aankomen.

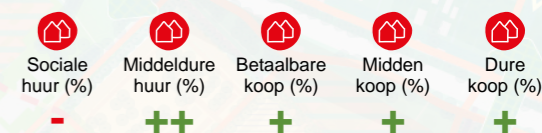


Veilige speelplekken met zicht vanuit de woningen.

Toe te voegen woningen

Relatieve ontwikkeling woningvoorraad. + betekent dat we de ambitie hebben om het aandeel in die categorie te laten groeien. - betekent dat het aandeel mag dalen.

200-250 woningen



Toe te voegen werkplekken

80 banen thuis + 75 banen op werklocaties

Werkplekken die horen bij voorzieningen (rondom nieuwe HOV-halte, onderwijs, zorg) of bedrijven (broedplaatsen in voorzieningsstrook, kantoren en flexwerkplekken rondom HOV-halte)

Vechtzoom-Zuid

Wijkgericht OV
Naast de HOV-verbinding ontsluit een busverbinding de buurten van Overvecht, met meerdere haltes per buurt.

Carnegiedreef als onderdeel van het park
De Carnegiedreef wordt een autovrije, groene verbinding door de wijk, met ruimte voor een snelle HOV-verbinding.

Verbetering buurtwinkelcentrum
door oriëntatie, vergroening, aantrekkelijke uitstraling.

Verbindingen over de Vecht voor mens en dier
exacte locatie nog te bepalen.

Park de Gagel
wordt beter bereikbaar door nieuwe fiets- en wandelroutes naar het Vechtzoompark.

Levendige en gemengde buurt met veel voorzieningen

Robuuste groene verbinding
tussen Vechtzoompark en Park de Gagel

Recreatieve fiets- en wandelroute
De lokale fietsroutes in Overvecht sluiten aan op het regionale fietsnetwerk langs de Vecht.

Groene scheg versterken
Vechtzoompark, nieuwe groene oevers en de overzijde van de Vecht met elkaar tot een groene scheg te transformeren en te verbinden, water beter beleefbaar maken

In Vechtzoom-Zuid liggen diverse goedlopende voorzieningen: sportpark Vechtzoom, zwembad De Kwakel en gezondheidscentrum Amazonedreef. Het Vechtzoompark is een mooi wandelgebied met gevarieerde beplanting en sportgelegenheden.

Herinrichting Carnegiedreef

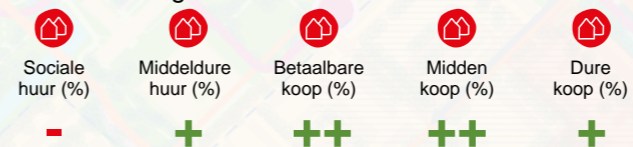
- De Carnegiedreef ontwikkelt tot onderdeel van Park de Gagel. Door het autoverkeer van de dreef af te halen, ontstaat ruimte voor een brede groene inrichting met goede fiets- en wandelverbindingen die onderdeel wordt van Park de Gagel.
- Ook met een HOV-verbinding mag de Carnegiedreef geen barrière in het park vormen. Daarom worden veilige kruisingen voor fietsers en voetgangers gemaakt.

Verdichting rondom HOV-halte

- De nieuwe HOV-route loopt straks over de Carnegiedreef. Rondom de haltes ontstaat een levendige, diverse omgeving met voorzieningen, werkplekken en woningen. Deze functies hebben een aantrekkelijke werking vanuit de hele wijk.
- Hierbij wordt zo veel mogelijk ingezet op behoud van wat er al is, maar is ook sloop-nieuwbouw mogelijk.

Toe te voegen woningen (relatief)

400-500 woningen



Toe te voegen werkplekken

80 banen thuis + 125 banen op werklocaties

Werkplekken die horen bij voorzieningen (voorzieningen en horeca langs de Carnegiedreef, De Klop en omgeving) of bij bedrijven (kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen rondom HOV-halte)



Het grootste deel van de fiets- en voetpaden is beschaduwd, om koelte te bieden in warme zomermaanden.



Het transformeren van bergingen naar woningen en het creëren van entrees aan het maaiveld zorgt voor prettige straten en verblijfsplekken.



Op sommige plekken kunnen parkeervakken veranderen in groen, waar ruimte is voor spelen en ontmoeting.



Diversiteit in architectuur, waarin wordt gespeeld met geveldiepte en -variatie, draagt bij aan een diverser straatbeeld.



De Carnegiedreef verandert in een autovrije stadslaan, waar fietsers, voetgangers en OV centraal staan. Bewoners en bezoekers van Overvecht ervaren hier direct het groene karakter van de wijk. Rondom de HOV-haltes is er een prettige sfeer door aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en omliggende voorzieningen zoals horeca. Het groen op de Carnegiedreef krijgt meer ruimte en verbindt zo Park de Gagel en Park de Watertoren.

Impressie ten hoogte van HOV-halte aan de Carnegiedreef

Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen

Nieuw hoogwaardig openbaar vervoer

Verbetering oversteekbaarheid van de dreven

Biodiverse beplanting, goed te beheren

Bij het planten van groen wordt rekening gehouden met zichtbaarheid en sociale veiligheid

Voldoende en kwalitatieve ruimte voor fietsers en voetgangers

Voorzieningen rondom HOV-halte

Optimale indeling ondergrond



Tigrisdreef e.o.



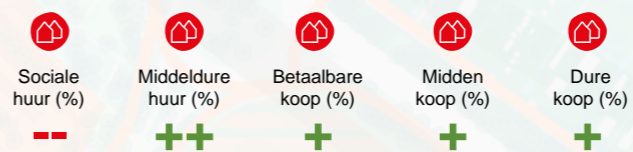
In Tigrisdreef en omgeving zijn er diverse wandel- en speelstraten. De ligging tussen Park de Gagel, de Klopvaart en het Sjanghaipark is een grote kwaliteit. Park De Gagel is met haar vele functies van groot belang voor de wijk en de buurt.

Focus op buurtverbetering

- Bij de herinrichting van de buitenruimte en straten wordt ingezet op het verbeteren van de toegankelijkheid naar Park de Gagel. Dit doen we door duidelijke looproutes langs voorkanten van woningen te maken.
- De kwaliteit van het buurtwinkelcentrum verbetert door op zoek te gaan naar een combinatie van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening (kapsalon etc.), betaalbare werkruimte voor creatieve makers en woningbouw.
- Voor de bestaande bebouwing wordt ingezet op verduurzaming en kleinschalige transformaties ten behoeve van de leefbaarheid. Rondom de HOV-halte en de omgeving van zorgcentrum Careyn zijn grootschaligere ingrepen mogelijk.

Toe te voegen woningen (relatief):

400-500 woningen



Toe te voegen werkplekken

50 banen thuis + 75 werkplekken op werklocaties

Werkplekken die horen bij bedrijven en buurtvoorzieningen (bedrijven en flexwerk-plekken rondom HOV-halte, retail/horeca functies in buurtcentrum, broedplaatsen in getransformeerde plinten in de wijkring)



In het buurtwinkelcentrum worden voorzieningen op de begane grond gecombineerd met appartementen op de verdiepingen.



De nieuwe bebouwing aan de parkranden staat met de 'voorkant' aan het park, waardoor de sociale veiligheid van het park en de entrees verbeterd wordt. Ook stimuleert het de levendigheid in de parken.

