



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen



Gemeente Utrecht

NPD strook, Overvecht

Concept, april 2016



# Stedenbouwkundig Programma van Eisen

## NPD Strook, Overvecht

Concept, april 2016



Gemeente Utrecht

# Colofon

## Projectgroep

Evelien van Batenburg REO-EZ

Ellen van Beckhoven REO-WP

Leon Borlee & Claar Talsma / REO-STEP

Karin Wolfswijk / PMB

Saskia Nieuwenhuizen & Hylke van der Veen / REO-GZ

Erik Groot Karsijn / M&M Mobiliteit

Ton van Riezen & Ton Beuvink / SW-Stadsingenieurs

Bettina van Santen / REO-Erfgoed

Tessa Tijbosch / REO-GEP

## Projectmanagement

Herman Baartman / PMB projectleider

## Opdrachtgever

Karin Diederer / REO gebiedsmanager

## Grafische realisatie

REO-STEP/ CAD-unit

## Versiedatum

20 april 2016

## Reproductiedatum

20 april 2016

## Bestuurlijke besluitvorming

# Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>4</b>	<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>	5.1 Geluidhinder	33
1.1 Aanleiding	6	5.2 Luchtkwaliteit	33
1.2 Initiatief	6	5.3 Externe veiligheid	33
1.3 Doel: duurzame en gezonde verstedelijking	6	5.4 Bedrijven en milieuzonering	33
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	8	5.5 Archeologie en cultuurhistorie	33
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>9</b>	5.6 Bodemkwaliteit	35
2.1 Eigendomssituatie	9	5.7 Water	35
2.2 Bestemmingsplan	9	5.8 Flora en fauna	37
2.3 Historie	9	5.9 Bomen	37
2.4 Functies	11	5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	37
2.5 Ruimtelijk	11	5.11 Gezondheid en duurzaamheid	37
2.6 Verkeer en parkeren	11	5.12 Kabels en leidingen	39
2.7 Openbare ruimte	11	5.13 Milieueffectrapportage	39
<b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten</b>	<b>13</b>	<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
3.1 Functies	13	6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
3.2 Ruimtelijk	13	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
3.3 Verkeer en parkeren	14	6.3 Technische uitvoerbaarheid	41
3.4 Openbare ruimte	15	<b>Hoofdstuk 7 Verantwoording proces</b>	<b>42</b>
3.5 Duurzaamheid	15	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	42
<b>Hoofdstuk 4 Onderbouwing</b>	<b>17</b>	<b>Hoofdstuk 8 Vervolgtraject</b>	<b>43</b>
4.1 Functies	17	8.1 Planproces	43
4.2 Ruimtelijk	18	8.2 Planologisch juridisch proces	43
4.3 Verkeer en parkeren	25	8.3 Planning:	43
4.4 Openbare ruimte	27		

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De uitstraling en de levendigheid van centrumgebied Overvecht zijn op dit moment beneden het gewenste niveau. Om het functioneren van het centrumgebied te verbeteren heeft de gemeente al enkele jaren geleden aangestuurd op een verbetering van het gebied. Echter begin 2014 ontbonden de gemeente Utrecht en Synchron/Amvest hun overeenkomst om tot de uitvoering van een grootschalige vernieuwing en uitbreiding van het centrumgebied Overvecht te komen. Het plan Synchron/Amvest ging uit van circa 11000 m<sup>2</sup> detailhandel, ca 450 woningen en andere centrumfuncties. Door de economische crisis was Synchron/Amvest niet in staat om het overeengekomen programma te realiseren en af te zetten. De noodzakelijke verbetering van het centrumgebied was daarmee weer terug bij af.

## 1.2 Initiatief

De gemeente organiseerde in mei 2014 een pleinbijeenkomst, waarop betrokkenen uit het gebied met elkaar in gesprek gingen over een nieuwe start, een nieuwe aanpak. De inzet is om het verbeterproces op een meer organische manier vorm te geven. De aanpak bestaat uit drie sporen:

- De eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) werken in overleg met de gemeente plannen voor de verbetering van het bestaande winkelcentrum uit;
- De gemeente stelt plannen op voor woningbouw op de zogenaamde NPD-strook (de voormalige Nederlandse Pakketdienst). Die strook kocht de gemeente aan ten behoeve van de eerdere plannen van Synchron/Amvest;
- De gemeente is samen met wijkraad, bewonersgroepen en vertegenwoordigers van het winkelcentrum aan de slag gegaan met het opstellen van plannen voor de verbetering van de openbare ruimte in het gebied.

In dit SPvE zal worden ingegaan op de ontwikkeling van de NPD-strook, waarbij regelmatig een relatie wordt gelegd met de andere 2 ontwikkelingen binnen het centrumgebied Overvecht. Voor de NPD-strook is een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt. Er zullen woningen worden ontwikkeld voor studenten, starters en senioren. Er wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein (behalve het bezoekersparkeren) en nieuwe ontsluitingen naar

de Brilledreef en de Zamenhofdreef. Er wordt geen detailhandel toegevoegd in het gebied; wel wordt het mogelijk gemaakt om andere centrumfuncties in de plint van de gebouwen te realiseren. Het programma bestaat uit minimaal 550 studentenwoningen en 180 tot 360 appartementen, waarvan circa 100 middeldure huurwoningen. Daarnaast is er ruimte voor circa 4000 m<sup>2</sup> centrumfuncties in de plinten.

## 1.3 Doel: duurzame en gezonde verstedelijking

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 330.000 naar 400.000 inwoners in enkele decennia. Er zal niet alleen ruimte moeten zijn voor de functie wonen. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, waarbij ook werken, voorzieningen, verkeer en recreatie hun plek hebben in de stad. Een duurzame en gezonde verstedelijking is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaa sprong van Utrecht: een "healthy urban living".

Er is behoefte aan gemengd stedelijke gebieden. De NPD-strook is één van deze gebieden die geschikt is voor transformatie naar woningbouw, maar die tevens kan bijdragen om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Overvecht kan zich daardoor beter positioneren ten opzichte van de andere delen in de stad. Toevoegen van woningen beantwoordt aan de grote woningvraag

Afbeelding:  
Ligging plangebied



Afbeelding:  
Luchtfoto april 2015



van starters, senioren en studenten. Daarnaast vergroot woningbouw de levendigheid en het draagvlak van het winkelcentrum en andere centrum-functies.

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde stad. Utrecht wil in 2030 energieneutraal zijn, maar liever nog eerder! Bij de plannen voor de NPD-strook is een duurzame- en gezonde verstedelijking vanaf het begin van het planproces uitgangspunt. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd. Zo is ervoor gekozen om de openbare ruimte rond de nieuwe woonblokken autovrij in te richten, wordt er een ecologische zone langs de oever van de singel gerealiseerd, worden de woonblokken vanuit gezondheidskundig oogpunt zo ver mogelijk van de Brailledreef af geplaatst en wordt ingezet op een forse verbetering van de bereikbaarheid, waardoor het langzaam verkeer zich veiliger en beter kan bewegen door het centrumgebied Overvecht. In de hoofdstukken 3 en 4 zijn deze randvoorwaarden en ambities nader uitgewerkt.

De woonkwaliteit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw toe te voegen woningen aan het centrumgebied, dit zal bij de selectie van ontwikkelaars zwaar worden meegewogen. Maar door de forse financiële taakstelling die op dit gebied rust en de investeringen die in het centrumgebied gedaan moeten worden zal ook een minimale grondprijs gehaald moeten worden. Extra investeringen van ontwikkelaars in energiebesparende maatregelen worden bij de selectie positief meegewogen in de beoordeling.

#### 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De NPD-strook ligt in het Centrumgebied van Overvecht. Het Centrumgebied ligt centraal in de wijk Overvecht en vormt een belangrijk stadsdeelcentrum. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Seinedreef (parkeerplaats winkelcentrum), de Zamenhofdreef, de Brailledreef en de voormalige uitrit van het NPD grenzend aan de Karwei.

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

## 2.1 Eigendomssituatie

Het gehele plangebied is eigendom van de gemeente Utrecht, zowel de openbare ruimte als de voormalige bedrijfskavels. Op de kavels staan verschillende bedrijfs- en kantoorpanden die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Op dit moment zijn de panden tijdelijk verhuurd.

## 2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Overvecht Noordelijke stadsrand (onherroepelijk sinds 5-11-2012). Montalbaendreef 2 (op de hoek van de Zamenhofdreef en de Brailledreef heeft de bestemming gemengd-2, hierin zijn onder andere opslag ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en cultureel-educatieve voorzieningen mogelijk. De overige bebouwing (waaronder Brailledreef 7 en 9) heeft de bestemming bedrijf.

De openbare ruimte heeft verschillende bestemmingen: water, verkeer en verblijf en groen-1. Daarnaast liggen er aan de zijde van de Brailledreef een bestemming Waarde – archeologie en Waterstaat – waterlopen.

Het realiseren van woningen en andere centrumfuncties past niet in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de hoeveelheid bebouwing fors vergroot. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken.

## 2.3 Historie

De NPD-strook maakt deel uit van Overvecht-Zuid. De stedenbouwkundige opzet hiervan kenmerkt zich door doorlopende groene zones met carrévormige woonbuurten. De singel en de belangrijkste wegen liggen in deze groenzones.

In het oorspronkelijk plan is een wijkcentrum gepland met een variatie aan voorzieningen zoals winkels, kantoren, postkantoor, warenhuis enz. (inclusief een bioscoop en een kerk) volgens de toen heersende gedachte van functiescheiding. Pas later werden ook woningen in het plan opgenomen. Het winkelcentrum is ontworpen als voetgangersgebied met een opeenvolging van straatjes, pleinen en passages met een droogloop, die later is overkapt. Een brede wandelpromenade met bomen werd aangelegd aan de zijde van de woonwijk (Carnegiedreef, later deels tot parkeerterrein getransformeerd).

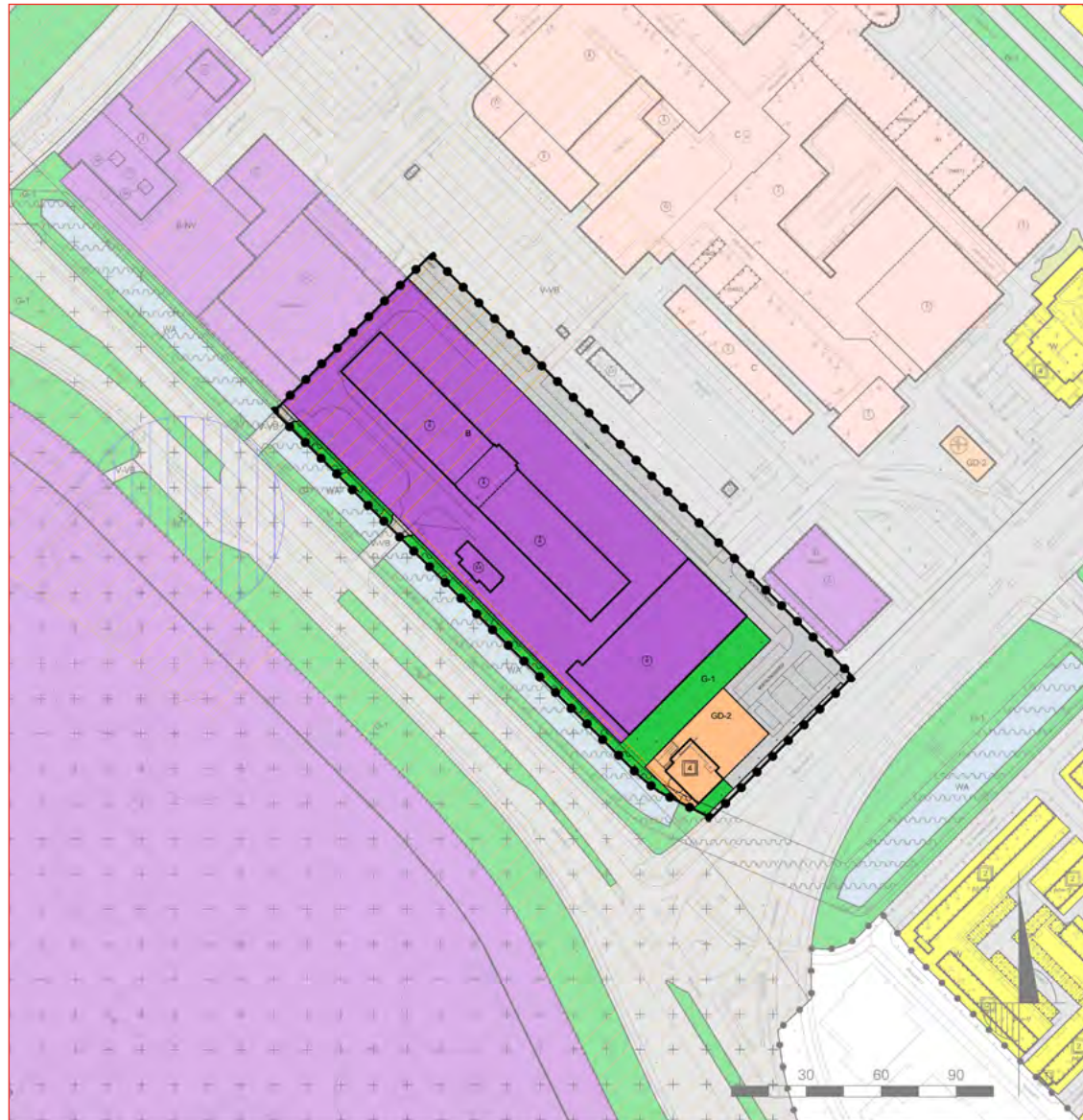
Parkeren werd op een aantal plekken georganiseerd en met name aan de Seinedreef. De geplande hoogbouw op de hoeken om het centrum te markeren kwam er niet, omdat er geen maatschappelijk draagvlak meer was voor 'torenflats'.

