



# GEBIEDSOPGAVE OVERVECHT CENTRUM

STUURDOCUMENT VOOR HET MASTERPLAN  
30 juni 2022



# INHOUD

0.	Leeswijzer	5
1.	Inleiding	7
2.	Overkoepelende visie Utrecht	9
3.	ONTWIKKELKADER OVERVECHT CENTRUM	
	A. Huidige situatie Overvecht Centrum	13
	B. Gebiedswaarden en identiteit Overvecht Centrum	13
	C. Doelenkader Overvecht Centrum	17
4.	Proces van gebiedsopgave naar Masterplan	23
5.	Onderzoeksvragen	25
6.	Bijlagen	31

**De gebiedsopgave is een document dat door het Kernteam Overvecht Centrum is geschreven. Dit is ambtelijke, niet altijd leesbare taal. Daarom heeft Paul, die in Overvecht woont, aangeboden om er een leesbare samenvatting van te maken. Deze samenvatting lees je hieronder.**

“Er is een populair winkelcentrum dat wel wat verouderd is. En het gebied erom heen ook. Daarom is gekozen om te kijken naar een grote vernieuwing van het hele gebied. Van iedereen die ermee te maken heeft of krijgt, moeten we horen wat precies moet gebeuren zodat het winkelcentrum en het gebied erom heen er weer ‘n flinke poos tegen kan. Met ‘iedereen’ bedoelen we de mensen die in de wijk wonen en werken, mensen die een gebouw of grond hebben in het gebied en mensen die bij de gemeente werken.

De Gebiedsopgave is een begin voor het opstellen van een Masterplan voor Overvecht Centrum. Het is direct gekoppeld aan het Plan van Aanpak Overvecht Centrum. Het houdt rekening met ‘we werken vanuit doelen’.

De uitdaging bij het opstellen van het Masterplan is om een situatie te maken waarin iedereen tevreden is, zodat het gebied echt opgeknapt wordt. Het streven is om iedereen wens in te vullen en toch een paar echt harde grenzen te behouden (zoals ‘wat ‘t gaat kosten’).

Om tot een Masterplan te komen dat rekening houdt met de wensen en eisen vanuit de wijk en de mensen die een gebouw of grond in het gebied en de gemeente, is dit document samengesteld. Dit is allemaal verzameld in de voorbereidingsfase, wat geleid heeft tot alles wat dadelijk beschreven gaat worden. De beschrijving van hoe het nu is in het gebied en hoe we het graag willen zien, vormt samen met alle doelen voor Overvecht Centrum het ‘Overvecht Centrum Ontwikkeldkader’.

Uiteraard moet rekening gehouden worden met de (eeuwige) vraag ‘wat gaat dat kosten?’. Daar rekening mee houden én met groen én met parkeerplaatsen én met huizen bouwen wordt nog ‘n flinke klus. Om dat goed te kunnen onderzoeken zijn er heel veel onderzoeksvragen opgesteld. We snappen dat sommige doelen op het eerste gezicht elkaars tegengestelde zijn, zoals bijvoorbeeld ‘meer groen’. Dat kan in het donker onveilig aanvoelen en kan ongedierte aantrekken. Terwijl het ook voor betere wateropvang zorgt en recreatiemogelijkheden biedt. Om dat soort tegenstellingen in te zien, worden ze in dit document verzameld zodat we ze zien aankomen.

Er zijn nogal wat dingen om rekening mee te houden, zo willen we Overvecht Centrum groen maken maar ook dat mensen er fijn kunnen wonen en winkelen en er goed kunnen komen. Bij voorkeur met ‘t OV of de fiets of lopend, maar de auto moet ook kunnen.

Dit document gaat dienen als handig hulpstuk, zodat de juiste vragen aan de juiste mensen gesteld worden op het juiste moment en om terug te kunnen vinden waarom waarvoor gekozen is. Op de scorekaart kun je de invloed van een plan voor verschillende onderdelen (zoals ‘werkgelegenheid’ of ‘energie’) zien. Zie het als hulpmiddeltje.

Er is al ‘n beetje voorwerk gedaan en om het overzichtelijk te houden zijn vier grote punten opgesteld namelijk ‘Sociaal’, ‘Economie’, ‘Mobiliteit’ en ‘Duurzaamheid’ die weer onderverdeeld worden. Er zijn veel dingen over Overvecht Centrum op die vier punten aan te merken, maar we willen juist die met hulp van de mensen die in Overvecht wonen en werken, mensen die in het gebied een gebouw of grond hebben en mensen die bij de gemeente werken gaan verbeteren.”

# 0. LEESWIJZER

De gebiedsopgave is het startpunt voor het opstellen van een Masterplan voor Overvecht Centrum. Het is direct gekoppeld aan het Plan van Aanpak Overvecht Centrum (PvA). Het is een uitwerking van basisregel 2: 'we werken vanuit doelen'. Deze twee documenten maken het mogelijk om met alle partijen (wijk/stad, markt en gemeente) in een open planproces te komen tot de realisatie van de gezamenlijke doelen voor Overvecht Centrum.

De uitdaging bij het opstellen van het Masterplan is om tot een kader te komen waarmee de doelen van alle partijen tegelijkertijd, zoveel mogelijk en in goede samenhang met elkaar gerealiseerd worden. Het streven is om het hoogst mogelijke ambitieniveau te realiseren, terwijl tegelijkertijd voldaan dient te worden aan harde randvoorwaarden, zoals de financiële haalbaarheid.

Het doelbewust integrerend werken (DIO<sup>3</sup>) is een instrument dat in dit project én open plan proces wordt gebruikt als hulpmiddel om grip te krijgen op de complexiteit middels overzicht en orde, als ook het juiste gesprek te voeren met alle stakeholders.

Om tot een Masterplan te komen dat rekening houdt met de wensen en eisen vanuit de wijk, de pand- en grondeigenaren en alle beleidsdomeinen, heeft het Kernteam Overvecht Centrum alle wensen en eisen in dit document samengebracht. Dit alles is verzameld in de voorbereidingsfase waar ook college en raad hun bijdrage hebben geleverd, wat geleid heeft tot één samenvattende gebiedsopgave.

De beschrijving van de huidige situatie van het gebied en de aanzet tot identiteit vormt samen met een geordend en compleet overzicht van doelen voor Overvecht Centrum het '**Overvecht Centrum Ontwikkelkader**' of kort het '**OC-ontwikkelkader**'. Dit document schetst de complete opgave waarop aangestuurd wordt in de doorontwikkeling van Overvecht Centrum.



*Het plangebied en daarbinnen het exploitatiegebied voor het Masterplan, de wijk Overvecht is het studiegebied*

# 1. INLEIDING

## Achtergrond

Overvecht Centrum is op dit moment een goed functionerend centrumgebied voor de wijk Overvecht. Het winkelcentrum trekt bezoekers uit de gehele stad/regio. Wel is het gebied relatief monofunctioneel en op onderdelen versleten. De huidige situatie voldoet op een aantal vlakken niet meer aan de wensen van eigenaren, ondernemers in het gebied, wensen vanuit de wijk Overvecht en de stad. Ook de gemeente Utrecht wil vanuit haar huidige visie op de stad het gebied aanpassen. In het afgelopen jaar zijn gesprekken gevoerd met pandeigenaren, ondernemers en vertegenwoordigers uit de wijk Overvecht. Daarnaast is binnen de gemeente geïnventariseerd welke ontwikkelwensen er zijn. Uit de gesprekken blijkt dat herontwikkeling per kavel niet leidt tot het gewenste transformatieniveau en -tempo. Daarom is ervoor gekozen om de handen ineen te slaan en alle wensen en doelen te verzamelen in een gebiedsopgave die de gewenste ontwikkeling van het gebied beschrijft. De gemeente Utrecht heeft het initiatief genomen om dit proces op te starten. In de afgelopen periode is input opgehaald bij alle stakeholders uit Overvecht Centrum, de wijk Overvecht en andere belanghebbenden. De gebiedsopgave is het startpunt voor de ontwikkeling van een Masterplan voor Overvecht Centrum.

Bij de Gebiedsopgave Overvecht Centrum zijn veel stakeholders betrokken. Uit de voorbereiding voor het Masterplan is gebleken dat de haalbaarheid niet vanzelfsprekend is. Het is niet eenvoudig om ieders belang en elke ambitie in het gebied waar te maken. Er lopen reeds acties om urgente

knelpunten of problemen aan te pakken. Zo versterken<sup>1</sup> we het gebied op de korte termijn. Daarnaast leeft de wens om het gebied ruimtelijk te transformeren (veranderen) en daar de wijkverbetering mee te dienen. Er zijn doelen en ambities ten aanzien van: verdichten, vergroenen, welzijn, de wijk economie, de diversiteit van functies, mobiliteit, duurzaamheid en specifieke wensen en eisen vanuit de eigenaren van vastgoed in het gebied.

## Rol van dit document in het proces

Het OC-ontwikkelkader wordt alles overziend gebruikt om aan te sturen op een zo hoog mogelijke kwaliteit voor het gebied in de toekomst. Het dient verschillende doelen in het planproces, zoals:

- Vanuit het OC-ontwikkelkader kan nagegaan worden of alle doelen evenwichtig ingevuld zijn en of de te maken keuzes in het proces aansluiten bij de belangen van alle partijen om zo een transparant, herleidbaar en herkenbaar proces mogelijk te maken (basisregel 3 van het PvA).
- In het gehele proces is het doelbewust werken een instrument om met alle partijen het juiste gesprek te voeren, op het juiste detailniveau.
- Het OC-ontwikkelkader kan in de ontwerpfasen toegepast worden om de impact van ontwerpvoorstellen of specifieke oplossingen op de complete set van ontwikkeldoelen inzichtelijk te maken.

<sup>1</sup>In Plan van Aanpak Overvecht Centrum is de uitgebreide beschrijving opgenomen van het open planproces, wat deze werkwijze mogelijk maakt in deze complexe projectcontext.