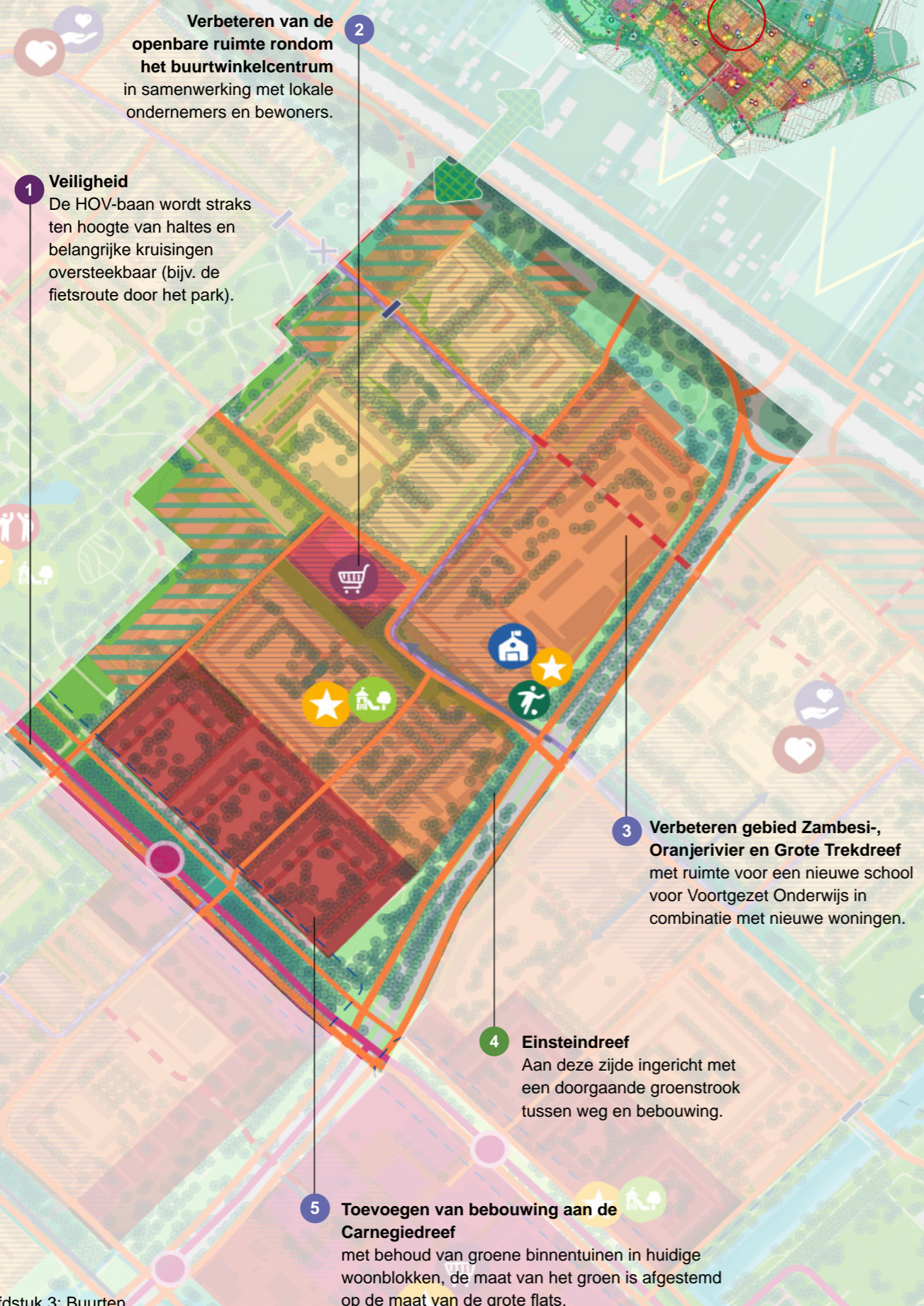


De nieuwe bebouwing wordt voorzien van groene binnentuinen, waar bewoners gebruik van kunnen maken. Kinderen kunnen hier veilig spelen, omdat er vanuit de woningen toezicht is op de tuin.



Door parkeren deels op te lossen in gebouwen, ontstaat er in de buurtstraten ruimte voor groen en ontmoetingsplekken. In samenwerking met de bewoners kunnen deze plekken ingericht worden.

Zambesidreef e.o.



2 Verbeteren van de openbare ruimte rondom het buurtwinkelcentrum in samenwerking met lokale ondernemers en bewoners.

1 Veiligheid
De HOV-baan wordt straks ten hoogte van haltes en belangrijke kruisingen oversteekbaar (bijv. de fietsroute door het park).

3 Verbeteren gebied Zambesi-, Oranjerivier en Grote Trekdreef met ruimte voor een nieuwe school voor Voortgezet Onderwijs in combinatie met nieuwe woningen.

4 Einsteindreef
Aan deze zijde ingericht met een doorgaande groenstrook tussen weg en bebouwing.

5 Toevoegen van bebouwing aan de Carnegiedreef met behoud van groene binnentuinen in huidige woonblokken, de maat van het groen is afgestemd op de maat van de grote flats.

De kwaliteit van de omgeving van buurtwinkelcentrum de Gagelhof moet beter worden, met name vanwege het stenige plein en de onduidelijke inrichting, waarbij geparkeerde auto's de openbare ruimte bepalen. In deze buurt liggen enkele wegen waar de verkeersveiligheid niet goed scoort.

Verdichting rondom HOV-halte

- De HOV-halte op de Carnegiedreef wordt één van de centrale plekken in de wijk, met optimale bereikbaarheid en menging van functies. Nieuwe ontwikkelingen, door transformatie of sloop-nieuwbouw, dienen bij te dragen aan deze hoogstedelijke kwaliteit.

Groene rand aan de Einsteindreef

- De noordwestzijde van de Einsteindreef behoudt een doorgaande groenstrook. Zo wordt overlast van de weg op de woningen vermindert en kan deze zone worden ingericht als doorgaande ecologische verbinding. De doorgaande groenstrook moet een prettige plek worden om te wandelen zodat het aangenamer gaat voelen.

Toe te voegen woningen (relatief):
500-700 woningen

Sociale huur (%)	Middeldure huur (%)	Betaalbare koop (%)	Middenkoop (%)	Dure koop (%)
--	++	++	++	+

Toe te voegen werkplekken
100 banen thuis + 75 werkplekken op werklocaties

Werkplekken die horen bij bedrijven en voorzieningen (retail/horeca en verzorgende voorzieningen in de Gagelhof, bedrijfsverzamelgebouwen langs de Carnegiedreef)



Het groen tussen bestaande woongebouwen krijgt een functie om te sporten, spelen, verblijven of eten te verbouwen (moestuin).



Het schoolplein van een nieuw te realiseren school voor voortgezet onderwijs kan onderdeel worden van de openbare ruimte, buiten schooltijden. Hier horen maatregelen bij zodat de schoolpleinen netjes blijven.



Het groene karakter van de Einsteindreef en Carnegiedreef blijft behouden.



Levendige plinten in de nieuwe bebouwing zorgen voor reuring op straat.

Zamenhofdreef e.o.

Overvecht Centrum ontwikkelt tot een subcentrum van Utrecht en hét hart van de wijk Overvecht. Er is ruimte voor minimaal 2000 nieuwe woningen en plek voor ontmoeting, markten en kleinschalige culturele evenementen. Voor de uitwerking hiervan loopt een apart traject "Masterplan Overvecht".

Verbeteren overstekbaarheid Einsteindreef
Overvecht Centrum wordt beter verbonden met de omliggende buurten, voornamelijk de buurt aan de overzijde van de Einsteindreef.

Het RWZI-gebied ontwikkelt op lange termijn tot een hoogstedelijk milieu dat aansluit bij Overvecht Centrum.

Intensiveren bebouwing aan de Zamenhofdreef
Toevoegen van nieuwe woningen rondom bestaande binnentuin, waar huidige en nieuwe bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bij transformatie is hoge stedelijkheid wenselijk.

Singel als continu beleefbaar element
water uitbreiden waar het kan en toevoegen van natuurvriendelijke oevers, rekening houdend met de cultuurhistorische kenmerken.

Zamenhofdreef en Carnegiedreef worden autovrij
Ze gaan fungeren als groene boulevards die noord en zuid en de parken met elkaar verbinden.

Nieuwe parkstructuur
Een deel van dit gebied wordt een continue parkstrook langs de Vecht, met een directe verbinding langs de Zamenhofdreef naar Park de Watertoren en ruimte voor recreatie, natuur, water en sport

Brilledreef
Transformatie tot een stadsboulevard is belangrijk voor de overstekbaarheid richting het RWZI-terrein wanneer deze in de toekomst ontwikkeld wordt.

De omgeving van de Zamenhofdreef trekt met een breed winkel- en voorzieningenaanbod veel bezoekers. De buurt heeft dan ook een belangrijke functie. De uitstraling van het winkelcentrum drukt een sterke stempel op deze buurt. Het centrale gebied van Overvecht transformeert in de toekomst van een gebied met bijna alleen maar winkels naar gemengd stedelijk gebied met (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijvigheid en woningen.

Overvecht Centrum

- Overvecht Centrum heeft het vermogen om een subcentrum van Utrecht met regionale functie te worden, met veel nieuwe woningen, voorzieningen en werkplekken.
- De wegen rondom Overvecht Centrum voelen nu op veel plekken als barrière. Verbeterde kruisingen over de Einsteindreef en herinrichting van de Zamenhofdreef verhogen de lokale bereikbaarheid.
- Voor Overvecht Centrum stellen we een Masterplan op, waarin we de ontwikkelmogelijkheden en ambities voor het gebied vastleggen.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)

- De locatie van de huidige rioolwaterzuivering ontwikkelt zich op lange termijn (na 2050) tot uitbreiding van Overvecht Centrum. Dit kan alleen als de RWZI op een andere locatie kan worden gehuisvest. Het verplaatsen van de RWZI is een stadsbrede opgave.
- Op de locatie wordt ruimte gereserveerd voor een nieuw park dat de Vechtzoom en Park de Watertoren met elkaar verbindt.

Toe te voegen woningen (relatief):
2.500-3.000 woningen



Toe te voegen werkplekken
400 banen thuis + 750 op werklocaties

Werkplekken die horen bij grotere wijkvoorzieningen, gelegen in Overvecht-Centrum of die horen bij bedrijven (retail, horeca, bedrijfsverzamelgebouwen)



De bebouwing past zich aan aan de omgeving waarbij hoogbouw en laagbouw elkaar afwisselen.



Afwisselende bebouwing rondom het voorzieningshart



Winkels, horeca en werkplekken op de begane grond met daarboven appartementen.



Het toevoegen van nieuwe woningtypen zorgt voor diversiteit in het woningaanbod. Dit biedt de mogelijkheid om binnen Overvecht te verhuizen, en trekt nieuwe doelgroepen naar Overvecht.



Overvecht Centrum wordt een levendig, groen en aantrekkelijk centrumgebied, met veel winkels en voorzieningen. Het is een centrale ontmoetingsplek voor de wijk, met aantrekkingskracht voor bewoners uit andere Utrechtse wijken.

