Onderzoeksrapport

Prijsvraag Van Baarenstichting

Onderzoeksrapport

Prijsvraag Van Baarenstichting

Opdrachtgever
Van Baarenstichting

Uitvoering
Hogeschool Utrecht

Interne Begeleiding
Dhr. W. Vos
Dhr. B. Ouwehand
Dhr. W. Ponsen

Studenten Ruimtelijke Ordening en Planologie
Laurens Mojet 1159413
Bas van Wijk 1135848

Januari 2006

Voorwoord

In het kader van ons afstuderen van de studie Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht (HU) hebben wij onderzoek gedaan naar de Utrechtse wijk Overvecht.
Dit onderzoek is gedaan om een prijsvraag die de Van Baarenstichting (opdrachtgever) en de HU hebben uitgeschreven, voor te bereiden.

Het betreft een fictieve prijsvraag voor studenten en heeft betrekking op het terrein waar ziekenhuis Mesos Overvecht is gevestigd. Het ziekenhuis vertrekt in 2008-2009 naar een andere locatie.

Wij willlen graag de Van Baarenstichting danken voor de mogelijkheid om dit afstudeerwerk te doen.
Daarnaast willen wij graag onze begeleiders Wim Vos, Wim Ponsen, Bas Ouwehand en
Ron Nieuwenhuis bedanken voor hun steun en opbouwende kritiek.

Utrecht, januari 2006

Inhoud

1 Inleiding **7**
2 Samenvatting **9**
3 Demografie **12**
3.1 Feiten en cijfers 13
3.2 Bevolkingsopbouw 13
3.3 Huishoudens 15
3.4 Vergrijzing 15
3.5 Prognose 2005-2025 16
3.6 Samenvatting 17
4 Volkshuisvesting **18**
4.1 Overvecht stand van zaken 21
4.1.1 Type woningen 21
4.1.2 Verhuisbewegingen 24
4.1.3 Hoe wordt Overvecht ervaren 25
4.1.4 Overvecht op weg naar de toekomst 25
4.2 Toekomstperspectief ouderenzorg en huisvesting 26
4.3 Ouderenhuisvesting en zorg Overvecht 31
4.3.1 Zorgcentra 31
4.3.2 Seniorenwoningen 32
4.4 Samenvatting 33
5 Stedenbouwkundige Inventarisatie Overvecht **34**
5.1 Overvecht in de loop der tijd 37
5.2 Ligging en begrenzing Overvecht 38
5.3 Bestaande bebouwing Overvecht 39
5.4 Groen Overvecht 44
5.5 Hoofdstructuur 48
5.6 Infrastructuur Overvecht 50
5.6.1 Verkeer en bereikbaarheid 51
5.6.2 Verkeer en bereikbaarheid naar subwijken 51
5.6.3 Ruimtelijke visie infrastructuur 2003-2013 52
5.7 Samenvatting 52
6 Stedenbouwkundige Inventarisatie Plangebied **54**
6.1 Omgeving plangebied 56
6.2 Functies plangebied 58
6.3 Oppervlakte 61
6.4 Kwaliteiten plangebied 62
6.5 Knelpunten plangebied 63
6.6 Bouwkundige aspecten 64
7 Visies plangebied **66**
7.1 Visie 1 67
7.2 Visie 2 72
Bronvermelding **77**
Bijlagen **78**

1 Inleiding

In de wijk Overvecht in Utrecht bevindt zich ziekenhuis Mesos Overvecht. Dit ziekenhuis vertrekt rond 2008-2009 naar Leidsche Rijn aan de westkant van de stad Utrecht. Na vertrek van het ziekenhuis blijft een gebied over van vijf hectare. Dit zal een nieuwe invulling krijgen. Het plangebied is voor 50% bebouwd met een drietal gebouwen (waaronder het ziekenhuis van twaalf verdiepingen hoog) en ongeveer 300 parkeerplaatsen.

Dit plangebied krijgt de mogelijkheid tot een nieuwe invulling. Daarom hebben de Van Baaren stichting (de opdrachtgever) en de Hogeschool Utrecht in januari 2006 een prijsvraag uitgeschreven voor studenten om een fictieve invulling te geven aan het plangebied.

Bij deze prijsvraag worden studenten uitgenodigd om vanuit een multidisciplinaire aanpak een visie te geven op de mogelijke herinrichting van het terrein van Ziekenhuis Overvecht. Men dient een stedenbouwkundig/architectonisch plan te ontwerpen waarin één of meerdere gebouwen bestemd voor senioren (55+) zijn opgenomen.

Voordat de studenten in 2006 met de prijsvraag beginnen, dient er eerst een studie naar het plangebied en zijn omgeving gedaan te worden. Dit rapport is de weergave van die studie. De bedoeling van dit rapport is om de studenten die aan de prijsvraag meedoen, informatie te verschaffen. Ook wordt aan de hand van de informatie die in dit rapport is terug te vinden, het Programma van Eisen opgesteld. Het Programma van Eisen is een apart document dat op de website www.vanbaarenprijsvraag.nl terug te vinden is.

In dit rapport wordt er ingezoomd vanuit de wijk, Overvecht, naar het plangebied. Als eerste wordt er gekeken naar de demografische vraagstukken van Overvecht. In het volgende hoofdstuk wordt het onderwerp ‘volkshuisvesting’ behandeld. Hierbij wordt een algemeen beeld van Overvecht gegeven en specifieker wordt er gekeken naar de ouderenhuisvesting in de wijk. Daarna vindt een stedenbouwkundige inventarisatie plaats van zowel Overvecht als van het plangebied.
Het voorgaande resulteert in twee visies voor het plangebied, waarin met behulp van kaartmateriaal twee vlekkenplannen zijn gemaakt.

Tenslotte is achterin het rapport een uitklapper opgenomen met daarin een overzichtskaart met de belangrijkste elementen van Overvecht. Deze kan gebruikt worden bij het lezen van het rapport.

2 Samenvatting

De wijk Overvecht is gebouwd in de jaren ‘60 om de enorme woningnood na de Tweede Wereldoorlog op te vangen. De bevolkingssamenstelling is in de loop der jaren veranderd.
In Overvecht wonen in verhouding meer (alleenstaande) ouderen dan in de rest van Utrecht. Een ander verschil met de stad is dat in Overvecht relatief veel allochtonen wonen, veelal van niet-westerse afkomst.
De bevolking van Overvecht zal de komende 20 jaar met zo’n 5% stijgen. Het aantal ouderen zal daarentegen met 15% dalen. Dit als gevolg van het wegtrekken van ouderen en het hiervoor terugkomen van jonge, vaak allochtone, gezinnen in betaalbare huurwoningen. Er treedt dus geen vergrijzing op in de wijk.

Overvecht is de grootste naoorlogse wijk van Utrecht, waarvan 80% in bezit is van woningcorporaties. De woningvoorraad is eenzijdig, 76% is namelijk hoogbouw. Er zijn in de wijk een groot aantal ouderenwoningen en zorginstellingen aanwezig. Deze zorginstellingen zijn veelal niet meer van deze tijd en worden gerenoveerd en aangepast aan de wensen van deze tijd.

Overvecht is de meest noordelijk gelegen wijk van Utrecht en de hoofdstructuur wordt bepaald door de bestaande hoogbouw. De kern achter het ontwerp was het realiseren van eenheid en samenhang van het totale ruimtebeeld met achterliggende gedachten als rust en zakelijkheid. De wijk kampt nu met een aantal problemen: bijvoorbeeld het wordt als anoniem ervaren, waardoor je je snel verloren voelt.

Er is veel groen aanwezig in de wijk, dit bestaat veelal uit openbaar groen. De meeste mensen hebben geen eigen tuin. De eentonige, vaak slecht onderhouden groenvoorzieningen versterken de anonimiteit van de wijk, reduceren de gebruikswaarde van het groen en vergroten het gevoel van sociale onveiligheid.
Verder is er veel ruimte voor het verkeer in de wijk. Het openbaar vervoer is goed geregeld en er zijn voldoende parkeerplekken voor de wijkbewoners. Een probleem is dat de wijkwegen niet goed herkenbaar zijn, waardoor een duidelijke verkeersoriëntatie in de wijk ontbreekt. Een gevolg hiervan is dat op sommige buurtwegen hard gereden wordt.

Op het plangebied is gevestigd: het ziekenhuis (twaalf verdiepingen), zwembad, kantoren, woningen, parkeerplekken, groen, fietsenstalling en een elektriciteitsgebouw.
De kwaliteiten van het terrein zijn de goede bereikbaarheid, het is dichtbij Grootwinkelcentrum Overvecht en de aanwezigheid van de Vecht nabij het plangebied. Wel kan er overlast zijn van de prostituees die langs de Vecht zitten. Ook is er rondom het plangebied veel verkeer.

Uit de bouwkundige inventarisatie van het plangebied komt naar voren dat de gevel van het ziekenhuis gesloopt moet worden en dat de infrastructuur in het gebouw zal verdwijnen. Daarnaast zullen de les- en woongebouwen gesloopt worden in verband met de slechte bouwkundige staat. Het zwembad en de sporthal blijven wel behouden en zullen in de toekomst weer gebruikt (gaan) worden.

Het plangebied zal voor een groot gedeelte voor ouderenhuisvesting bestemd worden. Bij de bouw van de ouderenwoningen moet rekening worden gehouden dat de woningen aanpasbaar moeten kunnen zijn aan de wensen van de bewoners, de woningen gelijkvloers zullen zijn en dat de woningen gebruik maken van domotica.

Uit het onderzoek zijn twee visies ontstaan. Visie 1 is gebaseerd op resultaten uit het onderzoek; bouwen voor allochtonen ouderen, bouwen voor de toekomstige ouderen, bouwen van doorstroomwoningen, te weinig cultuur in de wijk, meer diversiteit qua woningbouwtypologie en beter onderhoud van het groen.
Visie 2 is een combinatie van wat uit het rapport naar voren komt en eigen inzichten. Wat er uit het onderzoek naar voren komt, is het behouden van de hoogbouw van het ziekenhuis, koopwoningen voor doorstromers vanuit Overvecht en hergebruik van ziekenhuis, zwembad, sporthal en polikliniek.
Eigen inzichten zijn de grondruil met de sportvelden met als resultaat wonen langs de Vecht en patiowoningen in de huidige polikliniek.

3

Demografie

3 Demografie

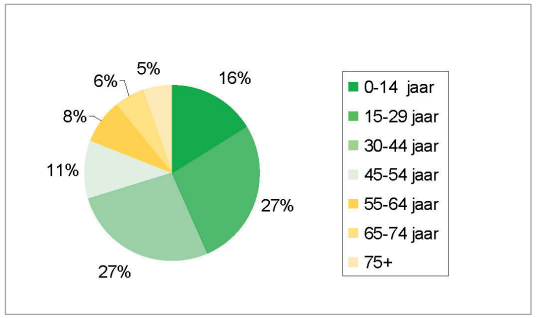
Demografische gegevens spelen een belangrijke rol bij de realisatie van nieuwe plannen. In het onderstaande hoofdstuk zijn de demografische gegevens van Overvecht en de stad Utrecht overzichtelijk gemaakt. De demografisches gegeven zullen invloed hebben op de inhoud van het Programma van Eisen.

3.1 Feiten en cijfers

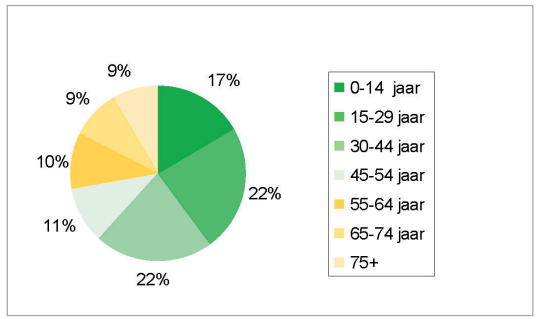
In Overvecht wonen in totaal 31.225 mensen, verdeeld over de 4 subwijken. Deze 31.125 bewoners, bestaande uit 15.489 huishoudens, zijn gehuisvest in 14.310 woningen. Dit levert een gemiddelde woonbezetting op van 2,12 persoon per woning. De gemiddelde woningbezetting in de stad Utrecht is 2,30 persoon per woning.

3.2 Bevolkingsopbouw

Bevolkingsopbouw Utrecht



Bevolkingsopbouw Overvecht



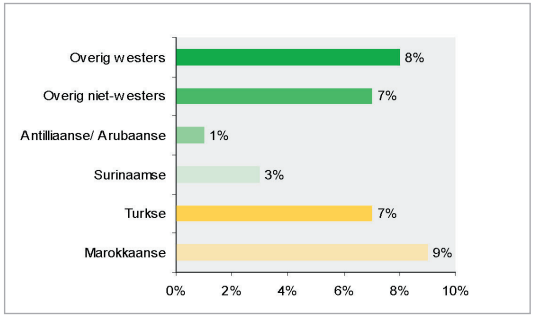
Ten opzichte van de omliggende gemeenten en Nederland wonen in Utrecht weinig kinderen van 0 tot en met 14 jaar (16%). Daar staat tegenover een in verhouding grote groep 15- tot en met 29- jarigen (27%), duidelijk groter dan in de andere grote steden. Hierin komt het karakter van Utrecht als studentenstad tot uiting. Utrecht heeft relatief weinig ouderen (11% is 65 jaar of ouder) in vergelijking met Nederland (14%) en de omliggende gemeenten (13%). Het percentage ouderen ligt ook lager dan in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

De stad Utrecht en Overvecht hebben qua opbouw van de bevolking een vergelijkbare verdeling. In beide diagrammen zie je dat de grootste groep tussen de leeftijd 15-54 jaar is. De verschillen tussen Overvecht en de stad Utrecht zijn:

- Relatief meer ouderen (55-75+) in Overvecht.
- Grotere vertegenwoordiging in het middensegment (15-54) in de stad Utrecht.