- Daarnaast maakt het kader duidelijk hoe ontwerpvoorstellen in het Masterplan bijdragen aan meerdere doelen in plaats van aan één enkele. Ook leidt dit tot een herleidbare keuzeproces om balans aan te brengen tussen bijvoorbeeld conflicterende doelen.
- Het OC-ontwikkelkader is daarmee een instrument om doelbewust en geïntegreerd aan te sturen op invulling van alle ontwikkeldoelen met de meest optimale mix van oplossingen.

### Wat staat niet ter discussie?

- We gaan verdichten in Overvecht Centrum conform de RSU 2040.
- Verdichten is meer dan het toevoegen van woningen alleen.
- Het gebied krijgt een kwaliteitsslag. We vergroenen en maken het gebied comfortabeler, aantrekkelijker en autolouwer.
- Het is een gebiedsontwikkeling en geen plotontwikkeling.
- Ruimte voor ontwikkeling ontstaat alleen wanneer de auto in het gebied minder ruimte op straat inneemt.
- Het Masterplan moet financieel haalbaar zijn.



*Impressie van de huidige situatie aan de Seinedreef*

## **Welke input is gebruikt om tot het Ontwikkelkader voor Overvecht Centrum te komen?**

Om het OC-ontwikkelkader op te bouwen zijn de uitkomsten van gesprekken met vertegenwoordigers van de wijk en pand- en grondeigenaren verwerkt, als ook vastgestelde beleidstukken en beleidsnotities gebruikt. We starten in deze gebiedsopgave met de overkoepelende visie voor de stad. Daarna volgt in drie delen het OC-ontwikkelkader, dat volgt uit alle bovengenoemde stukken en de eerdere verkenning. Met de keuze om doelbewust te willen werken zijn al vanuit de Verkenning vele onderzoeksvragen meegegeven aan dit proces, welke in het ontwerpproces beantwoord dienen te worden. Hoe deze onderzoeksvragen ingezet worden in het Masterplanproces en op welke wijze gewerkt kan worden met het OC-ontwikkelkader wordt op hoofdlijnen toegelicht in hoofdstuk 4. Een overzicht van alle onderzoeksvragen is opgenomen in hoofdstuk 5. In de bijlage staat een overzicht van documenten die gebruikt zijn om tot het complete overzicht van doelen te komen.

## 2. OVERKOEPELENDE VISIE UTRECHT

Dit hoofdstuk beschrijft de koers van de stad, het zijn de overkoepelende doelen die richting geven aan de totale stedelijke opgave van Utrecht. De opgave voor Overvecht Centrum komt voor een gedeelte voort uit de opgave waar de gehele stad en de wijk Overvecht mee te maken heeft.

De gemeente Utrecht kiest voor een gezonde groei van de stad, met gezond stedelijk leven voor iedereen. Utrecht groeit van ruim 350.000 nu naar ongeveer 450.000 inwoners in 2040. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. De gemeente wil dat deze woningen en bijbehorende voorzieningen binnen het stedelijke gebied worden gebouwd. In de Koers is beschreven hoe Utrecht invulling wil geven aan de leefomgeving voor de lange termijn. Wat moeten we doen om te zorgen dat Utrecht ook op de langere termijn een aantrekkelijke, gezonde stad voor iedereen wordt. Uitgangspunten zijn:

- Utrecht moet een stad voor iedereen blijven. Een stad waarin iedereen mee kan doen.
- Waarin huizen, de openbare ruimte en voorzieningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen.
- Utrechters voelen zich verbonden met elkaar.
- De hele stad wordt groener en gezonder en er zijn en blijven rustige plekken in de stad.
- We zorgen er ondertussen voor dat we in al deze ontwikkelingen het karakter van de stad behouden.

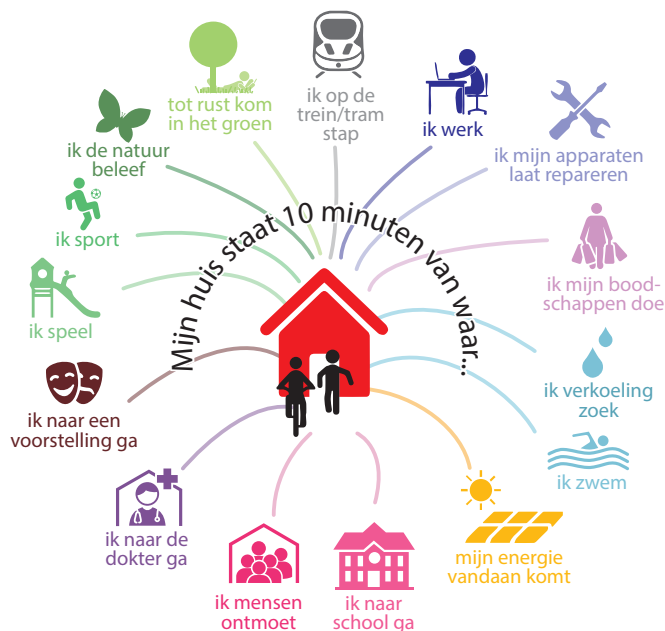
'Gezond stedelijk leven' betekent dat mensen zowel *fysiek als mentaal gezond* zijn. De gemeente Utrecht wil dat mensen op een plezierige, gezonde manier in deze groeiende stad kunnen wonen, werken en leven. Veel inwoners zijn bewust bezig met hun eigen gezondheid in een wijk waarmee zij zich verbonden voelen en zich veilig voelen. Maar dat is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Zorgen over bijvoorbeeld werk, inkomen, mantelzorg of een gemis aan sociale contacten kunnen veel aandacht opeisen. Dan is 'gezond leven' niet een gemakkelijke keuze. Ook is de leefomgeving van mensen van invloed op hun gezondheid. De gemeente wil inwoners zoveel mogelijk gelijke kansen bieden op gezond stedelijk leven, door rekening te houden met hun persoonlijke omstandigheden en vaardigheden. Soms moet je daarvoor ongelijk investeren.



Profiel de Groene stad - groen dichtbij

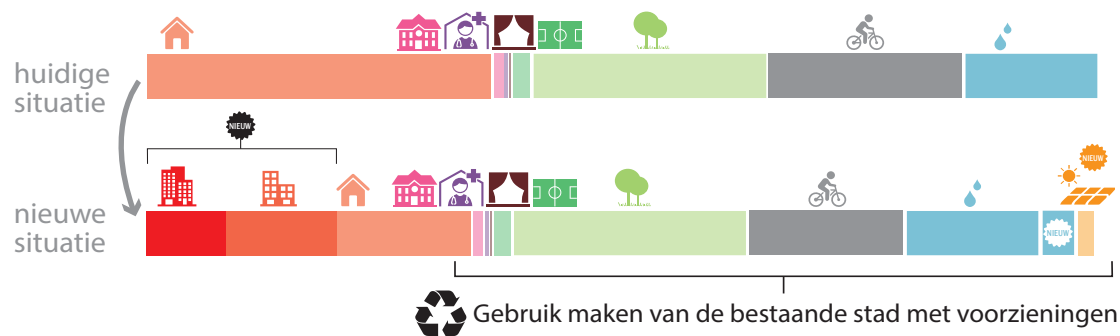


Groene speelruimte voor kinderen



boven - Utrecht 10 minuten-stad (uit RSU)

onder - Barcode voor transformatie gebieden (uit RSU)



Utrecht wil daarnaast een compacte tien-minutenstad blijven en inspelen op nieuwe eisen en ontwikkelingen die wereldwijd spelen. De toename van het aantal bewoners vraagt om het *verdichten* van de stad. Dit vraagt om de inpassing van meer woningen, werklocaties (banen) en maatschappelijke voorzieningen. Bij de groei van de stad groeien ook andere zaken mee, zoals onder andere onderwijs, sport, zorg, groen en energie. De stad wil een heldere, duurzame voorzieningenstructuur creëren waarbij de verschillende (winkel)gebieden elkaar aanvullen en elk een eigen taak binnen de structuur vervult.

Om *mobiliteit* in de stad hoogwaardig in te vullen, is balans nodig tussen enerzijds de spreiding van voorzieningen en anderzijds goede ontsluitingsmogelijkheden via openbaar vervoer, wegen, fietspaden en voetpaden. Een evenwichtig spreiding zorgt ervoor dat *voorzieningen* overal nabij zijn, waardoor bewoners minder ver hoeven te reizen. Goede vervoersvoorzieningen tussen belangrijke knooppunten en centra zorgen ervoor dat bewoners hun bestemming eenvoudig en snel kunnen bereiken.

Naast de voorziene groei en het verdichten van de stad is het tenslotte nodig om de stad te *verduurzamen*. Om klimaatverandering tegen te gaan en onze energievoorziening betaalbaar en toekomstbestendig te maken stappen we over op duurzame energiebronnen. Verandering van het klimaat dwingt ons om de stad klimaatbestendig te maken. De gemeente Utrecht – en de gehele EU – willen in 2050 circulair zijn. Door *vergroening* van de stad maken we de stad niet alleen aantrekkelijk voor mensen, maar biedt de stad ook ruimte voor meer biodiversiteit. Bovendien helpt groen om hittestress en verdroging tegen te gaan en om extreme regelbuien op te vangen.

# 3. OVERVECHT CENTRUM ONTWIKKELKADER

De beschrijving van de huidige situatie van het gebied (deel A) en de aanzet tot identiteit (deel B) vormt samen met een overzichtelijk en compleet overzicht van doelen voor Overvecht Centrum (deel C) het **'Overvecht Centrum Ontwikkelder'** of kort het **'OC-ontwikkelder'**. Dit document schetst de complete opgave waarop aangestuurd wordt in de doorontwikkeling van Overvecht Centrum.



*Huidige situatie Gloriantdreef met entree Shoppingcenter en C&A pand*

# A. HUIDIGE SITUATIE OVERVECHT CENTRUM

Op basis van diverse documenten (zie bijlage A) en gesprekken met betrokkenen is de huidige situatie van Overvecht Centrum in beeld gebracht. Het betreft hier de sterke en zwakke punten, als ook de kansen en zorgen (SWOT).

De nieuwe bouwblokken van de NPD-strook en de vernieuwde openbare ruimte laten al een kwaliteitsslag zien en tonen kansen voor het gebied. Ze zijn echter niet representatief voor de huidige situatie in Overvecht Centrum en worden mede daarom in de onderstaande beschrijving buiten beschouwing gelaten.