Impressie van Overvecht Centrum

Ruimte voor kunst, cultuur, entertainment en leisuvoorzieningen

Sterke vergroening van de versteende openbare ruimte

Toevoegen van retail, horeca en woningen

Ruimte voor veilige en aantrekkelijke speelplekken

Ontmoetingsplekken in het groen

CULTUUR

dakterras

THEE CAFE

Optimale indeling ondergrond

Neckardreef e.o.

Talentcampus

De omgeving van sportcomplex De Dreef is een bijzondere plek voor kinderen en jongeren, waar sporten en leren samenkomen.

2 Groene zone langs de NRU verbeteren
qua sociale veiligheid, groene uitstraling en routing door meer voorkanten en levendige functies

3 Robuuste groene verbinding tussen Park de Watertoren en het Noorderpark over de NRU
wordt verbeterd door versnippering tegen te gaan door bebouwing in deze groene zone weg te halen en een nieuwe fiets- en wandelverbinding aan te leggen

4 Robuuste groene verbinding over de NRU

Het hart van de buurt

Hier is ruimte voor nieuw programma en maatschappelijke functies en voor het toevoegen van speciale woonvormen, zoals wooncoöperaties.

Identiteit

Park de Watertoren krijgt een sterke identiteit en een meer open uitstraling, door natte natuur en sportfuncties, met natuurlijke oevers waar mogelijk. De cultuurhistorische kenmerken van het park, zoals de zichtlijnen naar de watertoren, blijven goed herkenbaar.

5 Singelstructuur versterken
Bij ontwikkelingen in dit gebied moet de oorspronkelijke singelstructuur weer zichtbaar worden.

6 Park de Watertoren
is vrij van autoverkeer. Het park wordt ontsloten met en OV-verbinding. Een doorgaand fietspad zorgt voor een goede verbinding tussen de buurten aan beide kanten van het park en vanuit het Vechtzoompark naar het Noorderpark.



Deze buurten liggen rond Park de Watertoren, een wijkicoon. Daarnaast is Sportpark De Dreef een bruisende plek waar de wijk elkaar ontmoet. De openbare ruimte in dit gebied is toe aan opwaardering.

Woonbuurten in een groen raamwerk

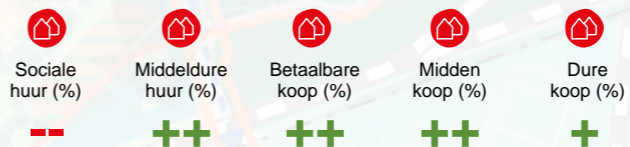
- Door het aantal doorgaande auto-verbindingen terug te brengen, versterkt het groene raamwerk om de buurten heen. Zo worden Park de Watertoren en het Noorderpark beter bereikbaar.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de kwaliteit van Park de Watertoren, bijvoorbeeld door voorkanten van gebouwen duidelijker naar het park toe te richten.
- De buurten zijn op een aantal plekken sterk versteend. Door straten te versmallen en parkeren anders te organiseren, kunnen ze groener worden.

Opschonen groenzone langs NRU

- De groenzone langs de NRU is erg rommelig. Door herstructurering van de bebouwing kan dit gebied ontwikkelen tot een bufferzone tussen NRU en de woonbuurten. Hierbij horen goede doorgaande wandel- en fietsverbindingen, goed ingepaste bebouwing en veel gevarieerde beplanting.

Toe te voegen woningen (relatief):

200-250 woningen



Toe te voegen werkplekken

125 banen thuis + 75 banen op werklocaties

Werkplekken die horen bij buurtvoorzieningen of bij bedrijven (broedplaatsen in de wijk, werkruimtes in getransformeerde plinten)



Bestaande voorzieningen kunnen uitbreiden met passende voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf, apotheek of kapper. Extra winkels zijn hier niet mogelijk.



Groene binnentuinen bij de nieuwe bebouwing



Bij de nieuwe bebouwing wordt het parkeren soms inpandig of in een binnenhof opgelost, zodat de parkeerdruk op straat niet groter wordt.



Het huidige sport- en onderwijsprogramma rondom Sportcentrum De Dreef biedt kansen voor een 'campusachtige' omgeving.

Taagdreef, Rubicondreef e.o.



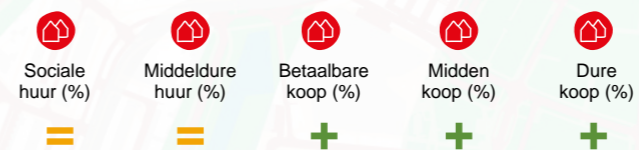
De omgeving van de Taagdreef heeft een mooie, groene zone langs het spoor en langs de Keggedreef. Ook is er veel groen dichtbij het centrum van Overvecht. De verbindingen in de buurt met andere buurten en wijken kunnen beter.

Woonbuurten in groen raamwerk

- Deze buurten bevinden zich op korte afstand van Station Overvecht. In de overgangszone rondom het station en langs doorgaande wegen zijn daarom nieuwe ontwikkelingen in een hogere dichtheid mogelijk. In het overige deel van de buurten staan kleinschalige transformaties centraal, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid.
- De buurten zijn op een aantal plekken sterk verstedend. Door straten te versmallen en parkeren anders te organiseren, kunnen ze groener worden.
- Door doorgaande autoverbindingen niet langer mogelijk te maken aan de Zamenhofdreef, Moezeldreef en in Park de Watertoren verbetert het groene raamwerk rondom de buurten.
- Waar mogelijk worden duikers vervangen voor oppervlaktewater. De aanwezigheid van het water draagt bij aan het karakter van deze buurten.

Toe te voegen woningen (relatief):

300-500 woningen



Toe te voegen werkplekken

80 banen thuis + 400 banen op werklocaties

Werkplekken die horen bij buurtvoorzieningen of bij bedrijven (grotere bedrijfsverzamelgebouwen in stationsgebied, broedplaatsen in de wijk)



In de nieuwbouw op bijzondere plekken is ruimte voor experimenteren met kleurgebruik en diversiteit in de architectuur.

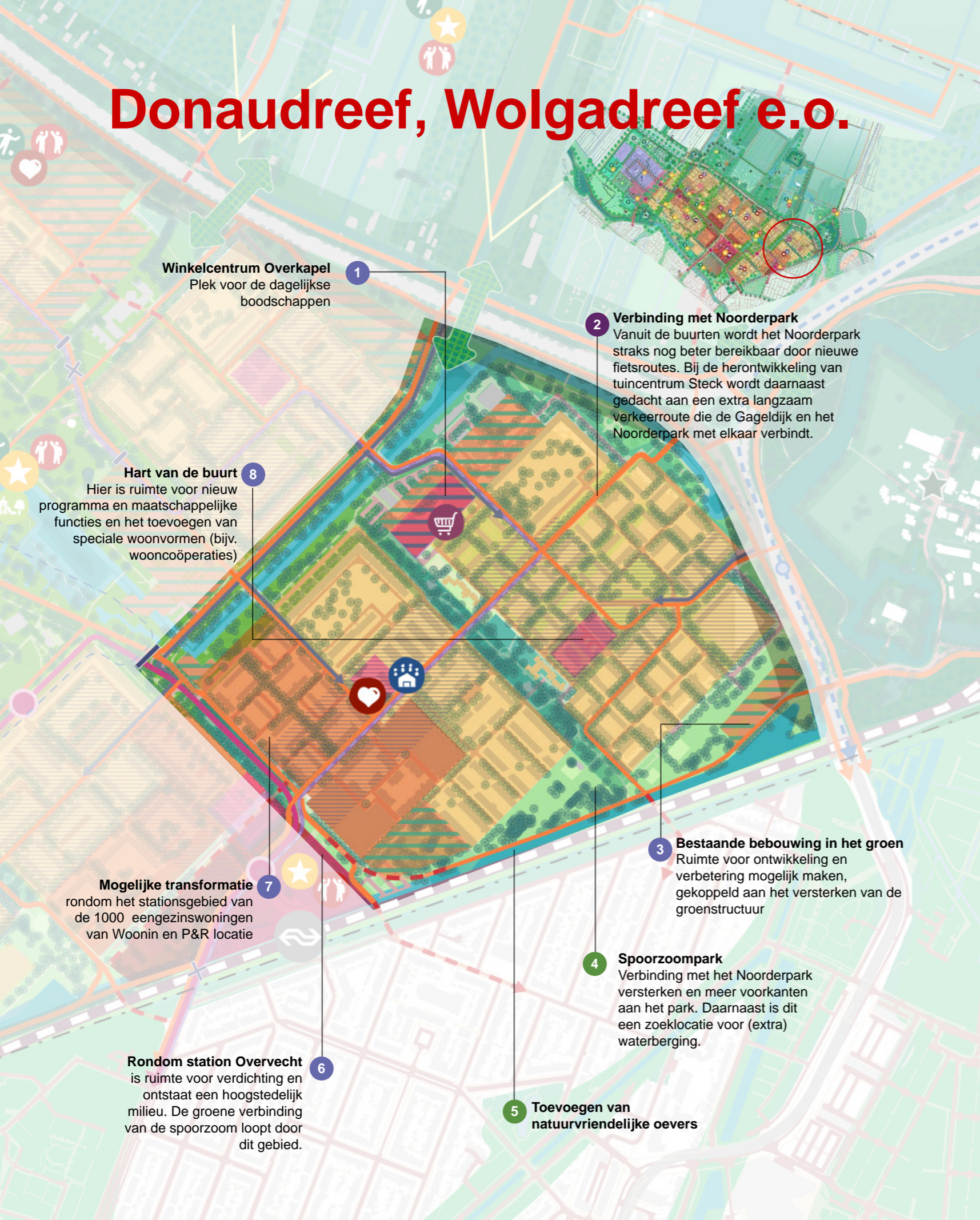


Een combinatie van opknappen van bestaande bebouwing en toevoegen van nieuwe bebouwing kan leiden tot een nieuwe, kleinschalige woonbuurt.