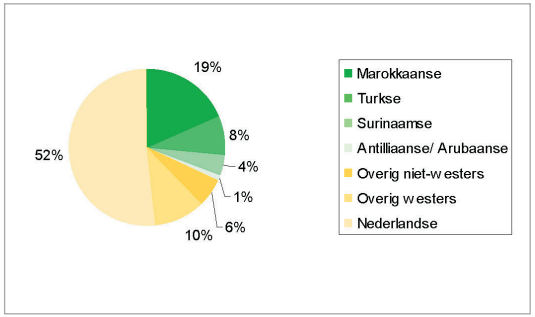
Op dit moment is 32% van de Utrechtse bevolking van allochtone afkomst. De verdeling is als volgt:

Etniciteit



De meeste allochtonen wonen in zuid-westen van Utrecht (50% van de wijk)) en Overvecht (48% van de wijk). Meestal betreft het in deze wijken niet-westerse allochtonen (respectievelijk 44% in zuid-west en 42% in Overvecht). Minder dan gemiddelde percentages allochtonen zijn aanwezig in Vleuten-De Meern (16%), noord-oost (21%), Oost (22%) en Binnenstad (24%). Bovendien zijn in deze wijken de allochtonen voor ongeveer de helft afkomstig uit westerse landen. De verdeling in Overvecht is:

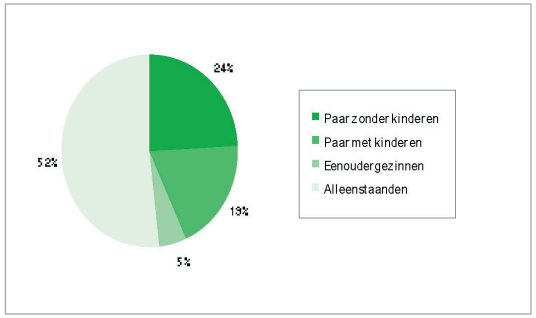
Bevolking Overvecht



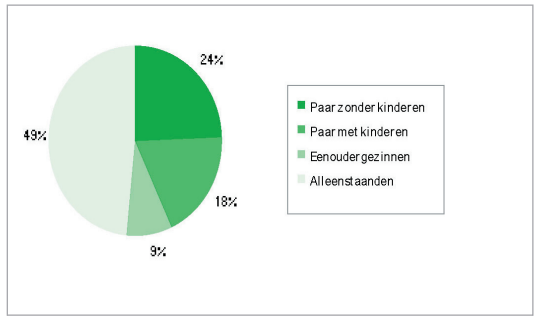
Van de mensen in Overvecht is 48% van allochtone afkomst. Dit is een stuk hoger dan het gemiddelde van 32% in de stad Utrecht. Een relatief grote groep van de allochtonen zijn van Marokkaanse of Turkse afkomst. In de toekomst zal het percentage allochtonen in Overvecht stijgen.

3.3 Huishoudens

Huishoudens Utrecht



Huishoudens Overvecht



De opbouw van de huishoudens is bijna hetzelfde wanneer je Overvecht met de stad Utrecht vergelijkt. Het grote percentage alleenstaanden in de stad wordt verklaard door de grote groep studenten in de stad, maar ook mensen die net werken maar nog niet samenwonen. In de wijk Overvecht wonen ook relatief veel ouderen die alleenstaand zijn, dit verklaart mede het grote percentage alleenstaanden in de wijk Overvecht.

3.4 Vergrijzing

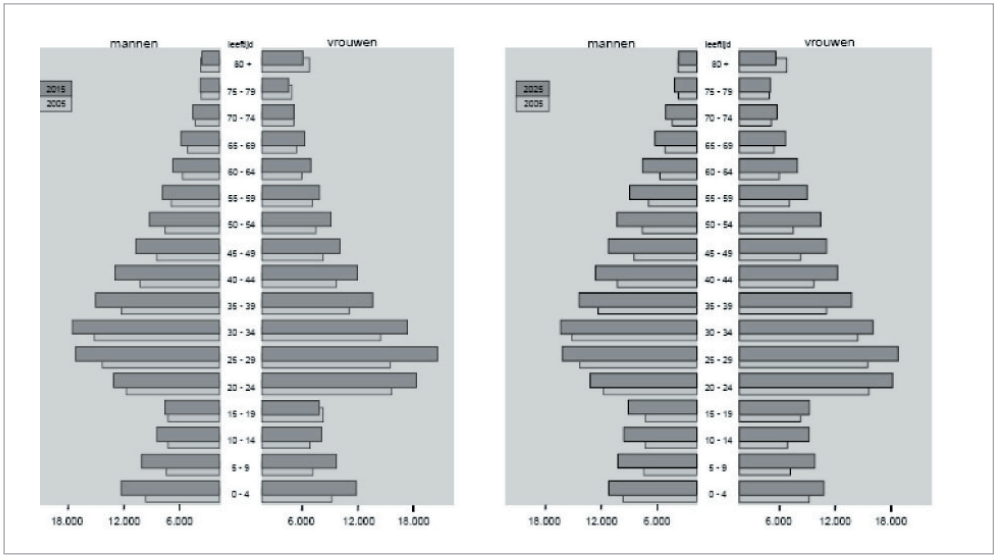
De Nederlandse bevolking wordt gemiddeld steeds ouder. Niet elk jaar kent evenveel geboortes. Voornamelijk in de naoorlogse periode werden verhoudingsgewijs veel kinderen geboren, de zogenaamde babyboom-generatie. De omvangrijke babyboom-generatie bereikt in de komende 10 jaar de seniorenleeftijd, zodat de Nederlandse bevolking verder zal vergrijzen. De ouderen van nu leven niet alleen langer dan ouderen van enkele decennia's geleden, maar zijn ook langer gezond en vitaal. Ook de provincie Utrecht is sterk aan het vergrijzen. De totale bevolking zal in 2020 met 13,5% stijgen, het aantal 65-plussers zal met maar liefst 56% stijgen.
In de stad Utrecht zal geen vergrijzing plaatsvinden. De afgelopen 15 jaar is het aantal ouderen (55+) in de stad met ongeveer 9.900 afgenomen tot 46.200. In de stad zet de dalende lijn door met een verwachte afname van 2.400 in de periode 2000-2015. Door de bouw van Leidsche Rijn zal er in de periode toch een toename van het aantal ouderen plaatsvinden. Het aantal ouderen zal waarschijnlijk in 2015 rond de 51.200 liggen.

Het aandeel van de ouderen in de totale bevolking (in de stad Utrecht) daalt van 19,7 % naar 17,9 % in. Daarmee vindt in afwijking van het landelijke beeld in de stad geen vergrijzing plaats. Dit komt door het verhuispatroon, vooral jonge huishoudens vestigen zich in de stad, terwijl in de middelste leeftijdsgroepen veel vertrek naar de regio plaats vindt. Veroudering vindt daardoor vooral plaats buiten de stad.

3.5 Prognose 2005-2006

Op 1 januari 2005 woonden in Utrecht 275 duizend inwoners. Over twintig jaar is het aantal inwoners met een kwart toegenomen tot bijna 340 duizend personen. Dit is met name het gevolg van de geraamde woningbouw. Vanaf 2015 is de geraamde woningbouw onvoldoende om de bevolkingsgroei op te vangen. Daardoor zullen meer mensen de stad verlaten dan er zich zullen vestigen. De stad heeft nu al een vrij ‘jonge’ leeftijdsopbouw, maar Utrecht wordt in de komende 20 jaar een nog jongere stad. Zowel de autochtone vestigers als de immigranten uit het buitenland zijn jonger dan respectievelijk de vertrekkers en emigranten. Bovendien zal het aantal geboorten toenemen zonder dat daar vergrijzing tegenover staat. De potentiële beroepsbevolking, namelijk de personen van 15 tot 65 jaar, maakt over 20 jaar nog steeds driekwart van de bevolking uit.

Verandering in bevolkingssamenstelling tussen 2005 en 2015 en tussen 2005 en 2025



Bron: de bevolking van Utrecht in de toekomst, www.onderzoek.utrecht.nl

Prognose Overvecht

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025
0-3 jr	1608	1702	1725	1737	1748	1763	1893	1879	1678
4-5 jr	731	764	754	787	817	825	884	899	873
6-11 jr	1812	1854	1889	1947	1996	2055	2337	2438	2452
12-17 jr	2069	2067	2006	1940	1886	1856	2070	2325	2435
18-24 jr	3314	3307	3278	3261	3265	3243	3183	3108	3255
25-34 jr	5469	5733	5702	5827	5959	6111	6698	6434	6190
35-44 jr	4224	4231	4250	4295	4306	4308	4595	4694	4719
45-54 jr	3.308	3264	3247	3273	3296	3317	3523	3697	3787
55-64 jr	3192	3072	3025	2982	2944	2885	2856	2998	3172
65-74 jr	2770	2701	2629	2554	24797	2460	2406	2390	2433
75+ jr	2728	2579	2479	2414	2338	2261	2019	1850	1841
Totaal	31225	31274	30984	31017	31052	31084	32464	32712	32835

Bron: de bevolking van Utrecht in de toekomst, www.onderzoek.utrecht.nl

De bevolking van Overvecht zal de komende 20 jaar met 1610 mensen (5%) stijgen. Deze stijging zit vooral in de groep in de leeftijd tot 54 jaar. Over deze gehele leeftijdsgroep zal er een stijging plaatsvinden. In de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder zal het aantal mensen dalen en dan met name in de groep van 75+.
Op dit moment zijn er 8690 ouderen (degenen die ouder zijn dan 55 jaar), in het jaar 2025 zullen dit er 7446 zijn. Dit is een daling van 15%.

3.6 Samenvatting

Overvecht is een wijk die qua bevolkingsopbouw niet veel afwijkt in vergelijking met de stad Utrecht. Het enige verschil is een wat groter aandeel ouderen.
Het aandeel allochtonen in Overvecht is hoog (48%), er wonen vooral veel Turken en Marokkanen in de wijk.
Net als bij de stad Utrecht is bijna de helft van de huishoudens alleenstaand.
De bevolking zal de komende 20 jaar met zo'n 5% stijgen. Het aandeel ouderen zal in Overvecht met 15% dalen.

4

Volkshuisvesting

Ouderenhuisvesting Overvecht nu en in de toekomst

De komende jaren neemt de groep ouderen in de samenleving flink toe (maar in de stad Utrecht niet). De vraag naar ouderenhuisvesting zal inherent hieraan eveneens stijgen. Overvecht beschikt over een groot aantal ouderenwoningen en daarnaast over verschillende zorginstellingen. Het beeld over ouderen en ouderenhuisvesting is sinds de bouw van deze woningen en instellingen sterk veranderd. De ouderenhuisvesting in Overvecht is daarom volop in beweging.

Het eens zo ideale beeld van ouderenhuisvesting, totale verzorging van schoonmaken, maaltijden, ziekenboeg, logeergelegenheid, huisarts en andere (para)medici aan of in huis is veranderd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat ouderen langer vitaal en gezond blijven, en dus minder snel naar een verzorgingshuis verhuizen. Ook de plaats van de ouderenhuisvesting, liefst midden in de natuur of tenminste buiten de drukte van de stad, is gewijzigd. De ouderen van nu willen graag in hun eigen omgeving blijven wonen en niet weggestopt worden ver buiten de bedrijvigheid. Zij willen dicht bij musea, concertgebouw, winkels, restaurants enz. verblijven. Kortom de ouderen van nu staan midden in de samenleving.

Ouderen willen en kunnen langer in hun eigen huis of appartement wonen. Via thuiszorg of op andere manieren, zoals het laten bezorgen van maaltijden, is zelfstandig wonen tot op hoge leeftijd mogelijk. Bij het ouder worden blijkt wel dat de vraag naar ouderenwoningen toeneemt. De aanwezigheid van een lift, alarmeringssysteem, conciërge, aanpassingen in de woning enz. worden steeds belangrijker. Ook de vraag naar zorg wordt groter naarmate de leeftijd stijgt.

In Overvecht worden de bestaande verzorgingshuizen afgebroken of zodanig gerenoveerd dat er moderne zorgcentra ontstaan, waar verpleeghuiszorg, dagverzorging, dagbehandeling en 24-uurs deeltijdzorg (nacht- en avondopvang) mogelijk is.
Daarnaast zijn wijkgerichte woonzorgcentra in ontwikkeling, waar woningen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd, zowel in de huur- als koopsector. Er wordt speciale aandacht besteed aan voorzieningen op het

gebied van welzijn en dienstverlening.
Ook kunnen ouderen uit de wijk gebruik maken van deze voorzieningen, zoals maaltijdvoorziening en verzorging.

De bestaande verpleeghuizen in Overvecht worden eveneens afgebroken of gerenoveerd en ontwikkelen zich tot expertisecentra met specialistische functies. Hierdoor krijgen zij een minder uitgesproken wijkgericht karakter.

De belangstelling voor de huidige serviceflats is afgenomen door de torenhoge maandelijkse servicekosten voor de vele dure voorzieningen. De verkoopbaarheid van deze flats is hierdoor gedaald. Door te saneren in de voorzieningen en zorg op maat te leveren zal de vraag naar deze appartementen toenemen.

De stedelijke vernieuwing van de wijk Overvecht, vastgelegd in de wijkvisie 2001 en de ruimtelijke visie 2004-2020, zal de wijk een eigentijds gezicht moeten gaan geven, waar jong en oud graag wil vertoeven. Het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid zullen hierbij een belangrijke rol spelen. De vraag naar ouderenhuisvesting, zoals serviceflats met een beperkt dienstenpakket, een conciërge en een parkeergarage zal hierdoor in de toekomst zeker toenemen. De wijk Overvecht heeft gezien de ligging, natuur en stad de potentie dit te kunnen waarmaken.

4 Volkshuisvesting

In het hoofdstuk wordt allereerst een algemeen beeld geschetst over de huidige stand van zaken in Overvecht op het gebied van de volkshuisvesting. Hierna volgt een inventarisatie van de verschillende soorten huisvesting voor de 55-plusser die in Nederland voorkomen en relevant zijn voor Overvecht. Vervolgens wordt dit verder toegespitst op de huisvesting en zorg voor de ouderen in de wijk. Verder wordt gekeken of deze soorten van huisvesting in de toekomst nog wel aan de behoefte van de 55-plusser zal voldoen. Tenslotte wordt het hoofdstuk kort samengevat.

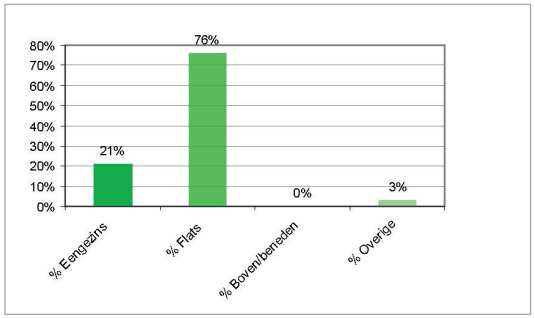
4.1 Overvecht stand van zaken

Overvecht is een groene en ruim opgezette wijk met brede wegen en grote openbare ruimten, gebouwd in de jaren ‘60. Het is met 14.000 woningen de grootste naoorlogse uitbreidingswijk van Utrecht en bevat ongeveer 12% van de Utrechtse woningvoorraad. De woningen zijn over het algemeen ruim en betaalbaar voor mensen met lagere inkomens. Over de kwaliteit van de woningen zijn de bewoners veelal tevreden. Daar waar klachten zijn gaat het meestal over verouderde installaties, vocht en geluidsproblemen.