In 1965 werd op de locatie Brailledreef 7 en 9 een bodencentrum (overslag van goederen) bij het wijkcentrum geplaatst, bedoeld om de binnenstad te verlossen van het zware vrachtverkeer. De ligging aan de doorgaande wegenstructuur werd als ideaal gezien. Het bodencentrum is bij opening de grootste van Europa. Het bestaat uit een 160 meter lang overslaggebouw met 112 boxen met een laadperron en centraal douanekantoor voor de internationale chauffeurs. Utrecht streefde in die jaren er naar om een internationaal vervoerscentrum te worden. In 1969-1970 wordt op een terrein ten westen van het bodencentrum - Montalbaendreef 2 - een kantoor voor de Gezondheidsdienst voor Dieren opgericht (in 1988 in gebruik genomen bij uitgeverij 't Spectrum).

afbeelding:  
Bodencentrum



Afbeelding:  
Vigerende bestemmingen



Bestemmingen

- B Bedrijf
- GD-2 Gemengd - 2
- G-1 Groen - 1
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- + WR-A + Waarde - Archeologie
- WS-WK Waterstaat - Waterkering
- WS-WL Waterstaat - Waterlopen

Gebiedsaanduidingen

- / / / / geluidzone - industrie
- | | | veiligheidszone - lpg

Funcieaanduidingen

- (sb-gbd) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- 10 maximale bouwhoogte (m)

## 2.4 Functies

Montalbaendreef 2 is een kantoorgebouw met 5 bouwlagen, het pand heeft een oppervlakte van ca. 1760 m<sup>2</sup> BVO. Brailledreef 7 en 9 zijn bedrijfshallen, grotendeel bestaande uit één bouwlaag. De panden hebben bij elkaar een oppervlakte van ca. 7235 m<sup>2</sup> BVO.

Het terrein en de opstallen zijn eigendom van de gemeente en in beheer bij de Utrechtse Vastgoedorganisatie (UVO). UVO verhuurt de opstallen aan stichting Sophie's Kunstprojecten, die op haar beurt onderverhuurt aan kunstenaars en beginnende (creatieve) bedrijfjes.

## 2.5 Ruimtelijk

De bedrijfskavels liggen tussen het parkeerterrein van het winkelcentrum en de Brailledreef. Tussen de kavels en de Brailledreef ligt een watergang met aan de zijde van de bedrijfskavels bossages. De kavels worden ontsloten via een brug richting de Brailledreef. Aan de zijde van het parkeerterrein staat een hek. De bebouwing bestaat voornamelijk uit grootschalige gebouwen van één bouwlaag. Montalbaendreef 2 vormt hierin een uitzondering. Dit gebouw op de hoek van de Brailledreef en de Zamenhofdreef is georiënteerd op een klein parkeerterrein. Het gebouw is beperkt van oppervlak en heeft 5 bouwlagen.

## 2.6 Verkeer en parkeren

De NPD-strook is bereikbaar via de twee bruggen (in één richting) aan de Brailledreef. Sinds kort fungeert de weg incl. de brug bij de Karwei ook als uitgang voor het parkeerterrein van het winkelcentrum. Het kantoorgebouw Montalbaendreef 2 is ontsloten via een parkeerterrein, dat in verbinding staat met het grotere parkeerterrein van het winkelcentrum. In het plangebied zijn 152 parkeerplaatsen.

Langs de Brailledreef ligt aan beide zijde een fietspad in twee richtingen en via de twee bruggen is de NPD-strook voor fietsers bereikbaar. De openbaar vervoersvoorzieningen liggen buiten het plangebied. Aan de Einsteindreef ligt de dichtstbijzijnde bushalte. Hier halteren de buslijnen 1 en 30 (Uithof). Aan de Zamenhofdreef liggen ook bushaltes, hier halteren de lijnen 6, 9, 35 (Maarssen dorp) en 122 (Loosdrecht).

## 2.7 Openbare ruimte

Aan drie zijden van het plangebied ligt openbare ruimte. Aan de zijde van het winkelcentrum bestaat de openbare ruimte uit een grote parkeerplaats. Aan de zijde van de Zamenhofdreef is een klein parkeerterreintje aanwezig en ligt een groenstrook met enkele bomen tussen de bebouwing. De Zamenhofdreef zelf heeft een breed profiel met gescheiden rijbanen, fiets- en voetpaden en brede bermen met bomen. Aan de zijde van de Brailledreef grenzen de bedrijfskavels aan een watergang. Deze watergang heeft aan de bedrijfskant een groene oever met bomen en bossages. De watergang heeft een functie in het afwateringssysteem van Overvecht richting de Vecht. De Brailledreef vormt een belangrijke stedelijke weg die Overvecht verbindt met de andere wijken. De weg heeft een breed profiel met gescheiden rijbanen, fiets- en voetpaden en brede bermen met bomen.

Afbeelding:  
Huidige situatie



### Algemeen



Plangrens



Topografische gegevens

### Functies



Bedrijf



Gemengd

### Ruimtelijk



Rooilijn



Aantal Bouwlagen



Hoogtescheidingslijn

### Bereikbaarheid



Rijweg



Fietspad



Voetpad



Rijrichting



Aantal parkeerplaatsen



Parkeren op maaiveld

### Openbare ruimte



Openbaar groen



Water



Bestaande bomen

# Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

## 3.1 Functies

Een duurzame, gezonde verstedelijking vraagt om gemengd stedelijke gebieden met verschillende doelgroepen en functies.

- Wonen in de vorm van appartementen, voornaamste doelgroepen zijn studenten, starters en senioren. Het programma bestaat uit minimaal 550 studentenwoningen en 180 tot 360 appartementen;
- De gemeente streeft naar 100 middeldure vrije sector huurwoningen met een huurtussen 710 en 900 euro (prijspeil 1 januari 2015);
- De woningen met uitzondering van de studentenwoningen en bijzondere woningen in de plint moeten levensloopbestendig zijn;
- Daarnaast zijn centrumfuncties mogelijk zoals dienstverlening, woonwerkfuncties, maatschappelijke voorzieningen, sport, horeca categorie B, C, D1 en D2 (conform horecabeleid) en hotel (conform hotelbeleid) en lichte bedrijvigheid passend in een woonomgeving (categorie A en B1). Bij deze lichte bedrijvigheid is het mogelijk om de producten die daar vervaardigd worden te verkopen, mits het ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

Afbeelding:  
Montage in overzichtsfoto



## 3.2 Ruimtelijk

### Bouwblokken

Een hoge dichtheid en gesloten bouwblokken in het centrum passen goed bij een duurzaam en gezonde verstedelijking: hoge dichtheid geeft een optimaal grondgebruik en gesloten bouwblokken zorgen voor een rustig binnenklimaat in de drukte van het centrum. Levendige plinten zorgen voor ontmoeting en sociale veiligheid.

- Uitgangspunt is het maken van een nieuwe rand van het centrumgebied aan de Brailledreef die bestaat uit 4 gesloten bouwblokken met op de hoek een landmark.
- De twee middelste blokken kunnen samengevoegd worden tot één bouwblok op voorwaarde dat individuele bouwblokken herkenbaar blijven.

### Rooilijn

- De rooilijn van het bouwblok is gelijk aan de uitgifte grens van het blok. Op de begane grond (plint) dient de rooilijn geheel bebouwd te zijn, uitzondering hierop vormen entrees naar een eventueel binnenterrein. De hoeken zijn altijd volledig bebouwd;
- Boven de begane grond wordt onderscheid gemaakt in een verplichte rooilijn aan de kant van het winkelcentrum en de Zamenhofdreef (100% in de rooilijn) en maximale rooilijn voor de andere zijden;
- Ondergeschikte delen van het bouwblok, zoals erkers en balkons kunnen de rooilijn met 1,7 overschrijden. Dit geldt niet voor de plint.

### Bouwhoogte

- Aan de Brailledreef- en Seinedreef is een 7e bouwlaag mogelijk als dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt;
- De bouwhoogte is minimaal 4 bouwlagen en maximaal 6 bouwlagen;
- Het bouwblok op de hoek van de Brailledreef en de Zamenhofdreef in minimaal 12 en maximaal 16 bouwlagen. Om dit bouwblok goed te laten aansluiten bij de andere bouwblokken denkt de gemeente aan een fundament in de vorm van een (zo veel mogelijk) gesloten bouwblok van bijvoorbeeld 4 lagen, met daarboven 1 of meer torens.

### Plinten

- Uitgangspunt is rondom een levendige en aantrekkelijke plint in de vorm van centrumfuncties of woningen;
- De bouwblokken hebben voorkanten rondom en entrees aan de buitenzijde van het bouwblok;
- De plint aan de buitenzijde moet zo worden vormgegeven dat deze geschikt is voor wonen en niet woonfuncties en functiewijzigingen in de toekomst mogelijk zijn. Hiervoor geldt aanvullend:
  - De bouwhoogte van de begane grond is tenminste 4,5 meter, dit geldt tenminste voor de eerste 5 m vanaf de rooilijn;
  - Om functiewijzigingen in de toekomst eenvoudig mogelijk te maken, moet de plint zoveel mogelijk met een eigen entree vanuit de openbare ruimte worden ontsloten;
  - Het vloerpeil van de plint is gelijk aan het maaiveld rondom;
  - Het autoparkeren wordt op eigen terrein en uit het zicht van de openbare ruimte gerealiseerd;
  - Traforuimten en schakelstations dienen te worden opgenomen in het bouwblok.

### Beeldkwaliteit

- Elk blok krijgt een ander uiterlijk;

Voor de beeldkwaliteit geldt het beleidsniveau Open ([Welstandsnota](#)).

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### Verkeer en verblijf

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in zorgen voor een betere bereikbaarheid (minder rondrijden), dubbelgebruik parkeerplaatsen en goede fietsstallingsmogelijkheden.

- Voor de bereikbaarheid van het gebied wordt een nieuwe aansluiting gemaakt op de Zamenhofdreef;
- De toegang naar het parkeren in de bouwblokken vindt plaats aan de zijde van de Seinedreef en/of de straat, die aansluit op de brug;
- De tussenstraten en de straat aan de zijde van de Brilledreef wordt ingericht als een autovrij gebied en krijgt een hoge verblijfskwaliteit;
- De bouwblokken zijn rondom toegankelijk voor voetgangers en fietsers;

- Naast de eisen uit het bouwbesluit voor de toegankelijkheid wordt aanvullend aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid aan de voorkant van de woningen voor mensen met een beperking;
- De openbare ruimte voldoet aan de richtlijnen voor toegankelijkheid uit notitie Voetpaden voor iedereen;
- De openbare ruimte is wel geschikt voor incidenteel autoverkeer (zoals calamiteiten en verhuizingen).

#### Parkeren

- Voor de studentenwoningen wordt een aantrekkelijke, goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging gemaakt;
- Er wordt rekening gehouden met de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren zone B2 stedelijk zonder betaald parkeren;
- De parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor de studentenwoningen geldt dat er geen parkeerplaatsen voor de bewoners worden gerealiseerd, met uitzondering van parkeervoorzieningen voor eventuele deelauto's;
- De parkeerplaatsen voor de bewoners worden één op één gekoppeld aan de woning, zodat deze geen gebruik zullen maken van het openbare parkeerterrein;
- De parkeerplaatsen voor bezoekers (0,3 van de norm en 0,1 van de norm bij studentenwoningen) maken gebruik van het bestaande parkeerterrein van het winkelcentrum. Voor de bezoekers van de NPD strook worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd;
- Voor het fietsparkeren bij de woonfuncties wordt conform het Rijksbouwbesluit Artikel 4.31 voorzien in bergruimte. De voorkeur gaat uit naar een gemeenschappelijke fietsenberging.

### 3.4 Openbare ruimte

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in een openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit en ruimte voor groen en ecologie.

#### Kwaliteit

- Het gebied valt in Domstadkwaliteit bijzonder. Dat betekent afwijken van Domstadkwaliteit mag, als vanwege de gebruiksdruk, de bijzondere functie of de wens de (historische) identiteit van een plek of lijn te versterken standaardoplossingen niet voldoende zijn. Dat geldt voor gebruik, inrichting en beheer.

#### Inrichting

- De Seinedreef wordt met een volledige kruising aangesloten op de Zamenhofdreef;
- De straat, die aansluit op de brug blijft vooralsnog alleen een uitgang en wordt met een halve kruising aangesloten op de Brailledreef. De brug wordt ingericht als eenrichtingsweg met een voetpad;
- De tussenstraatjes en de straat aan de zijde van de Brailledreef worden autovrij en groen ingericht met aantrekkelijke verblijfsplekken;
- De zijde aan de Brailledreef kant krijgt een groene, uitnodigende inrichting met vrij zicht op het water;
- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied;
- Uitgangspunt voor de keuze van materialen is, dat de NPD-strook onderdeel is van het centrumgebied. De definitieve keuze vindt in de volgende fase plaats;
- De afvalinzameling dient plaats te vinden aan de zijde van het parkeerterrein van het winkelcentrum in de openbare ruimte in de vorm van ondergrondse containers.;
- De NUON warmteleiding dient te worden gehandhaafd.;

Voor de technische eisen voor water, bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het [Handboek openbare ruimte](#).

#### Water

- De huidige singel wordt gehandhaafd (zo mogelijk verbreed);
- Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt geïnfiltreerd of rechtstreeks afgevoerd op de singel.

#### Beheer

- Schoon en heel worden onderhouden op hetzelfde niveau als het centrum te weten een 7.

### 3.5 Duurzaamheid

Een duurzame en gezonde verstedelijking wordt bereikt door hogere - dan wettelijk noodzakelijk - eisen te stellen aan energievoorziening en gebruik van grondstoffen.