Bestaande ontmoetingsplekken en voorzieningen in de buurt, zoals Buurtwinkel Overhoop, versterken en soortgelijke sociale initiatieven stimuleren.

Donaudreef, Wolgadreef e.o.



De winkeliers in winkelcentrum Overkapel zijn betrokken. Bewoners zijn positief over het Spoorzoompark, de stadstuin aan de Plutodreef en het spetterbadje op de Centaurusdreef.

Woonbuurten in groen raamwerk

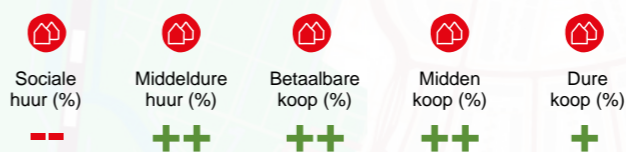
- Door het aantal doorgaande auto-verbindingen te verminderen, verbeteren we de verkeersveiligheid en versterken we het groene raamwerk om de buurten heen. Zo worden Park de Watertoren en het Noorderpark beter bereikbaar.
- De buurten zijn op een aantal plekken sterk versteend. Dit zorgt voor een hoge gevoelstemperatuur op zomerse dagen. Door meer groen in de straten, hoven en erven ontstaat een prettige omgeving en kan het regenwater direct in het groen infiltreren. Een deel van de buurt ligt op korte afstand van Station Overvecht. In de overgangszone rondom het station zijn daarom nieuwe ontwikkelingen in een hogere dichtheid mogelijk.

Opschonen groenzones aan buurtranden

- Sommige buurtranden zijn erg rommelig geworden. Door aanpassing van de bebouwing kunnen deze plekken ontwikkelen tot aantrekkelijke delen van de hoofdgroenstructuur. Hierbij horen goede doorgaande wandel- en fietsverbindingen, goed ingepaste bebouwing en ecologische kwaliteit.

Toe te voegen woningen (relatief):

200-250 woningen



Toe te voegen werkplekken

80 banen thuis + 75 op werklocaties

Werkplekken die horen bij buurtvoorzieningen of werkplekken gerelateerd aan bedrijven (kantoren en bedrijfsruimten in nabijheid station)



Door straten anders in te richten tot "woonstraten" wordt ruimte gemaakt voor een groene inrichting met meer natuur en plekken waar buren elkaar kunnen ontmoeten.



Rijkere variatie in architectuur en kleurgebruik op bijzondere plekken, zoals de locaties waar eerder voorzieningen hebben gestaan.

Hart van de wijk

2 Nieuwe oversteek

De kruising Einsteindreef en Carnegiedreef wordt ingericht als nieuwe groene oversteek voor de HOV-lijn, fietsers en voetgangers. Op de hoek van de kruising komt een levendige plint met horeca, winkels en voorzieningen.

1 Wonen aan het buurtpark

We ontwikkelen langs de Einsteindreef een nieuw buurtpark, omgeven door nieuwbouw met woningen, voorzieningen en werkplekken. Op deze plek wordt daar waar het de buurt versterkt bouwen in de hoofdgroenstructuur toegestaan. Dit groen wordt kwalitatief en kwantitatief gecompenseerd. We willen voorkanten gericht op het park en goede oversteken over de Einsteindreef die goed aansluiten op loop en fietsroutes aan beide zijden van de weg.

4 Groene verbinding

De ecologische groenstrook langs de Einsteindreef, toegankelijk voor fietser en voetganger, verbindt het Noorderpark met de Vechtzoom.

3 Profiel Einsteindreef

De Einsteindreef ontwikkelt tot een groene stadslaan met stedelijke gevels aan de zijde van het Centrum en een doorgaande groenverbinding aan de overkant. Op meerdere plekken verbetert de oversteekbaarheid van de weg.

Het gebied rondom de kruising van de Einsteindreef en Carnegiedreef zal ontwikkelen tot het hart van de wijk Overvecht. Met de vernieuwing van Overvecht Centrum, nieuwe gemengde ontwikkelingen en een betere (H)OV-bereikbaarheid wordt dit hét gebied waar wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen.

Een groter centrumgebied

- We willen dat de vernieuwing van Overvecht Centrum geen ontwikkeling op een eiland is, maar ook uitstraalt op de omgeving. Daarom verbeteren we de loop- en fietsroutes naar het Centrum toe, en ontwikkelen we woningen, werkplekken en voorzieningen in de directe omgeving van het Centrum.

Einsteindreef als groene stadsboulevard

- Om de Einsteindreef beter oversteekbaar te maken, versmallen we het wegprofiel. Daarnaast voegen we oversteken over de Einsteindreef toe. Zo is het Centrum gemakkelijker te bereiken en ook gevoelsmatig minder ver weg.
- Het groen langs de Einsteindreef richten we in als een nieuw buurtpark dat zowel vanuit het Centrum als de Kaap Hoorndreef goed bereikbaar is. De woningen aan het park verbeteren de sociale veiligheid. Met voorzieningen en horeca in de plint wordt dit een aangename verblijfsplek voor de buurt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen.
- Om het Centrumgebied de sprong over de Einsteindreef te laten maken, ontwikkelen we in en aan het buurtpark nieuwe woningen. Het Centrum en de omliggende woonbuurten groeien zo naar elkaar toe, zodat alle buurten rondom de weg samen het hart van de wijk vormen.
- Deze bebouwing gaat ten koste van een deel van het groen langs de Einsteindreef, we behouden echter een brede groene zone langs de weg om de doorgaande groenverbinding in stand te houden.

Centrale as door Overvecht: Zamenhofdreef en Carnegiedreef

- De Zamenhofdreef en Carnegiedreef ontwikkelen tot de centrale route door Overvecht, die het station, het hart van de wijk en het bedrijventerrein met elkaar verbindt. Deze route wordt autovrij, met ruimte voor het HOV en een groene verbinding tussen Park de Gagel en Park de Watertoren.
- De verbinding van het Centrum naar de omliggende wijken versterken we door langs de Carnegiedreef ruimte voor werk en voorzieningen te maken. Op de hoek van de Einsteindreef en Carnegiedreef komt een combinatie van horeca, winkels en voorzieningen als uitbreiding van het Centrum. Aan de noordzijde van de Carnegiedreef worden meer woningen toegevoegd, zodat meer mensen dichtbij het Centrum en de HOV- halte wonen.



Nieuwe woningen kijken uit op het groene karakter van de Einsteindreef



Het groene karakter komt ook terug in de binnenhoven van de nieuwe bouwblokken.

Park de Gagel



Park de Gagel grenst aan diverse woonwijken en wordt doorkruist door de Carnegiedreef. De verbindingen met buurtgroen kunnen verbeterd worden.

Park de Gagel

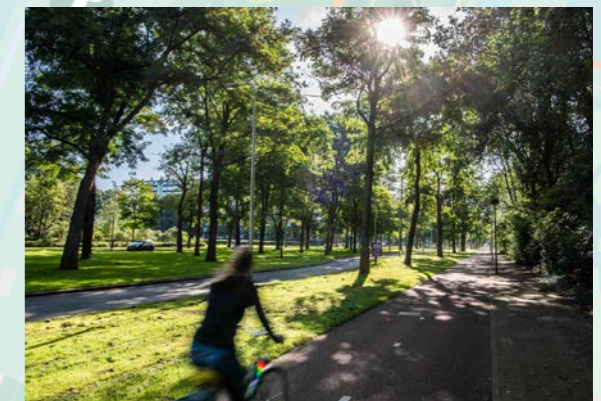
- Park de Gagel vervult een recreatieve functie. Behoud en verbeteren van de bestaande functies zoals; de moestuin, speelvijver, speeltuin, stadsboerderij en een vlindertuin is een kernopgave. Maar er is ook ruimte om nieuwe functies toe te voegen, zoals een parkcafé, kiosk of een amfitheater ingepast in het landschap. De cultuurhistorische waarden van Park de Gagel worden hierin meegenomen.
- In plaats van de verborgen, onduidelijke entrees tot het park worden er prettige en sociaal veilige routes en ingangen gerealiseerd. Het is de bedoeling voor buurtbewoners in de directe omgeving dat zij ook het gevoel hebben dat ze in het park wonen. De fysieke grens tussen park en buurt vervaagt.
- In het park veranderen de bestaande sport- en spelvoorzieningen tot kwalitatief hoogwaardige plekken. Er wordt rekening gehouden met de wensen van verschillende leeftijdsgroepen (0-8 jaar, 8-12 jaar, tieners en volwassenen). Deze plekken dragen bij aan gemeenschapszin en stimuleren ontmoeting.
- Het park krijgt meer open en veilige parkranden, prettige wandelpaden zonder barrières en overzichtelijke parkentrees. Waar mogelijk wordt de relatie tussen gebouw (begane grond) en park(rand) versterkt door bijvoorbeeld ramen, deuren en functies te maken in de begane grond van gebouwen.
- De kenmerkende groene structuur van het park strekt zich uit tot in de aangrenzende buurtjes en blijft waar mogelijk behouden of wordt versterkt.