## Sociaal

De leefbaarheid van Overvecht Centrum is op dit moment laag. Er zijn zorgen over de sociale veiligheid. Er is overlast van jongeren en 30-plussers, criminaliteit en autoinbraken. Ook is er overlast van de geur van de rioolwaterzuivering, geluid, zwerfvuil en af en toe ook van ratten. Het gebied heeft geen goed imago. Daarnaast is er op dit moment weinig verbinding tussen de bewoners, weinig variatie in de woningen. Er zijn geldzorgen, weinig sociale cohesie en zorgen om de gezondheid voor een deel van de bewoners. Tenslotte is er te weinig sprake van handhaving. Ondanks dit zijn bewoners trots op hun Overvecht en hun centrum en binnen de gemeenschap zijn er veel initiatieven.

De bebouwing en de openbare ruimte hebben beide een verouderde en versteende uitstraling. Er zijn geen verblijfs- en ontmoetingsplekken en er is weinig groen in het gebied (wel veel

groen in de omgeving). Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid. Het gebied is op de auto gericht en het gedrag van de bestuurders veroorzaakt overlast (hufteerigheid en hard rijden). Ook andere verkeersdeelnemers als scooters, brommers, fietsers en voetgangers maken zich schuldig aan a-sociaal gedrag. In het gebied zelf is te weinig aandacht voor de veiligheid en comfort van voetganger en fietser. Dit geldt ook voor de routes vanuit de buurten naar het centrum toe.

## Economie

Het Shoppingcenter is een trekker voor de dagelijkse boodschappen met een groot, compleet en gevarieerd aanbod. Alle winkels zitten in de buurt. De diversiteit van de wijk is zichtbaar. Overvecht Centrum is als gebied op dit moment redelijk monofunctioneel. Er is vooral sprake van winkelen. Er zijn te weinig horeca en andere functies (wonen, werken, cultuur, recreatie etc (laagdrempelig)). De branchering van het Shoppingcenter wordt steeds laagwaardiger en eenzijdiger en corona laat zijn sporen zien in het winkelgebied. Het Shoppingcenter is na de binnenstad samen met Leidse Rijn Centrum

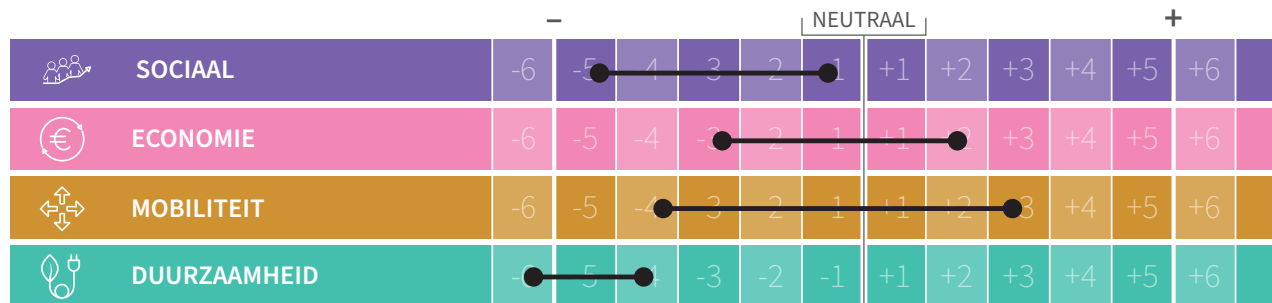
het tweede en derde winkelcentrum van de stad. Goede functies in het gebied die zeker behouden moeten blijven zijn de weekmarkt, de bibliotheek en het wijkbureau.

## Mobiliteit

Het winkelcentrum is goed bereikbaar voor de auto en de nabijheid van het gratis parkeren wordt zeer gewaardeerd. De parkeerdruk is op sommige momenten te hoog en de ontsluitingsstructuur is onduidelijk. Het heeft een centrale ligging en is bereikbaar met het openbaar vervoer. Openbaar vervoer is niet voor alle plekken goed op orde. Door de geïsoleerde ligging tussen de Dreven is de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor langzaam verkeer matig. De ruimte voor fietser en voetganger in het gebied is beperkt, kent weinig kwaliteit en is niet altijd veilig.

## Duurzaamheid

Het gebied is op dit moment niet klimaat bestendig. De kwaliteit van de ondergrond (kabels en leidingen) is laag. Veel gebouwen zijn matig tot slecht geïsoleerd en er wordt momenteel weinig duurzame energie toegepast.



score obv huidige situatie



*Abstract beeld - veelkleurigheid, diversiteit en menging*

**Overvecht Centrum wordt een nieuwe gemengde buurt waar mensen uit de wijk, maar ook de gehele stad zich welkom voelen. Waar mensen prettig winkelen, fijn werken, gezellig samenkomen, als ook plezierig wonen.**

**Het centrumgebied is gevarieerd en aantrekkelijk. Waar plek is voor levendigheid, maar ook voor rust. Die groen, gezond en veilig is, maar ook herkenbaar en Overvechts.**

**Een plek voor een diversiteit aan mensen, voor ontmoeting, ontplooiing en verbinding, echt een hart voor Overvecht.**

# B. GEBIEDSWAARDEN & IDENTITEIT OVERVECHT CENTRUM

## Naar een gedragen identiteit

Gedurende het masterplanproces worden de gebiedswaarden en de identiteit voor het nieuwe Overvecht Centrum getest, uitgewerkt en geladen. In de voorbereiding op het Masterplanproces is er in verschillende losse trajecten gewerkt aan een aanzet van de identiteit van Overvecht Centrum.

Vanuit de voorbereiding zijn de kernwaarden Divers, Verbonden, Zichtbaar & Aantrekkelijk gedeuid als aanzet. Ook het Shoppingcenter heeft gewerkt aan hun eigen merkidentiteit. Met 'van alle markten thuis' richten ze zich op diversiteit in uitstraling en op de sfeer van een bazar, een versmarkt, een centrale ontmoetingsplek, kleurrijk interieur en een podium. Vanaf de zomer 2021 heeft de initiatiefgroep Einsteinkwartier gewerkt aan de identiteit en kompas voor Overvecht en het centrumgebied van Overvecht. Eind 2021 is de gemeente gevraagd om deel te nemen aan deze sessies. Vanuit de informatie van alle drie drie trajecten er is een overkoepelend gezamenlijk beeld uit te filteren. Hierna volgt een samenvoeging als startpunt voor de identiteit.

## Overvecht Centrum een nieuwe gemengde buurt

Vaak heeft het het negatieve imago van Overvecht de overhand, tegelijkertijd zijn veel bewoners ook trots op hun wijk. Overvecht is namelijk óók een wijk waar mensen zichzelf mogen zijn, ongeacht je leeftijd, culturele achtergrond, geardeheid of geloof. Het is een open wijk en iedereen is welkom. Al die verschillende mensen in Overvecht zijn de kracht van de wijk. De wijk Overvecht bestaat uit

veel verschillende buurtjes elk met een eigen sfeer. Deze sociale structuur is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van deze *nieuwe gemengde buurt*, het nieuwe centrumgebied als hart van de wijk. Zowel oude als nieuwe bewoners voelen zich straks welkom en zijn trots op het nieuwe Overvecht Centrum.

Overvecht Centrum blijft het 2e/ 3e centrum van Utrecht en is een plek waar de stad verder gaat verdichten. Om meer mensen plezierig te laten wonen, extra aanbod aan voorzieningen te creëren en tegelijkertijd het gebied aantrekkelijker en klimaatbestendig te maken is de opgave voor Overvecht Centrum verdichten en vergroenen in balans.

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

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

Het gebied blijft goed bereikbaar voor de auto, maar de auto is minder dominant in het gebied. De voetganger én de fiets krijgen meer ruimte in het gebied. De openbare ruimte is gevarieerd en aantrekkelijk en er is meer ruimte voor andere functies op maaiveld.

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



*Impressie van de huidige situatie Brilledreef*

# C. DOELENKADER OVERVECHT CENTRUM

Alle beleidsdoelen en wensen vanuit de eigenaren en de wijk zijn verzameld en vormen één set met herleidbare doelen voor iedereen. Deze doelen zijn in verschillende bijeenkomsten en interviews getoetst en aangevuld met alle stakeholders. Onderstaand afwegingskader is een middel om integrerende afwegingen en besluitvorming mogelijk te maken. Gedurende het ontwerpproces van het Masterplan zoeken we naar een set van ingrediënten, ideeën en oplossingen waarmee we zo goed mogelijk alle doelen gelijktijdig kunnen invullen. Tegelijkertijd moet voldaan worden aan harde randvoorwaarden, zoals de financiële haalbaarheid en de ruimtelijke inpasbaarheid van alle gewenste functies in het gebied en de ondergrond.

Het ontwikkelkader beschrijft doelen verdeeld over vier thema's:

1. Sociaal
2. Economie
3. Mobiliteit
4. Duurzaamheid

Per thema zijn de doelen gerangschikt in 3 niveaus. Het ontwikkelkader bestaat uit een set van hoofddoelen (niveau 1), die op hun beurt onderverdeeld zijn in subdoelen (niveau 2). De meeste subdoelen zijn op hun beurt opgebouwd uit onderliggende doelen (niveau 3).