- De gemeente streeft voor de GPR score naar tenminste 7,75
- De EPC is volgens de in bouwregelgeving geldende normen: de gemeente streeft voor de EPC van woningen naar energieneutraal.
- De energievoorziening is op basis van stadsverwarming en/ of elektriciteit. Bodemenergiesystemen (zowel gesloten als open bronnen) mogen de waterscheidende laag tussen het 1e en 2e watervoerende pakket niet doorboren (op ca 50m1 diepte);
- Woningen voldoen aan de Integraal Woningkwaliteit 2012. Dat betekent Politiekeurmerk Veilig wonen volgens de laatste editie, hout uit duurzaam beheerde bossen en zoveel mogelijk vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen.

Afbeelding:  
Uitgangspuntenkaart



**Functies**

- Wonen en centrumfuncties (muv. detailhandel)
- Verkeer en verblijf

**Ruimtelijk**

- Verplichte rooilijn
- Maximale rooilijn
- Levendige plint
- verplichte rooilijn plint
- Minimale/maximale bouwlagen

**Bereikbaarheid**

- Aansluiting in 2 richtingen
- Aansluiting in 1 richting
- Ontsluiting parkeren
- Parkeren uit het zicht

**Openbare ruimte**

- Groene ecologische oever
- Autovrij
- Nuon warmteleiding

# Hoofdstuk 4 Onderbouwning

## 4.1 Functies

### Van winkelcentrum naar centrum

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 330.000 naar 400.000 inwoners in enkele decennia. Er is behoefte aan gemengd stedelijke gebieden. De NPD-strook is één van deze gebieden die geschikt is voor transformatie naar woningbouw, maar die tevens kan bijdragen om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Overvecht kan zich daardoor beter positioneren ten opzichte van de andere delen in de stad. Het centrum is in de [Ruimtelijke Visie Overvecht](#) aangemerkt als centrum stedelijk wonen met gevarieerde functies en bebouwing in hoge dichtheid.

Het centrum bestaat nu voornamelijk uit winkels en een beperkt aantal andere functies. Om van een winkelcentrum te komen tot een levendig centrum van Overvecht is het noodzakelijk meer andere functies, zoals horeca toe te staan met woningen in hoge dichtheden. Dit vereist een goede bereikbaarheid en passende parkeermogelijkheden van het centrum.

Gemengd stedelijke gebieden met verschillende doelgroepen en functies draagt bij tot een duurzame en gezonde verstedelijking.

Het programma op de NPD-strook bestaat uit minimaal 400 studentenwoningen en 180-360 appartementen, waarvan 100 middeldure huurwoningen. Daarnaast is er ruimte voor circa 4000 m<sup>2</sup> (centrum) functies in de plinten, die overigens ook door wonen ingevuld kunnen worden.

### Wonen

De locatie NPD strook leent zich goed voor het toevoegen van appartementen gericht op kleine huishoudens, zoals studenten, starters en ouderen. Volgens de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) zijn deze woningen goed afzetbaar en dragen ze bij aan een gevarieerder woningaanbod in Overvecht. Dit vraagt om differentiatie in woningtypen.

In het kader van het Actieplan Middeldure Huur is besloten om op deze locatie te streven naar 100 middeldure vrije sector huurwoningen. Het gaat hierbij om woningen met een huur tussen € 710,- en € 900,-.

Onderzoek laat zien dat, uitgaande van verschillende scenario's, de potentiële vraag naar vrije sector huurwoningen de komende 10 jaar ligt tussen de 1.500 en 2.500 per jaar. Rekening houdend met het aanbod en de planvoorraad, betekent dit voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort van circa

250 tot 1.200 woningen. De vraag heeft met name betrekking op het middeldure huursegment, d.w.z. het segment net boven de liberalisatiegrens, met huren tussen € 710,- en € 900,- (Stec Groep, september 2014). Deze categorie vormt dus een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt, zowel op korte als op lange termijn.

Ook bestaat er stedelijk een behoefte aan het toevoegen van studentenhuysvesting. Volgens de planvoorraad 2015 t/m 2018 worden de komende jaren 3.813 studenteneenheden in aanbouw genomen. In diezelfde periode neemt de voorraad tijdelijke kamers in sloopwoningen af (bij het uitblijven van nieuwe verhuur in tijdelijke eenheden). Met de geplande start bouw van deze eenheden, kan het kamertekort de komende vijf jaar afnemen en kan de positieve trend die de afgelopen jaren was ingezet weer worden voortgezet. Studentenhuisvesting op de NPD strook vormt dus een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van het kamertekort. Van belang hierbij is dat de geplande aantallen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Focus op het faciliteren van de totstandkoming van de projecten blijft dan ook een belangrijk aandachtspunt in de aanpak.

Uitgangspunt is, dat alle woningen levensloopbestendig zijn. Uitzondering hierop zijn de studentenwoningen en de eventuele bijzondere woningen in de plint, zoals een rugzakwoning. De gemeente vindt de levensloopbestendigheid van woningen van groot belang vanwege de toegankelijkheid ervan (zowel in- als extern) voor alle levensfasen van de bewoners, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
  - 3 m<sup>2</sup> (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
  - 3,5 m<sup>2</sup> met toilet;
  - 5 m<sup>2</sup> met wasmachine;
  - 5,5 m<sup>2</sup> met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m<sup>2</sup> en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- bij een complex: elektrisch te openen toegangsdeuren.

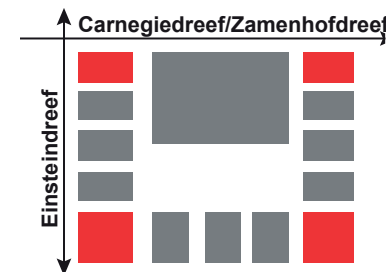
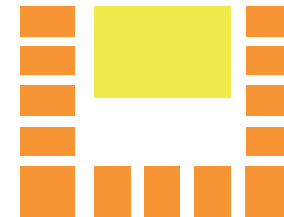
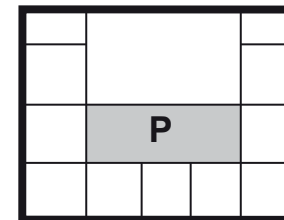
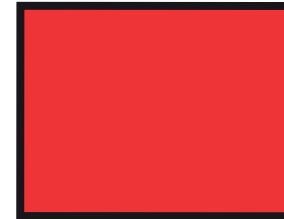
### Funciemenging

Funciemenging is een belangrijke doelstelling in de [Economische Agenda Utrecht 2012-2018](#), zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en/of het woongenot. Naast de werkgelegenheid en mogelijkheden voor ondernemerschap dichtbij huis, zorgt dit voor levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Funciemenging is het mengen van woonfuncties met kleinschalige economische en niet-economische functies. Gezien de ligging naast het winkelcentrum Overvecht, in het hart van Overvecht en de bedrijvigheid die nu al op de locatie plaatsvindt, biedt deze locatie kansen voor funciemenging. Daarbij kan gedacht worden aan ambacht en nijverheid, dienstverlening, werkateliers/woon-werk, maatschappelijke voorzieningen, sport, horeca categorie b, c, d en een hotel. Het hotelbeleid geeft ruimte voor het toevoegen van hotels die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod in de vorm van doelgroepenhotels of kleinschalige hotel-initiatieven.

Echter de moeizame verhuur van commerciële ruimten elders in de stad laten zien dat het belangrijk is flexibiliteit in te bouwen in zowel het ontwerp van het gebouw als in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de marktvrage moeten in de plint van het gebouw woningen en andere functies gerealiseerd kunnen worden. De hoogte, de aansluiting op de openbare ruimte, de huurprijs en de flexibiliteit (korte huurtermijn en eenvoudig in grootte aanpasbaar) zijn hier van belang. Op de locatie zijn veel centrumfuncties mogelijk. Het is echter nadrukkelijk niet de bedoeling om op de NPD-strook detailhandel toe te voegen. Het beleid is gericht om het bestaande winkelcentrum zo goed mogelijk in staat te stellen goed te blijven functioneren. Ook ziet het beleid geen ruimte voor kantoren, bedrijven categorie 3 en hoger en grootschalige leisure op deze locatie.

### 4.2 Ruimtelijk

Het centrum heeft een geheel eigen ruimtelijke opzet, die afwijkt van die van Overvecht. Het centrum wordt omgeven door grote wegen als de Einstein-, Zamenhof- en Brailledreef. Het centrum bestaat nu uit lage bebouwing met voornamelijk winkels en bedrijven en enkele vierlaagse woonblokken. In de toekomst presenteert het centrum van Overvecht zich naar de omliggende wegen. De Einstein- en de Brailledreefdreef zijn dan omgevormd



- Het centrumkwadrant vormt een eigen eenheid in Overvecht en heeft een geheel eigen ruimtelijk opbouw.
- De opbouw van het centrumkwadrant bestaat uit een grid. Het grid is aan de randen bebouwd en het middengebied is open.
- De bebouwing in het centrumkwadrant is laag (nu maximaal 4 lagen). In de toekomst wordt uitgegaan van minimaal 4 en maximaal 6 lagen.
- Op stedelijke (en de wijk) schaal vormen de hoeken logische plekken voor verbijzonderingen.



MAX, 4 tot 24 lagen, 2 lagen parkeren gebouwd



Cambridgelaan, 5 tot 19 lagen, parkeren op maaiveld



Parkhaven, 5 lagen, parkeren gebouwd halfverdiept



Panamalaan, 5 tot 6 lagen, parkeren gebouwd halfverdiept

tot nieuwe stedelijke verbindingswegen die beter oversteekbaar en mooier zijn ingericht.

Gesloten bouwblokken, hoge dichtheid en levendige plinten dragen bij aan duurzame en gezonde verstedelijking. Gesloten bouwblokken zorgen voor een rustig binnenklimaat in de drukte van het centrum en levendige plinten zorgen voor ontmoeting en sociale veiligheid.

#### **Gesloten bouwblokken**

De ontwikkeling van de NPD-strook wordt aangegrepen om het centrum aan de zuidzijde een stedelijke uitstraling te geven in de vorm van 3 tot 4 gesloten bouwblokken. De maatvoering van de blokken sluiten aan op de bestaande woonblokken en zorgen voor een logische aansluiting en een goede doorwading van het centrum. De bouwblokken presenteren zich naar de Brailledreef met op de hoek van de Braille- en Zamenhofdreef een landmark.

#### **Hoogte**

De uitgangspunten voor de bebouwing biedt de ruimte om binnen de bouwvlakken verschillende bouwblokken te realiseren. Hierbij wordt binnen enkele kaders (oppervlak en hoogte) zoveel mogelijk vrijheid gegeven. Voor de hoogte wordt uitgegaan van minimaal 4 en maximaal 6 lagen met incidenteel een 7e bouwlaag mits dit de ruimtelijke kwaliteit versterkt, die zorgen voor een stedelijke wand. Op de hoek van de Brailledreef is een landmark gedacht met een minimale hoogte van 12 en maximale van 16 lagen. Voor de samenhang met de andere bouwblokken worden hiervan de eerste vier lagen uitgevoerd als gesloten bouwblok en de andere lagen in de onderste lagen zoveel mogelijk uitgevoerd als een gesloten bouwblok. Daarboven kunnen 1 of meer torens worden gerealiseerd.

#### **Landmark**

Met een landmark op de hoeken wordt het centrum van de wijk gemarkeerd. Er is gekozen voor een landmark tot 16 lagen, om echt onderscheidend te zijn ten opzichte van hoogtes in de wijk zelf. In de oorspronkelijke plannen uit de jaren 60 was op alle hoeken een toren gedacht. Een dergelijk hoogteaccent in Overvecht past ook binnen de [Hoogbouwvisie](#). Overvecht valt in woonmilieu Binnentuinen, waarvoor geldt dat in principe wordt vastgehouden aan de gemiddelde maat van de bebouwing. Deze gemiddelde maat vormt de basishoogte. Incidenteel zijn hoogteaccenten mogelijk tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. Door de vele 10 hoog flats is de basishoogte in Overvecht veel hoger dan in andere wijken.