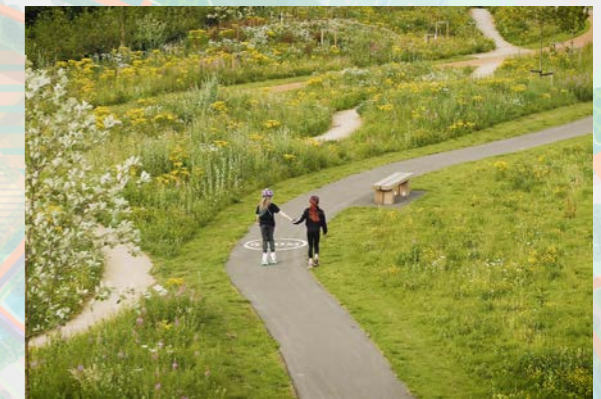
Afwisseling tussen schaduwrijke en zonnige plekken



De bestaande speelplekken worden opgeknapt en vergroend.



Fietspaden bevinden zich in de schaduw, waarbij sociale veiligheid in het ontwerp van belang is.



De parken zijn autovrij, waardoor de beweegvrijheid en ruimte voor fietsers en voetgangers verbetert.

Park de Watertoren



Park de Watertoren grenst aan diverse woonbuurten en Overvecht-Centrum. De verbindingen met het Noorderpark en het Vechtzoompark zijn voor mens, plant en dier van belang. Het park wordt door Overvechters zeer gewaardeerd. Het park heeft niet alleen een recreatieve functie, maar draagt ook bij aan klimaatadaptatie en verkoeling van de stad.

- Versterken groenstructuur**
- Het park wordt autovrij. De Marnedreef en de Moezeldreef worden in het park opgeheven voor autoverkeer.
 - De HOV-verbinding loopt langs / door het park.
 - We versterken de biodiversiteit in het park met ecologische oevers en meer diversiteit in beplanting. Daarmee streven we naar een volwaardige habitat en ecosysteem voor flora en fauna.
 - Er worden nieuwe verbindingen over de NRU gerealiseerd.

- Programmering van het park**
- Park de Watertoren wordt beter ingericht voor verblijven, sporten en spelen. Er worden zitplekken aan het water gemaakt, waardoor het voor omwonenden aantrekkelijk wordt om te verblijven in het park. De cultuurhistorische waarden van Park de Watertoren worden versterkt.
 - Het park biedt ook ruimte aan tijdelijke en spontane activiteiten en voorzieningen die vanuit de wijk kunnen groeien (bijv. een kiosk in de zomermaanden).
 - De parkranden worden versterkt door nieuwe bebouwing met de voorkant aan het park te plaatsen, waardoor voordeuren grenzen aan het park. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van het park en de sociale veiligheid in en rondom het park.



Wonen aan het park



De zichtlijnen in het park



Gebouwen staan met hun 'voorkant' aan het park, waardoor de sociale veiligheid aan de parkranden verbetert.



Zitplekken aan het water bieden een plek om tot rust te komen.

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

Impressie van een buurtstraat met zicht op Park de Watertoren



Biodiverse beplanting, goed te beheren

Entrees zijn duidelijk herkenbaar

Schaduwrijke stoepen en straten

Duidelijke randen van het park, zichtbaarheid en herkenbaarheid verbeteren

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

Afwatering in het verlaagde groen

Voorkanten aan de straat

Optimale indeling ondergrond

Auto te gast

Stationsgebied

2 HOV-halte

In het stationsgebied wordt een halte in het HOV-netwerk toegevoegd, waardoor een snelle overstap tussen trein en bus mogelijk is.

1 Moezeldreef

De Moezeldreef ontwikkelt tot dé entree naar Overvecht vanuit het station naar Park de Watertoren, dankzij ruime fiets-, wandel en OV-verbindingen. Deze prettige wijkentree is veilig en aantrekkelijk, door de aangrenzende winkels, horeca en woningen.

3 Fietsnetwerk

Een doorgaand fietspad langs het spoor verbindt de stad met Fort Blauwkapel en het Noorderpark.

6 Spoorzoompark

Het spoorzoompark heeft verblijfskwaliteit voor de aangrenzende wijken en is verbonden met het buurtgroen.

5 Duurzame verdichting

Rondom het station wordt nieuwe bebouwing toegevoegd, om efficiënt om te gaan met de ruimte en om reizen met duurzame vervoersmiddelen te stimuleren.

4 Toevoegen van bebouwing

Rondom het station en in de nabijgelegen straten worden nieuwe woningen en bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd, met behoud van de groene, ecologische, recreatieve verbinding.

Het stationsgebied is een belangrijke entree tot Overvecht en een plek waar dagelijks veel reizigers in-, uit- of overstappen op trein en bus. Deze plek ontwikkelt tot een stedelijk knooppunt. Betere verbindingen maken het gebied tot aantrekkelijk entreegebied naar de wijk.

Entree naar Overvecht

- De Moezeldreef ontwikkelt tot dé entree naar Overvecht vanuit het station naar Park de Watertoren, dankzij ruime fiets-, wandel en OV-verbindingen. Deze wijkentree is veilig en aantrekkelijk door de aangrenzende kleinschalige voorzieningen, horeca en woningen.

Stedelijk knooppunt

- In het stationsgebied wordt een halte van de HOV-lijn toegevoegd, waardoor een snelle overstap tussen trein en bus mogelijk is.
- Rondom het station wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met wonen, werken en voorzieningen, om efficiënt om te gaan met de ruimte en om reizen met duurzame vervoersmiddelen te stimuleren.
- Belangrijke maatschappelijke functies (zoals de scholen en moskee) dienen een plek te krijgen in de nieuwe ontwikkelingen (in geval van herontwikkeling).
- De P+R bij het station verdwijnt.

Spoorzoompark

- Het spoorzoompark heeft verblijfskwaliteit voor de aangrenzende buurten en is verbonden met het buurtgroen.
- De groene inrichting van de stationsomgeving en de Winterboeidreef zorgt voor een groene schakel tussen de twee delen van het spoorpark.



De stationsomgeving wordt groen ingericht en vormt een aantrekkelijke entree voor Overvecht en Tuindorp.



Aan de hoofdstraten rondom het station wordt in de plinten ruimte gereserveerd voor voorzieningen en retail, op loopafstand van het station.

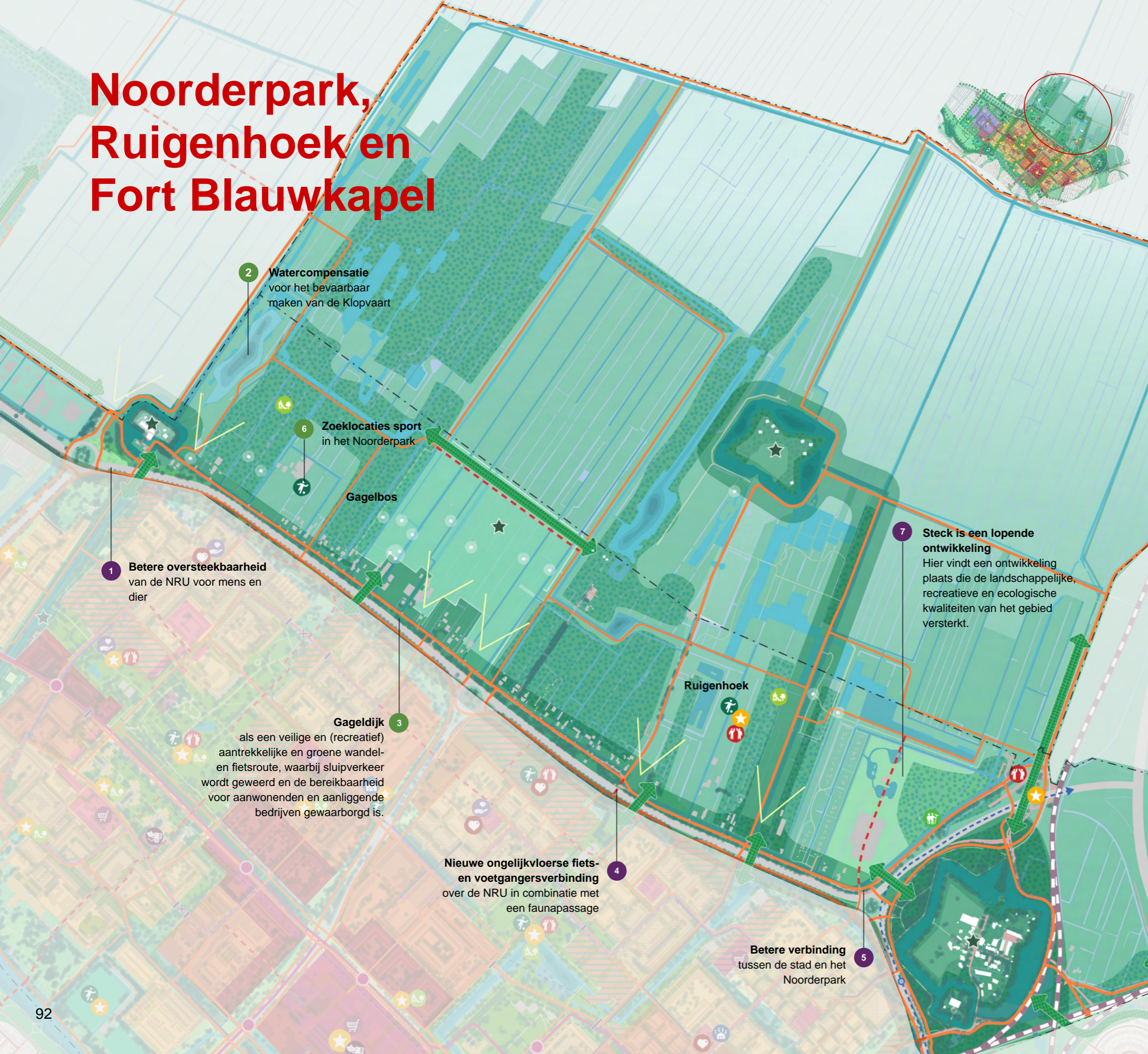


Nieuwe gebouwen aan het Spoorpark.