THEMA'S	HOOFDDOEL	SUBDOEL
1 SOCIAAL	1.1	Leefbaarheid (gezondheid en geluk)
	1.2	Passend woningaanbod
	1.3	Inclusiviteit (kwetsbare doelgroepen)
2 ECONOMIE	2.1	Aantrekkelijk ondernemers- en investeringsklimaat
	2.2	Werkgelegenheid in balans
	2.3	Circulaire economie in 2050
3 MOBILITEIT	3.1	Gezond en schoon vervoer
	3.2	Goede publieke bereikbaarheid en toegankelijkheid
4 DUURZAAM	4.1	Goede ecologische kwaliteit (Groen)
	4.2	Klimaatadaptatie
	4.3	Duurzame Energie
	4.4	Circulaire grondstoffen

## Sociaal

Het gebied is aantrekkelijk en comfortabel om in te zijn. De gebouwen, openbare ruimte en de functies in het gebied verhogen de **verblijfskwaliteit**. Er is ruimte voor ontmoetingen, initiatieven, evenementen, cultuur, bewegen, sport en spelen en het gebied biedt de mogelijkheid om een breed pallet aan programma's te hosten. Hierdoor nodigt het gebied uit tot meedoen (participatie) en erbij horen (sociale samenhang). Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt gestuurd op een aantrekkelijke, groene, comfortabele en begrijpelijke ruimte. Hierbij zijn sociale veiligheid, verkeersveiligheid en fysieke veiligheid belangrijk. Het is een gebied waar zowel oude als nieuwe wijkbewoners zich prettig voelen, waar op straat oog is voor de menselijke maat en eigenaarschap vanzelfsprekend is. De inrichting draagt bij aan een gezonde levensstijl. Zo nodigt ze uit tot onder andere fysieke gezondheid (bewegen) en mentale gezondheid (ontmoeten en verblijven). Er is ruimte in het gebied om activiteiten te huisvesten die gezond eten en gezond gedrag stimuleren.

### 1 SOCIAAL

#### 1.1 Leefbaarheid (gezondheid en geluk)

##### 1.1.1 Verblijfskwaliteit

- Diversiteit, levendigheid en rust in balans
- Nabijheid van voorzieningen (o.a onderwijs, zorg, cultuur, welzijn, sport, vrije tijd en boodschappen)
- Groene openbare ruimte (Groen tenzij..)
- Comfortabele openbare ruimte (windluw, bezond of juist beschaduwd)
- Aantrekkelijke openbare ruimte
- Aantrekkelijke gebouwen en architectuur
- Prettige menselijke plekken (eigenaarschap en stad op ooghoogte)
- Eenvoudige en begrijpelijke openbare ruimte

##### 1.1.2 Maatschappelijke participatie en sociale samenhang

- Ruimte voor ontmoeting en verbinding
- Ruimte voor bewegen, sporten en spelen
- Ruimte voor culturele ontplooiing
- Ruimte voor initiatieven
- Divers sociaal programma

##### 1.1.3 Veiligheid

- Sociale veiligheid
- Verkeersveiligheid
- Fysieke veiligheid

##### 1.1.4 Gezonde levensstijl

- Mentale gezondheid
- Fysieke gezondheid
- Gezond voedsel
- Gezond gedrag stimuleren

*Hoofddoelen en subdoelen voor het thema Sociaal - deel 1*

<b>1.2 Passend woningaanbod</b>	
1.2.1	<b>Toevoegen woningen</b>
1.2.2	<b>Woningmarkt in balans</b> Bouwen voor mensen uit de wijk en voor mensen van buiten de wijk Huisvesten kwetsbare / bijzondere doelgroepen Doorstroming
1.2.3	<b>Aantrekkelijke woningen (balans prijs - kwaliteit)</b> Betaalbaarheid Woningkwaliteit (gebouw)
<b>1.3 Inclusiviteit (kwetsbare doelgroepen)</b>	
1.3.1	<b>Speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen</b> Migratie (taal en cultuur barrières slechten) Psycho sociale ondersteuning Ondersteuning op zelfstandigheid en zelfredzaamheid Fysiek, mentaal en digitale toegankelijkheid
1.3.2	<b>Jeugd</b> Gezond en veilig opgroeien Ontplooiing jonge kinderen Perspectief op werk
1.3.3	<b>Ouderen</b> Gezond en veilig oud worden

Het gebied biedt een **passend woningaanbod**. Dit houdt in dat er meer en aantrekkelijke woningen beschikbaar zijn en dat de woningen aansluiten bij plezierig wonen in een meer gemengde wijk en de vraag vanuit verschillende doelgroepen, zoals: starters, doorstromers en andere specifieke of kwetsbare doelgroepen. Een divers aanbod maakt ook het doorstromen vanuit andere woningen in de wijk beter mogelijk. Het nieuwe centrumstedelijke woonaanbod draagt bij aan de directe omgeving, de wijk als ook de stad. De prijs-kwaliteitverhouding is afgestemd op de eisen vanuit de verschillende doelgroepen en heeft oog voor het totaal aan woonlasten van bewoners. Woningkwaliteit omvat ook de toekomstbestendigheid van woningen. Binnen een complex én in de woonomgeving is ruimte voor ontmoeting tussen de doelgroepen en in groepen onderling.

In het gebied hebben we **oog voor alle doelgroepen**. Het gebied is toegankelijk én inclusief ingericht en functies zijn passend (niet ontwrichtend). In het ontwerpproces en in de sociale programma's is aandacht voor alle leeftijdsgroepen en in het bijzonder voor kwetsbare doelgroepen.

Hoofddoelen en subdoelen voor het thema Sociaal - deel 2

## Economie

Overvecht Centrum is het 2e/3e centrum van Utrecht, dankzij haar **aantrekkelijke ondernemers- en investeringsklimaat**. Het gebied is divers, bevat onderscheidende functies ten opzichte van andere centra en biedt bezoekers een compleet aanbod qua winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Er is ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap. De voorzieningen en werkfuncties versterken het winkelhart. De verschillende functies zitten op de juiste plek, de looproutes zijn op orde en er is een aantrekkelijke winkelkwaliteit.

Naast dit aanbod zorgt een ruimte voor evenementen (naast de weekmarkt) voor grotere sociale binding met de wijk en de stad. Daarmee voorziet het centrum in de behoefte van bewoners, ondernemers, werknemers en bezoekers van Overvecht. Hierdoor trekt het gebied ook mensen vanuit de rest van de stad en de regio aan. De waarde van het gebied trekt investeringen aan, draagt bij aan de verdere ontwikkeling en ondersteunt een duurzame toekomst.

Overvecht Centrum draagt bij aan **balans in de lokale werkgelegenheid**. Het centrum zorgt voor extra werkgelegenheid. En biedt banen voor Overvechters zodat de lokale arbeidsparticipatie toeneemt, waarbij speciale aandacht uitgaat naar jongeren uit de wijk en het onbenutte arbeidspotentieel.

De economische functies worden stapsgewijs **circulair**. Dit is een transitie waarmee we het gebied voorbereiden op nieuwe Europees, nationaal en lokaal beleid op het gebied van de circulaire economie.

## 2 ECONOMIE

### 2.1 Aantrekkelijk ondernemers- en investeringsklimaat

#### 2.1.1 Aantrekkelijk centrum (2e/3e centrum van Utrecht)

Onderscheidend, divers maar samenhangend centrumgebied

Toekomstbestendig winkelcentrum

Compleet aanbod (inclusief maatsch. voorzieningen, bedrijfs/kantoor/werkruimten)

Toename wijkeconomie

Aantrekkelijk voor mensen uit de buurt (hart van de wijk)

Aantrekken van mensen uit Stad / Regio

Stadsbrede voorzieningen

#### 2.1.2 Ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap

#### 2.1.3 Waardecreatie

### 2.2 Werkgelegenheid in balans

#### 2.2.1 Voldoende arbeidsparticipatie

Gezond rondkomen

#### 2.2.2 Werkgelegenheid

Voldoende banen, werkervaringsplekken, stages etc.

Ruimte voor ondernemen

Gezond werkgeverschap

### 2.3 Circulaire economie in 2050

*Hoofddoelen, subdoelen en onderliggende doelen voor het thema Economie*

## 3 MOBILITEIT

### 3.1 Gezond en schoon vervoer

#### 3.1.1 Verschuiving naar meer gebruik duurzame vervoerswijzen (lopen/fietsen/OV)

#### 3.1.2 Aantrekkelijk voor voetgangers

Meer ruimte voor voetgangers in openbare ruimte

#### 3.1.3 Aantrekkelijker fietsnetwerk

Meer capaciteit op netwerk

Meerdere routekeuzes (voor alle doelgroepen)

Voldoende en aantrekkelijke stallingsmogelijkheden

#### 3.1.4 OV als aantrekkelijke keuze

#### 3.1.5 Gebruik deelmobiliteit

### 3.2 Goede publieke bereikbaarheid en toegankelijkheid

#### 3.2.1 Bereikbaarheid

Wandel- en fietsverbindingen (naar gebied en binnen gebied)

Comfortabele OV-verbindingen en verbinding met Station Overvecht

Autobereikbaar

Expeditie bereikbaar (incl laden en lossen)

Nood- en hulpdiensten

#### 3.2.2 Goede voorzieningen voor bestemmingsverkeer

Passende parkeervoorziening voor bewoners (fiets en auto)

Passende parkeervoorziening voor bezoekers (fiets en auto)

Passende parkeervoorziening voor werknemers (fiets en auto)

#### 3.2.3 Toegankelijkheid

Aandacht voor voetganger en fietser

Toegankelijk voor iedereen

## Mobiliteit

**Gezond en schoon vervoer** is aantrekkelijk gemaakt. Het gebied stimuleert lopen en fietsen en de verschuiving naar duurzame vervoersmiddelen. Het gebruik van het Openbaar Vervoer is aantrekkelijk en comfortabel voor bewoners en bezoekers. Lopen en fietsen krijgt in de openbare ruimte meer ruimte, ten koste van de ruimte voor de auto. Mede hierdoor is het gebied aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers.

De **goede bereikbaarheid en toegankelijkheid** van het gebied maakt het aantrekkelijk en eenvoudig om het gebied te bezoeken. Naast een comfortabele verbinding via het openbaar vervoersnetwerk, is het gebied ook goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's. Bij het toegankelijk maken van het gebied is gedacht aan alle doelgroepen (rolstoel, slechtzienden, etc). Voor bedrijven en winkels is er ruimte voor expeditie (laden en lossen) en ook aan de toegankelijkheid van nood- en hulpdiensten is gedacht.

Het **parkeeraanbod** sluit aan bij de behoefte van bewoners, bezoekers en werknemers in het gebied. Parkeren nabij voorzieningen is van belang. Bovendien is er voldoende en aantrekkelijke ruimte voor het stallen van fietsen.