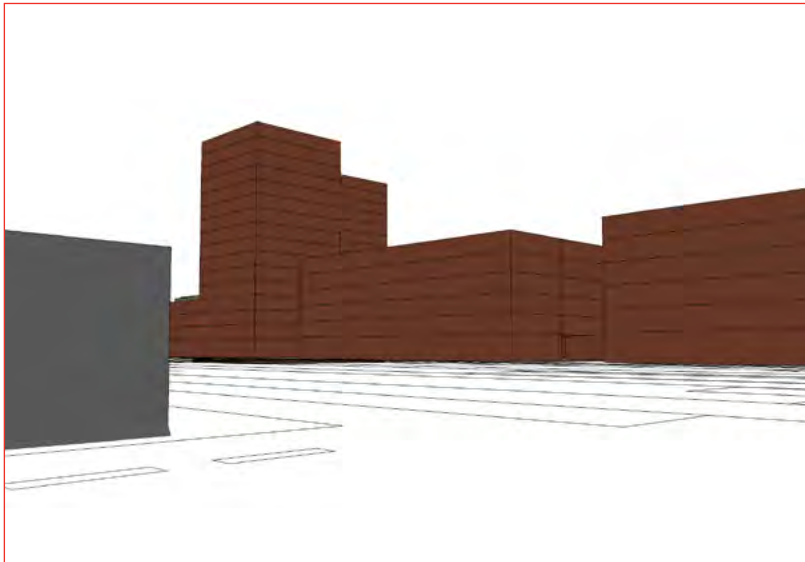
afbeelding links:  
NPD strook minimale  
bouwhoogte



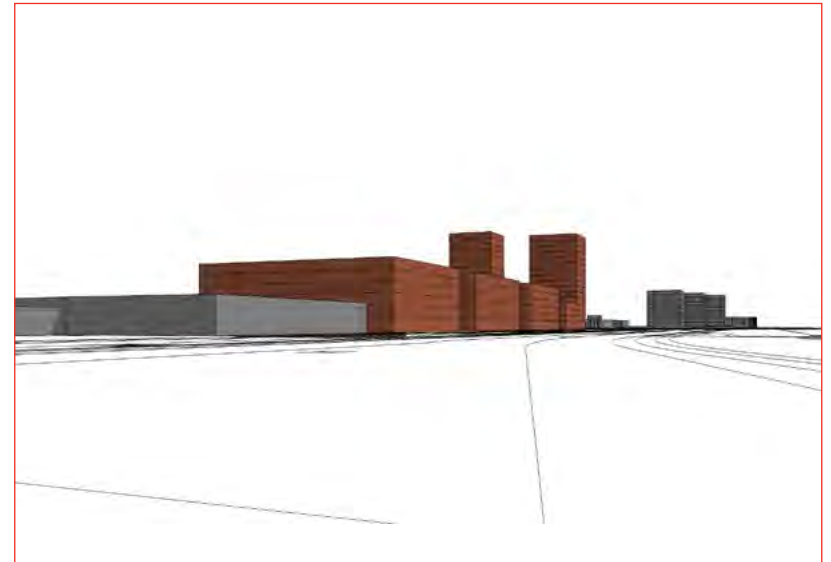
afbeelding rechts:  
NPD strook maximale  
bouwhoogte



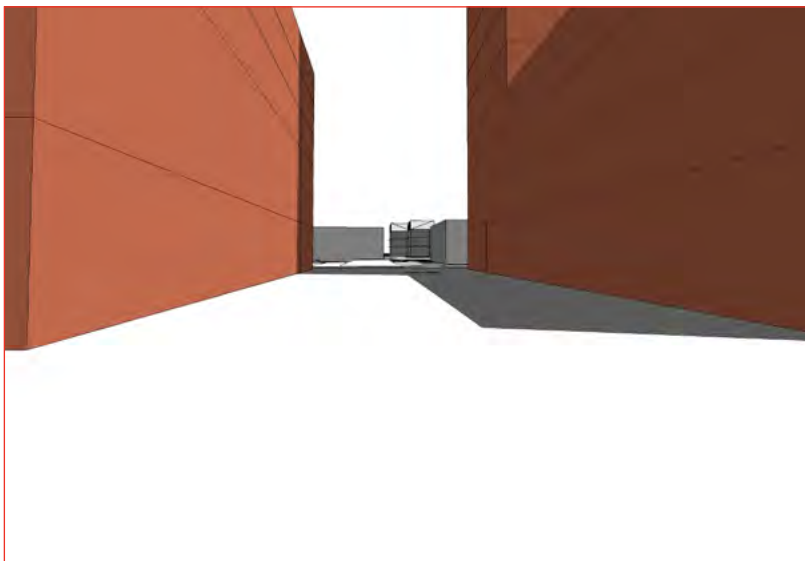
afbeelding linksboven:  
Plein HEMA.



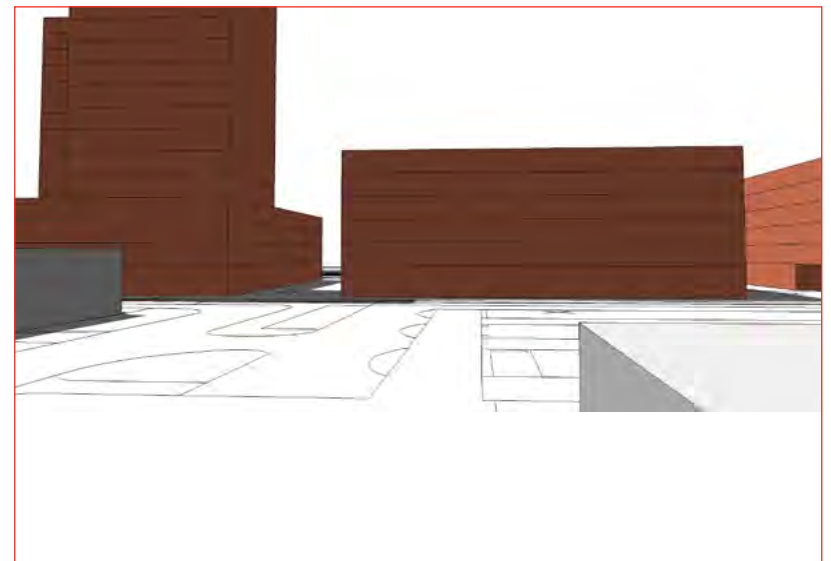
afbeelding rechtsboven:  
Centrumkwadrant vanuit  
de Brilledreef.



afbeelding linksonder:  
straat uitzicht winkel-  
centrum en Mitros flat.



afbeelding rechtsonder:  
Centrumkwadrant uitzicht  
appartementen.



#### 4 hoog voorbeeld plint vullingen

Wonen met maaiveld parkeren



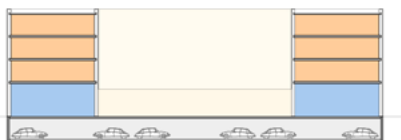
parkeergarage 1 laag  
op maaiveld; 66pp  
bergingen; 48 stuks

Wonen met halfverdiept parkeren



parkeergarage 1 laag  
op 1500-P; 66pp  
bergingen; 44 stuks

Wonen met verdiept parkeren



18 woningen per verdieping;  
2 lagen = 36 woningen  
1 laag + BG = 24 woningen  
  
beganegrond; plintfuncties; 1023m<sup>2</sup>  
+maisonettes

Centrumfuncties met maaiveld parkeren



parkeergarage 1 laag  
op maaiveld; 66pp  
bergingen; 55 stuks

Centrumfuncties met verdiept parkeren

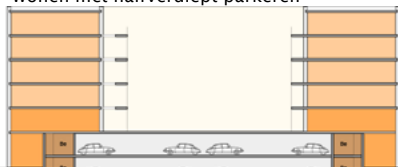


12500 24000 12500

bergingen; 72 stuks

#### 6 hoog voorbeeld plint vullingen

Wonen met halfverdiept parkeren



parkeergarage dubbellaags  
half verdiept; 100pp

bergingen; 96 stuks

Wonen met verdiept parkeren



11500 25000 11500

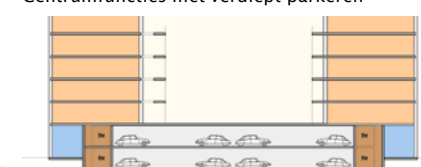
bergingen; 107 stuks

Centrumfuncties met halfverdiept parkeren



parkeergarage 2 lagen  
1,5m verdiept; 2\*64 pp/verd=128pp  
bergingen; 106 stuks

Centrumfuncties met verdiept parkeren



parkeergarage 2 lagen  
1,5m verdiept; 2\*54 pp/verd=108pp  
bergingen; 90 stuks

afbeelding:

voorbeelden van levendige  
plinten

### Levendige plinten

De aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte is belangrijk voor de levendigheid en de sociale veiligheid van het centrum. Vanaf de start van de herstructurering in Overvecht is er ingezet op het versterken van de relatie van het gebouw met de openbare ruimte door actieve functies in de plint op te nemen – het meest zwakke onderdeel in de naoorlogse wijken als Overvecht. Voor het centrum is deze inzet nog belangrijker. Voor het realiseren van een prettig leefklimaat en een levendige plint zijn daarom een aantal extra eisen opgenomen. Het levert een duurzame levendige plint op, die in kan spelen op ontwikkelingen in de toekomst en bovendien kansen biedt voor een betere wijk economie. Rondom worden levendige functies gevraagd in de vorm van (niet) centrum functies of woningen. Om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken wordt voor de plint een minimale hoogte van 4,5 m gevraagd. Ook is het hiervoor nodig, dat de plinten een entree aan de openbare ruimte hebben en het vloerpeil van de begane grond gelijk is aan het maaiveld rondom. Dit laatste is ook van belang voor de toegankelijkheid voor mensen met een beperking.





### Beeldkwaliteit

Zoals eerder vermeld kent het centrum een geheel eigen ruimtelijke opzet, die afwijkt van die van Overvecht. Binnen het centrum is sprake van verschillende typologieën en architectuurstijlen, die ondanks de variatie wel enige samenhang hebben. Deze ‘gegroeide’ variatie past ook goed om te komen tot een gevarieerd en levendig centrum. Voor nieuwe ontwikkelingen – en dus ook de NPD-strook – wordt daarom voortgeborduurd op een gevarieerde beeldkwaliteit, zowel in ruimtelijke opzet, als in typologie als in architectuur. De voorkeur gaat er daarom naar uit naar elk bouwblok door een andere architect te laten ontwerpen. Voor de beeldkwaliteit geldt het beleidsniveau Open ([Welstandsnota](#)).

### 4.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de NPD-strook hangt nauw samen met de bereikbaarheid van het centrum zelf. Voor de ontsluiting van de NPD-strook zijn de voorstellen uit de Gebiedsagenda Overvecht/ Noordwest als uitwerking van Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar (UAB) van belang. De verbetering van de openbare ruimte is een van de drie sporen voor de aanpak van het centrum. Het verbeteren van de bereikbaarheid (minder rondrijden), het dubbel gebruiken parkeerplaatsen en zorgen voor goede fietsstallingsmogelijkheden zijn de ingrepen die bijdragen tot een duurzame en gezonde verstedelijking.

### Gebiedsagenda Overvecht/ Noordwest

Om het winkelcentrum een echt centrum van de wijk Overvecht te laten worden, is aanpassing van het winkelcentrum nodig: meer functies (w.o horeca) en een aantrekkelijker omgeving, die ontmoeten mogelijk maken.

Maar een echt centrum is ook goed verbonden met de omgeving. Daar is veel aan te verbeteren. Met name de Einsteindreef, Brilledreef en Zamenhofdreef, brede stroomwegen, vormen nu barrières voor voetgangers en fietsers. Deze wegen hoeven in het toekomstig verkeerssysteem minder breed te zijn. Zij kunnen worden ingericht als nieuwe stedelijke verbindingswegen, waarbij oversteken op meer plekken vanzelfsprekend wordt. Naast snelheidsverlaging van 70 km/u naar 50 km/u kan gedacht worden aan 2 x 1 rijbanen met een groene middenberm en langsparkeren.

In de Gebiedsagenda wordt aan het winkelcentrum prioriteit gegeven aan de het openbaar vervoer, voetganger en fietser.

### **Verbetering openbare ruimte centrum**

De gemeente is samen met wijkraad, bewonersgroepen en vertegenwoordigers van het winkelcentrum bezig met plannen voor de verbetering van de openbare ruimte van het centrum. In mei 2015 is een tweede pleinbijeenkomst geweest. Daarin kwamen volgende knelpunten naar voren:

- de conflictsituatie tussen winkelend publiek en auto's, die op zoek zijn naar een parkeerplaats
- het ontbreken van ruimte voor de fietsers
- de parkeerdruk op zaterdag

De oplossingsrichting wordt gezocht in het compartimenteren van de parkeerterreinen. Hierbij is het niet meer mogelijk om binnendoor van het ene parkeerterrein naar het andere parkeerterrein te rijden. Het aantal conflictsituaties tussen het winkelend publiek en de automobilist wordt hierdoor veel minder. Ook ontstaat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers en zijn de parkeerterreinen efficiënter in te delen. Het centrum van Overvecht is in het Actieplan Voetganger 2015-2018 een van de pilots om te komen tot een concreet verbeterprogramma.

### **Verkeer en verblijf NPD- strook**

De NPD strook is bereikbaar met (auto)aansluitingen op de Zamenhof- en de Brailledreef. Er komt een nieuwe volledige aansluiting op de Zamenhofdreef en er wordt gebruik gemaakt van de weg, die aansluit op de brug naast de Karwei. De brug is nu ingericht voor éénrichtingsverkeer. Voor het functioneren van het centrum is het wenselijk, dat de brug een volwaardige toegang van het centrum wordt en in twee richtingen toegankelijk is. De aanpassing, die hiervoor nodig is, zit niet in de plannen van de NPD. Er wordt onderzocht of deze meegenomen kan worden bij de herinrichtingsplannen van het centrum.

De toegang naar het parkeren in de bouwblokken vindt plaats aan de zijde van de Seinedreef en/of de straat, die aansluit op de brug. De straat aan het water en de tussenstraatjes zijn autovrij om een aantrekkelijke verblijfsomgeving te kunnen maken.

### **Toegankelijkheid**

In kader van [Agenda 22](#) moet iedereen – ook mensen met een beperking - in staat zijn om voorzieningen te bereiken en te gebruiken. Voor de openbare

ruimte gelden hiervoor de richtlijnen uit [Voetpaden voor iedereen](#) en voor gebouwen het bouwbesluit. In de [Commissiebrief van 18 december 2014](#) wordt extra aandacht gevraagd voor de noodzaak om de woningen ook aan de voorzijde toegankelijk te maken voor mensen met een beperking. Hiervoor is het noodzakelijk dat de begane grond gelijk is aan het maaiveld rondom.

### **Parkeren NPD-strook**

De gemeente heeft de aantallen en de wijze van parkeren van auto's en fietsen vastgelegd in de [Nota Stallen en Parkeren](#). Mede doordat het gebied geen betaald parkeren kent, zijn er minder mogelijkheden om het parkeergedrag te sturen. Uitgangspunt voor de te bouwen functies binnen de NPD-strook geldt dat het langparkeren (bewoners, werknemers) op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor het bezoekersparkeren is dat niet mogelijk. Bezoekers zullen geen gebruik maken van een inpandige parkeeroplossing, omdat het grote parkeerterrein van het winkelcentrum direct naast de NPD-strook ligt en gemakkelijker in gebruik is.