Binnentuinen van de nieuwe bebouwing rondom het station zijn plekken waar werknemers kunnen pauzeren en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Noorderpark, Ruigenhoek en Fort Blauwkapel



Het Noorderpark Ruigenhoek ligt deels in gemeente Utrecht en deels in gemeente De Bilt. Het grenst aan de noordwestzijde van de wijk Overvecht, en ligt tussen de wegen Gageldijk, Burgermeester Huydecoperweg, Kooijdijk en Koningin Wilhelminaweg.

Het unieke slagenlandschap, de forten en dijken zijn net zoals Fort Blauwkapel deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, die in 2021 tot UNESCO werelderfgoed benoemd is. In het gebied ligt een mix van sportvoorzieningen, recreatieplekken en waardevolle natuur voor Overvechters en de hele stad en het is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

Het hele gebied is een zoeklocatie voor verschillende stedelijke functies zoals duurzame energie opwek, wateropvang, recreatie en sport. Deze ontwikkelingen staan op gespannen voet met de huidige waarden en toekomstige ambities van het gebied. Nader integraal onderzoek is nodig om te bepalen of deze functies in het Noorderpark opgenomen zouden kunnen worden.

In het Noorderpark-Ruigenhoek zoeken we ruimte voor een nieuw sportpark voor Overvecht en de stad. Hierbij houden we rekening met de bestaande waarden als bestaande bomen en de zichtlijnen op het open landschap. We zoeken in het gebied naar mogelijkheden voor duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen en windturbines.

Samen met particuliere eigenaren gaan we het gebied en de kavels langs de Gageldijk vergroenen en herstellen we de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

1 **Betere overstekbaarheid** van de NRU voor mens en dier

2 **Watercompensatie** voor het bevaarbaar maken van de Klopvaart

6 **Zoeklocaties sport** in het Noorderpark

3 **Gageldijk** als een veilige en (recreatief) aantrekkelijke en groene wandel- en fietsroute, waarbij sluipverkeer wordt geweerd en de bereikbaarheid voor aanwonenden en aanliggende bedrijven gewaarborgd is.

4 **Nieuwe ongelijkvloerse fiets- en voetgangersverbinding** over de NRU in combinatie met een faunapassage

5 **Betere verbinding** tussen de stad en het Noorderpark

7 **Steek is een lopende ontwikkeling**
Hier vindt een ontwikkeling plaats die de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten van het gebied versterkt.

Conclusies en hoe verder?

In de voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien hoe de wijk Overvecht er in 2040 uit kan gaan zien. De vraag die we ons tenslotte willen stellen is: denken we dat we de ambities en de zaken die we willen bereiken ook daadwerkelijk kunnen halen (zoals beschreven in hoofdstuk 1 "Ambities voor Overvecht")? In dit hoofdstuk zetten we dat op een rij.

We laten ook de belangrijkste punten zien die we opgehaald in de vele gesprekken die we hebben gevoerd met de bewoners, ondernemers, woningcorporaties, ontwikkelaars in Overvecht en in de online peilingen.

+ Toevoeging van minimaal 5.000 woningen

Wat willen we bereiken? Overvecht beschikt over verschillende soorten huizen en draagt bij aan de groei van de stad. Zo kunnen mensen uit Overvecht makkelijker een passende woning vinden in de wijk. Of van een kleine naar een grotere woning verhuizen. En is er ruimte voor andere mensen die een woning zoeken.

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

Wat zijn de voorwaarden en risico's? Op de plekken waar we kansen zien voor extra woningen, staan soms al gebouwen, bomen en wonen er mensen in de directe omgeving. Als we alleen op de plekken aan de slag kunnen gaan waar we al deze zaken sparen, is het niet mogelijk om het aantal daadwerkelijk te halen. Voor de realisatie van nieuwe projecten zijn we bovendien voor een groot deel afhankelijk van andere partijen (de huidige eigenaren); we hebben als gemeente beperkt grond om te ontwikkelen. We zijn dan ook afhankelijk van de financiële bereidheid van derden om te investeren in extra woningen. Financiële haalbaarheid zal per project onderzocht moeten worden.

+ Toevoeging van minimaal 3000 banen

Wat willen we bereiken? Overvecht heeft ruimte voor (nieuwe) bedrijven en het is aantrekkelijk voor ondernemers om zich hier te vestigen. Zo kunnen Overvechters werken en ondernemen in de wijk.

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

Wat zijn de voorwaarden en risico's? Voor het toevoegen van werkgelegenheid op het bedrijventerrein zijn we afhankelijk van eigenaren/initiatiefnemers op het terrein. Werk in de wijk kan alleen worden toegevoegd op plekken waar ontwikkelingen ontstaan in combinatie met wonen (zie hierboven). Daarmee is de groei van het aantal banen dus gedeeltelijk gekoppeld aan de groei van het aantal woningen. Blijft dat laatste achter, dan zal er ook minder ruimte zijn voor nieuwe banen.

Versterking, verbetering en uitbreiding van groen met 80 hectare

Wat willen we bereiken? Het groene karakter van Overvecht blijft behouden. Het groen groeit mee. Buurtstraten zijn groener en aantrekkelijker. Ook zijn verschillende groene gebieden binnen en buiten Overvecht met elkaar verbonden. Autowegen door de parken komen te vervallen. Hierdoor worden de parken meer één geheel. Park de Watertoren en Park de Gagel zijn verbonden door een groene zone langs de Carnegiedreef en Zamenhofdreef. Het groen is diverser door meer verschillende soorten groen aan te planten en door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers.

Is het realiseerbaar? Binnen het huidige plan kan bijna 80 hectare groen worden toegevoegd. Uitbreiding van groen gebeurt onder andere door omzetting van agrarisch gebied naar recreatief groen en het vergroenen van straten. Ook door verbetering van de parken, verbindingen en buurten maken we nieuw groen. Door het opheffen of verplaatsen van parkeerplaatsen uit woonstraten ontstaat ruimte om straten te vergroenen. De groenberekeningen staan in deel B (pagina 98).

Wat zijn de voorwaarden en risico's? Er kunnen pas extra parkeerplaatsen verwijderd worden als er een mobiliteitstransitie op gang is. Ook de financiële haalbaarheid speelt hierin een rol, want parkeerplaatsen verplaatsen naar gebouwde parkeervoorzieningen vraagt een flinke investering. Voor de integrale vernieuwing van de openbare ruimte is extra financiële ruimte nodig om mee te kunnen liften op de vervangingsopgave. Het kunnen verwerven van gronden is afhankelijk van het grondbeleid en financiële middelen.



Klimaatadaptief en toekomstbestendig maken van Overvecht

- Wat willen we bereiken?** Overvecht is de groenste wijk van Utrecht. Het klimaat verandert, en Overvecht verandert mee. De wijk bereidt zich voor op warmere droge zomers en plotselinge stortbuien.
- Is het realiseerbaar?** Door de versteende buurten en straten in Overvecht groener te maken, maken we de wijk klimaatadaptiever. Daardoor kan er in de wijk in de toekomst meer water worden opgevangen in de bodem en neemt de kans op hittestress en schade door droogte af. Dit is afhankelijk van onder andere de haalbaarheid van het verplaatsen of verwijderen van parkeerplaatsen uit de woonstraten. Voor meer kwaliteit en diversiteit van het groen is een aangepast beheerregime nodig voor de hele wijk en bijhorende structurele middelen voor beheer.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** De vergroening is een enorme kans maar het betekent ook dat bijna iedere dreef in Overvecht op termijn opnieuw moet worden ingericht. We willen dat zoveel mogelijk slim doen, door mee te liften met het vervangen van het riool en het wegonderhoud. Het beschikbaar komen van voldoende budget is hierbij een randvoorwaarde.