*Hoofdoelen, subdoelen en onderliggende doelen voor het thema Mobiliteit*

## Duurzaamheid

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

De ruimtelijk inrichting ondersteunt de doelen voor **klimaatadaptatie**. Hierdoor verkleinen we de kans op overlast vanuit hevige buien, hitte en droogte.

Het gebied bereid zich voor op een volledig **duurzame energievoorziening** door de energievraag in de bestaande gebouwen te beperken en zoveel mogelijk lokale energieopwekking in te passen.

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

### 4 DUURZAAM

#### 4.1 Goede ecologische kwaliteit (Groen)

##### 4.1.1 Goede milieukwaliteit (schoon milieu)

Bodemkwaliteit  
Luchtkwaliteit  
Waterkwaliteit

##### 4.1.2 Biodiversiteit en goede ecologie

Meer groen (in balans met verdichten)  
Verbonden groen  
Diervriendelijk groen  
Natuurvriendelijk bouwen  
Utrechtse soortenlijst toegepast

##### 4.1.3 Beperken mondiale voetafdruk

Zoveel mogelijk zelfvoorzienend in het gebied  
Verantwoorde herkomst van resources van buiten het gebied / regio

#### 4.2 Klimaatadaptatie

##### 4.2.1 Beperkte klimaatgerelateerde hinder en calamiteiten

Waterbuuste inrichting (water richting singels)  
Voorkomen droogte  
Voorkomen / beperken hittestress

#### 4.3 Duurzame Energie

##### 4.3.1 Beperkte energievraag

Goed geïsoleerde gebouwen  
Efficiënte installaties in gebouwen (verwarmen, ventileren, koken en warm tapwater)

##### 4.3.2 Energieaanbod uit hernieuwbare / duurzame bronnen

Lokale opwek  
Lokale opslag om energiepieken en aanbod dalen op te vangen

#### 4.4 Circulaire grondstoffen

##### 4.4.1 100% Circulaire samenleving in 2050

Gesloten natuurlijke kringlopen - materialen stromen in balans met de natuur  
Veilige technische kringlopen - Materialen circuleren zonder noemenswaardige impact op de natuur

*Hoofdoelen, subdoelen en onderliggende doelen voor het thema Duurzaam*





# 4. PROCES VAN GEBIEDSOPGAVE NAAR MASTERPLAN

De uitdaging bij het opstellen van het Masterplan is om tot een ontwerp te komen waarmee de doelen van alle partijen gelijktijdig en in goede samenhang met elkaar gerealiseerd worden. Het streven is om het hoogst mogelijke ambitieniveau te realiseren, terwijl het tegelijkertijd de uitdaging is te voldoen aan harde randvoorwaarden, zoals de financiële haalbaarheid en de ruimtelijke inpassing. Het OC-ontwikkeldkader wordt gebruikt om in het ontwerpproces van het Masterplan middels het goede gesprek tussen partijen aan te sturen op een zo hoog mogelijke kwaliteit voor het gebied in de toekomst. Vanuit het OC-ontwikkeldkader kan nagegaan worden of alle doelen evenwichtig ingevuld zijn en of de te maken keuzes in het proces aansluiten bij de belangen van alle betrokkenen.

## Onderzoeksvragen en proces

In voorbereiding op het Masterplan zijn veel onderzoeksvragen (hoofdstuk 5) ingebracht. En er zijn bewust geen harde eisen en oplossingen meegegeven om gedurende het Masterplanproces zoveel mogelijk ruimte te behouden. De onderzoeksvragen helpen bij de inventarisatie- en analysefase en geven input aan het ontwerpproces. Wat daadwerkelijk “hard” en “zacht” is in de ruimtelijke inpassing wordt in het proces nader onderzocht en gezamenlijk vastgesteld.

Een belangrijke opgave voor het gebied is het vinden van een optimum tussen parkeren, bouwvolume en financiën. Tegelijkertijd dient met het Masterplan invulling gegeven te worden aan de complete set van doelen, zoals

	-						NEUTRAAL		+					
 SOCIAAL	-6	-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	+6		
 ECONOMIE	-6	-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	+6		
 MOBILITEIT	-6	-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	+6		
 DUURZAAMHEID	-6	-5	-4	-3	-2	-1	+1	+2	+3	+4	+5	+6		

Scorekaart - thema's

bijvoorbeeld de sociale veiligheid, maar ook het ondernemersklimaat en de opgave ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Tijdens de ontwikkeling van het Masterplan wordt bekeken wat de optimale invulling is en welke keuzes nodig zijn voor het gebied. De beantwoording van elke onderzoeksvraag staat daarmee niet op zichzelf, maar worden beantwoord in de context van het totale Ontwikkeldkader.

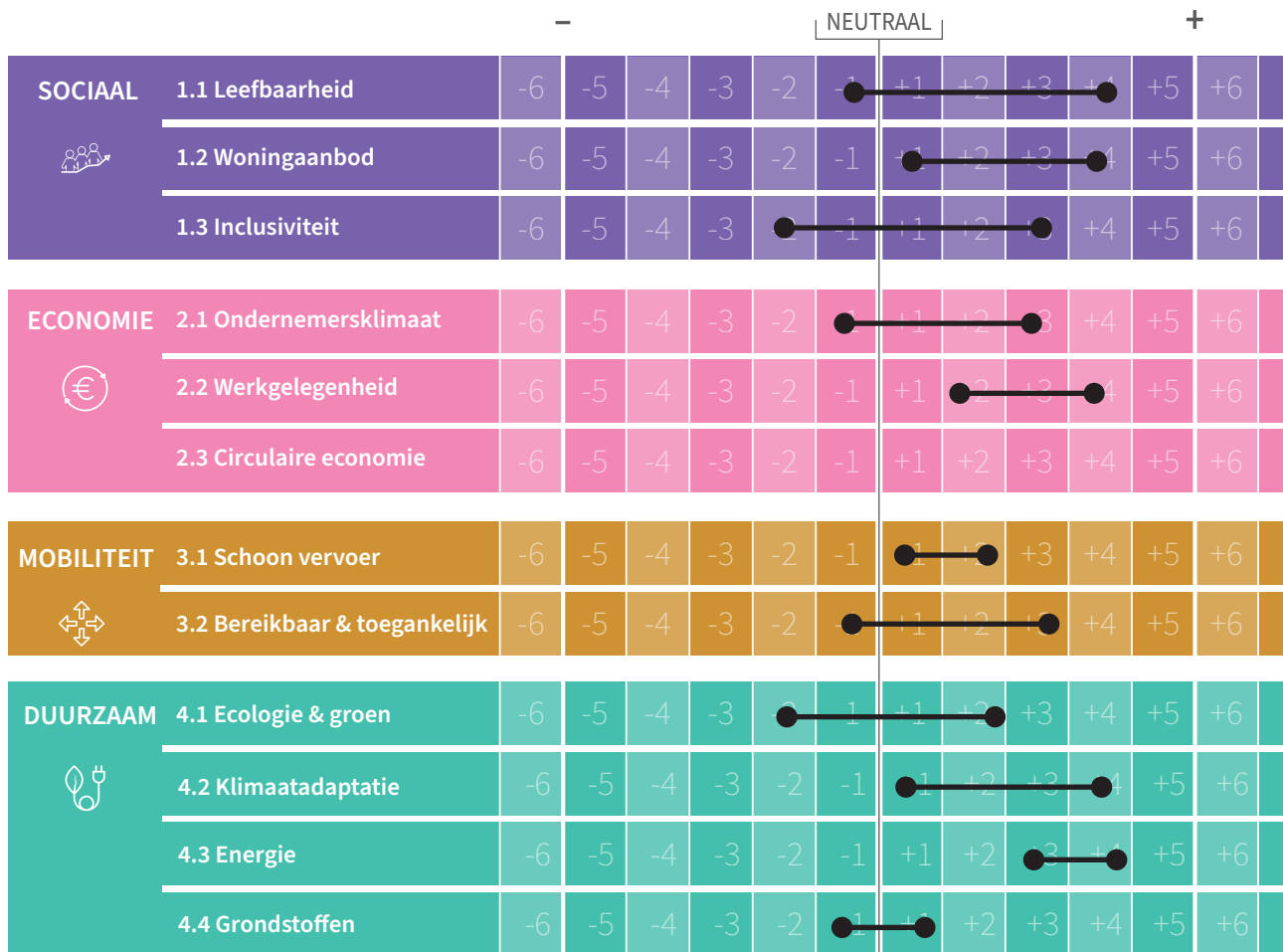
## Van Ontwikkeldkader naar afweging en besluitvorming

Het OC-Ontwikkeldkader beschrijft de complete set aan doelen voor de gebiedsontwikkeling. Sommige doelen kunnen elkaar versterken of juist tegenwerken. Ook zijn oplossingen denkbaar die meerdere ontwikkeldoelen tegelijk dienen. Bijvoorbeeld, een groen park in het gebied biedt enerzijds ruimte aan ontmoeting en verblijf als ook culturele ontplooiing van gebruikers. Tegelijk draagt het groen bij aan wateropvang, het

voorkomen van hittestress en als het park divers is met bomen, gras, bloemen en stuiken, ook aan meer biodiversiteit. Andersom geldt dat de wens om meer woningen, winkels en bedrijfsruimtes in te passen impact heeft op de mate van vergroening van het gebied. Ook kan inpassing van struiken leiden tot een gevoel van onveiligheid of verzameling van vuil en ongedierte. Bij het ontwikkelen van het Masterplan houden we daarom nadrukkelijk rekening met kruisbestuiving en de onderlinge impact van de verschillende ontwikkeldoelen die een rol spelen voor Overvecht Centrum. Zo zoeken we naar een gebiedsinvulling waarmee we nu en in de toekomst een zo hoog mogelijke geïntegreerde kwaliteit kunnen realiseren en betrekken we alle betrokkenen bij dit proces.

## Scorekaarten

De scorekaarten visualiseren de bijdrage aan de ontwikkeldoelen. Ze zijn op meerdere manieren



FICTIEF VOORBEELD Hierboven gaat gescoord worden op oplossing X en toont het de bijdrage van deze maatregel aan de verschillende hoofddoelen.