Een andere optie is dat het bezoekers parkeren in de openbare ruimte op het NPD terrein zelf opgelost moet worden. Stedenbouwkundig is dat een te grote vermindering van de kwaliteit voor het woon- en verblijfsmilieu in de NPD-strook. Dat maakt dat er binnen de NPD-strook geen ruimte is om het bezoekersparkeren op te vangen.

De diversiteit van aanwezige functies in het centrumgebied maakt het in principe mogelijk dat parkeerruimte dubbel gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld overdag door bezoekers van het winkelcentrum en 's avonds door bezoekers van bewoners. Er is daarom onderzocht in hoeverre het bezoekersdeel van de parkeervraag van de NPD-strook op het grote parkeerterrein van het winkelcentrum opgevangen kunnen worden.

Het aantal theoretisch benodigde parkeerplaatsen voor het gehele winkelcentrum en omgeving bedraagt op basis van de [Nota Stallen en Parkeren](#) minimaal 990 en maximaal 1515 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn er 1319 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat er beleidsmatig ruimte is om dubbelgebruik toe te staan voor het bezoekersdeel van de parkeernorm van de NPD strook (ca. 150 parkeerplaatsen).

Een in februari 2015 uitgevoerd [parkeerdrukonderzoek](#) laat zien dat op werkdagen de bezettingsgraad van de 1319 bestaande parkeerplaatsen onder de 70% blijft. Alleen op zaterdagmiddag van 12.00-16.00 uur is de bezettingsgraad >85%. Tussen 14.00-15.00 uur zijn nagenoeg alle parkeerplaatsen bezet. Het onderzoek laat zien dat er gedurende de hele week voldoende ruimte is om het bezoekersdeel van de parkeernorm op te vangen, zonder dat de bezettingsgraad hoger dan 80% wordt.

Op de zaterdagmiddag knelt dit echter. Het bezoekersdeel van de parkeernorm van de NPD strook bedraagt op de zaterdagmiddag ca. 90 parkeerplaatsen. Omdat er door de herontwikkeling van de NPD strook ook ca. 60 openbare parkeerplaatsen aan het gebied worden onttrokken, ontstaat er gedurende de zaterdagmiddag een tekort van ca. 150 parkeerplaatsen (parkeerdruk 110%).

Er zijn een aantal ontwikkelingen die er aan bijdragen dat de bezettingsgraad afneemt. Er liggen concrete voorstellen om de openbare ruimte van het winkelcentrum de komende jaren te verbeteren. Daardoor komt er ook meer ruimte vrij voor parkeren. Zo kunnen door de beoogde herstructurering van de ontsluiting en inrichting van de strook aan de zuidzijde van het winkelcentrum circa 50 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Tevens is de verwachting dat de aanpak van de openbare ruimte leidt tot een verbeterd verblijfsklimaat voor o.a. fietsers en voetgangers, waardoor het aantrekkelijker wordt om met de fiets en OV in plaats van de auto naar het winkelcentrum te komen. Ook wordt met de eigenaren/ winkeliers van het winkelcentrum naar alternatieven voor het personeel gezocht.

Een ander effect is dat ook voor andere maatschappelijke gewenste ontwikkelingen in het centrum alleen ruimte is als de extra parkeerdruk op met name de zaterdag wordt geaccepteerd dan wel de druk om betaald parkeren in te voeren gaat toenemen. Per nieuwe ontwikkeling zal worden bekeken hoe er met het (bezoekers)parkeren moet worden omgegaan.

Concluderend is het mogelijk om het bezoekersparkeren van de NPD strook op te vangen op het parkeerterrein bij het winkelcentrum. Daarbij dient wel geaccepteerd te worden dat er gedurende enkele uren op de zaterdagmiddag een tekort aan parkeerruimte ontstaat. Dat heeft mogelijk als effect dat een deel van de parkeerdruk op dat moment uitstraalt naar de directe

omgeving van het winkelcentrum. Dat past binnen de gemeentelijke filosofie om de openbare ruimte niet in te richten op basis van de absolute piekmomenten.

#### 4.4 Openbare ruimte

##### Kwaliteit

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) zal het inspirerend en verbindend ontwikkelkader worden om te komen tot een duurzame en gezonde stad van 400.000 inwoners om te wonen, werken en verblijven.

De [Ketenaanpak Openbare ruimte](#) is een van de bouwstenen voor de RSU.

De Ketenaanpak onderscheidt drie kwaliteiten voor de openbare ruimte: Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure.

Het centrum – dus ook de NPD-strook – valt in Domstadkwaliteit bijzonder. Dat betekent afwijken van Domstadkwaliteit mag als vanwege de gebruiksdruk, de bijzondere functie of de wens de (historische) identiteit van een plek of lijn te versterken standaardoplossingen niet voldoende zijn. Dat geldt voor gebruik, inrichting en beheer.

Bij de keuze van materialen is het uitgangspunt, dat de NPD-strook onderdeel is van het centrumgebied. Schoon en heel worden onderhouden op hetzelfde niveau als het centrum, te weten een 7.

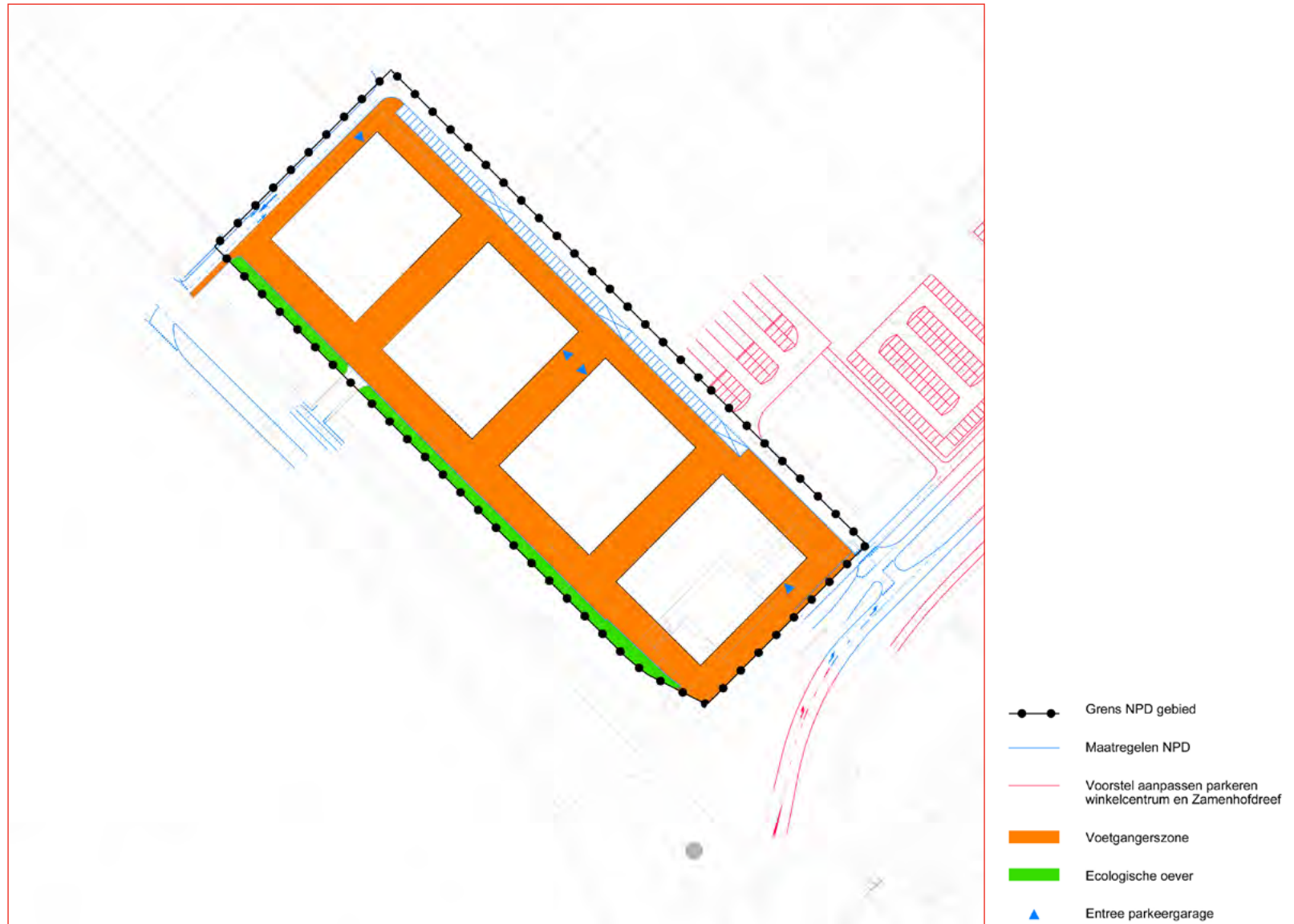
##### Inrichting (zie ook paragraaf 5.10)

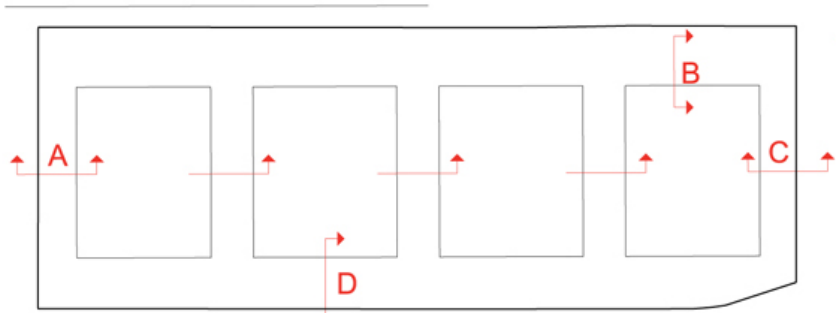
In aansluiting op de plint van de bebouwing is de openbare ruimte van belang voor het leefklimaat in het plangebied. De keuze voor een autovrijgebied komt voort uit de grote hoeveelheid parkeren die reeds in de omgeving aanwezig is. Om hier een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren is het belangrijk dat er ook prettige openbare ruimte - waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven - wordt gerealiseerd. De ruimte rondom de bouwblokken is dan ook in hoofdzaak bedoeld voor deze functies.

De openbare ruimte wordt groen en hoogwaardig ingericht. De kant van de Brailledreef krijgt een autovrij, open groene inrichting met zicht op het water. De bestaande bomen worden daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats met bomen van zoveel mogelijk gelijke omvang maar minimaal 20 - 25 cm doorsnede binnen het plangebied.

De warmteleiding van NUON dient te worden gehandhaafd. Bebouwing dient 3.5 m uit het hart van de leiding te blijven.