4.1.1 Type woningen

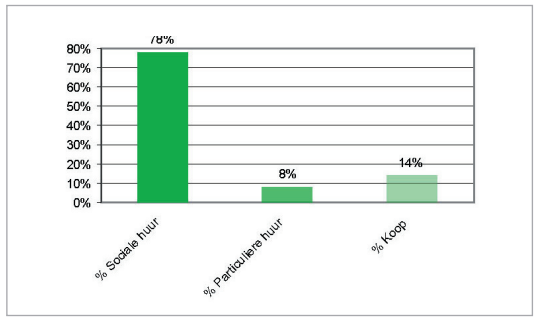
De totale woningvoorraad in Overvecht is voor 80% in bezit van woningcorporaties. Deze totale woningvoorraad bestaat voor 76% uit hoogbouw. De flatgebouwen bestaan uit vier tot tien verdiepingen. De hogere flats zijn toegankelijk via een galerij en bezitten een lift. De lage flats zijn meestal portiekwoningen en toegankelijk vanuit een trappenhuis. Verder kent Overvecht complexen met eengezinswoningen (21%). Globaal is te zeggen dat Overvecht-Zuid een groter percentage aan galerijflats heeft dan Overvecht-Noord.

Verhouding woningen eigendom in Overvecht



Bron: gemeenten Utrecht 2003

Verhouding woningtype in Overvecht

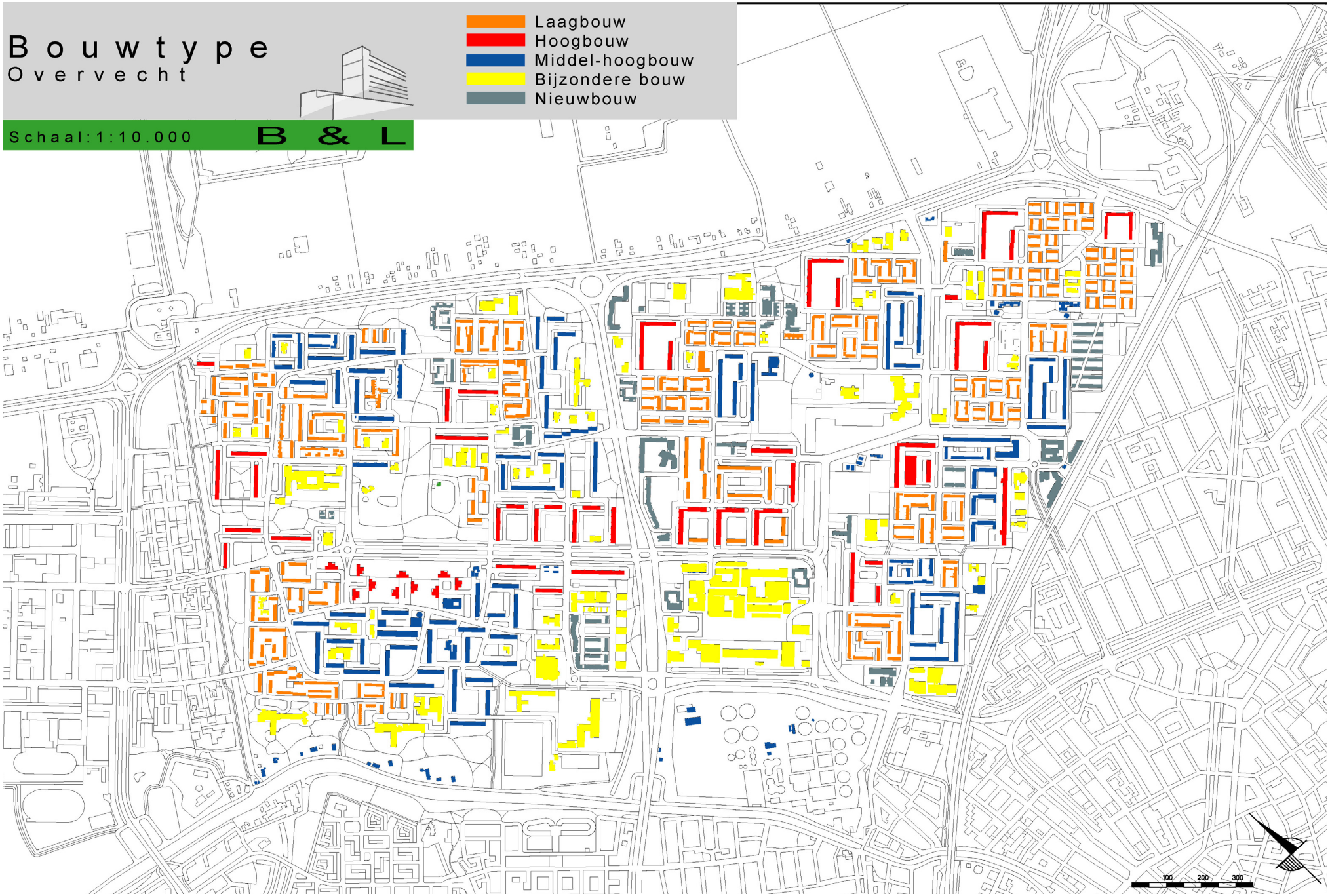


Bouwtype
Overvecht

Schaal: 1:10.000

B & L

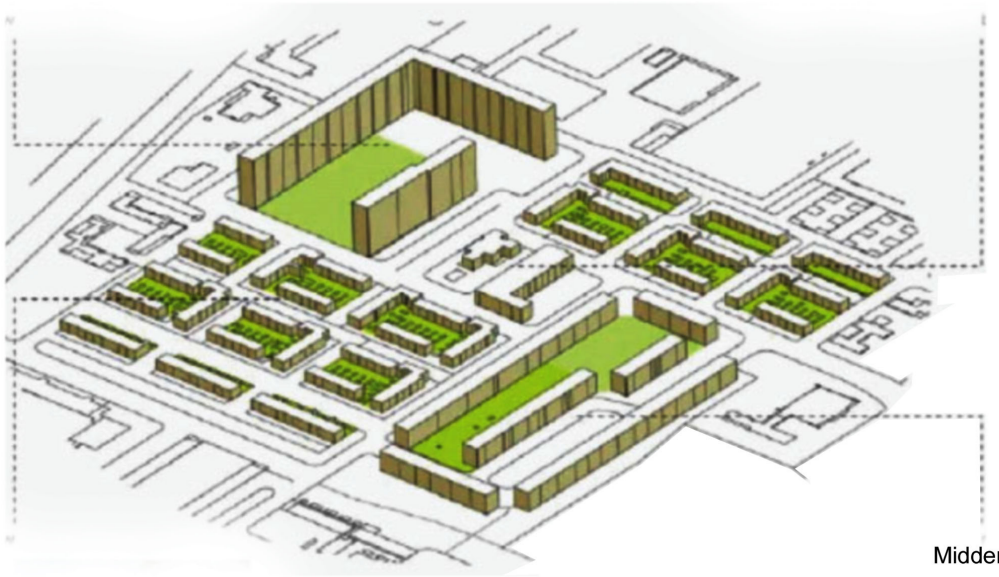
- Laagbouw
- Hoogbouw
- Middel-hoogbouw
- Bijzondere bouw
- Nieuwbouw



Bouwtypologie Overvecht

Hoogbouw

Bijzondere bebouwing



Laagbouw

Midden-hoogbouw

4.1.2 Verhuisbewegingen

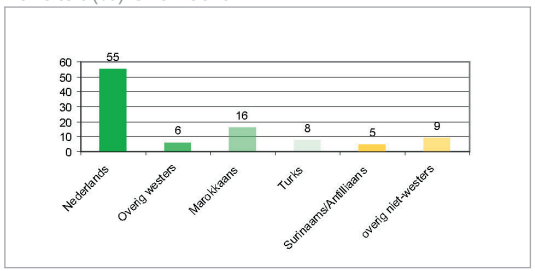
De bewoners die 30 tot 40 jaar geleden hun gezin stichtten in de nieuwe wijk Overvecht zijn inmiddels ouder dan 55 jaar. Een deel hiervan is vertrokken, het overblijvende deel is grotendeels verantwoordelijk voor de vergrijzing van de wijk (29% van de bewoners nu is ouder dan 55 jaar). De verwachting is dat dit percentage de komende jaren zal dalen naar 20% in 2015 door het vertrek van ouderen naar andere (meer passende) woningen of woonvormen. Gevolg is dat veel sociale huurwoningen vrij zullen komen. Deze ruime en betaalbare woningen oefenen een grote aantrekkingskracht uit op nieuwe jonge kinderrijke gezinnen, veelal van allochtone afkomst. Zo zal naar verwachting de leeftijdsgroep van 26 tot 54 jaar toenemen van 40% naar 48% in 2015. Deze nieuwkomers zijn vooral afkomstig uit de wijken Zuilen-noord/oost, Kanaleneiland, Ondiep en de Daalsebuurt in Utrecht.

De bewoners die willen verhuizen zijn vaak op zoek naar een koopwoning. De eenzijdige woningvoorraad binnen Overvecht biedt hiertoe nauwelijks mogelijkheden. Op termijn zal deze uitstroom van vaak sociaal-economisch sterkere inwoners de sociaal–economische positie van Overvecht kunnen doen verzwakken en daarnaast het voorzieningenniveau in de wijk gaan bedreigen (luxere winkels trekken weg als gevolg de verslechterde afzetmarkt).

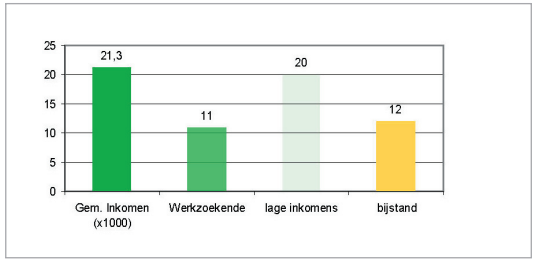
Ouderen met verhuisplannen hebben vooral belangstelling voor een ouderenwoning (40%) of een eengezinswoning (28%). Er is echter een groot verschil tussen de leeftijdsgroepen. De vraag naar ouderenwoningen loopt sterk op met de leeftijd: van 15% bij de jongere ouderen tot 75% bij de 75-plussers. Bij de jongere ouderen domineert de vraag naar een eengezinswoning, gevolgd door die naar een flat. Bij de middelste leeftijdsgroep is er veel vraag naar een ouderenwoning, gevolgd door die naar een flat.
Van de verhuisgeneigde oudere huishoudens die nu in een eengezinswoning wonen, wil 40% verhuizen naar een ouderenwoning en dan vooral naar een seniorenwoning.

Uit onderzoek van de gemeente Utrecht blijkt dat bewoners van Overvecht weinig binding met de wijk hebben. Overvecht is de wijk waar de meeste verhuisplannen bestaan (31%). Van de ouderen zegt een groot deel niet aan de wijk gehecht te zijn en bang te zijn dat de wijk achteruit gaat.

Etniciteit (%) Overvecht



Sociale-economische positie wijk Overvecht



Bron: GBA 2003 en resp. BL (2002)/CWI(2003)/RIO(2000)/SoZaWe(2003)

Hieruit blijkt dat de wijk goed bereikbaar is voor lage inkomensgroepen en dat wijk een groot percentage allochtonen bevat.

Overvecht heeft net zoals veel andere naoorlogse uitbreidingswijken een imagoprobleem. Dit is het gevolg van het veel, snel en goedkoop bouwen van vlak na de Tweede Wereldoorlog om de woningnood op te lossen. Het hoge percentage hoogbouw wordt door veel bewoners als eentonig ervaren. Dit wordt mede versterkt door de strikte functiescheiding die in de bebouwing is doorgevoerd.
De wijk wordt gezien als een onpersoonlijke flatwijk waar men zich snel ‘”ongemakkelijk en verloren voelt.”

4.1.3 Hoe wordt Overvecht ervaren?

De gemeente Utrecht heeft de eerste stappen gezet om Overvecht nieuw leven in te blazen met het opstellen van de wijkvisie 2001 en de ruimtelijke visie 2004-2020. In beide visies worden alle facetten belicht die de wijk Overvecht een eigentijds gezicht moeten gaan geven. Enkele belangrijke aspecten uit de Wijkvisie 2001 gericht op het wonen zijn:

4.1.4 Overvecht op weg naar de toekomst

De wijk aantrekkelijker maken voor nu en in de toekomst:
- Aanpassing van de woningvoorraad door renovatie of sloop/nieuwbouw.
- Het doorbreken van de eenzijdigheid van de woningmarkt.
- Behouden/versterken van de kwaliteit van de buitenruimte.

De sociaal- economische positie verbeteren van Overvecht:
- Versterken van de zelfredzaamheid van de bevolking.
- Versterken van het economisch perspectief.

Enkele projecten zijn inmiddels gestart, waaronder de uitvoering van het Programma Sociale Wijkontwikkeling. Er is geld beschikbaak gesteld om enkele parken op te knappen (Park de Gagel, Park de Watertoren en de Vechtstroom).

4.2 Toekomstperspectief ouderenzorg en huisvesting

Om een goed beeld te vormen van de soorten ouderenhuisvesting en zorginstellingen en hun bestaansrecht volgt hieronder een inventarisatie van de vormen die voorkomen in Nederland. Al deze soorten zijn vertegenwoordigd in Overvecht.

Uitgangspunt

wonen, verzorging, verpleging, welzijn, recreatie, voeding en facilitaire dienst zoveel mogelijk aansluiten aan de wensen van de bewoner.

www.sinnehiem.nl/

1. **Verzorgingshuis:** Woonvorm voor ouderen ('bejaardenhuis') die niet meer in staat zijn zelfstandig te wonen. Er wordt huishoudelijke zorg geboden, er is een maaltijdservice en er zijn activiteiten. Incidentele verpleging is mogelijk. De bewoners beschikken over een eigen appartement.

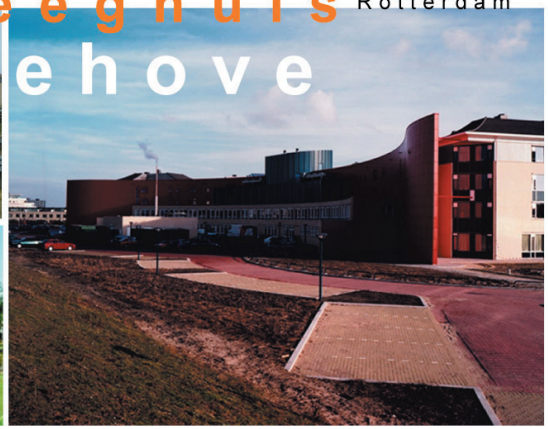
Kenmerken:

- Bewoners hebben verzorging nodig, maar hoeven niet te worden opgenomen in een verpleeghuis.
- Er kan specifieke zorg worden geboden, die is afgestemd op de zorgvraag van de bewoner.
- Vaak bieden verzorgingshuizen ook diensten aan niet-bewoners. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om dagverzorging, tijdelijke opname en zorgabonnementen.
- Veel verzorgingshuizen beschikken over een aantal zelfstandige aanleunwoningen of serviceflats.

Toekomstperspectief

In de toekomst zullen de verschillen tussen verpleeg- en verzorgingshuizen steeds kleiner worden. Het komt steeds vaker voor dat de instellingen gaan samenwerken. Zo zie je al dat verpleeghuizen via verpleegunits hun deskundigheid beschikbaar stellen aan bewoners van verzorgingshuizen. Ook vindt er een verschuiving plaats van dure zorg naar een goedkopere vorm van zorg.