De scorekaart visualiseert hoe een oplossing of specifieke scenario's bijdragen aan het Doelenkader. Men kan scoren op verschillende niveaus, pagina 21 op niveau thema's, hierboven op hoofddoelen.

inzetbaar. Zo kan het:

- de impact van specifieke oplossingen of (ontwerp)varianten op de ontwikkeldoelen inzichtelijk maken om zo de meest effectieve ingrediënten te selecteren.  
Bijvoorbeeld: ondergrondsparkeren kan extra ruimte opleveren voor gebouwen (woningen, winkels en bedrijfspanden) en daarmee meer wijk economie mogelijk maken. Daarnaast kan het meer ruimte opleveren voor ontmoeten en groen. Wel zullen de kosten per parkeerplek substantieel toenemen, waardoor er minder investeringsruimte resteert voor andere ontwikkeldoelen.
- de impact van een ambitie of scenario inzichtelijk maken (evt. bij beantwoording van een onderzoeksvraag). Door de impact van verschillende scenario's op alle ontwikkeldoelen met elkaar te vergelijken, kan onderbouwd worden welk scenario het beste past bij de ontwikkelopgave van het gebied.

Het inzicht dat de scorekaart biedt, ondersteunt daarmee de afwegingen en besluitvorming gedurende het ontwerpproces (en daarna). De functie van dit hulpmiddel is daarmee vooral om het gesprek tussen partijen over specifieke keuzes te faciliteren. De scorekaart stuurt aan op een integrerende onderbouwing van keuzes. De impact van een keuze op alle domeinen wordt steeds in ogenschouw genomen. Met de Scorekaart is het mogelijk om besluitvorming te verantwoorden. Gedurende het Masterplanproces zal de preciese toepassing nader uitgewerkt worden.

# 5. ONDERZOEKSVRAGEN

Dit is een compleet overzicht van de onderzoeksvragen op dit moment. Deze zijn in het proces door alle stakeholders ingebracht. De vragen komen onder andere uit het Raadsvoorstel, de Raadsbrief, vragen uit het college, vanuit de bewoners van het Einsteinkwartier, vanuit de CCvE van het Shoppingcenter en vanuit betrokken ambtenaren. Er is regelmatig overlap in de onderzoeksvragen, maar er zijn ook nuanceverschillen.

De onderzoeksvragen geven inzicht waar allemaal antwoord op moet komen om invulling te kunnen geven aan het complete overzicht aan doelen voor Overvecht Centrum. Ook schetsen

de onderzoeksvragen tegengestelde belangen, dilemma's en aandachtspunten voor de invulling van het Masterplan. De onderzoeksvragen helpen bij de inventarisatie- en analysefase en geven input aan het ontwerpproces en de uitwerking van de identiteit.

In de uiteindelijke beantwoording zal gekeken worden of onderzoeksvragen in een cluster kunnen worden beantwoord of dat ze separaat behandeld moeten worden.

## SOCIAAL

1	Wat bepaalt de leefbaarheid in dit gebied?
2	Hoe wordt de leefbaarheid van Overvecht Centrum gegarandeerd?
3	Hoe wordt de balans tussen vergroenen en verdichten vormgegeven?
4	Hoe wordt het centrumgebied een ontmoetingsplek voor de wijk?
5	Wat levert de verdichting op voor de huidige bewoners?
6	Hoe kan het ontwerp bijdragen aan het verbeteren van het gevoel van veiligheid?
7	Wat is het laadvermogen irt menselijke maat (ruimte, licht, lucht en groen), hoeveelheid parkeren en haalbaarheid?
8	Hoe wordt bij Overvecht Centrum aangekeken tegen de sociaal maatschappelijke kant?
9	Wat is de sociale impactanalyse?
10	De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg) concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.

11	Voor wie gaan we bouwen? En wat betekent dat voor bijvoorbeeld de doorstroming in de wijk en de kwaliteit van het gebied?
12	Zijn er kansen voor bijzondere woonvormen?
13	In aanvulling op onderzoeksvraag 10: Amendement A169: "Daarbij in ieder geval ook expliciet in te gaan op het toevoegen van friendswoningen aan de ontwikkeling in Overvecht Centrum."
14	Hoe komt er een gemengd divers woonprogramma?
15	Hoe kunnen we ook mensen van buiten Overvecht aantrekken?
16	Hoe voorkomen we dat Overvecht Centrum een eiland in de wijk wordt met alleen maar dure woningen? Kunnen we vormgeven aan 'gezonde gentrificatie'?
17	Hoe zorgen we met het woonmilieu voor binding met de wijk en de buurt (buurtbinding)?
18	Kunnen we ervoor zorgen dat mensen uit de wijk voorrang krijgen bij woningtoewijzing?
19	Welke doelgroepen en (nieuwe) woonconcepten passen goed in Overvecht Centrum en zijn een aanvulling op de bestaande wijk? En welk aandeel voor starters en voor ouderen is hier passend?
20	Welke doelgroep gaan we bedienen?
21	Welk oppervlak krijgen de woningen?
22	Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Wat is een betaalbare woning en voor welke doelgroep? In bijlage 1 van het raadsvoorstel wordt bij de onderzoeksvragen aangegeven dat bij de verkenning wordt uitgegaan van een verdeling van 35% sociaal, minimaal 25% en maximaal 40% middenhuur/koop en minimaal 25% en maximaal 40% vrije sector conform woonbeleid, inclusief NPD. Daarmee sluiten we aan bij de stadsbrede kaders uit het Woonbeleid. Amendement A167: "Daarbij te onderzoeken wat ervoor nodig is om een minimaal aandeel sociale huur van 35% te ontwikkelen in het gebied exclusief de NPD-strook, en hier in samenwerking met de partners ook naar te streven. Amendement A172: "Daarnaast ook de haalbaarheid te onderzoeken van het scenario minimaal 40% en strevend naar 50% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG)"
23	Wat zijn de kansen voor grotere woningen voor een lagere huur, bijvoorbeeld 70/80 m2 voor EUR 800/900?
24	Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
25	Hoe zorgen we voor goede woonkwaliteit?
26	Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit?
27	Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten?
28	Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
29	Welke doelgroepen lijken goed te passen bij 'wonen op Centrum Overvecht'?
30	Welke verdeling qua woningcategorieën is (sociaal-midden-vrije sector) maatschappelijk en financieel haalbaar?
31	Hoe draagt woningbouwprogramma bij aan eigenaarschap?
32	Wanneer woon je fijn? Wat is woonkwaliteit voor welke doelgroep en welke plek?
33	Is er ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap? (voor Overvechters)
34	Welke manieren zijn er zoal om de openbare ruimte te vergroenen?
35	Hoe maken we van Centrum Overvecht een prettig, sociaal veilig en aangenaam verblijfsgebied?

35	Hoe maken we van Centrum Overvecht een prettig, sociaal veilig en aangenaam verblijfsgebied?
36	Wordt het een open stratenpatroon of blijven de passages overdekt?
37	Wat is een goede plek voor de warenmarkt?
38	Hoe waarderen we het groene lint op?
39	Hoe zorgen we voor een betere verbinding van de groenstrook met andere parken?
40	Kan er een bootje naar het centrum komen?
41	Hoe verbeteren we de luchtkwaliteit?
42	Hoe zorgen we dat het groen meer gebruikt kan worden (gebruikgroen ipv kijkgroen), dus hoe zorg je dat mensen bij elkaar komen, of maak je sportveldjes etc. Is er een relatie tussen groen en het aantal inwoners in de buurt?
43	Hoe zorg je dat plekken waar mensen wonen rustig zijn, in een gebied waar veel levendigheid is?
44	Hoe zorgen we ervoor dat het aanzicht van het gebied van buiten af verbetert? Zodat het gebied ook uitnodigt om er te verblijven (nu veel dichte panden, weinig aantrekkelijk groen).
45	Hoe zorgen we ervoor dat iedereen uit Overvecht zich welkom voelt? Kan het toevoegen van culturele activiteiten en plekken hieraan bijdragen?
46	Is er een relatie te leggen tussen verkeersveiligheid en soorten kruisingen dan wel rotondes? Kan ook rekening worden gehouden met sociale veiligheid met (indeling van het groen)?
47	Hoe garandeer je veiligheid?
48	Hoe zorg je ervoor dat mensen zich welkom voelen in een gebied?
49	Hoe krijg je een toegankelijk gebied, ook qua informatievoorziening?
50	Hoe faciliteer je ontmoeting?
51	Hoe kunnen we eigenaarschap stimuleren in het proces?
52	Wat is eigenaarschap?
53	Hoe definiëren we een gezonde balans in de voedselomgeving mét voldoende variatie in de verschillende commerciële voorzieningen (supermarkt, kleinschalige detailhandel, horeca, catering/afhaal) in dit gebied? En hoe ziet een gezonde balans eruit op gevel/winkelcentrumniveau?
54	Willen mensen wel in een "aangeharkt" centrum zitten?
55	Op welke manier stimuleren we ontmoetingen in de openbare ruimte, en in de gebouwen? En hoe maken we die aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen?
56	Wat is menselijke maat? hoe maken we een prettige, uitnodigende, veilige, openbare ruimte?
57	Hoe zorgen we voor een aantrekkelijke stad op ooghoogte?
58	Hoe wordt het een samenhangend gebied met een robuuste openbare ruimte structuur?
59	Op welke manier kan het gebied herkenbaar worden als centrum van Overvecht? Zijnde het visitekaartje van de wijk.
60	Hoe zorgen we ervoor dat het enerzijds onderscheidend en eigen is, maar dat het blijft passen bij de rest van Overvecht? O.a. hoe slaan we een brug tussen de stedenbouwkundige principes van de wijk en de wens naar meer omsloten plekken met menselijke maat?