Afbeelding:  
Maatregelen openbare  
ruimte



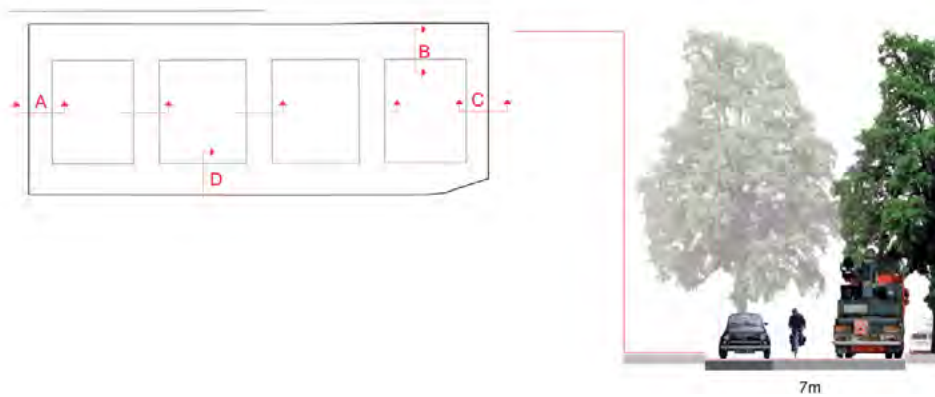


Locatie van de profielen



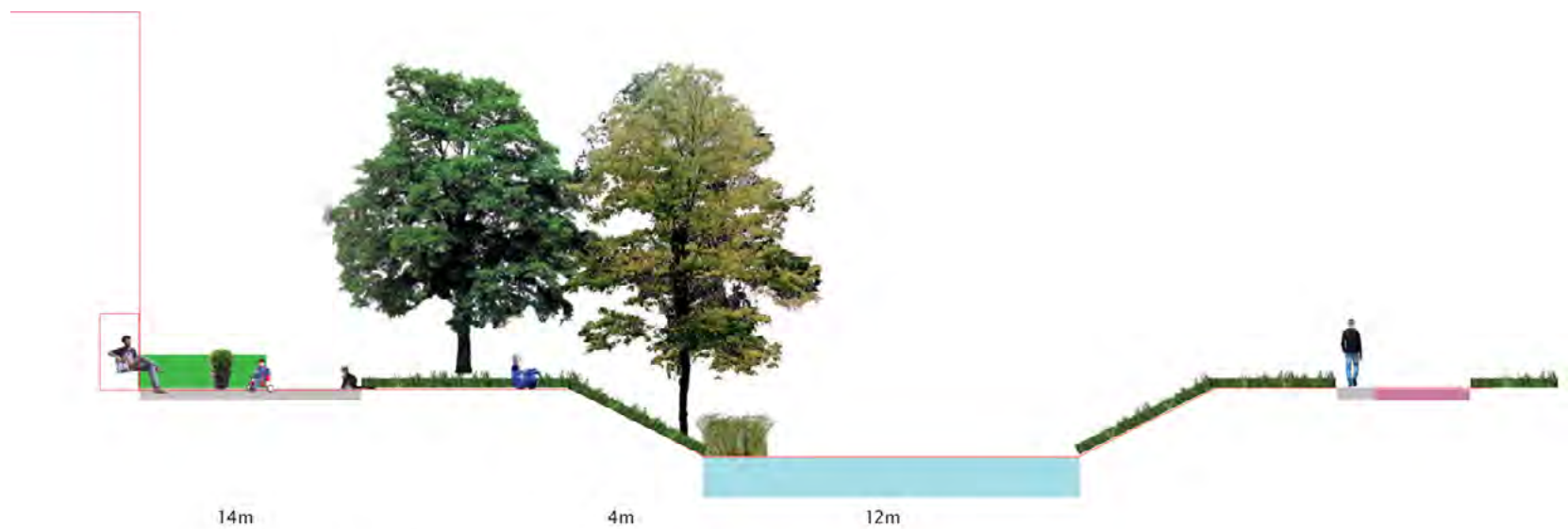
Profiel A noordwestzijde

Stadsontwikkeling





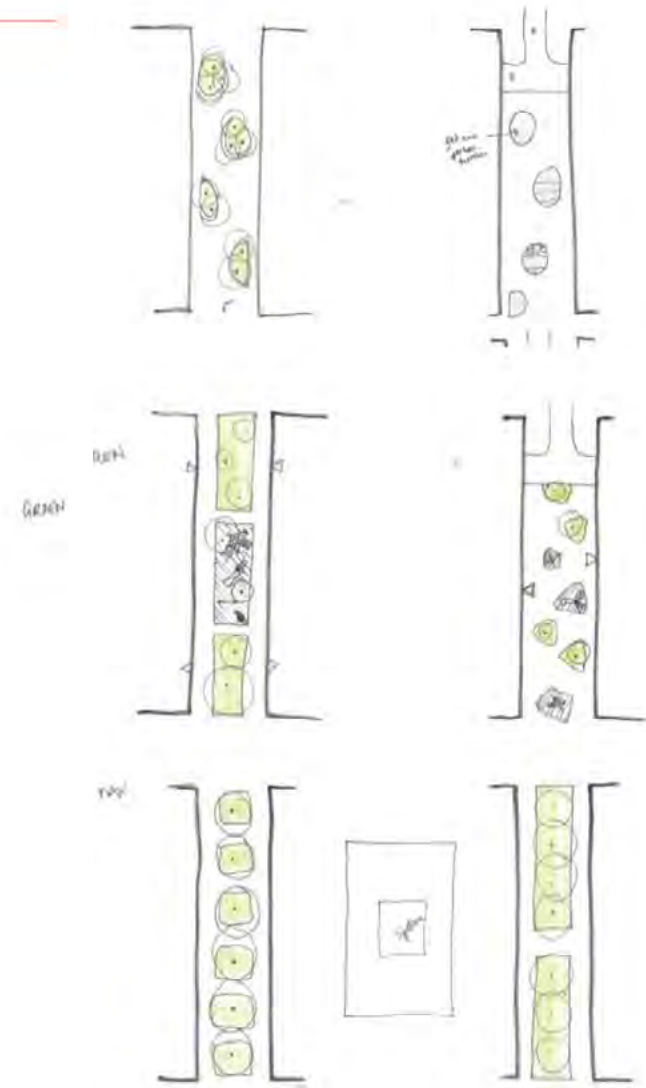
Profiel C zijde Zamenhofdreef



Profiel D zijde Brailledreef



Voorbeeld tussen de blokken

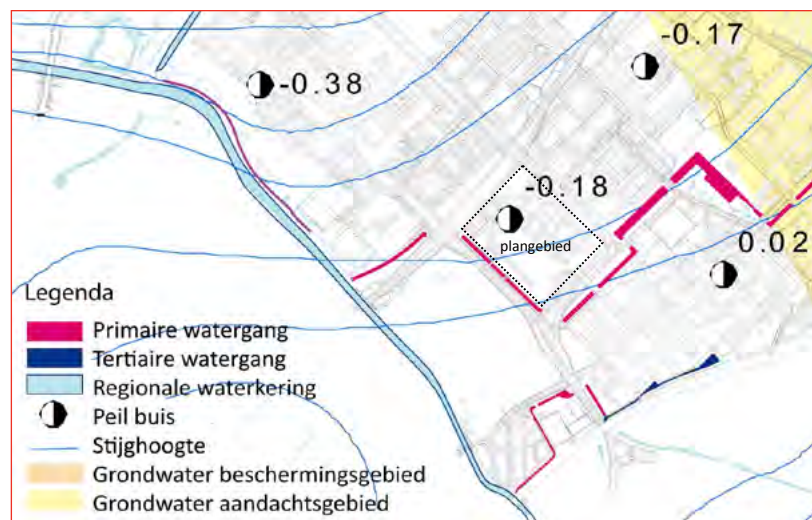


### Water (zie ook paragraaf 5.8)

Het opstellen van de wijkwaterplannen is onderdeel van het maatregelenpakket om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). In het Wijkwaterplan Overvecht is afgesproken de singels in Overvecht natuurvriendelijker te maken. In de [Visie singel Overvecht](#) is deze afspraak verder uitgewerkt. Daarin wordt voorgesteld het waterprofiel te verruimen en van een ecologische oever te voorzien bij de herontwikkeling van de NPD-strook. Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt vertraagd (infiltreren en groene daken) of rechtstreeks afgevoerd op de singel. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente Utrecht, dat gericht is op het lokaal verwerken (infiltreren, bergen, vertraagd afvoeren) van regenwater zodat er minder schoon hemelwater naar het riool en de zuivering wordt afgevoerd en er bij hevige neerslag minder vuilwater via de overstorten op het oppervlaktewater wordt geloosd. In de bebouwing dienen geen uitlopende materialen gebruikt te worden voor dak, dakgoot en regenpijpen, zodat oppervlaktewater en grondwater niet onnodig verontreinigd worden. Het afvalwater de bouwblokken moet onder vrijverval worden afgevoerd naar het rioolgemaal.

Bij de toepassing van kelders of (half)verdiepte bouwlagen dienen wanden en vloeren volledig waterdicht te worden uitgevoerd of geheel boven de maximaal optredende grondwaterstand (nader door de gemeente te bepalen) te liggen.

Afbeelding:  
Overzicht oppervlakte  
water en grondwater  
Overvecht  
(bron: gemeente Utrecht)



# Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

## 5.1 Geluidhinder

De geplande geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de invloedssfeer van verschillende wegen, het spoor en een industrieterrein, het plan moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder en het lokale geluidbeleid.

Als eerste verkenning is een quick scan uitgevoerd naar de mogelijkheden en belemmeringen voor het onderdeel geluid. Hieruit blijkt dat op alle bouwblokken op het NDP-terrein komen gevels voor met een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van verschillende geluidsbronnen. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Aangezien de bouwblokken aan meerdere zijden een geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde hebben, zijn aanvullende maatregelen nodig om een geluidsluwe gevel te creëren. Uit akoestisch onderzoek moet in de bestemmingsplanfase blijken dat aan de eisen uit de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota kan worden voldaan. Eventueel door het nemen van maatregelen.

## 5.2 Luchtkwaliteit

Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het bestemmingsplan dient een verantwoording t.a.v. de luchtkwaliteit te worden opgenomen.

## 5.3 Externe veiligheid

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Er is onderzoek nodig naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast ligt er in de directe omgeving een tankstation. Hiervoor is echter geen onderzoek nodig aangezien hier geen verkoop van lpg is toegestaan.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Op een korte afstand van het plangebied aan het Zandpad 1A ligt een gezoneerd industrieterrein met een rioolwaterzuiveringsinstallatie RWZI. De installatie is verouderd en wordt op korte termijn vernieuwd. Deze ontwikkeling heeft effect op het voorliggende plan. Er moet rekening worden gehouden met geuroverlast van deze installatie. De geurcontourgrens kan voldoende worden teruggedrongen door het nemen van maatregelen. Hierover is een convenant gesloten tussen de gemeente en het waterschap. Hierdoor kan aan de geldende wet- en regelgeving voldaan en wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. De ontwikkeling valt buiten de geluidcontour van de RWZI. Het bouwplan ligt binnen de geluidszone van de hulpwarmtecentrale van Nuon. Uit de quick scan blijkt dat als gevolg hiervan de geluidsbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt maar dat de maximale ontheffingswaarde kan worden behaald.

## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

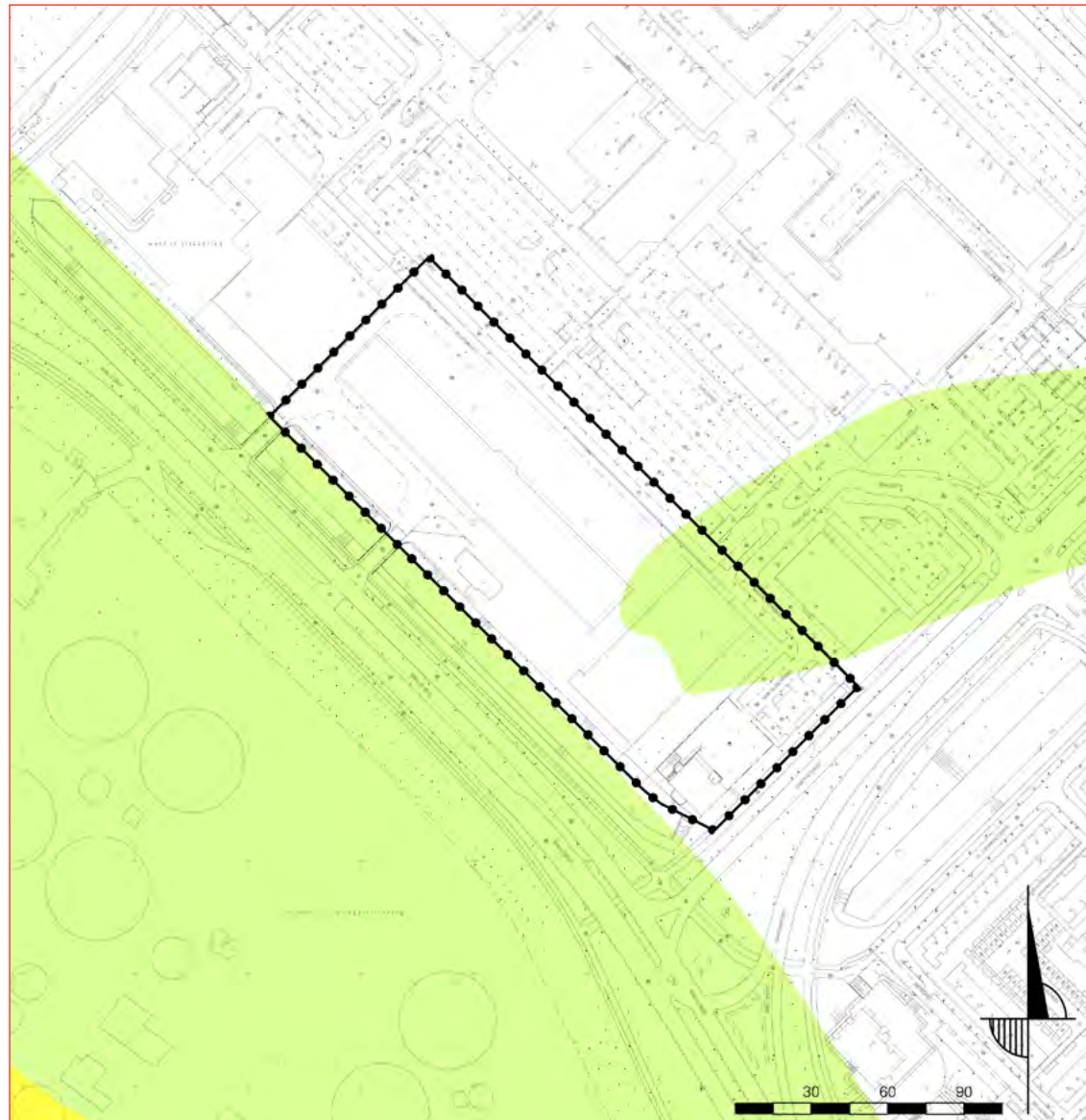
### Archeologie

Een gedeelte van het terrein heeft het regiem archeologische verwachting (groen op de kaart), hetgeen betekent dat ingrepen groter dan 1000m<sup>2</sup> vergunningplichtig zijn. De rest van het gebied heeft geen archeologische verwachting. Wel geldt voor dat gebied een meldingsplicht bij eventuele vondsten.

### Cultuurhistorie

De laankarakteristiek van de wijkontsluitingswegen zoals de Brailledreef met van oorsprong een profiel met uit elkaar gelegde rijbanen onder dubbele rijen bomen. Dit profiel is bij de Brailledreef al in de loop der tijd enigszins aangetast (i.v.m. extra afslagen). Versterking van het profiel zou gewenst zijn. Behoud van de waterstructuur als beeldbepalend element is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang.

Afbeelding:  
Archeologische waarden-  
kaart



	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m <sup>2</sup>	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m <sup>2</sup>	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m <sup>2</sup>	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Het bodecentrum uit 1965 is als naoorlogs fenomeen van een overslagcentrum op internationaal niveau interessant, maar de bebouwing (later verbouwd) heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het gebouw Spectrum (Montalbaendreef 2) behoort tot een architectonisch geslaagd voorbeeld van de naoorlogse bouwkunst en is als zodanig als cultuurhistorisch waardevol aan te merken, maar is niet geselecteerd als naoorlogse monument.

Afbeelding:  
Huidige bebouwing  
Uitgeverij Het Spectrum



### 5.6 Bodemkwaliteit

In en rond het plangebied zijn milieuvergunningen afgegeven, voor o.a. garagebedrijven, tankstations, een hulpwarmte–krachtcentrale, op- en overslag magazijn, rioolwaterzuivering. Er zijn tanks aanwezig en gedempte sloten. Er zijn diverse verkennende, nadere en saneringsonderzoeken uitgevoerd en saneringsplannen opgesteld. Voornamelijk bij de tankstations aan de rand langs de Brailledreef en nabij de Einsteindreef is bodemverontreiniging aanwezig, waarbij een sanering moet worden uitgevoerd of waarbij nog monitoring (na de uitgevoerde sanering) plaatsvindt.