Verpleeghuis Rotterdam
Rijckehove



Uitgangspunt

mensen met een lichamelijke handicap of met problemen van psychologische en sociale aard

www.zellingen.nl/rij_profiel.php

2. **Verpleeghuis:** Instelling voor gezondheidszorg waar voornamelijk ouderen worden behandeld en verzorgd. Het kan gaan om een tijdelijk verblijf (bijvoorbeeld na ontslag uit het ziekenhuis) voor revalidatie en/of reactivering of om een langdurig verblijf.

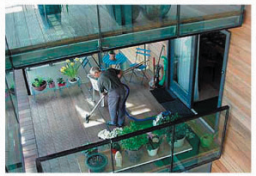
Kenmerken:

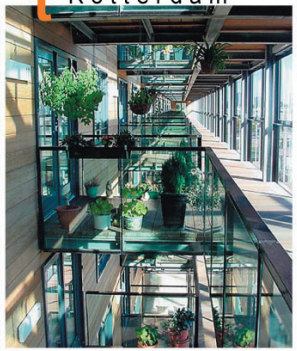
- Voor opname in een verpleeghuis is een medische indicatie nodig.
- Bijna elk verpleeghuis kent een wachtlijst.
- Voor opname in een verpleeghuis wordt een inkomensafhankelijke bijdrage betaald.

Toekomstperspectief

Zoals is beschreven in het toekomstperspectief van het verzorgingstehuis zullen in de toekomst de grenzen tussen verpleeg- en verzorgingshuizen steeds meer gaan vervagen.

Serviceflat Rotterdam
Anopolis





Uitgangspunt

woonwensen van senioren van 55 jaar en ouder

www.woonzorg.nl/koopwoningen/

3. **Aanleunwoning:** Zelfstandige huurwoning in de buurt van een verzorgingshuis of dienstencentrum voor ouderen. Geen intensieve verpleging of verzorging mogelijk.
Kenmerken:

- Zelfstandige één- of tweekamerwoning.
- Bewoners maken gebruik van enkele diensten van een verzorgingshuis of een centrum voor ouderen (bijv. maaltijdservice, activiteiten, alarmsysteem).
- Bewoners betalen huur voor de woning en servicekosten. Huursubsidie is mogelijk.

Toekomstperspectief
Aanleunwoningen hebben een toekomst. Het is de bedoelingen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en niet iedereen heeft de mogelijkheid een serviceflat te kopen. De mogelijkheid ligt er om van diverse diensten van het verzorgingstehuis gebruik te maken.

4. **Serviceflat:** Zelfstandig luxe koop- of huurappartement in een serviceflat. Bewoners kunnen onder meer gebruik maken van gemeenschappelijke ruimten, een maaltijdbezorgservice, een schoonmaakdienst en winkels.
Kenmerken:

- Bewoners huren of kopen zelf een appartement in de flat. De appartementen zijn meestal gelijkvloers en er zijn liften in het gebouw.
- Voor een serviceflat is geen indicatie vereist. Wel bestaan er vaak toelatingseisen (leeftijd, inkomen, zelfredzaamheid). Soms wordt een medische keuring gevraagd.
- Naast de koop- of huurprijs wordt een fors bedrag aan servicekosten berekend (vanaf ongeveer 500 euro per maand).

Toekomstperspectief
De belangstelling voor de huidige serviceflats is afgenomen door de hoge maandelijkse servicekosten voor de vele dure voorzieningen. De verkoopbaarheid van deze flats is hierdoor gedaald. Door te saneren in de voorzieningen en zorg op maat te leveren zal de vraag naar deze appartementen in de toekomst toenemen.

www.architectuur.org/mvrdv06.php

5. Woonzorgcomplex: Moderne vorm van het verzorgingshuis, waar ouderen zelfstandig wonen en gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten. Verzorging en verpleging zijn mogelijk.
Kenmerken:

- De zorg is afgestemd op de wensen en behoeften van de bewoner.
- De woning is eenvoudig aan te passen wanneer dat noodzakelijk is.
- De hoofdingang wordt bewaakt en er is een huismeester.

Toekomstperspectief
In de toekomst zullen er meer woonzorgcomplexen ontstaan als gevolg van renovatie van het verpleeghuis en verzorgingshuis. Deze instellingen gaan steeds vaker samenwerken (zie verzorgingshuis).

6. **Aangepaste woning/aanpasbare woning:** Woningen die aanpasbaar zijn aan de veranderende woonzorgvoorziening van de ouderen.
Kenmerken:

- Een aangepaste woning is geschikt voor iemand met een bepaalde handicap. Er is bijvoorbeeld een traplift of er zijn brede deuren waar een rolstoel door kan. Sommige woningen zijn zelfs geheel rolstoelvriendelijk gemaakt.
- Aanpasbare woningen zijn vooral geschikt voor ouderen en zijn zodanig ontworpen dat er gemakkelijk aanpassingen kunnen worden gedaan wanneer dit nodig is.
- Soms is een medische urgentieverklaring nodig.

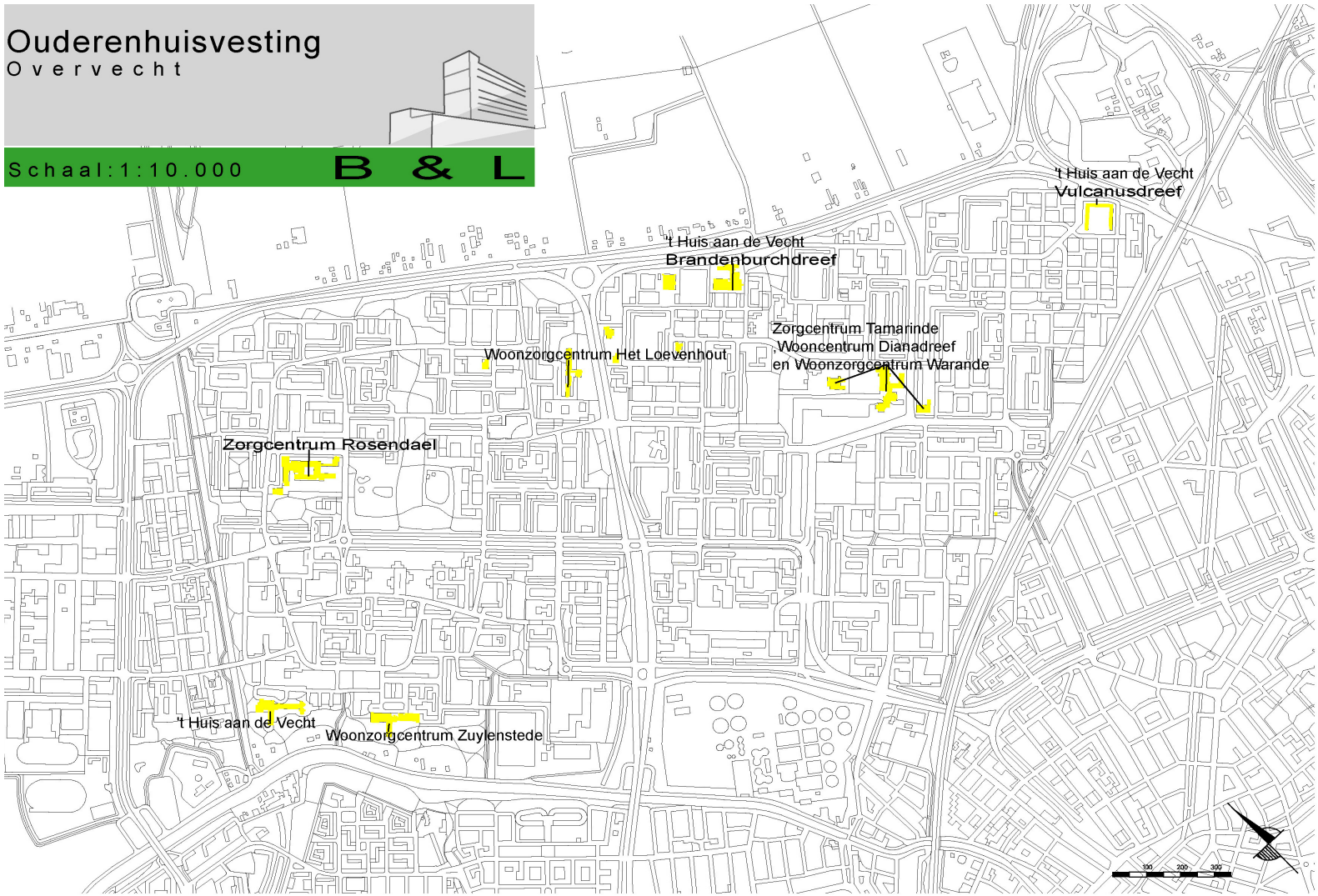
Toekomst perspectief
Deze vorm van wonen biedt toekomstperspectief. Zoals eerder is vermeld ouderen moeten langer zelfstandig wonen om de kosten voor ouderenzorg te laten dalen.

7. **Groepswonen:** Woonvoorziening waar ouderen zelfstandig wonen. Bewoners kunnen meedoen aan activiteiten en kunnen gebruik maken van gemeenschappelijke ruimtes, zoals een huiskamer, keuken en wasruimte.
Kenmerken :

- Zelfstandige woningen die deel uitmaken van een woongroep met gemeenschappelijke ruimtes.
- Bewoners hebben rechten en plichten: ze houden zich aan huisregels.

Ouderenhuisvesting
Overvecht

Schaal: 1:10.000 B & L



Zorgcentrum Rosendael

Woonzorgcentrum Het Loevenhout

Zorgcentrum Tamarinde

Wooncentrum Dianadreef

Woonzorgcentrum Zuylenstede

4.3 Ouderenhuisvesting en zorg Overvecht

De wijk Overvecht beschikt over een groot aantal ouderenwoningen en daarnaast over verschillende zorginstellingen. Het is daarom niet verwonderlijk dat het percentage ouderen in de wijk 10% hoger is dan het gemiddelde in de stad Utrecht. Op de Amazonedreef is door de aanwezigheid van enkele ouderencomplexen het percentage woonachtige ouderen het hoogste van de hele stad. Van het totaal aantal ouderenwoningen in de stad staat 27% in Overvecht.

Spreiding ouderenwoningen over de stad

wijken	aantal 55+ huishoudens	aantal ouderenwoningen	aantal ouderenwoningen per 1000 55+ huishoudens
West	3032	369	121
Noordwest	5524	539	98
Overvecht	6185	1129	183
Noordoost	3639	270	74
Oost	2735	302	110
Binnenstad	1119	101	90
Zuid	3178	765	240
Zuidwest	4590	730	159
Leidsche Rijn	302	48	159
Totaal	**30304**	**4260**	**141**

Bron: Woningnet 2001

Ouderenhuisvesting kan niet los worden gezien van de zorgbehoefte van ouderen. De zelfredzaamheid en de gezondheid van de ouderen alsmede de hiermee samenhangende zorgvraag staan centraal bij de huisvesting. Overvecht kent verschillende vormen van ouderenhuisvesting: zorgcentra en seniorenwoningen.

4.3.1 Zorgcentra

De grote verzorgings- en verpleeghuizen, gebouwd in de jaren ‘70, zijn of worden momenteel gesloopt of gerenoveerd. Ze maken plaats voor of worden aangepast tot moderne zorgcentra, waar ouderen zelfstandig wonen en gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en waar verzorging en verpleging op maat geboden wordt.
Overvecht beschikt over de volgende zorgcentra:

Zorgcentrum Rosendael
Zorgcentrum Rosendael is gelegen aan de Indusdreef. Het betreft een modern zorgcentrum dat zich de afgelopen jaren steeds verder ontwikkeld heeft tot een expertisecentrum met specialistische functies. Hierdoor heeft zij een minder uitgesproken wijkgericht karakter. Zorgcentrum Rosendael biedt verpleeghuiszorg, specialistische zorg en dagbehandeling. Ouderen uit de wijk kunnen er tevens terecht voor een warme maaltijd.

Woonzorgcentrum het Loevenhout
Op de plek van het sterk verouderde verzorgingshuis 'Titus Brandsma' zal het nieuwe wijkgerichte woonzorgcentrum verschijnen: Het Loevenhout. De woningen in de nieuwbouw zullen in verschillende prijsklassen aangeboden worden, zowel in de huur- als de koopsector. Er wordt speciale aandacht besteed aan voorzieningen op het gebied van welzijn en dienstverlening.
Het complex biedt nu nog goede, ruime appartementen; de bewoners hebben het vooruitzicht om later te verhuizen naar een nieuw appartement in het nieuwe Loevenhout. In het pand bevindt zich verder het kantoor van het Zorg aan huis-team. Zij bieden zorg zowel in het complex als in de wijk (onder andere in wooncomplex Dianadreef).

Zorgcentrum Tamarinde (Neckardreef)
Het gebouw wordt momenteel gerenoveerd. Het zorgcentrum biedt verpleeghuiszorg, dagverzorging, dagbehandeling en 24-uurs deeltijdzorg (avond- en nachtopvang). In het bijbehorende restaurant kunnen ook wijkbewoners terecht voor een warme maaltijd.

Woonzorgcentrum Warande
Op het terrein van het inmiddels afgebroken verzorgingshuis Warande wordt een nieuw woonzorgcentrum gerealiseerd. De bewoners van de huur- en koopwoningen zullen gebruik kunnen maken van de voorzieningen van het naastgelegen zorgcentrum Tamarinde.

Wooncentrum Dianadreef
In dit wooncomplex wordt zorg aan huis geboden. Dit gebeurt vanuit de kantoorruimte in Het Loevenhout.

Overvecht kent verschillende soorten specifieke ouderenwoningen:
- Reguliere seniorenwoningen; hier worden geen extra voorzieningen geboden.
- Beschutte woningen; hier zijn een huismeester en slaapwachten aanwezig.
- Servicewoningen; Dit zijn woningen die meer zorgservice bieden. Hiertoe behoren de aanleunwoningen (woningen bij een zorgcentrum) en woningen in de nieuwe woonzorgcomplexen. Dit zijn zowel huur- als koopwoningen.

4.4 Samenvatting

Overvecht is de grootste naoorlogse wijk van Utrecht en bevat 12% van de Utrechtse woningvoorraad. Hiervan is 80% in bezit van woningcorporaties. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit hoogbouw. De woningen zijn over het algemeen ruim en betaalbaar.

De oorspronkelijke bewoners zijn inmiddels boven de 55 jaar. Zij zorgen enerzijds voor vergrijzing en anderzijds voor verjonging van de wijk door vertrek naar meer passende woonruimte. In de vrijkomende woningen (ruim en betaalbaar) vestigen zich vooral jonge kinderrijke gezinnen, veelal van allochtone afkomst.