## ECONOMIE

61	Hoe zorgen we ervoor dat Shoppingcenter Overvecht door ontwikkelt naar 2e of 3e stadscentrum met nieuwe functies en (stedelijke) voorzieningen voor Overvecht én voor de stad
62	Wat is de ruimte voor een VO-school?
63	Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Motie M467: "Roept het college: De "maatschappelijke functie" nader te definiëren, en uit te splitsen, zodat we kunnen sturen op een gezonde mix van commerciële voorzieningen, schoolgebouw, sportruimtes, ruimtes voor buurtinitiatieven en andere ontmoetingsplekken die bijdragen aan de leefbaarheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling; En te verkennen of het aandeel van 10% vergroot kan worden gelet op de behoefte aan maatschappelijke functies die uit het onderzoek blijkt en dit terug te koppelen aan de raad."
64	Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast?
65	Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen?
66	Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
67	Kunnen we het winkelcentrum in fases ontwikkelen en toekomstbestendig maken?
68	Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden?
69	Hoe waarborgen we dat het centrumgebied voor alle Overvechters wordt? Draagt een buurthuis daar aan bij?
70	Hoe kunnen lokale ondernemers een plek krijgen?
71	Hoe zorgen we voor betaalbare huren?
72	Hoe kunnen Overvechters betrokken worden bij de branchering?
73	Is er ruimte voor een grote stadsbrede voorziening/ trekker zoals bijvoorbeeld een bioscoop, sport, VO-school, culturele voorziening et cetera en is de 10% dan voldoende? Of komt een dergelijke functie boven op dat percentage?
74	Hoe kan er ruimte blijven voor de weekmarkt?
75	Hoe zorgen we dat het betaalbaar blijft? (ook de voorzieningen en werkrumtes)
76	Wat is divers aanbod voor voorzieningen?
77	Wat is divers aanbod voor winkels?
78	Wat maakt Overvecht Centrum nu uitnodigend voor alle culturen en moeten we behouden?
79	Hoe zorgen we voor de goede gebruikswaarde, voor winkeliers en voor bezoekers? Zodat je er fijn kan winkelen.
80	Wat is voldoende ruimte voor voorzieningen?
81	Hoe maken we van Overvecht een derde stadscentrum? Met diverse winkels, horeca, aantrekkelijk cultureel aanbod (bioscoop, theater, evenementen) en leuke en bijzondere woonvormen.
82	Hoe zorgen we voor multifunctionaliteit van voorzieningen (welke voorzieningen kun je combineren om meer functies in één gebouw te krijgen? i. t. t. een winkelcentrum met monofunctioneel karakter)?
83	Kan de afstand tot voorzieningen als een restaurant ook weergegeven worden?
84	Maken we voorzieningen voor de mensen in Overvecht of welke voorzieningen maak je ook om andere mensen naar de wijk te trekken?
85	Wat is de toekomstbestendige omvang van het commerciële programma?



86	Welke functies (niet-winkel) kunnen worden toegevoegd aan het winkelcentrum en welke passen in de plinten van de overige nieuwbouw, enerzijds in het winkelcentrum zelf en anderzijds in aanloopstraten (plinten) of andere bouwblokken van het vernieuwde Overvecht Centrum? (horeca (type?), sport / leisure, gezondheid, educatieve functies, culturele functies, sociale functies en/of werkfuncties (kantoren, creatieve maakbedrijven en overige bedrijvigheid).
87	Welke en hoeveel werkfuncties moeten worden toegevoegd om voldoende ruimte te bieden voor ondernemerschap en de benodigde banengroei in Overvecht? Aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan?



**MOBILITEIT**

88	De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na. Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
89	Hoe zorgen we voor balans tussen de verschillende verkeersmodaliteiten (fiets, voetganger, auto en OV) ten gunste van het verbeteren van de leefomgeving. Hoe kan de fiets gescheiden worden van de auto?
90	Amendement A168: Bij het (her)ontwikkelen van Overvecht Centrum wordt rekening gehouden met de fietser. Doel is om Overvecht Centrum optimaal en veilig bereikbaar te maken voor de fietser, door meer toegang voor de fietser, onder meer door middel van vrij liggende fietspaden. Ook kan de fietser de fiets op meer plekken rondom Overvecht Centrum op een veilige manier stallen.
91	Hoe zorgen we voor voldoende fietsparkeren?
92	Hoe voorkomen we blinde muren bij parkeergarages in het gebied?
93	Hoe wordt het nieuwe Overvecht Centrum verbonden met de rest van Overvecht en geen eiland in de wijk. Neem hierbij de omliggende wegen mee. Kijk hier naar verbindingen en mogelijkheden voor verdichten.
94	Hoe kunnen de ideeën voor het Einsteinkwartier en Overvecht Centrum aan elkaar geknoopt worden?
95	Betrek de omliggende infra en ook de verbinding met Station Overvecht.
96	Wat zijn de kansen voor betaald parkeren/ parkeerregulering in relatie tot de wens voor gratis parkeren van het shoppingcenter? En hoe zorgen we dat personeel van winkels hier goed terecht kan?"
97	Wat is de samenhang van Overvecht Centrum met onder andere de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) en het OV systeem van de toekomst?
98	Wat is de wisselwerking tussen het te realiseren programma en het mobiliteitssysteem?
99	Hoe wordt het centrum gekoppeld aan bijvoorbeeld Station Utrecht Overvecht?
100	Hoe kunnen we meer aandacht leggen op de fietsers en wandelaars?
101	Hoe zorgen we voor goede parkeervoorzieningen (verticale parkeergarage bij het centrum zodat auto minder plek inneemt)?
102	Zijn er mogelijkheden om het verkeer om te leiden om de wijk heen?
103	Is er een relatie te leggen tussen verkeersveiligheid en soorten kruisingen dan wel rotondes?
104	Kunnen we meer inzicht krijgen in hoeveel autoverkeer er precies in de wijk is?
105	Waar kunnen fietsroutes verbeterd worden?

106	Waar pas je fietsenstallingen goed in? opdat men ze ook gaat gebruiken.
107	Wat is voldoende aanbod parkeren? Wat is kwaliteit in aanbod?
108	Een vorm van gereguleerd parkeren (betaald) is dat nog bereikbaar genoeg?
109	Wat is mogelijk qua deelmobiliteit voor (nieuwe) bewoners?
110	Hoe houden we OV betaalbaar voor iedereen?
111	Wat is de parkeerbehoefte voor auto's (aantallen en kwaliteit) voor het (winkel)centrum en welke historische randvoorwaarden zijn hierop van toepassing?
112	Wat is de parkeerbehoefte voor fietsen (aantallen en kwaliteit) voor het (winkel)centrum?
113	Wat is de parkeerbehoefte voor auto's (aantallen en kwaliteit) voor toe te voegen woningen en overige functies?
114	Als de 'kwaliteit' neerkomt op gebouwd parkeren (i.p.v. maaiveld), welke ideeën zijn er dan voor de ruimtelijke structuur en exploitatie?
115	Wat zijn de kansen van deelmobiliteit voor het shoppingcenter en Overvecht Centrum?
116	Hoe wordt voor het nieuwe winkelcentrum de logistiek geregeld; expeditierreinen, -stromen en -principes et cetera, (relatie met Masterplan)?
117	Welke infrastructurele aanpassingen zijn nodig om de bereikbaarheid van Centrum Overvecht te waarborgen voor Openbaar Vervoer, auto's, fietsers en voetgangers?

## DUURZAAM

118	In de volgende fase moeten de gebouw gebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken
119	Wat zijn de mogelijkheden wat betreft vergroenen boven op het bestaande vastgestelde beleid?
120	Wat zijn de mogelijkheden wat betreft verduurzamen boven op het bestaande vastgestelde beleid?
121	Kijk breder, hoe kunnen we schaal van gebied inzetten om tot betere oplossingen komen en wat als we factor tijd niet als beperking nemen?
122	Welke kansen liggen er op het gebied van bijvoorbeeld energie, biodiversiteit en gezondheid?
123	Hoe wordt de balans tussen vergroenen en verdichten vormgegeven? Met in het achterhoofd dat er per nieuwe woning 75 m2 nieuw groen bij zou moeten komen in het projectgebied of anders ergens in de stad? Waarbij een kwaliteitsslag, zoals het vergroten (bio)diversiteit en gebruik-/belevings-/toekomstwaarde in het bestaande groen ook een uitwerking van vergroening kan zijn.
124	Hoe kan de vergroening binnen of buiten het plangebied worden gerealiseerd?
125	Is een kwaliteitsslag, zoals het vergroten (bio)diversiteit en gebruik/beleving/toekomstwaarde in het bestaande groen ook een uitwerking van vergroening?
126	Welke kansen liggen er als alle partijen in het centrumgebied de duurzaamheidsaspecten, zoals onder andere klimaatadaptatie, energieneutraliteit, circulariteit en biodiversiteit, gezamenlijk aanpakken?
127	Hoe wordt de warmte- en koudevoorziening geregeld?
128	Hoe gaan we op een duurzame manier om met hemelwater?
129	Welke systeemkeuze voor de verwerking van afvalwater (vuilwater en hemelwater) is het best inpasbaar in het projectgebied? (Welke bovengrondse voorzieningen kunnen worden toegepast voor de verwerking van hemelwater en hoe kan dit worden aangesloten op de bestaande hwa stelsel en een nieuw stelsel?)
130	Hoe wordt invulling gegeven aan het voorkomen van schade bij extreme neerslag? Zijn groene daken hier een mogelijkheid?
131	Hoe houden we zoveel mogelijk hemelwater vast in het projectgebied om droogte te voorkomen? (Is de ondergrond geschikt voor infiltratie? Welke systeemkeuze kan hier toegepast worden?)

