

Masterplan Overvecht Centrum



Impressie van het Overvecht-plein

Samenvatting van het Masterplan

Voor de inspraak van het concept Masterplan Overvecht Centrum

December 2024



Gemeente Utrecht

Samenwerken aan de toekomst van Overvecht Centrum

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht en de rest van Utrecht. Maar het is wel verouderd. En er zijn problemen, zoals de verkeersveiligheid en een teruglopende winkelkwaliteit. De wens om het gebied te verbeteren is er al heel lang. Twee jaar lang werkten een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente samen aan een toekomstplan. Dat plan noemen we het Masterplan voor Overvecht Centrum.



Overvecht Centrum. Het hele gebied tussen de Brailledreef, Einsteindreef en Zamenhofdreef.



Impressie van het toekomstige nieuwe Mercadoplein

Wat is een masterplan?

Het Masterplan Overvecht Centrum laat zien hoe het gebied de komende 20 jaar kan gaan veranderen. Het biedt duidelijkheid over de toekomst: waar we naartoe willen en wat daarvoor nodig is. Tegelijk is het een flexibel plan dat stap-voor-stap veranderingen mogelijk maakt. Het masterplan nodigt pand- en grondeigenaren uit te gaan investeren in de herontwikkeling van het gebied – in samenhang met de rest van het centrum. Het sluit aan bij de bredere ruimtelijke visie voor Utrecht (de RSU2040), de wijkaanpak Samen voor Overvecht en de omgevingsvisie Overvecht.

Uitdarend maar wel mogelijk

Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum, maar het gewenste resultaat is nog niet behaald. Herontwikkeling van Overvecht Centrum is uitdagend door het versnipperde eigendom (er zijn tientallen verschillende eigenaren), en de grote diversiteit aan standpunten en belangen bij ondernemers en wijkbewoners. De voorgeschiedenis van dit plan is lang en complex. Daarom is deze keer vanaf het begin intensief samengewerkt met alle betrokken partijen in een open planproces. Na twee jaar samenwerken is het masterplan klaar.

THUIS VOELEN IN OVERVECHT CENTRUM

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

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



DIVERS, VERBONDEN EN AANTREKKELIJK

Dit moodboard verbeeldt de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum: 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk'. Het is gemaakt op basis van gesprekken en een enquête met wijkbewoners, bezoekers, ondernemers, eigenaren en de gemeente.

DIVERS omdat de ambitie is dat het gebied ruimte biedt aan de verschillende gemeenschappen uit Overvecht, de verschillende ontmoetingsplekken en de verschillende dingen die je er kunt doen. **VERBONDENHEID** wordt gestimuleerd door voorwaarden te scheppen voor ontmoeting en gemeenschapszin, maar ook met aantrekkelijke routes vanuit omliggende wijken. Overvecht Centrum wordt **AANTREKKELIJK** vanwege de groene, veilige en prettige plekken waar mensen graag komen en blijven en de gevarieerde activiteiten die kunnen worden georganiseerd.

Van een winkelcentrum naar een centrumgebied

Overvecht Centrum is in de toekomst een levendig stadscentrum. Een fijne buurt met meer woningen, een vernieuwd winkelgebied en met pleinen, horeca, en veel groen. Hét kloppend hart van de wijk. En herkenbaar Overvechts.

Wonen

Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen bij. Het wordt een centrumgebied én een woonbuurt. Het idee is dat het grootste deel van de woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens worden: voor jongeren, starters en ouderen. Er komt ongeveer 30% sociale huur, 35% middeldure huur- en koopwoningen, en 35% vrije sector huur en koop. De standaard hoogte voor nieuwe gebouwen is maximaal 20 meter. Daarop komen hoge gebouwen tussen de 30 en 50 meter. Op een paar plekken worden ze tussen de 60 en 70 meter. Hoge gebouwen komen op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op bestaande woningen in de omgeving en op de pleinen, straten en binnenhoven.