De bodemkwaliteit ter plaatse van het parkeerterrein aan de Seinedreef is niet vastgelegd.

Als er grondwater wordt onttrokken ten behoeve van de bouw moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Ter plaatse van het plangebied zijn verontreinigingen met vluchtige organische verbindingen in het diepere grondwater aanwezig. Bij een mogelijke beïnvloeding van deze verontreinigingen is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het “saneringsplan biowasmachine” of een eventueel in de toekomst vast te stellen gebiedsplan.

Het plangebied is volgens de nota bodembeheer 2012-2022 ingedeeld in de klasse wonen (voornamelijk lichte verontreinigingen) voor wat betreft de ontgravingskwaliteit op onverdachte locaties.

Om te bepalen of het NPD terrein geschikt is voor de nieuwbouw is onderzoek en eventueel sanering noodzakelijk.

### 5.7 Water

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek vereist. Dit onderzoek moet uitwijzen of met de voorgestelde maatregelen (afkoppelen/ infiltreren hemelwater van bebouwing en openbare ruimte alsmede aanleg van ecologische oever) sprake is van toename van de verharding en extra waterberging nodig is.

Afbeelding:  
Boomkwaliteit



## 5.8 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet legt de zorgplicht voor planten en dieren bij de initiatiefnemer. Met behulp van een verkenning door een deskundige moet worden vastgesteld of beschermde planten of dieren verstoord worden. Uit onderzoek blijkt, dat er vleermuizen in het gebouw op het NPDterrein zitten en dat wij verplicht zijn om ze te beschermen tijdens de sloop/bouw maar ook daarna ([Quick Scan Flora Faunawet tby Seinedreef Overvecht](#)).

De singel langs de westzijde van het plangebied heeft een functie als foerageergebied. De watergang is van belang voor dwergvleermuizen die verblijfplaatsen hebben in de omgeving.

Aanbevolen wordt om de watergang geschikt te houden als foerageergebied. Dit kan door bestaande begroeiing zoveel mogelijk te behouden en het voorkomen van een toename van lichtuitstraling op de singel.

Gezien de voorstellen in het SPvE is dit advies niet uitvoerbaar. Uiteraard zal worden gekeken welke mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen om de dwergvleermuizenpopulatie zoveel mogelijk te ontzien.

Er zal in elk geval een (noodzakelijke) ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie.

## 5.9 Bomen

Voor de herontwikkeling van de NPD-strook moeten 13 bomen worden gekapt ter plaatse van de woonblokken. Een Functioneel Ontwerp is nodig om te kunnen bepalen wat de gevolgen zijn voor de bomen voor het maken van de aansluitingen op de Braille- en Zamenhofdreef de ecologische oever in de singel en de woonstraten. De bomen langs de Braille- en de Zamenhofdreef maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. Bomen worden in het plangebied en/ of het centrum gecompenseerd met minimaal 20-25 cm doorsnede.

## 5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

Het gaat om windhinder, zon/schaduw, sociale veiligheid en toegankelijkheid. De Utrechtse Hoogbouwvisie adviseert een windhinderonderzoek uit te voeren, als er sprake is van hoogbouw (>30m.) of als de geplande bebouwing meer dan 1,5x zo hoog is als de gemiddelde omliggende bebouwing. Voor het bouwplan op hoek van de Braille- en Zamenhofdreef dient een windhinderonderzoek plaats te vinden.

Voor de NPD-strook is [zon/schaduw onderzoek](#) gedaan. Hieruit blijkt dat omliggende woningen zeer beperkte schaduwoverlast ondervinden van de woonblokken van de NPD-strook. Alleen in de winter treedt vanaf 12.00 uur schaduwoverlast op.

Bij de verblijfsfuncties zoals wandelen, recreëren en spelen wordt rekening gehouden met zon/schaduw, windoverlast, geuroverlast en spraak-verstaanbaarheid op die plekken. Bij te grote overlast wordt voor de beoogde functie op een andere plek gezocht.

Met de eisen voor levensloopbestendige woningen (4.1), levendige plinten (4.2) en de openbare ruimte (4.3) is de toegankelijkheid (Agenda 22) en desociale veiligheid gewaarborgd.

## 5.11 Gezondheid en duurzaamheid

Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland. De stad groeit van 330.000 naar 400.000 inwoners in enkele decennia. Er zal niet alleen ruimte moeten zijn voor de functie wonen. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een economische ontwikkeling, waarbij mensen in gezondheid wonen, werken en leven. Duurzame en gezonde verstedelijking raken dan ook vele thema's. Naast wonen en economie is dat ook ruimtelijk, bereikbaarheid, openbare ruimte en duurzaamheid zelf.

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking. Zo heeft de gemeente vergaande People en Planet doelen in Duurzaamheid beschreven. Wil Utrecht in 2030 energieneutraal zijn, maar liever nog eerder! Deze locatie moet een bijdrage leveren aan de genoemde ambities.

Bij de plannen voor de NPD-strook is een duurzame- en gezonde verstedelijking vanaf het begin van het planproces uitgangspunt. Voor de thema's wonen en economie, ruimtelijk, bereikbaarheid en openbare ruimte zijn in hoofdstuk 3 en 4 de randvoorwaarden en ambities geformuleerd resp. onderbouwd. Voor de milieu gerelateerde thema's als geluid, lucht enz , staan deze beschreven in hoofdstuk 5. Deze paragraaf beschrijft en onderbouwt de overige gezondheids- en duurzaamheidseisen.

### **Gezondheid**

De Brailledreef is een drukke weg. Volksgezondheid hanteert de afstand tot de weg als toetsingscriterium om kwetsbare groepen te beschermen tegen gezondheidsbedreigingen, en adviseert daarom woningen voor deze groepen zover mogelijk van de Brailledreef te situeren. Verder is het raadzaam om de aanzuigopeningen van eventueel gebruikte ventilatiesystemen voor de woningen zo ver mogelijk van de Brailledreef af te plaatsen. Vanuit gezondheidskundig oogpunt is het gunstig als de inrichting aan de zijde van de Brailledreef groen, open en met zicht op het water is. Handhaving van de singel aan de Brailledreef met een ecologische oever is daarom gunstig. Indien het kappen van bomen noodzakelijk is, verdient het voorkeur dat er compensatie plaats vindt met bomen van enige omvang binnen het plangebied. Zoek naar mogelijkheden om binnen het plangebied een ontmoetingsfunctie te creëren. Plannen, die dit mogelijk maken zullen positiever worden beoordeeld. Aansluiten op de wensen van de (toekomstige) bewoners is daarbij aan te bevelen. Zorg voor kwalitatief hoogwaardig groen om het gebouw heen en zorg daarbij voor een sociaal en aantrekkelijke veilige openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten.

### **Duurzaamheid**

De gemeente heeft vergaande People en Planet doelen in Duurzaamheid beschreven. Voor de gebouwen in het plangebied stelt de gemeente een score van 7,75 als minimum voor de gemiddelde duurzaamheidsmaat (de zogenaamde GPR-score). De initiatiefnemer dient op basis van een Visie op duurzaamheid aan te tonen wat dit aan maatregelen en voorzieningen betekent voor de gebouwen. Een hogere GPR-score wordt verwelkomd en levert meer punten op.

Het gaat hierbij om de gehele People, Planet en Profit breedte van duurzame ontwikkeling. Alle thema's die duurzame ontwikkeling behelzen, moeten evenwichtig een plek krijgen. Duurzaamheid zal een criterium zijn in de selectieprocedure van ontwikkelaars en met het instrument GPR Gebouw beoordeeld worden.

Voor het aspect Fossiel energieverbruik wordt de regelgeving steeds strenger. De gemeente wil daarop anticiperen door nu al te streven naar energie nul-, energieneutrale woningen (dwz EPC=0) en zelfs energieleverende gebieden. Voor deze locatie streeft de gemeente naar een EPC van 0.

De energiezuinigheid van de plannen is een onderdeel van het criterium Duurzaamheid in de selectieprocedure.

In de onmiddellijke nabijheid van de locatie ligt het stadsverwarmingsnet van Eneco, een CO2-vriendelijke warmtebron. Daarop kan aangesloten worden. Om die reden wordt er in de locatie geen gasinfrastructuur aangelegd. De gebouwen kunnen dus van energie voorzien worden door aansluiting op warmtelevering en op het elektriciteitsnet of alleen maar op het elektriciteitsnet (zogenaamd all-electric woningen).

Het gebied ligt in de interventiezone dynamische zone van de bodemsanering (Gebiedsplan Utrecht). Dat betekent dat bodemenergiesystemen BES (gesloten bronnen of open bronnen ten behoeve van Warmte/Koudeopslag in de bodem) de waterkerende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket niet mag doorboren. Dat betekent dat een BES niet dieper dan 50m mag reiken.

Daarnaast wordt nog gewezen op de mogelijkheden om energie tussen functies binnen en buiten het gebied (zoals het winkelcentrum en de rioolwaterzuivering) uit te wisselen en zo verspilling tegen te gaan.

De woningen moeten voldoen aan [Integraal Woningkwaliteit 2012](#).

Dat betekent Politiekeurmerk Veilig wonen volgens de laatste editie.

Het gebruik van hout uit duurzaam beheerde bossen met certificaat FSC of Keurhout geaccepteerd door [TPAC](#). Als ook het zoveel mogelijk vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen.

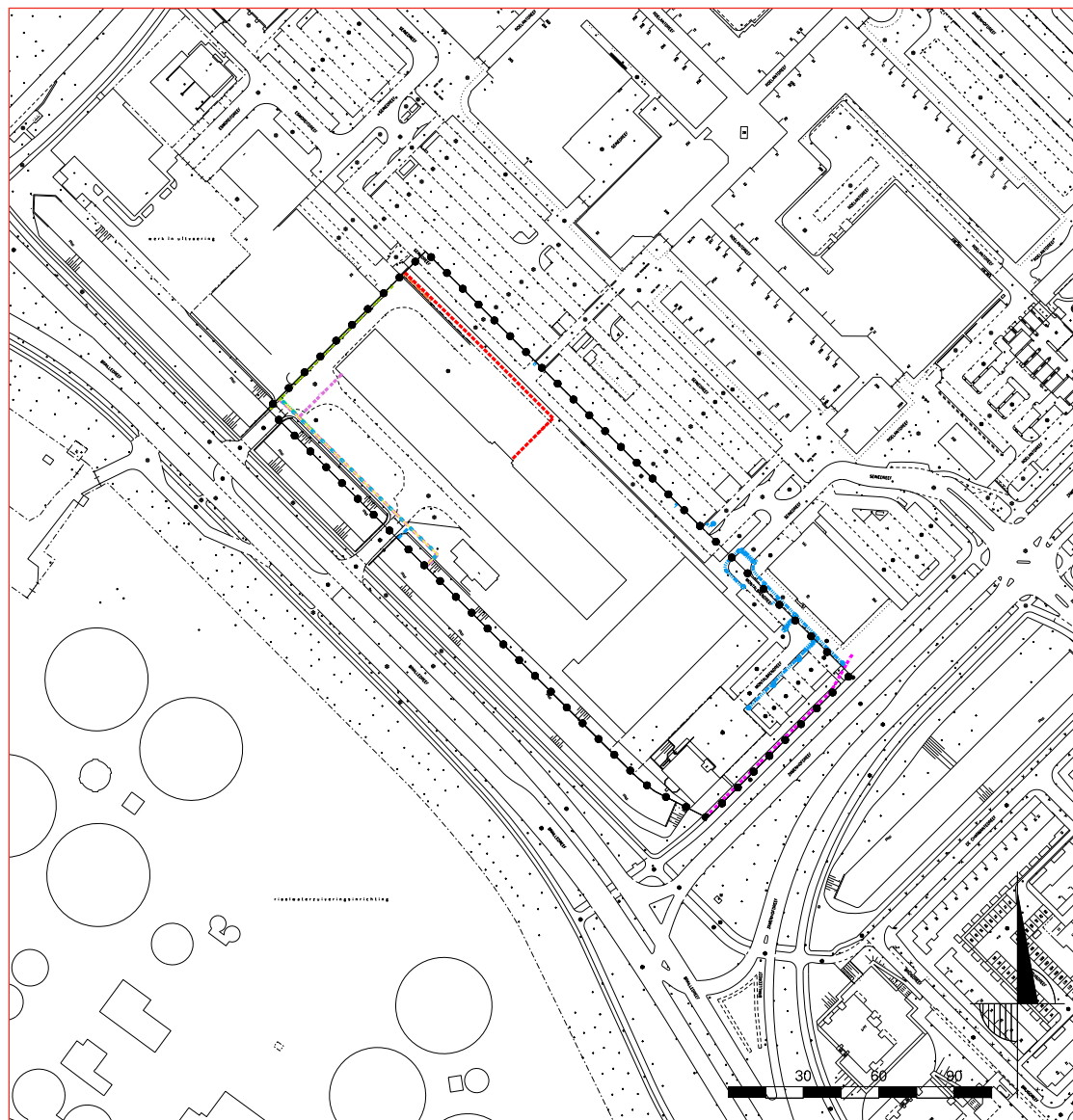
### 5.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied lopen verschillende kabels en leidingen ([zie bijlage kabels en leidingen](#)) De warmteleiding dient te worden gehandhaafd met eisen voor de inpassing (zie 4.5). Bij de uitvoering van het plan zullen de overige kabels en leidingen verlegd moeten worden. Traforuimten en schakelstations voor de bouwblokken dienen in het bouwblok te worden opgenomen.