Het imago van de wijk wordt mede door de vele hoogbouw, functiescheiding en het hoge percentage allochtone bewoners negatief beïnvloed. Om de wijk aantrekkelijker te maken voor nu en in de toekomst heeft de gemeente Utrecht de wijkvisie 2001 en de ruimtelijke visie 2004-2020 opgesteld.

De wijk beschikt over een groot aantal ouderenwoningen en verschillende zorginstellingen. Het beeld over ouderen en ouderenhuisvesting is sinds de bouw van deze woningen en instellingen sterk veranderd. De ouderenhuisvesting in Overvecht is daarom volop in beweging. De bestaande verzorgingshuizen worden afgebroken of zodanig gerenoveerd dat er moderne zorgcentra ontstaan, waar verpleeghuiszorg, dagverzorging, dagbehandeling en 24-uurs deeltijdzorg (nacht- en avondopvang) mogelijk is. Daarnaast zijn wijkgerichte woonzorgcentra in ontwikkeling, waar woningen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd, zowel in de huur- als koopsector.

5

Stedenbouwkundige Inventarisatie Overvecht

De naoorlogse stedenbouw

In de periode na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelt de stedenbouw enerzijds in een steeds sterkere verweving van de private woonsfeer met de omringende openbare ruimte. Anderzijds in een radicale scheiding tussen verschillende soorten openbare ruimten. Deze ontwikkeling heeft te maken met de opkomst van de functionalistische stedenbouw en het hiermee sterk verbonden socialistische gedachtengoed.

Overvecht is een product van deze functionalistische stedenbouw, waarbij planologisch onderzoek een prominente rol speelt bij het ontwerp. De onderzoeksresultaten van het planologisch onderzoek, zoals de hoeveelheid woningen, groenvoorzieningen en wegen gingen de boventoon voeren, terwijl de vormgeving van de ruimtelijke structuur op de tweede plek kwam. Elke type ruimtelijke eenheid wordt dan ook gedefinieerd aan de hand van de samenhang tussen bevolkingsomvang enerzijds en de hoeveelheid winkelvoorzieningen, groen, en wegen anderzijds.

In de functionalistische benadering werd de hoofdopzet van een stedenbouwkundig ontwerp dan ook getekend als een ordening van functioneel gedefinieerde zones of vlekken. Van elke zone werd de functie aangegeven en de hoeveelheid ervan. Daarna werd pas gewerkt aan de vormgeving van de zones of de vlekken, waarbij verschillende instanties en ontwerpers aan verschillende onderdelen werkten.

Kenmerkend voor de functionalistische uitbreidingswijken van na de Tweede Wereldoorlog is en wat je ook terug ziet in Overvecht: een verkeersstructuur met ´hoofdwegen´, openbaar-vervoers structuur waarin sprake moet zijn van een treinstation en een stadsbusnetwerk, een winkelcentrum gecombineerd met voorzieningen en een stadspark.
De woningen zijn geconcentreerd in hoge collectieve woongebouwen met als resultaat een groter oppervlak aan openbare ruimte (socialistisch gedachtengoed) waarin de verkeersnetwerken vrijer kunnen worden aangelegd.

Overvecht markeert net als andere naoorlogse uitbreidingswijken een ingrijpende breuk op het vlak van ontwerpdisciplines. De grenzen vervaagden steeds meer tussen architectuur en stedenbouw. Bij de naoorlogse steden springen twee ontwerpniveaus naar voren: de structuur en de bebouwing. Ook Overvecht is gebaseerd op twee planniveuas

(het structuurplan en de bebouwingsplannen). Het structuurplan was nadrukkelijk een ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwerpopgave.
De grootte van de bouwopgave en de centralisering van het opdrachtgeverschap hebben het mogelijk gemaakt om grote architectonische ensembles te componeren, waarbij de ruimtelijke werking van het geheel voorop stond. Het verkavelingspatroon zijn bepaald door herhaling van gebouwen, bomenrijen en boomgroepen, waarbij het verschil tussen openbare en private ruimten nauwelijks zichtbaar is.

Deze uitbreidingswijken kampen nu met twee grote problemen. Ten eerste is er het probleem van een te grote openbare ruimte die als zodanig niet wordt gewaardeerd, omdat een duidelijke structuur ontbreekt en de openbare instanties over onvoldoende middelen beschikken om het teveel aan openbare ruimte goed te onderhouden. De openbare ruimte wordt vaak ook als onveilig gezien. Het tweede probleem is de mogelijkheid voor incidentele veranderingen. Een incidentele verandering zou het gehele concept aantasten en dat is dus onmogelijk.

Al met al is het stedenbouwkundig ontwerp van het midden van de twintigste eeuw gericht op functionele ordening, met zoveel mogelijk feiten onderbouwd, en op een weloverwogen compositie van bouwmassa's. De stadsplattegrond is er een afgeleide van, die zeer weinig mogelijkheid biedt voor flexibiliteit en een duurzame handhaving van het onderscheid tussen publiek en privaat.

5 Stedenbouwkundige inventarisatie Overvecht

Het hoofdstuk begint met de ontstaansgeschiedenis van Overvecht. Vervolgens zal de ligging en de begrenzing van Overvecht worden beschreven. Hierna volgt de bouwtypologie, groenstructuur, de hoofdstructuur en de infrastructuur. Tenslotte wordt het hoofdstuk samengevat

5.1 Overvecht in de loop der tijd

Overvecht is een satellietstad van Utrecht, waarin eigentijdse inzichten van de stedenbouw van rond 1960 compromisloos konden worden toegepast. Na Hoograven en Kanaleneiland luidde de bouw van Overvecht een nieuwe fase van de stadsuitbreiding in. Hier stond niet de stadscompositie of het optimale gebruik van industriële bouwtechnieken centraal maar het woonprogramma. Denkbeelden over de opbouw van een ideale buurt en over het verband tussen de woning en de omgeving waren maatgevend. Omdat de wijk onder tijdsdruk stond, waren de plannen in uitvoering voordat duidelijk was wat er kon en moest gebeuren. In de uitwerking veranderden de meeste kwadranten drastisch wat betreft bijvoorbeeld woningtypes, bouwhoogten, bouwsystemen en woningaantallen. Beeldbepalende onderdelen in het ontwerp, zoals 30 vrijstaande woningen vervielen. Bepalend voor de eenheid en samenhang binnen het ontwerp is de verhouding tussen bebouwing en groene ruimtes. Zo is een woongebied met eengezinswoningen, etagewoningen (3 tot 4 verdiepingen) en hoogbouw (8 en 10 verdiepingen) ontstaan.
Het gaat in Overvecht niet om de individuele woning, maar om de eenheid en samenhang van het totale ruimtebeeld, als in een abstracte compositie.

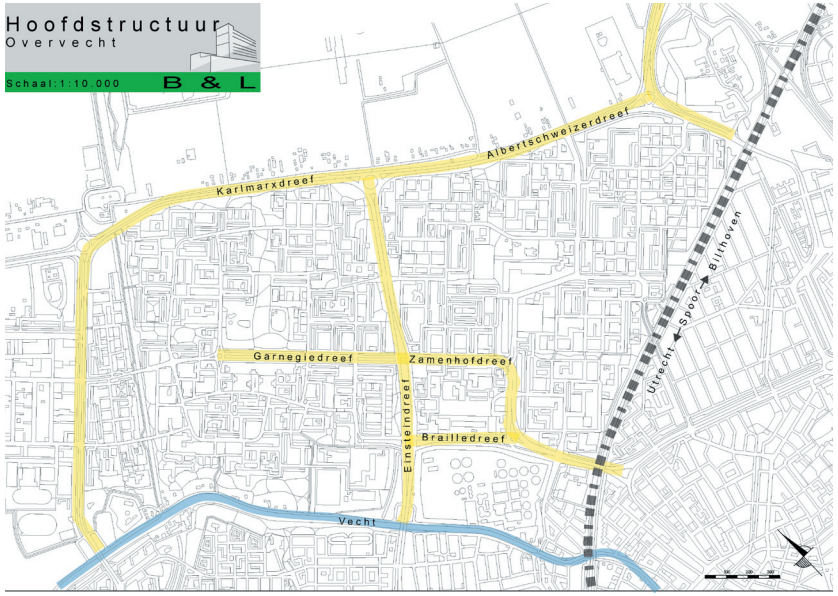
Tot 1954 behoorde Overvecht toe aan de gemeenten Achttienhoven, Westbroek en Maartensdijk. Door annexatie van het grondgebied in 1954 nam het Utrechtse grondgebied toe tot 5400 hectare.
In het Structuurplan uit 1954 werd de wijk Overvecht getekend als twee grote bebouwingsvelden met een groene verbinding oost-west er doorheen, in het verlengde van de Marnixlaan in Zuilen. In 1958 werd verdere uitwerking van deze plannen toevertrouwd aan de architecten W. Wissing en K.P.G. Spruit.
In 1960 resulteerde dit in een ontwerp. In de toelichting benadrukt Wissing de duidelijke grenzen waarover de wijk Overvecht beschikt, waardoor het de potentie heeft om een zelfstandig stadsdeel te worden. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met verkavelingen of bouwwijzen van aangrenzende stadsdelen.

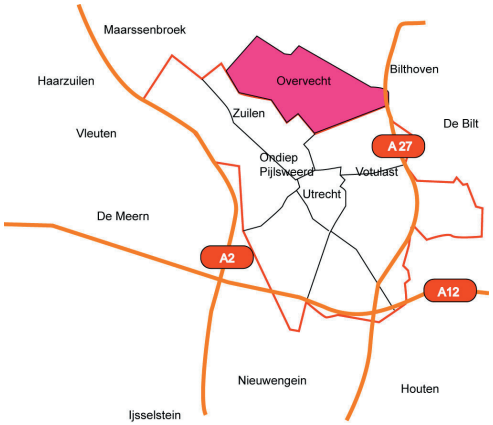
In 1961 kreeg Overvecht een formele status met de vaststelling van de uitbreidingsplannen door de gemeente Utrecht. Voor Overvecht-Zuid werd een uitbreidingsplan in onderdelen vastgesteld, gebaseerd op het ontwerp van Wissing. Op dat moment bestonden voor Overvecht-Noord nog geen uitgewerkte plannen. Toch werd een jaar later ook daar met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken begonnen.

In 1963 waren alle vakken van Overvecht-Zuid opgespoten en was dit werk in Noord nog in volle gang.
De eerste woningen verschenen in Overvecht-Zuid in 1966. In 1970 waren zowel Noord als Zuid grotendeels afgebouwd.

5.2 Ligging en begrenzing Overvecht

Overvecht is de meest noordelijk gelegen wijk van Utrecht. Ten noorden van Overvecht begint het landelijke gebied. Ten westen wordt Overvecht begrensd door de wijk Zuilen, ten oosten door Votulast (Votulast is de verzamelnaam voor de wijken Tuinwijk, Vogelenbuurt, Lauwerecht, Staatsliedenbuurt, Tuindorp, Voordorp en Wittevrouwen) en ten zuiden door de Wijken Ondiep en Pijlsweerd.
De grenzen van de wijk worden gevormd door de spoorlijn Utrecht-Hilversum in het zuiden, de Vecht in het westen en de Gageldijk in het noorden.



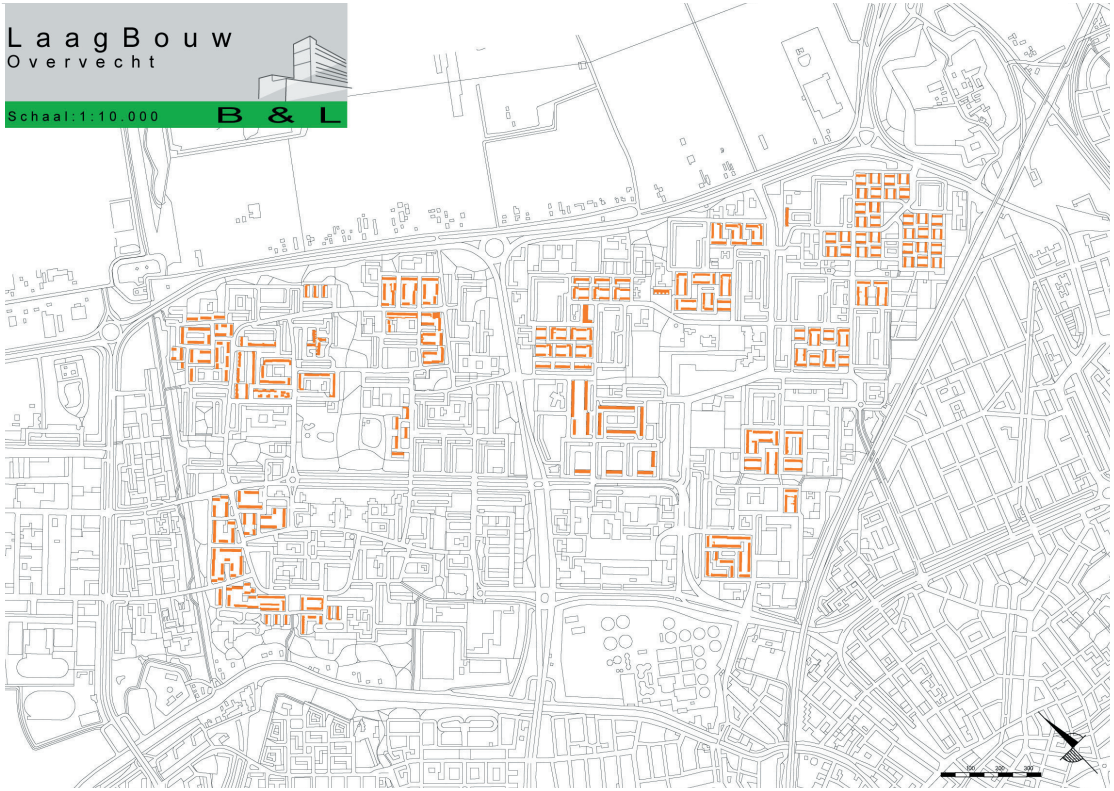


5.3 Bestaande bebouwing Overvecht

Op de volgende pagina's wordt de bestaande bebouwing van de wijk Overvecht gespecificeerd en in kaart gebracht. Het betreft laagbouw naar hoogbouw, nieuwbouw en gebouwen met bijzondere functies.