Winkelen, ontspannen en ontmoeten

Het bestaande overdekte winkelcentrum verandert in een buurt met levendige winkelstraten. Midden in het gebied ligt een overzichtelijk winkelrondje. De supermarkten blijven een belangrijke basis voor het winkelgebied. Er komen meer verschillende voorzieningen bij, zodat Overvecht Centrum een levendig stadscentrum wordt. Twee nieuwe toevoegingen zijn een Mercado en een culturele trekker (met de bibliotheek) als publieke ontmoetingsplekken. De Mercado is een moderne markthal, met ruimte voor evenementen en winkels, horeca en plekken om af te spreken. De vertrouwde weekmarkt en het wijkbureau komen terug. Daarnaast komen er nieuwe pleinen waar je elkaar kan ontmoeten op terrassen of gewoon op een openbaar bankje. Bij de nieuwe woonbuurt horen ook andere voorzieningen, een gezondheidscentrum en werkplekken.

Prettig en echt Overvechts

Juist omdat er veel gebouwen en woningen bij komen, is er veel aandacht voor de menselijke maat. Dit is gelukt door in het plan licht, lucht en ruimte slim te organiseren in ruime pleinen, brede straten en binnenhoven. Er is ruimte voor rust en reuring. De hoge gebouwen liggen wat naar achteren zodat deze minder opvallen. De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de openbare ruimte en de architectuur.



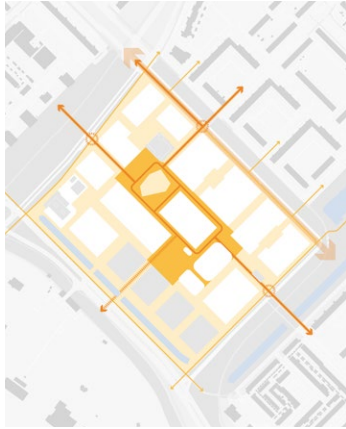
3D-model Overvecht Centrum



Impressie Woonstraat

Goed bereikbaar én fijn om te lopen

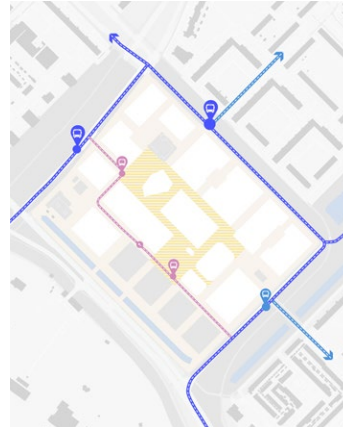
Het winkelhart en de pleinen worden een voetgangersgebied, en daardoor een fijne plek om te lopen en af te spreken. Het centrum en alle winkels blijven goed bereikbaar: te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en met de auto.



Voetgangersroutes



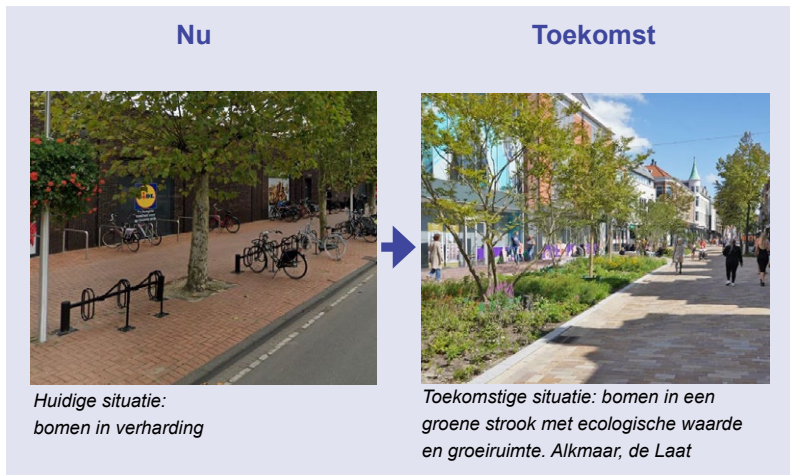
Fietsroutes



OV-routes



Autoverkeer & autoparkeren



Hoe kom jij straks naar Overvecht Centrum?