Uitbreiding sport- en speelvoorzieningen

- Wat willen we bereiken?** Overvechters voelen zich gezonder en veiliger. De omgeving biedt voldoende ruimte om te sporten, spelen en bewegen.
- Is het realiseerbaar?** We kiezen ervoor om de ruimte voor veldsport mee te laten groeien met de groei van de wijk. Dat doen we door het gebruik van de bestaande sportaccommodaties te optimaliseren. Daarnaast zien we kansen om sport- en beweefuncties toe te voegen aan het nieuwe sportcluster bij de Vechtsebanen en het bedrijventerrein. Voor de lange termijn zoeken we inpassing van 3 of 4 extra sportvelden. Zoeklocatie is in eerste instantie het Noorderpark, waar een ruimtelijke afweging gemaakt moet worden met onder andere opgaven op het gebied van energie, groen en recreatie. Door een aansprekende sportieve openbare ruimte in parken en bij scholen te maken voor jongens én meisjes verleiden we kinderen en jongeren om meer te spelen en te sporten.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** Voor de lange termijn moet er ruimte gevonden worden voor drie à vier sportvelden. Zoeklocaties is in eerste instantie het Noorderpark, maar daar moet nog een ruimtelijke afweging plaatsvinden met de andere ruimtevragende opgaven zoals energieopwekking, groen en recreatie. En ook in combinatie met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Indien er geen ruimte gevonden wordt in het Noorderpark, zal gekeken moeten worden of verplaatsen van de volkstuinten een mogelijkheid is, om ruimte te maken voor sport. De groei van sport is gekoppeld aan de groei van de wijk. Blijft de bouw van woningen achter, dan zal uitbreiding van sport niet, minder of later nodig zijn.



Uitbreiding onderwijs, zorg en cultuurvoorzieningen

- Wat willen we bereiken?** Overvecht blijft een prettige en inclusieve wijk voor iedereen, met extra aandacht voor voorzieningen voor ouderen, kinderen en zorgbehoevenden. De culturele diversiteit van Overvecht blijft een kracht.
- Is het realiseerbaar?** In Overvecht Centrum wordt ruimte gereserveerd voor een grote, culturele voorziening met regionale aantrekkingskracht. Dit wordt verder uitgewerkt in het Masterplan voor Overvecht Centrum. Daarnaast worden de harten van de buurten uitgebreid met zorgvoorzieningen, zodat huidige en nieuwe Overvechters dat dichtbij huis kunnen vinden.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** Betaalbaarheid blijft een belangrijke voorwaarde voor de vestiging van culturele voorzieningen. Bij het kiezen van een locatie voor onderwijs en zorg zijn veilige en aantrekkelijke routes naar deze plekken van belang.



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

- Wat willen we bereiken?** Overvecht is een belangrijk onderdeel van Utrecht, door goede verbindingen voor mens en dier worden Overvecht de buurten en de omliggende gebieden beter verbonden.
- Is het realiseerbaar?** Met een centrale HOV-as door de wijk is Overvecht goed verbonden met de rest van de stad. We voorzien extra verbindingen voor mensen en natuur onder het spoor en over de Vecht en NRU. Het fietsnetwerk krijgt een upgrade en ontbrekende schakels worden gerealiseerd. Groene gebieden worden met elkaar verbonden, zoals Park De Gagel en Park De Watertoren door de groenzone langs de Carnegiedreef.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** De reistijd voor autoverkeer binnen de wijk en de wijk uit neemt voor sommige verplaatsingen toe door de knips die voorzien zijn. Voor het openbaar vervoer zijn we afhankelijk van de provincie Utrecht. Nadere afspraken over de realisatie van de NRU, als onderdeel van het ARU, maken we samen met de provincie en het Rijk. De inhoud van de gemaakte afspraken is van invloed op de uitwerking van verkeersmaatregelen. De ligging van de voorgestelde verbindingen over de Vecht ligt niet vast. De haalbaarheid van de verbindingen over de Vecht en spoor moet nog onderzocht worden.



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

- Wat willen we bereiken?** Overvecht is een verkeersveilige wijk waar je prettig kan lopen, fietsen en spelen.
- Is het realiseerbaar?** Het herinrichten van straten levert een grote bijdrage aan de verkeersveiligheid. Door wegen te versmallen ontstaat meer ruimte voor verblijven, spelen en voor lopen. Ook wordt het veiliger om te fietsen als auto's er minder hard kunnen rijden. Door minder doorgaande autoverbindingen te maken, worden de buurten autoluw en daarmee veiliger. De Einsteindreef, Brilledreef en een deel van de Fransiscusdreef versmallen van 2x2 naar 2x1 rijbaan zal de verkeersveiligheid voor fiets en voetganger vergroten en het makkelijker maken deze dreven over te steken.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** Het is een enorme kans maar het betekent ook dat bijna iedere dreef in Overvecht opnieuw moet worden ingericht. We willen dat zoveel mogelijk slim doen, door mee te liften met het vervangen van het riool en het wegenonderhoud. Het beschikbaar komen van voldoende budget kan hier een risico in zijn.



Verandering naar aardgasvrij en circulair bouwen

- Wat willen we bereiken?** Overvecht wordt op een duurzame manier verwarmd. Waar mogelijk maken we een circulaire openbare ruimte en wordt er circulair gebouwd.
- Is het realiseerbaar?** Hierbij maken we onderscheid tussen grotere Overvecht overstijgende veranderingen (bijv. aanleg warmtenet), oplossingen op projectniveau (circulair gebouw) en oplossingen in de openbare ruimte. Soms moet Overvecht als geheel beschouwd worden, soms moeten beslissingen hiervoor op projectniveau gemaakt worden.
- Wat zijn de voorwaarden en risico's?** De aanleg van het warmtenet maakt deel uit van een integrale aanpak van de openbare ruimte, waarin o.a. ook rioolvervanging en het vergroenen van de buitenruimte wordt meegenomen. Zowel in het ontwerp als de fasering dienen deze thema's integraal samengebracht te worden.

Wat hebben we opgehaald?

Het participatieproces heeft veel verschillende input opgeleverd, zowel voor heel Overvecht als voor de verschillende buurten. Niet iedereen is het eens met de ambities uit de omgevingsvisie, zoals bijvoorbeeld het bouwen van 5.000 woningen. Tegelijkertijd zien veel inwoners de kansen die de visie biedt om Overvecht tot een aantrekkelijker wijk te maken. Zoals: beter openbaar vervoer, betere inrichting voor fietsers, meer ruimte voor betaalbare werkplekken. Uit het participatieproces blijkt de behoefte aan verbetering van de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid, behoud en verbetering van het groen en een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing. Het toevoegen van 5000 woningen en 3000 werkplekken stuit op weerstand onder de wijkbewoners en sommige bewoners maken zich grote zorgen over de mogelijke sloop van hun woning.

De opbrengsten van het participatieproces vormen een belangrijke basis voor de inhoudelijke keuzes in de omgevingsvisie. Waar mogelijk zijn wensen en belangen meegenomen, maar soms zijn andere afwegingen gemaakt.

In het Participatiedocument (bijlage 1) gaan we uitgebreid in op alle reacties die we hebben opgehaald.

Participatie stopt niet als de omgevingsvisie is vastgesteld en gaat verder op het niveau van afzonderlijke projecten. We werken volgens de spelregels van 'Samen Stad Maken' en volgen de procesafspraken die vastgelegd zijn in het Wijkakkoord Overvecht.

PlanMER (aparte bijlage)

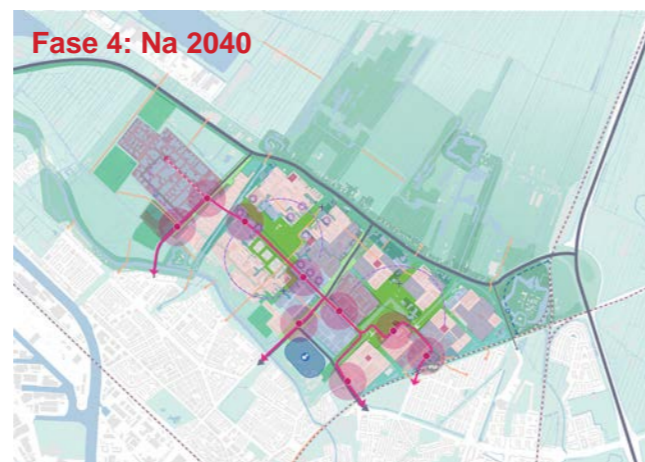
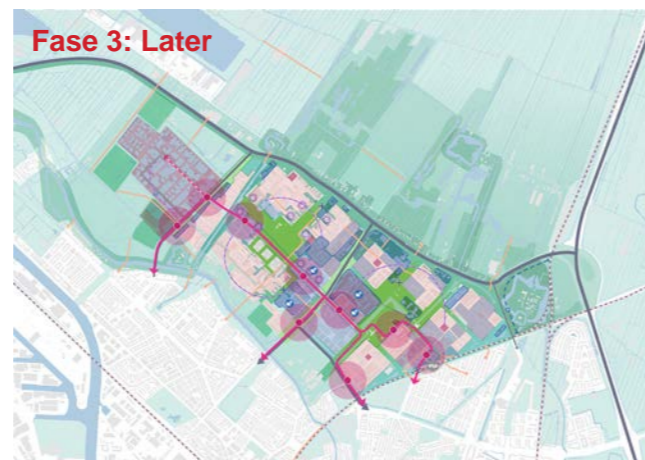
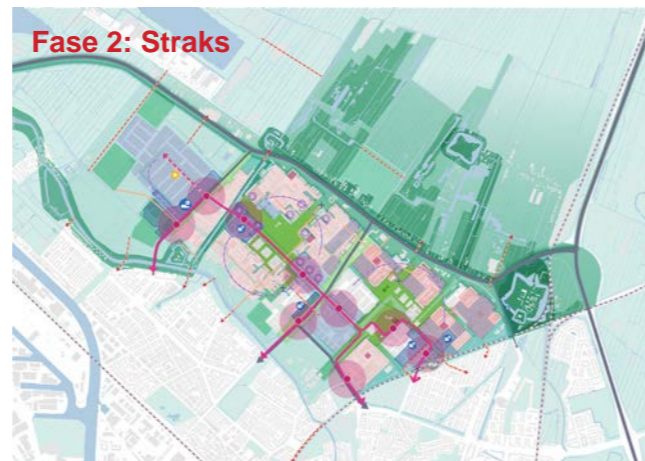
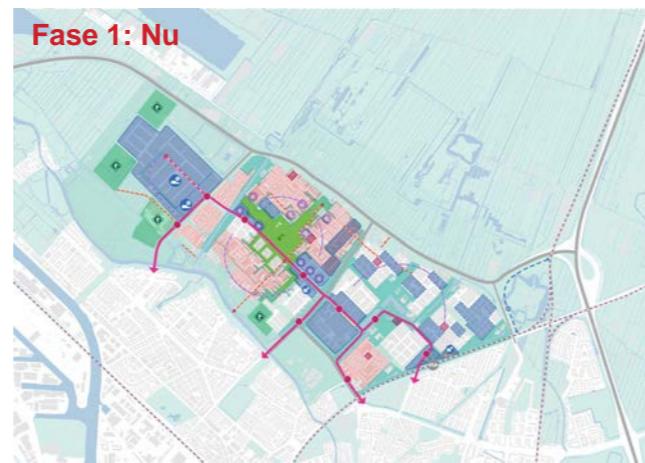
Voor de Omgevingsvisie is een planMER opgesteld waarbij de mogelijke effecten van de ontwikkelingen zijn onderzocht. Om de mogelijke relevante milieueffecten tijdig in beeld te brengen en onderdeel uit te laten maken van het ontwerpproces van de Omgevingsvisie is gekozen voor een proces waarbij het onderzoek gelijktijdig met het maken van de Omgevingsvisie is opgesteld.