132 Hoe wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen in het projectgebied?

## OVERIG

- 133 In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.
- 134 Welke financiële bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- 135 Wie betaalt wat? Wie draagt welk financieel risico? En hoe verdelen we de overstijgende kosten? De eisen en wensen moeten immers haalbaar blijven.
- 136 Wat zijn de privatiseringsmogelijkheden van de huidige expeditiehoeven?
- 137 Wat zijn de posities en wensen van de direct aanpalende stakeholders (waaronder Mitros, Bo-Ex, Portaal, Lidl, De Waal, Hessing (kwikfit/ carwash), de Hoop (Karwei)? Als ook nog niet bekende stakeholders (maatschappelijke functies, lokale ondernemers)?
- 138 Wat zijn de posities en wensen van de omwonenden in het centrumgebied en de rest van Overvecht?
- 139 Welke grondposities moeten worden vastgelegd om realisatie van het Herontwikkelp lan mogelijk te maken?
- 140 Hoe daarbij om te gaan met 'Didam-arrest'?
- 141 Hoe om te gaan met de verscheidenheid aan erfpachtregimes?
- 142 Waar en tegen welke voorwaarden kan erfpacht worden omgezet naar eigendom?
- 143 Hoe komen we tot een sluitende/haalbare businesscase voor het Herontwikkelp lan?
- 144 Wat zijn de mogelijkheden om de situatie omtrent erfpacht te vereenvoudigen naar één regime?
- 145 Zijn er subsidieregelingen die benut kunnen worden voor de herontwikkeling van het winkelcentrum?
- 146 Hoe is de uitvoering van het Masterplan en Herontwikkelp lan te faseren?
- 147 Wat is de aangewezen planologische maatregel om het masterplan/ herontwikkelingsplan planologisch vast te kunnen leggen?
- 148 Wat is de rolverdeling tussen partijen hierbij?
- 149 Hoe wordt gezorgd voor een goede afstemming in de bovengrondse en ondergrondse ruimtevraag en inrichting?
- 150 Hoe gaat het plan aansluiten bij het nog nader uit te werken Omgevingsprogramma? Waar ook dit plan aan getoetst moet worden.
- 151 Hoe kunnen gemeente en eigenaren in de uitvoering van het Masterplan blijven sturen op kwaliteit bij de invulling (branchering / (woon)concepten etc.) van gebouwen?

# 6. BIJLAGEN

- I. Gebruikte documenten
- II. Deelnemerslijst
- III. DIO<sup>3</sup> methodiek

# I. GEBRUIKTE DOCUMENTEN

- Kansen en zorgen juli 2020 (pand- en grondeigenaren, wijkplatform, ontwikkelaars NPD strook en gemeente)
- Data analyse + participatieverslagen van omgevingsprogramma Overvecht 2020
- Tussenstand Omgevingsprogramma 2022  
<https://omgevingsvisie.utrecht.nl/gebiedsbeleid/gebiedsbeleid-wijk-overvecht/omgevingsprogramma-overvecht/>
- Evaluatie Gloriantdreef, Portaal 2019
- Memo's Wonen, Cultuur, Sociaal domein en Gezondheid 2020
- Presentatie 8 september 2020, eerste pressurecooker
- Rapporten CVvE SC Overvecht 2021-2022
  - o Eigenaren
  - o Ondernemers
  - o Gebruikers
  - o Merkidentiteit
- Ruimtelijke en financiële verkenning - basisprincipes en onderzoeksvragen 2021
- SWOT, Doel door Doen (wanneer ben je blij en wanneer ben je niet blij en aanvullende onderzoeksvragen) en impactanalyse (sessies september 2022)
- Raadstukken
  - o Raadsvoorstel gebiedsontwikkeling Overvecht mei 2020
  - o Commissie Stad en Ruimte 30 sept 2021
  - o Raadsbrief 2 november 2021
  - o Raadsvergadering 23 december 2021 – incl. moties en amendementen
- Einsteinkwartier
  - o Wijkdialoog presentatie 30 juni 2021
  - o Verslagen sessies Einsteinkwartier 2021-2022
  - o Samenvatting Universiteit Utrecht 9 mei 2022
- Sessie Pand- en grondeigenaren mei 2022
- Verslagen bijeenkomsten Overvecht Centrum 19 mei, 30 mei en 7 juni 2022

## Beleidstukken

- o Samen voor Overvecht 2019
- o De koers: RSU 2040 (2021)
- o De koers: Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen (2020)
- o De koers: gezondheid voor iedereen (2019-2021)
- o Thematisch beleid
- o Gebiedsgericht beleid

<https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

# II. DEELNEMERSLIJST OPEN PLANPROCES MASTERPLAN

## Overvecht

Team Overvecht Centrum  
voor overige deelnemers uit de wijk zie Plan van Aanpak

## Pand- en grondeigenaren

Shoppingcenter Overvecht  
Van Hooijdonk Real Estate  
VVE Seinedreef  
Lidl  
Mitros  
Apotheek  
Dammers (vml. garage)  
IC NL (the Fizz)  
Syntrus Achmea (De Buurt)  
Stienstra Wonen (De Buurt)  
De Hoop (Karwei)  
Hessing (Kwik fit)  
Eneco  
Stedin  
De Waal (benzinepomp + kantoor)  
Bo-EX  
Portaal

## Gemeente Utrecht

Gebiedsregisseur

Dick Boeve/ Martine Sluijter

### Kernteam

Projectleider Overall

Heleen Wijtmans

Projectleider Markt

Heleen Wijtmans

Projectleider Gemeente

Carien Weenink

Projectleider Stad

Maarten van Oosterom

Projectleider Korte termijn projecten

Juriaan van Hellemond

Omgevingsmanager

Saskia Fokkema

Stedenbouw (kernteam)

Olga van der Linden

Planeconomie (kernteam)

Nico van Selm

Sociaal domein (kernteam)

Gerdien Stoel

Projectassistent

Karin Wolswijk

### Overig

Stedenbouw

Willemijn Hellemans

Landschap

Guido Hermans

Sociaal Domein

Martin Bluijs

Mobiliteit

Dirk Iede Terpstra

Maaïke Kerstens

Ruth Hiddink

Manon den Blanken

Nikkie Gerritsen

Meta Albers

Anne Nijs

Eveline de Groot

Floor Borlee

David Langerak

Iris Saruhan

Manon Braat

Marcus Ysbrandy

BOR - water, riolering,  
klimaatadaptatie

Arjan Corten

Marit Wouters

Ellen van Beckhoven

Annet Timmer

Frank van Kleef

Wijkbureau

Marktmeester

## Adviseurs

POSAD Maxwan

Han Dijk

Elena Bulanova

Mark Bouman

Erik Verkampen

Urban Reality

# III. DIO<sup>3</sup> METHODIEK

## DIO<sup>3</sup> methodiek als solide basis voor een 'integrerend ontwikkelkader'

Om de samenhang en complete set van doelen voor deze gebiedsopgave te ordenen maakt de gemeente gebruik van de DIO<sup>3</sup> methodiek.

DIO<sup>3</sup> staat voor 'Doelbewust, Integrerend Organiseren, Ontwerpen en Ontwikkelen'. Het hart van DIO<sup>3</sup> is het raamwerk waarin voor alle beleidsvelden, (beleids)doelen zijn georganiseerd in hoofddoelen en onderliggende doelen en oplossingen eruit gefilterd zijn. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk en compleet overzicht van doelen die in samenhang met elkaar gerealiseerd dienen te worden. We noemen dit overzicht het 'integrerende ontwikkelkader'.

Het integrale ontwikkelkader kan gebruikt worden om beleidsdoelen overzichtelijk te visualiseren, projectdoelen compleet te maken en de kwaliteit van projecten te monitoren. DIO<sup>3</sup> leidt tot een herleidbaar keuzeproses om balans aan te brengen tussen alle (soms conflicterende) doelen en om samen het gesprek hierover te voeren. Het ontwikkelkader is daarmee een instrument om aan te sturen op invulling van alle ontwikkeldoelen met de slimste mix van oplossingen.

De DIO<sup>3</sup> methodiek kan bovendien toegepast worden om een integrale beleidsmonitor te maken voor de gehele gemeente, zodat de voortgang van de gemeente op alle beleidsvelden kan worden bijgehouden. Door zowel de beleidsmonitor, als ook alle projecten volgens DIO<sup>3</sup> methodiek te scoren en te monitoren, ontstaan een projectmanagement systeem waarin de impact van elk projecten op de verschillende beleidsdoelen transparant en inzichtelijk wordt. Meer informatie over DIO<sup>3</sup> vindt u [hier](#).

THEMA'S	HOOFDDOEL	SUBDOEL
1 SOCIAAL	1.1	Leefbaarheid (gezondheid en geluk)
	1.1.1	Verlijfskwaliteit
	1.1.2	Maatschappelijke participatie en sociale samenhang
	1.1.3	Veiligheid
	1.1.4	Gezonde levensstijl
	1.2	Passend woningaanbod
	1.2.1	Toevoegen woningen
	1.2.2	Woningmarkt in balans
	1.2.3	Aantrekkelijke woningen (balans prijs - kwaliteit)
1.3	Inclusiviteit (kwetsbare doelgroepen)	
1.3.1	Speciale ondersteuning voor kwetsbare doelgroepen	
1.3.2	Jeugd	
1.3.3	Ouderen	
2 ECONOMIE	2.1	Aantrekkelijk ondernemers- en investeringsklimaat
	2.1.1	Aantrekkelijk centrum (2e/3e centrum van Utrecht)
	2.1.2	Ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap
	2.1.3	Waardecreatie
	2.2	Werkgelegenheid in balans
	2.2.1	Voldoende arbeidsparticipatie
	2.2.2	Werkgelegenheid
	2.3	Circulaire economie in 2050
	3 MOBILITEIT	3.1
3.1.1		Verschuiving naar meer gebruik duurzame vervoerswijzen (lopen/fietsen/OV)
3.1.2		Aantrekkelijk voor voetgangers
3.1.3		Aantrekkelijker fietsnetwerk
3.1.4		OV als aantrekkelijke keuze
3.1.5		Gebruik deelmobiliteit
3.2		Goede publieke bereikbaarheid en toegankelijkheid
3.2.1		Bereikbaarheid
3.2.2		Goede voorzieningen voor bestemmingsverkeer
3.2.3	Toegankelijkheid	
4 DUURZAAM	4.1	Goede ecologische kwaliteit (Groen)
	4.1.1	Goede milieukwaliteit (schoon milieu)
	4.1.2	Biodiversiteit en goede ecologie
	4.1.3	Beperken mondiale voetafdruk
	4.2	Klimaatadaptatie
	4.2.1	Beperkte klimaatgerelateerde hinder en calamiteiten
	4.3	Duurzame Energie
	4.3.1	Beperkte energievraag
	4.3.2	Energieaanbod uit hernieuwbare / duurzame bronnen
	4.4	Circulaire grondstoffen
	4.4.1	100% Circulaire samenleving in 2050