Voetganger – in Overvecht Centrum staat de voetganger op 1. Het hart van het gebied en de pleinen eromheen zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Vanuit de omliggende wijken vinden voetgangers makkelijk hun weg naar Overvecht Centrum door de uitnodigende entreegebieden.

Fiets – fietsers zijn overal welkom in Overvecht Centrum, behalve in het voetgangersgebied als het er druk is. Er lopen doorgaande fietsverbindingen vanuit alle richtingen naar, om en door het gebied. Er komen fietsenstallingen voor bezoekers op centrale plekken langs de fietsroutes. Bewoners stallen hun fiets in de woongebouwen.

Openbaar vervoer – Overvecht Centrum is per openbaar vervoer uitstekend verbonden met de rest van de wijk en de stad. Je stapt vanuit de bus zo het gebied in. Daarnaast bieden we ruimte voor mobiliteitsvoorzieningen om ouderen en mensen met een beperking in het gebied af te kunnen zetten.

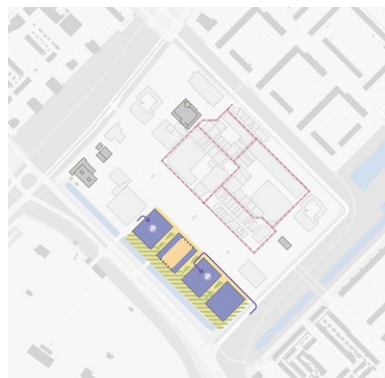
Auto – de auto verdwijnt uit het straatbeeld maar het gebied blijft goed bereikbaar met de auto. Aan de randen van het gebied komen de entrees van parkeergarages voor bewoners en bezoekers. Vanuit de ondergrondse parkeergarage voor bezoekers sta je direct midden in het hart van het centrumgebied. In de toekomst moet er tijdens de openingstijden van de winkels betaald worden voor het parkeren in de garages en omgeving. We onderzoeken of het mogelijk wordt om het eerste uur gratis te parkeren in de parkeergarages.



Plankaart Overvecht Centrum

De gefaseerde verandering van Overvecht Centrum

Dit plan is gemaakt met als uitgangspunt dat alle eigenaren meedoen. Het plan zal in verschillende fases worden uitgevoerd, en biedt flexibiliteit als eigenaren (nog) niet mee willen doen.



Fase 0. Nu



Fase 1. Na 3-5 jaar



Fase 2. Na 5-10 jaar



Fase 3. Na 10-15 jaar



Fase 4. Na 15-20 jaar



Fase 5. > 20 jaar

De verandering van Overvecht Centrum

De ontwikkeling van Overvecht Centrum vraagt veel van eigenaren, ondernemers, bewoners, gebruikers en de gemeente, want we realiseren een compleet nieuw centrumgebied. In de eindsituatie is het gebied totaal getransformeerd, alleen de nieuwbouw in de NPD-strook en de drie monumenten (het C&A-gebouw, de apotheek en de Eneco warmtecentrale) blijven staan. De herontwikkeling van Overvecht Centrum gebeurt niet in één keer, maar in fases. Dat duurt nog wel 20 jaar.

Masterplan is pas het begin

Dit masterplan is pas het begin van een langjarige herontwikkeling. Met dit masterplan liggen de kaders vast voor het gebied, de gebouwen en de openbare ruimte. Nadat het masterplan is vastgesteld door de gemeenteraad, kunnen de plannen verder worden uitgewerkt. De verschillende pand- of grondeigenaren kunnen daarna aan de slag met het maken van een ontwerp dat aansluit op het masterplan en de omgeving. Veel moet nog uitgewerkt en verder onderzocht worden. Bijvoorbeeld over het betaald parkeren en het ontwerp van de nieuwe gebouwen, straten en pleinen. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord.

Meer lezen over het Masterplan Overvecht Centrum?

Kijk op www.utrecht.nl/overvechtcentrum



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 14 030