Met de onderzoeksresultaten kunnen gemaakte keuzes in de Omgevingsvisie onderbouwd worden. Mobiliteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De keuzes binnen de Omgevingsvisie Overvecht zorgen voor verkeerstoenames met bijbehorende milieueffecten op de gebiedsontsluitingswegen (Einsteindreef, Fransiscusdreef) van Overvecht. Om deze forse verkeerstoenames te voorkomen is een brede mobiliteitsaanpak, zoals in de Omgevingsvisie beschreven, noodzakelijk.

Uitvoering

Niet alle ontwikkelingen en transformaties kunnen gelijk en tegelijkertijd worden uitgevoerd. Deze zullen daarom stapsgewijs gebeuren. Zo zal de wijk geleidelijk veranderen naar het toekomstbeeld voor 2040. De ambitie daarbij is om alle tussengelegen fases al een positieve bijdrage te laten leveren aan de wijk. Daarnaast worden ontwikkelingen zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld, zodat de overlast op de omgeving zo klein mogelijk blijft.

Er zijn verschillende factoren die de fasering van de ontwikkelingen onzeker maken, zoals de financiering, ontwikkelcapaciteit en samenwerking met verschillende stakeholders. Een precieze planning is daarom niet te maken. In de Uitvoeringsstrategie wordt wel op hoofdlijnen een fasering in vier fases beschreven, rekening houdend met de afhankelijkheden tussen verschillende ontwikkelingen. Deze fases noemen we: 1. Nu, 2. Straks, 3. Later en 4. Na 2040. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere lopende trajecten, zoals verschillende woningbouwontwikkelingen en de integrale aanpak openbare ruimte (o.a. aanleg warmtenet, rioolvervangende herinrichting buitenruimte).



Hoe verder?

Voor de ambities is het kader vastgelegd in de omgevingsvisie, maar is in het vervolg een concreet onderzoeks- of ontwerptraject op de kleinere schaal nodig. De omgevingsvisie biedt uitgangspunten om de ambities te verwezenlijken en per situatie moet gekeken worden hoe dit het best uitgewerkt kan worden. Nieuwe initiatieven komen meestal van grondeigenaren, corporaties en ontwikkelende partijen. En het gaat bijvoorbeeld ook om het precieze ontwerp van het groen in de parken, de inrichting van wegen inclusief beoogde knips of de nieuwe parkeeroplossingen. Hoe nieuwe gebouwen precies ingepast moeten worden, vraagt nadere uitwerking in projecten en afspraken met grondeigenaren, corporaties en ontwikkelende partijen.

Wat betekent deze visie voor huiseigenaren en huurders?

De omgevingsvisie kijkt vooruit naar het jaar 2040 met de blik van nu. De omgevingsvisie beschrijft de richting die we op willen, geeft de kaders aan en beschrijft de belangrijke waarden. Alleen plannen of projecten die nu al in het omgevingsplan (dat is de nieuwe naam voor bestemmingsplan) passen kunnen al worden uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het herinrichten van een straat of een dakopbouw.

Voor de meeste zaken in deze omgevingsvisie zijn nog stappen en besluiten nodig om dit ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Dat betekent dat nieuwe projecten en initiatieven van eigenaren of ontwikkelaars altijd eerst worden getoetst aan het huidige omgevingsplan (oude bestemmingsplan). Past het niet dan kijken we of het plan wel in deze omgevingsvisie past.

Pas als wij denken dat zo'n plan bij kan dragen aan onze ambities zetten we een volgende stap. Voor eenvoudiger projecten kan dat door het aanvragen van een omgevingsvergunning maar voor grotere plannen zijn meer stappen en besluiten (van de bijvoorbeeld de gemeenteraad) nodig. Dat geldt ook voor plannen die we als gemeente zelf hebben op plekken die van de gemeente zijn. Voor alle vervolg stappen geldt dat we dat samen doen met bewoners, eigenaren en omwonenden.

Eigenaar van een woning of bedrijfspand

Als eigenaar van een woning of een bedrijfspand kun je zelf met plannen komen als je iets wilt veranderen. Bijvoorbeeld voor een opbouw. Een andere mogelijkheid is dat anderen met plannen of projecten komen die het eigendom van een ander raken. Om dergelijke plannen uit te kunnen voeren is altijd medewerking nodig van de eigenaren. Het uitgangspunt is dat we daarover in gesprek gaan en onderhandelen over aan-/verkoop. Op basis van deze omgevingsvisie kan geen onteigeningsprocedure worden opgestart. Hiervoor zijn altijd andere besluiten nodig.

Huurder van een woning

Als u een woning huurt van een woningcorporatie zal de woningcorporatie contact met u zoeken als er plannen zijn voor renovatie, sloop of andere wijzigingen. Ook voor deze plannen is altijd medewerking nodig van de huurders. Voor renovatie bijvoorbeeld moet 70% van de bewoners instemmen. Voor sloop geldt dat er een draagvlakmeting moet worden gehouden waarbij 60% van de bewoners instemt. Op basis van deze omgevingsvisie kan er dus geen woning worden gesloopt; er zijn altijd andere besluiten voor nodig.

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

Wat staat er in deel B?

In Deel B (bijlage van dit document) is de onderbouwing bij de verschillende keuzes te lezen, bijvoorbeeld hoeveel, waar en hoe we groen toevoegen aan de wijk. Maar ook een technische onderbouwing bij de gemaakte mobiliteitskeuzes. En in welke volgorde de veranderingen zullen plaatsvinden. Deze volgorde is omschreven in een Uitvoeringsstrategie. Met deze strategie willen we tot een haalbare, realistische ontwikkeling komen naar het Overvecht van 2040. Gezien de schaal van de transformatie zal deze ontwikkeling gefaseerd op natuurlijke momenten plaats vinden. Mensen zullen de wijk geleidelijk zien veranderen. Het is geen weg naar een vast einddoel maar een volgende levensfase van de wijk die voortdurend bewoond en gebruikt wordt.

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

Gemeente Utrecht

Martine Sluijter, Irmo Kaal, Twan Seton, Uli Centmayer, Tanja Lazardis, Willemijn Hellemans, Dirk Iede Terpstra, Vincent Peters, Kati Dijk, Sibel Sukan, Désirée Eriks, Leanne Reijnen, Nico van Selm, Eveline de Groot, Ingrid van Amelsfoort, Garmond Ruighaver, Arjan Corten. Joke Brouwer, Anna Zuidmeer, Bettina van Santen, Iris Saruhan, Jiri van den Berg, projectteam

PosadMaxwan

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

Felixx Landscape Architects

John de Groot, Zofia Krzykwaska, Nancy Smolka, Kiana Nikoosiar Jahromi

Goudappel

Christiaan Kwantes, Bas Alferink

Shift Architecture & Urbanism

Oana Rades, Tim Stoop

PlanB

Elisabeth Boersma, Hans van der Schroeff

TAUW

Joost de Jong, Huub van Geldorp

Urban Reality

Mohammed Bodra, Zino Schouman

POSADMAXWAN

Binckhorstlaan 36
2516 BE Den Haag
tel: 070 322 2869

April 2024