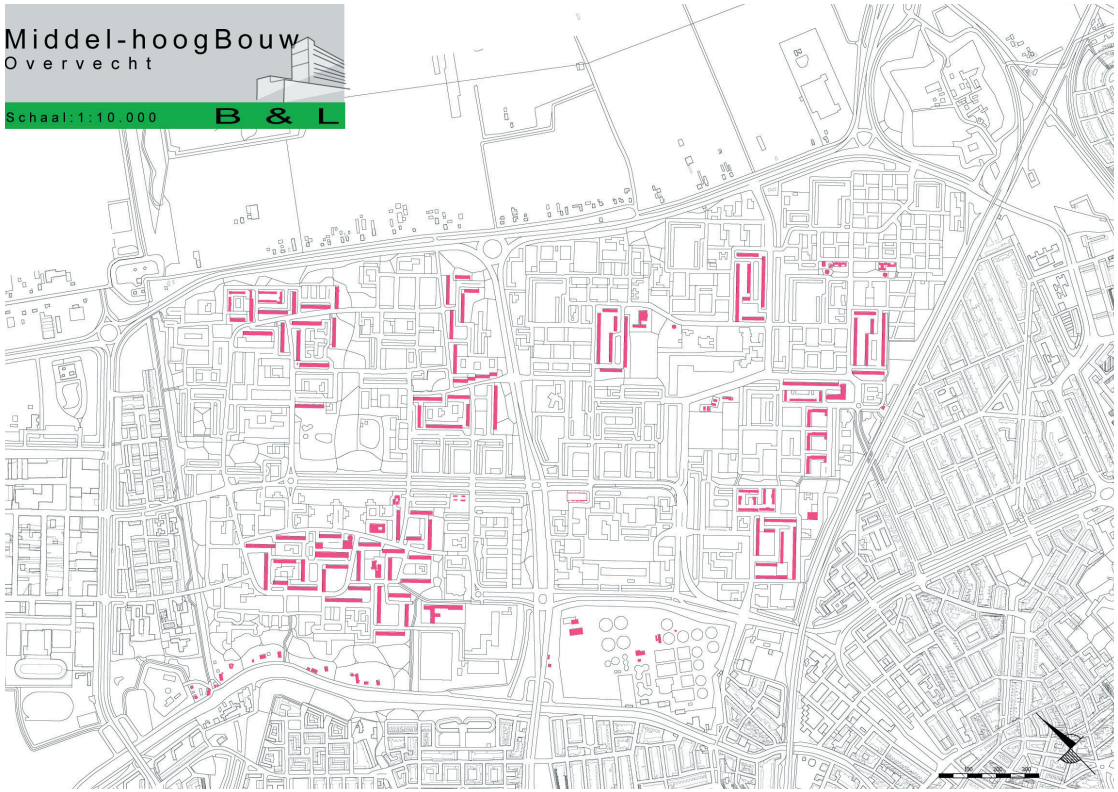
Opvallend is dat bij de entree van de wijk via de brug over de Vecht (Einsteindreef) de strook met stedelijke voorzieningen, waarin het winkelcentrum, kantoren, het ziekenhuis en enkele bejaarden -en verzorgingshuizen, zich bevindt. Deze strook ligt niet centraal in de wijk, omdat ook andere delen van Utrecht-noord, zoals de wijken Ondiep en Zuilen gebruik maken van de voorzieningen.

Laagbouw
Is in de kaart in het oranje aangegeven



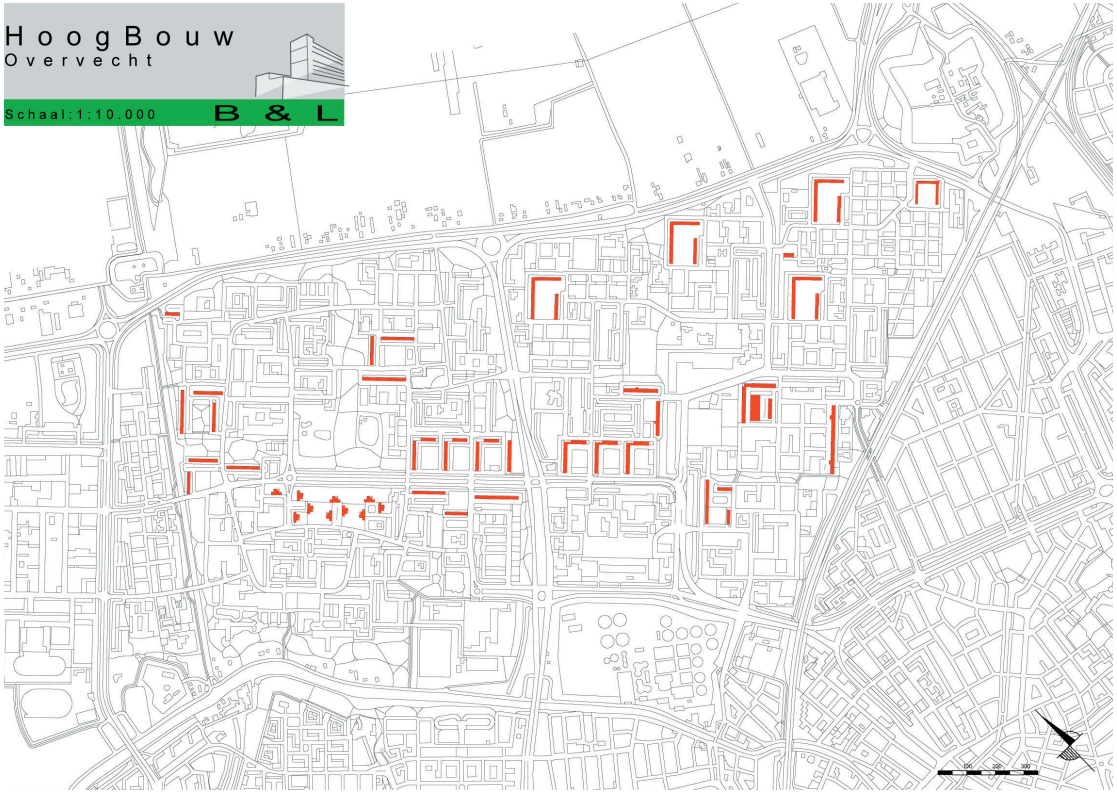
Middel Hoog

Dit is door middel van paars aangegeven in de kaart. Dit zijn woningen die variëren van 3 tot 6 lagen.



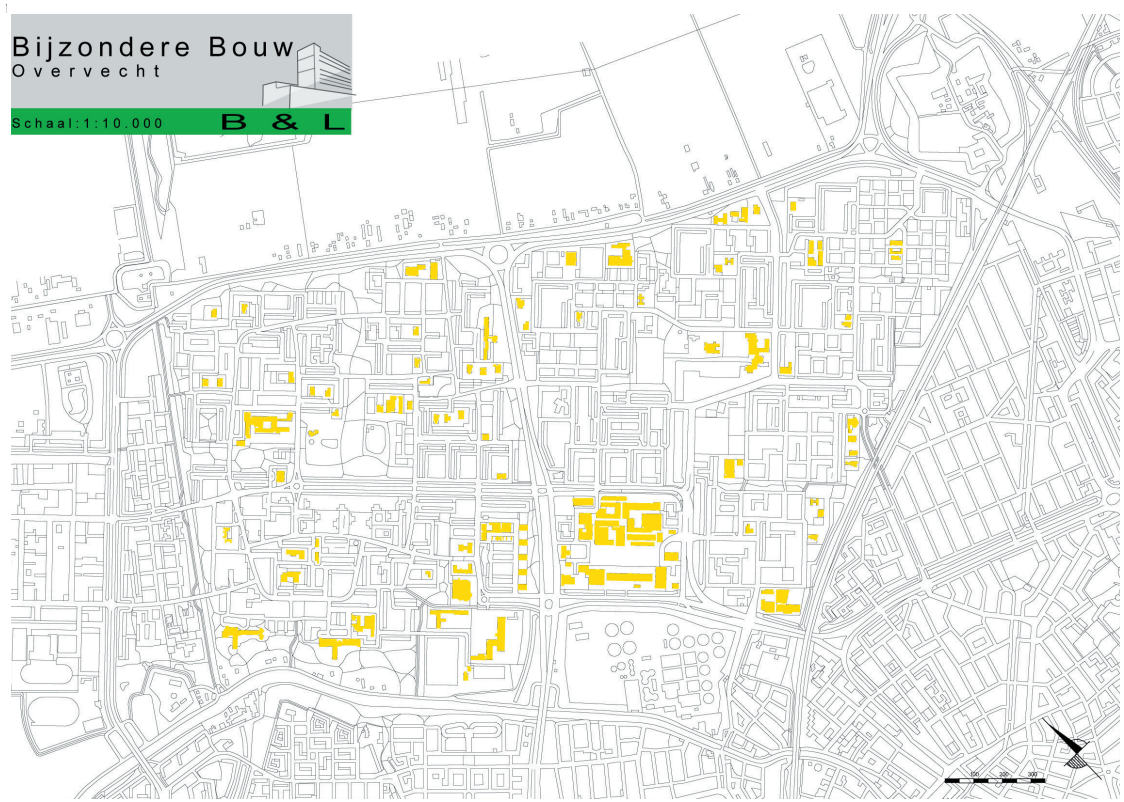
Hoogbouw

Is in de kaart in het rood aangegeven. Dit zijn woningen die variëren van 7 tot 10 lagen.



Bijzondere Bouw

Dit betreft de (gele) bebouwing met niet-woonfuncties, zoals kantoren, zwembaden, bejaardenhuizen, scholen, etc.



Nieuwbouw
In de kaart is dit aangegeven met donkerblauw. Dit betreft de nieuwe en toekomstige toevoeging van bebouwing in de wijk.

Groen Overvecht
Openbaar groen
Privé groen
Bebouwing
Water

5.4 Groen Overvecht

De buitenruimte van Overvecht wordt ervaren als een kwaliteit: ruim en groen, met parken van formaat, namelijk park de Gagel, park Vechtzoom, park de Watertoren en het Noorderpark. Aan de andere kant vormt de buitenruimte een zwakte van de wijk; de buitenruimte is slecht onderhouden en het is eentonig.

In Overvecht hebben weinig inwoners een eigen tuin, wel is er veel openbaar groen aanwezig. Per inwoner is het oppervlak aan zichtgroen twee keer zo groot als het gemiddelde in de stad en het oppervlak gebruiksgroen anderhalf keer zo groot. Van de 825 hectare die Overvecht groot is, wordt 56 hectare ingenomen door de parken die Overvecht rijk is.

Het groen in Overvecht valt qua functie in vier typen te onderscheiden: parken, verbindingen, buurtgroen en overig groen (sportvelden en volkstuinen). De parken, de verbindingen en het overige groen maken deel uit van de Overvechtse hoofdgroenstructuur.
Groen is kwantitatief aanwezig in de wijk maar de kwaliteit ontbreekt af en toe. Uit onderzoek van de gemeente komt naar voren dat het groen overwegend gericht is op de versterking van de structuur en het design in de wijk. Er is weinig aandacht besteed aan de beleving van het groen door de bewoners. De flats in Overvecht worden omgeven door groen, maar deze ruimten worden als anoniem ervaren. De beplanting is weinig gevarieerd en de gebruikswaarde en de natuurlijkheid van het groen is gering. De meeste omwonenden voelen zich niet verantwoordelijk voor de inrichting, het onderhoud en het beheer. Door teruglopende financiële middelen van de gemeente is het onderhoud geminimaliseerd, waardoor het groen een verwaarloosd aanzicht heeft gekregen.

Kortom; er is volop groen aanwezig maar op veel plaatsen anoniem. Het wordt niet of onvoldoende gebruikt door bewoners en daarbij roept het gevoelens van sociale onveiligheid op. Binnen de groenvoorzieningen moet meer differentiatie komen naar functie en plaats. Buurtgroen moet zich onderscheiden van het wijkgroen. Er zal ook een verschuiving moeten plaatsvinden van openbaar groen naar privé-, of eventueel collectief, groen om zo een gevoel van beschutting en veiligheid bij bewoners te creëren.

Groen raamwerk Overvecht

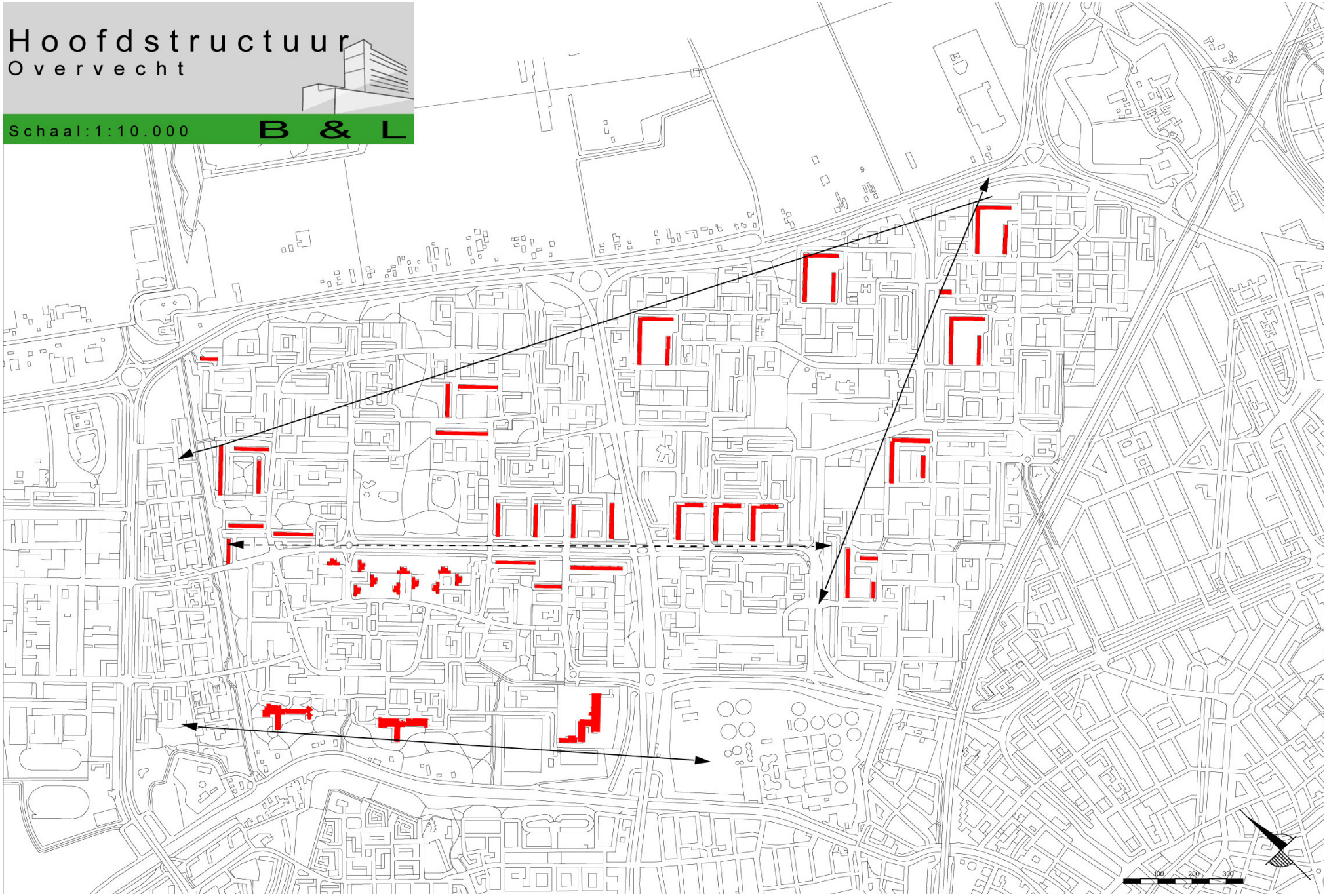
Uitleg;

- De Spoorzoom vormt de ecologische en recreatieve verbinding tussen de stad en Fort Blauwkapel.
- Park de Watertoren is Het centrale park in Overvecht-zuid met de watertoren als beeldbepalend element.
- De Einsteindreef is een stedelijke hoofdontsluitingsroute in een sterke groene zone.
- Park de Gagel is het grootste landschapspark van Overvecht Noord, waarin een groot aantal recreatieve en intensief gebruikte voorzieningen een plek hebben gevonden.
- De Klopvaart heeft een belangrijke recreatiev en ecologische betekenis en is van grote cultuurhistorische waarde.
- De Vechtzoom is landschappelijke van betekenis voor de stad en de regio op het gebied van ecologie.
- Noorderpakzoom is de stadsrand waar stad en landelijk gebied zijn vervlochten.
- De Carnegiedreef/Zamenhofdreef is een wijkverbindingsas die de parken, het wijkcentrum en Overvecht-noord en zuid verbindt.