### 5.13 Milieueffectrapportage

Er vinden met dit bestemmingsplan geen activiteiten plaats die de geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. overschrijden. Tevens zijn er, zoals blijkt uit beschrijving van de in dit hoofdstuk weergegeven diverse relevante milieukaders geen andere factoren aanwezig die aanleiding geven tot het opstellen van een MER. Er hoeft voor dit plan dus geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

Afbeelding:  
Aanwezige kabels en  
leidingen



- Eneco Gas
- Eneco Hoogspanning
- Eneco Middenspanning
- Eneco Telefonie
- Gemeente Utrecht Openbare verlichting
- Gemeente Utrecht Riool
- KPN Glasvezel
- KPN Koper
- Nuon Signaal
- Nuon Warmte
- Ringleiding beveiliging Lidl-AH
- UPC Glasvezel
- Vitens Water

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de herontwikkeling van de NPD strook is door de gemeente een grondexploitatie uitgewerkt. De aan het project verbonden plan- en uitvoeringskosten worden gedekt uit de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast is rekening gehouden met de opbrengsten uit de bouw van woningen en voorzieningen. Voor de realisatie van het bouwproject zal, op basis van een nog nader uit te werken selectie een of meerdere ontwikkelaars worden geselecteerd. Uit deze selectie zal ook de markttechnische haalbaarheid van het voorgestelde programma en de daaraan gekoppelde grondopbrengsten moeten blijken. De door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

De zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling maakt dat het risico op planschade voor de omgeving als laag wordt beoordeeld. Eventuele planschadeclaims zullen conform de geldende procedures worden beoordeeld en afgehandeld.

Met de vaststelling van de grondexploitatie is de dekking van gemeentelijke kosten verzekerd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de economische uitvoerbaar van het plan is gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan voor het project is hiermee niet nodig.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft sinds de pleinbijeenkomst van mei vorig jaar een aantal bijeenkomsten georganiseerd met de groepen, die zich op dat plein opgaven voor het meedenken over de drie sporen: de woningbouw op de NPD-strook, de verbetering van het winkelcentrum en vooral ook de aanpak van de openbare ruimte.

Op de door de gemeente georganiseerde bijeenkomst in het voorjaar van 2015 over de NPD-strook zijn de gemeentelijke plannen voor de herontwikkeling met woningbouw gepresenteerd.

De gebruikers van de loodsen en de Reuzenhal op het NPDterrein, welke allen tijdelijk onderhuren van stichting Sophies kunstprojecten, presenterden

hun plannen voor het terrein. HIK-ontwerpers had namens de gebruikers een plan opgesteld, waarbij werd uitgegaan van 10 jaar doorexploiteren ten behoeve van de huidige gebruikers. Vertrekpunt was een exploitatie-resultaat dat gedurende die periode in elk geval de rentelasten voor de gemeente zou dekken. Belangrijkste inkomstenbron voor het plan was het idee om circa 100 studentenboxen neer te zetten. Het plan is met HIK doorgenomen. Uiteindelijk werd de periode van doorexploiteren gedurende 10 jaren te lang bevonden en bleken bovendien de opbrengsten uit de studentenboxen vooralsnog optimistisch ingeschat.

## 6.3 Technische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de NPD-strook zal waar nodig in nauwe samenhang met de twee andere sporen - de verbetering van de openbare ruimte en het winkelcentrum - worden afgestemd.

De verbeteringrepen voor de openbare ruimte worden met de betrokken bewonersgroepen uitgewerkt. Zodra duidelijk is wat deze ingrepen behelzen, worden ze in de planning opgenomen.

Met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) sluit de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met als doel om te komen tot een verbetering en vernieuwing van het winkelcentrum. In de overeenkomst wordt vastgelegd, welke vernieuwing de CVvE wil realiseren en de voorwaarden, waaronder de gemeente daaraan wil meewerken.

In de directe omgeving spelen nog drie ontwikkelingen:

- In het kader van UAB wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de belangrijke wijkontsluitingswegen als de Brailledreef, de Einsteindreef en de Zamenhofdreef om te vormen tot nieuwe stedelijke verbindingswegen;
- Aan de overzijde van de Brailledreef is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden voornemens de waterzuiveringsinstallatie te moderniseren. Dit gaat gepaard met een nieuwe ontsluiting van de Brailledreef;
- Naast het terrein van de RWZI langs de Einsteindreef worden plannen ontwikkeld voor de verplaatsing van de prostitutieboten langs het Zandpad. Het SPVE voor de NPD- strook houdt met beide ontwikkelingen rekening.

# Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

## 7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Begin 2014 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Synchroon/Amvest en de gemeente Utrecht beëindigd. Als gevolg van de economische crisis was Synchroon niet in staat om het overeengekomen programma van het integrale vernieuwingsplan te realiseren en af te zetten.

De gemeente besloot de ontwikkeling van het Centrumgebied op een meer organische manier te gaan aanpakken. Over die aanpak is in mei 2014 een zogeheten Pleinbijeenkomst georganiseerd, waarop alle betrokkenen bij het gebied met elkaar de problemen en kansen in kaart brachten. Aan de pleinbijeenkomst namen vertegenwoordigers deel van de wijkraad, het bewonersplatform, de verkeerswerkgroep, bewoners van het gebied, de eigenaren en winkeliers van het winkelcentrum, vastgoedeigenaren.

Tijdens het plein werd besloten om in drie sporen het vervolg vorm te geven:

- De ontwikkeling met woningbouw van de door de gemeente verworven NPD-strook. De gemeente is daarvan trekker;
- De verbetervoorstellen voor de doorstroming en veiligheid van het parkeerterrein en de openbare ruimte in het Centrumgebied. Ook daarvoor treedt de gemeente op als trekker;
- Het verbeteren van het winkelcentrum. Daarvoor treedt de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum op als trekker.

Per spoor konden deelnemers zich inschrijven om betrokken te blijven bij de verdere uitwerking.

Over de woningbouwplannen in de NPD-strook heeft de gemeente met deze betrokkenen een aantal overleggen georganiseerd. Er is vooral gesproken over doelgroepen, over bouwhoogtes, over parkeren en over de openbare ruimte rond de woningbouw.

Vanuit die overleggen kwam ook de vraag naar een verkenning van de mogelijkheden tot doorexplotatie van de bestaande hallen met kunstenaars en creatieve bedrijfjes. Het bleek onmogelijk om daarbij tot een sluitende exploitatie te komen. Onontkoombaar uitgangspunt daarbij was voor de gemeente, dat er een zware financiële taakstelling op het gebied rust.

In mei 2015 is er een vervolgplein gehouden, waarop alle betrokken met elkaar de stand van zaken van de drie sporen hebben gedeeld en afspraken

hebben gemaakt over het vervolg. De deelnemers aan het plein gaven te kennen zich in de woningbouwplannen te kunnen vinden.

De wijkraad en de betrokken bewonersgroepen gaven de volgende wensen en aanbevelingen voor de verdere uitwerking mee:

- Ze zien graag nog een deel sociale huurwoningen toegevoegd en wensen extra accent op starters. Zo mogelijk op de bovenste woonlagen woningen in een duurder segment;
- Ze zien graag in de plinten een combinatie van parkeren, maatschappelijke ruimten voor wijkprojecten en ateliers met woon-werk mogelijkheden. Onderkend wordt, dat er een hogere m<sup>2</sup>-prijzen gelden in de nieuwbouw. Onderschreven wordt, dat ook woon-werkwoningen mogelijk worden gemaakt. Voor de in de plint onder te brengen functies wordt vooral gedacht aan sport, horeca en cultuur. Met de nadruk op horeca, daaraan is een grote behoefte. Het SPvE maakt deze wensen mogelijk. In de uitvraag zal hier aandacht aan worden besteed;
- Een levendige openbare ruimte met een mix van kunst, horeca en cultuur. Laagdrempelig en een aanvulling op het groot winkelcentrum. Deze wens is mede afhankelijk van de invulling van de plinten. In de aanbesteding moet blijken, dat dergelijke functies realiseerbaar zijn in de markt.

# Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

## 8.1 Planproces

Het SPvE zal worden voorgelegd aan het college met het verzoek om het vrij te geven voor inspraak. Tegelijkertijd wordt een uitvraag in de markt gezet. De uitvraag wordt gebruikt als marktverkenning en als voorselectie van ontwikkelaars, die we na een definitief raadsbesluit over het SPvE gaan uitnodigen om biedingen te doen op een of meer woonblokken. De voorselectie zal geschieden op basis van de volgende criteria:

- Toetsing geschiktheid inschrijvende partijen;
- Visie op de opgave:
  - Fasering;
  - Uitvoering;
  - Parkeren;
  - Ruimtelijke kwaliteit;
  - Duurzaamheid.

De reacties en de resultaten van deze selectie worden waar nodig verwerkt in het definitieve SPvE, dat vervolgens ter vaststelling wordt aangeboden aan college en raad.

Na raadsvaststelling worden de geselecteerde ontwikkelaars/beleggers gevraagd om hun biedingen te gaan indienen. De gemeente zal op basis van het raadsbesluit de ontruiming en sloop van de opstellen op de NPDstrook gaan voorbereiden en uitvoeren. Na selectie van de ontwikkelaars/beleggers zal mede op basis van hun plannen het bestemmingsplan worden opgesteld.

## 8.2 Planologisch juridisch proces

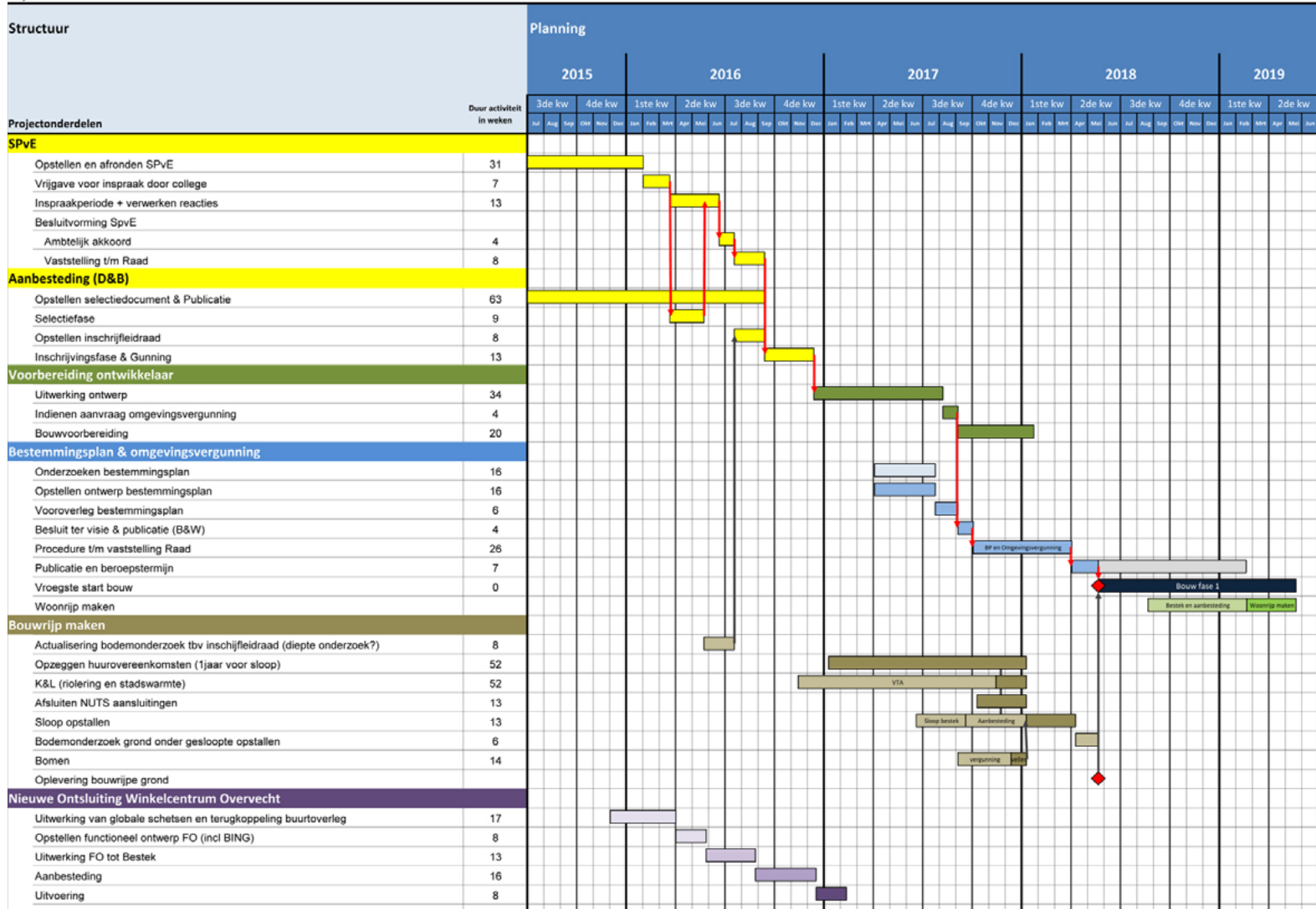
Nadat het SPvE is vastgesteld door de gemeenteraad kan een aanvraag worden ingediend worden ingediend voor een bestemmingsplanherziening. De ontwikkelaar kan hierbij een verzoek doen om de omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen met het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan worden de beschreven onderzoeken voltooid en is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. De procedure voor de bestemmingsplanwijziging duurt ongeveer 9 maanden en zal worden afgesloten met een besluit van de gemeenteraad.

## 8.3 Planning:

De vaststelling van het SPvE is gepland in 1e kwartaal 2016. Op basis hiervan is een vroegste start van de bouw mogelijk begin 2018.

# Hooflijnenplanning NPD strook

12-jan-2016







**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Telefoon** 030 - 286 00 00

**Fax** 030 286 0235

**Mail** [stedenbouw@utrecht.nl](mailto:stedenbouw@utrecht.nl)