Hoofdstructuur
Overvecht

Schaal:1:10.000

B & L



5.5 Hoofdstructuur

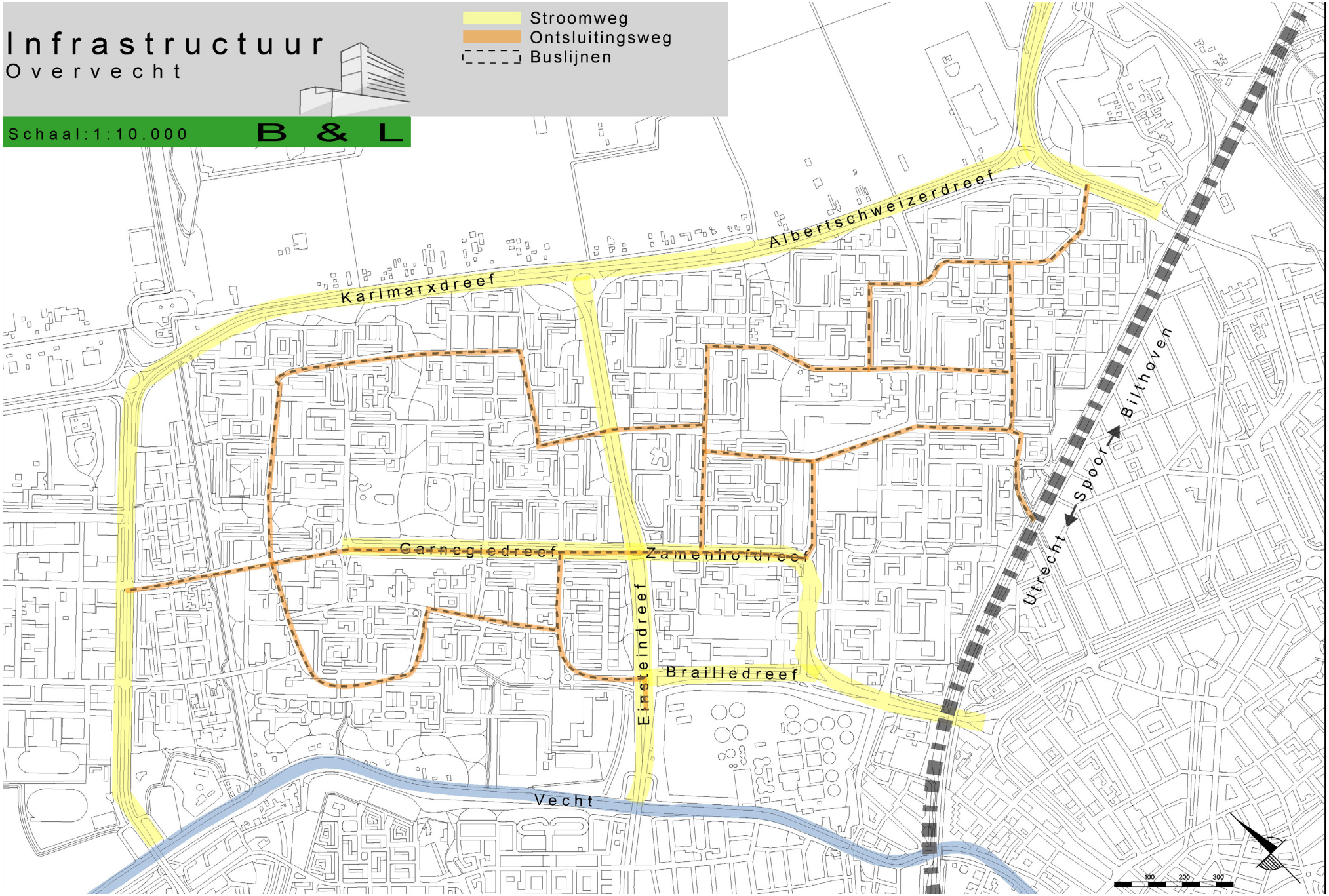
Overvecht is opgebouwd als een raamwerk van ontsluitingswegen en groenvoorzieningen. De wijk wordt begrensd door een brede en groene buitenrand, die alleen in de zuidwestpunt (rioolzuivering) en aan de noordwestrand bij de Klopvaart onduidelijk is.
Voor de oriëntatie van de wijk zijn de twee grote parken (Gagel en Watertoren) en het grootwinkelcentrum van groot belang.
De hoofdontsluitingswegen zijn vernoemd naar weldoeners van de mensheid: Einstein, Carnegie, Braille, Zamenhof, Karl Marx, Albert Schweizer en Darwin.
Uitzonderlijk aan Overvecht is dat de hoofdstructuur van de wijk grotendeels los is gehouden van de woonbuurten. Op drie manieren versterkt de hoogbouw Overvecht. Ten eerste worden de grenzen van de wijk door hoogbouw begeleid, bv de bejaardenhuizen en het ziekenhuis langs de Vechtzoom accentueren een groene rand van Overvecht.
De tweede manier waarop de hoogbouw de hoofdstructuur begeleid is langs de hoofdontsluitingswegen van de wijk. Bijvoorbeeld de Einsteindreef heeft aan weerszijden hoogbouw in een zeer breed profiel opgenomen, die steeds breder wordt richting de Gageldijk.
De laatste relatie tussen de hoogbouw en hoofdstructuur is te vinden in Overvecht-Noord, waar twee brede groene wiggen vanaf het park De Gagel naar het landschap in het noordwesten respectievelijk het noordoosten lopen. De flats benadrukken de ruimtelijke compositie van de wijk en bieden de bewoners een mooi uitzicht op het groen.

Infrastructuur
Overvecht

Schaal: 1:10.000

B & L

Stroomweg
Ontsluitingsweg
Buslijnen



5.6 Infrastructuur Overvecht

De bewoners van Overvecht zijn over het geheel genomen meer tevreden over de verkeerssituatie en parkeersituatie in hun buurt en wijk dan de gemiddelde Utrechter. Dit geldt voor alle 4 de subwijken. De bewoners geven een relatief hoog waarderingscijfer voor de parkeergelegenheid en de bereikbaarheid per auto binnen en naar de wijk.
Ook waarderen de bewoners van Overvecht het openbaar vervoer met 91% tevredenheid. Dit is de hoogste score behaald in de stad.

5.6.1 Verkeer en bereikbaarheid

Bij de ontwikkeling van Overvecht in de jaren ‘60 is uitgegaan van veel ruimte voor het autoverkeer. Milieu en verkeersveiligheid hadden minder de aandacht. Men kwam er pas later achter dat het vele autoverkeer ook nadelen heeft voor het milieu en de verkeersveiligheid.
De woonbuurten van Overvecht worden onderling verbonden door wijkwegen. Deze wijkwegen lopen door langs een woonbuurt. Via de wijkwegen heeft het gemotoriseerde verkeer ook verbinding met het stedelijke hoofdwegennet. Het openbaar vervoer en de bromfiets kunnen via de wijkwegen van buurt naar buurt rijden. Bijna alle wijkwegen in Overvecht zijn herkenbaar door hun riviernaam, uitzonderingen zijn de Carnegiedreef en Zamenhofdreef.
Er zijn knelpunten in de huidige verkeersstructuur. De woonstraten zijn ruim van opzet wat uitnodigt tot hard rijden. Woonstraten en wijkwegen worden soms ten onrechte gebruikt als doorgaande route. De wijkwegen zijn niet overal herkenbaar. Dit is één van de factoren, waardoor een duidelijke (verkeers)oriëntatie in de wijk ontbreekt. Ook doorsnijden de wijkwegen op een aantal plekken de parken, waardoor de eenheid van het park niet herkend wordt en het park niet als ‘park’ ervaren wordt.

	wijk Overvecht			Utrecht		
	‘00	‘02	‘04	‘00	‘02	‘04
% tevredenheid parkeergelegenheid	76	72	65	51	52	47
% tevredenheid openbaar vervoer	79	82	82	76	78	80
% geluidsoverlast door verkeer	20	18	21	24	21	21
% tevreden met verkeersveiligheid	51	47	53	46	46	49

5.6.2 Verkeer en bereikbaarheid naar subwijken

	Taagdreef, Zamenhofdreef			Wolgadreef. Neckardref			Amazonedreef			Zambesidreef, Tigrisdreef		
	‘00	‘02	‘04	‘00	‘02	‘ 04	‘00	‘02	‘04	‘00	‘02	‘04
% tevredenheid parkeergelegenheid	69	70	63	75	70	62	83	72	72	77	76	64
% tevredenheid openbaar vervoer	89	92	91	82	82	82	74	81	81	72	75	76
% geluidsoverlast door verkeer	20	18	18	21	19	25	20	16	17	20	18	23
% tevreden met verkeersveiligheid	53	46	56	50	47	48	54	51	59	49	45	51

De ruimtelijke visie infrastructuur 2003-2013 zet in op het veiliger maken van de wijkwegen en het versterken en verduidelijken van de hiërarchie van de wegen in de wijk, waardoor de wegenstructuur overzichtelijker, herkenbaarder en veiliger voor de weggebruikers wordt in Overvecht.

5.6.3 Ruimtelijke visie infrastructuur 2003-2013

5.7 Samenvatting

Overvecht is de meest noordelijk gelegen wijk van Utrecht. Ten noorden van Overvecht begint het landelijke gebied. De grenzen van de wijk worden gevormd door de spoorlijn Utrecht-Hilversum in het zuiden, de Vecht in het westen en de Gageldijk in het noorden. De hoofdstructuur wordt gevormd door de bestaande hoogbouw.

Bij de ontwikkeling en de bouw van de wijk heeft het woonprogramma centraal gestaan. Denkbeelden over de opbouw van een ideale buurt en over het verband tussen de woning en de omgeving zijn hierbij van doorslaggevende aard geweest. Door de woningnood is de bouw enigszins onder druk komen te staan en werden vele plannen gewijzigd, zoals woningtypes, bouwhoogten, bouwsystemen en woningaantallen.

De kern van het ontwerp wil eenheid en samenhang van het totale ruimtebeeld realiseren. Hierbij gaat het niet om de individuele woning. De achterliggende gedachte is rust, zakelijkheid en eenheid creëren. Hedendaagse opvattingen over wonen, waarbij de individuele beleving meer centraal staat, hebben dit inmiddels achterhaald. De individuele bewoner van nu ervaart de wijk als anoniem, “waardoor je je snel verloren voelt.”

Weinig huizen in de wijk beschikken over een tuin, wel is er veel openbaar groen aanwezig. Per inwoner is het oppervlak aan zichtgroen twee keer zo groot als het gemiddelde in de stad. Het groen in Overvecht valt qua functie in vier typen te onderscheiden: parken, verbindingen, buurtgroen en overig groen. De parken, de verbindingen en het overige groen maken deel uit van de hoofdgroenstructuur en zijn overwegend gericht op de versterking van de structuur en het design van de wijk. De individuele beleving van het groen is hieraan ondergeschikt. De eentonige, vaak slecht onderhouden groenvoorzieningen versterken de anonimiteit van de wijk, reduceren de gebruikswaarde van het groen en vergroten het gevoel van sociale onveiligheid.

Bij de ontwikkeling van Overvecht is uitgegaan van veel ruimte voor het autoverkeer. De bereikbaarheid binnen en naar de wijk zowel met het openbaar vervoer als met de auto, scoort bij de bewoners hoog. Ook over de parkeergelegenheid zijn de bewoners zeer tevreden. Deze ruime infrastructuur heeft voor de milieu- en verkeersveiligheid negatieve gevolgen. De woonstraten zijn ruim van opzet wat uitnodigt tot hard rijden. Woonstraten en wijkwegen worden soms ten onrechte gebruikt als doorgaande route. De wijkwegen zijn niet overal herkenbaar, waardoor een duidelijke (verkeers)oriëntatie in de wijk ontbreekt. Ook doorsnijden de wijkwegen op een aantal plekken de parken, waardoor de eenheid van het park niet herkend wordt en het park niet als ‘park’ ervaren wordt. De ruimtelijke visie infrastructuur 2003-2013 zet in op het veiliger maken van de wijkwegen en het versterken en verduidelijken van de hiërarchie van de wegen in de wijk.

6

Stedenbouwkundige Inventarisatie Plangebied

6 Stedenbouwkundige Inventarisatie Plangebied

In dit hoofdstuk wordt eerst een korte impressie van de directe omgeving van het plangebied gegeven. Hierna worden de aanwezige gebouwen van het plangebied in beeld gebracht. Vervolgens worden functies, oppervlakte, ligging en kwaliteiten van het plangebied behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een bouwkundige inventarisatie.

Omgeving
Plangebied

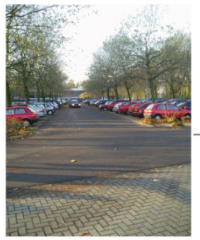
B & L

6.1 Omgeving plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidwest kant aan sportvelden. Deze sportvelden vormen een overgang van het ziekenhuis naar de rivier de Vecht. Dit is het deel van de Vecht waar vanuit woonboten prostitutie wordt bedreven, wat een behoorlijke verkeersoverlast in de avond en nacht veroorzaakt.
Aan de zuidoost kant wordt het plangebied begrensd door de Einsteindreef, één van de grootste verkeersaders van Overvecht. De weg loopt dwars door de wijk en is vierbaans.
De noordzijde van het plangebied wordt gedeeltelijk begrensd door de Paranadreef. Naast het ziekenhuis ligt het zwembad De Kwakel (eveneens aan de Paranadreef). Aan de andere zijde van de Paranadreef (buiten het plangebied) staan kantoorgebouwen en woningen van vijf bouwlagen. De noordwest kant van het plangebied wordt afgescheiden door een bomenrij van de daar achterliggende bebouwing.

Plangebied
Mesos Terrein

B & L



Plangebied
Functies

B & L

Legenda

- Ziekenhuis
- Zwembad
- Kantoren
- Woningen
- Oprijplatvorm
- Parkeerplaats
- Groen
- Fietsenstalling
- Elektriciteitsgebouw

Ziekenhuis
Het ziekenhuis is rond 1970 gebouwd en is het grootste gebouw van het plangebied. Het gebouw bestaat uit 13 lagen. De uitstraling kenmerkt zich door zakelijkheid. Het gebouw maakt een wezenlijk onderdeel uit van Overvecht. Het is een beeldbepalend object binnen de wijk. De constructie van het gebouw is van dien aard dat eventueel alleen het casco kan blijven staan. Er is een oprijplatform verbonden aan het ziekenhuis.

Zwembad
Het zwembad is momenteel niet meer in gebruik. De hoogte bedraagt ongeveer drie verdiepingen en is verbonden met de sporthal.
Het zwembad is evenals de andere bijgebouwen gedateerd en niet als casco opgezet. De bouwfysische staat van de gebouwen is niet optimaal. Om aan de eisen van deze tijd te voldoen, zou de rc waarde van de buitenschil naar drie moeten. Bij behoud van de gebouwen zullen deze van een nieuw jasje moeten worden voorzien.

Sporthal
Dit gebouw ligt samen met het zwembad naast het ziekenhuis. Momenteel is de sporthal niet meer in gebruik.

Electriciteitshuis en technische dienst
Dit gebouw ligt in de tuin van het Mesos Ziekenhuis en is een verdieping hoog.

Kantoren en leslokalen
De kantoren en leslokalen bestaan uit één woonlaag.

Fietsenstalling
De fietsenstalling ligt tussen de kantoorgebouwen.

Woningen
Het plangebied bevat 2 gebouwen van 4 bouwlagen die dienen voor huisvesting van het personeel.

Parkeerplaatsen
In het plangebied bevinden zich ongeveer 300 parkeerplaatsen.

Afbakening
Om het gehele plangebied staat een hek van ongeveer twee meter hoog.

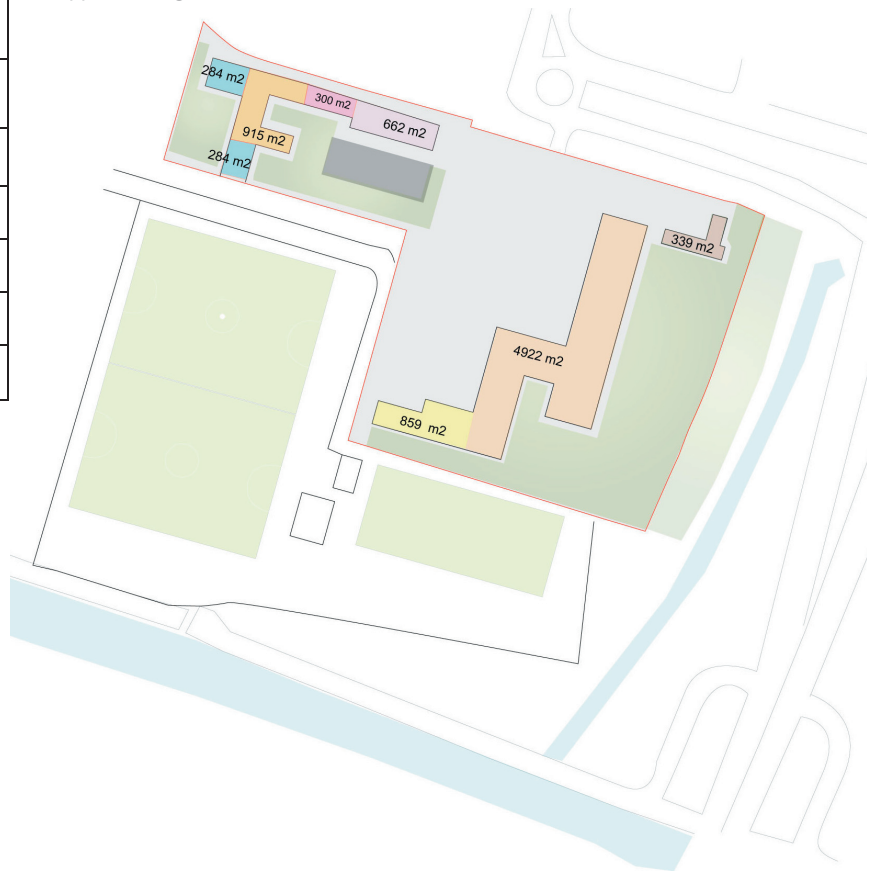
Groenvoorzieningen
Ongeveer 50% van het plangebied bestaat uit groenvoorzieningen.

6.3 Oppervlakte

Het gehele terrein circa 5 hectare is eigendom van Mesos. Het gebied is voor 19% bebouwd, de bebouwingseis 30%

	M^2
Kantoren/leslokalen	662
Kantoren/leslokalen	915
Fietsenstalling	300
Woningen gebouw 1)	284
Woningen gebouw 2	284
Elektriciteitsegbouw	339
Ziekenhuis	4922
Sporthal en zwembad	859
Totaal	8565

Oppervlakte gebouwen



Totale oppervlakte plangebied

6.4 Kwaliteiten plangebied

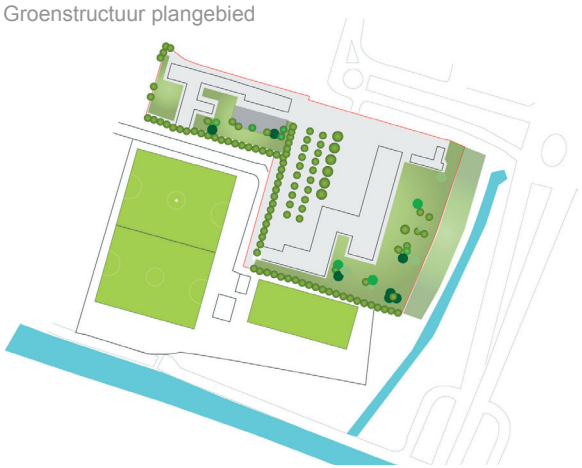
De huidige bestemming van het ‘plangebied is ziekenhuis en bijbehorende terreinen’. Dit wil zeggen dat het gebied is bestemd voor het inrichten van gebouwen en voorzieningen ten behoeve van de verpleging en verzorging van zieken, als mede voor medische hulpverlening en medisch onderzoek.

Bestemmingseis
Het bebouwingspercentage mag maximaal 30% bedragen.
De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 50 meter bedragen.

Bereikbaarheid
Een van de grootste kwaliteiten van het plangebied is de bereikbaarheid. Zowel met de auto als met het openbaar vervoer is het plangebied vanuit de stad en binnen Overvecht goed bereikbaar. Daarnaast beschikt het plangebied over een rechtstreekse busverbinding met het centrum, Maarssenbroek, en het station Overvecht. De A2 en A27 zijn dichtbij gelegen, waardoor de bereikbaarheid met de auto vanuit alle richtingen goed mogelijk is.

Voorzieningen
Het winkelcentrum Overvecht is op loopafstand van het plangebied gevestigd. Vanuit het plangebied rijdt een bus naar het winkelcentrum. Winkelcentrum Overvecht beschikt over een groot en gevarieerd winkelaanbod en over voldoende en gratis parkeerplaatsen. Zwembad de Kwakel is lopend te bereiken en biedt vele mogelijkheden van vrij tot begeleid zwemmen. Op het plangebied is een therapiebad aanwezig. Op dit moment is het buiten bedrijf.
Overvecht beschikt over een groot aantal gespecialiseerde zorginstellingen.

Groenstructuur plangebied



Groenvoorziening en de Vecht
Zoals in de gehele wijk Overvecht is in het plangebied veel groen en open ruimte aanwezig. Het gebied bestaat voor 50% uit groen. Een aftakking van de Vecht zorgt samen met aangrenzende beplanting voor een natuurlijke zijde van het plangebied. Hierdoor en door het vele aanwezige groen neemt de stedelijke waarneming af. Dit maakt het gebied geschikt om naast bewoning tot een meer parkachtig bestemming te komen.

Parkeermogelijkheden
Het parkeren in en rondom het plangebied is ruim voldoende. Het huidige plangebied beschikt over voldoende betaalde parkeerplaatsen.

6.5 Knelpunten plangebied

Verkeersoverlast
Het plangebied ligt ingesloten tussen de Einsteindreef en de Paranadreef. De Einsteindreef is één van de belangrijkste hoofdaders door de wijk. Door deze situatie wordt de bereikbaarheid versterkt maar de verkeersoverlast vergroot.

Milieu-overlast
De brede wegen nodigen uit tot veel verkeer binnen de wijk en tot snel rijden. Ook de goede parkeergelegenheid verhoogt het autogebruik Dit alles veroorzaakt een overlast voor het milieu.

Hekwerk
Het plangebied wordt rondom door een 2 meter hoog hekwerk begrensd. Hierdoor wordt het gebied afgesloten van de rest van de Wijk Overvecht.

Prostitutie
Aan de zuidwest kant van het plangebied veroorzaakt de prostitutie in de avond en nacht (verkeers)overlast en een gevoel van onveiligheid.

6.6 Bouwkundige aspecten

Over de bouwkundige aspecten zullen in dit rapport alleen algemene uitspraken gedaan worden. Tijdens de prijsvraag zullen door de verschillende projectteams de bouwkundige aspecten worden uitgewerkt.

Ziekenhuis

Algemene uitspraken Mesos terrein:

1. Van het ziekenhuis zal de gevel en de infrastructuur in het gebouw verdwijnen. Alleen het betonnen skelet en de verticale stijgpunten zullen intact blijven. Dit gebeurt zodat de projectteams straks volledig de vrije hand hebben met het gebouw. In de westvleugel van het gebouw bevindt zich een restaurant, mogelijk kan dit blijven bestaan
2. De les- en woongebouwen zullen gesloopt worden vanwege de bouwkundig slechte situatie. Er is geen heldere draagstructuur en de gebouwen zijn lastig indeelbaar.
3. Het zwembad en de sporthal zullen blijven bestaan en zullen na een verbouwing weer dienst doen als zwembad en sporthal. Wel is het handig als in de toekomst beide gebouwen qua energie selfsupporting zullen zijn. Dit om de kosten te drukken van de beide gebouwen.

De projectteams hebben dus de volledige vrijheid om met het gebouw te doen wat ze willen zolang ze zich maar aan de opdracht houden die geformuleerd is in het Programma van Eisen.

Ouderenwoningen

De ouderenwoningen zullen aan de volgende eisen moeten voldoen:

1. De woningen zullen aanpasbaar moeten zijn. Dit om in de toekomst aan de eisen van de bewoners te kunnen voldoen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een aanpasbaar keukenblad.
2. De woningen moeten gelijkvloers zijn.
3. De woningen maken gebruik van domotica*.

* Domotica:
Domotica betekent het samenspel tussen woning (domus) en elektronica. Door domotica kunnen mensen langer, veiliger en comfortabeler in hun huis blijven wonen. Slimme, vaak elektronische snufjes en installaties bedienen apparaten en voorzieningen op afstand. Een woning kan worden voorzien van functies die door elke bewoner zullen worden ervaren als extra comfort en veiligheid. Hierbij kunt u denken aan lichtschakelaars, ramen, deuren, gordijnen, thermostaten en zonneschermen. Ze hoeven vaak niet meer bediend te worden, omdat ze uit eigen beweging aan of uit gaan, omhoog of omlaag gaan, dicht of open gaan, of harder of zachter gaan.

7

Visies Plangebied

7 Visies Plangebied

In dit hoofdstuk worden 2 basale visies uitgewerkt met als doel ideeën te vormen voor de toekomstige studenten die aan de prijsvraag meedoen. Enkele elementen van deze visies zijn terug te vinden in het Programma van Eisen. Allereerst worden de twee visies in grote lijnen gepresenteerd. Vervolgens worden ze verder uitgewerkt met behulp van kaartmateriaal.

7.1 Visie 1 Bouwen voor de Buurt en behoud ziekenhuis

Visie 1

De visie is geheel gebaseerd op de resultaten van het onderzoeksrapport. De volgende resultaten kwamen naar voren:

De uitkomst van hoofdstuk 3 Demografie:

Hoog percentage ouderen vergeleken met andere wijken in Utrecht.

- Hoog percentage allochtone bewoners.
- De komende jaren treedt een sterke verjonging op in de wijk.

De uitkomsten van hoofdstuk 4 Volkshuisvesting:

- Woningen redelijk betaalbaar.
- Doorstroming van starters en ouderen naar de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn.
- Ruim voldoende aanbod ouderenhuisvesting.

De uitkomsten van hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige inventarisatie Overvecht

- Hoogbouwstructuur behouden.
- Slechte staat van het openbaar groen.
- Goede infrastructuur binnen de wijk en naar de stad.
- Bewoners voelen zich onveilig als gevolg van sterke functiescheiding.
- Veel groen in de wijk, waarvan de kwaliteit onvoldoende is.

De uitkomsten van hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige inventarisatie plangebied

- Veel groen.
- Goede bereikbaarheid.
- Hergebruiken van het ziekenhuis, polikliniek, zwembad en sporthal.

Grote groep ouderen
Overvecht kent veel ouderen in vergelijking met andere wijken in Utrecht. Dit is het gevolg van een groot aantal gevestigde ouderencomplexen in de wijk Overvecht.
In de visie wordt het voormalige ziekenhuis mede bestemd voor ouderenhuisvesting. Hierbij moet rekening worden gehouden dat het toekomstige complex niet gaat lijken op elk ander verzorgingshuis wat Overvecht rijk is. Deze locatie moet juist als aanjager gaan dienen voor de wijk (blikvanger) en voldoen aan de eisen van de toekomstige ouderen.
Het gebouw ligt in een zichtlijn met andere hoge gebouwen. Deze gebouwen vormen gezamenlijk de contouren van Overvecht. In deze visie zal daarom een gelijke hoogte van het gebouw worden aangehouden.

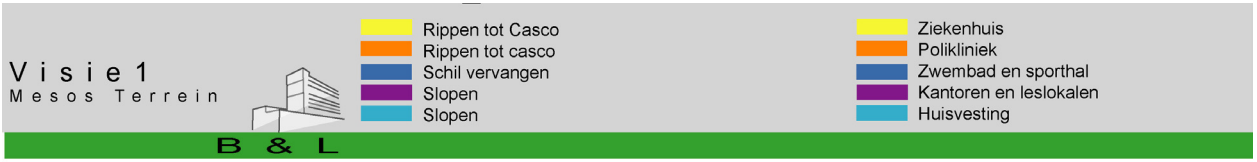
Overvecht kent een groot aandeel allochtone ouderen
Bijna de helft van de bewoners is van allochtone afkomst, waarvan een groot deel ouder dan 55 jaar is. Vaak hebben allochtone ouderen nog thuiswonende kinderen. Een deel van deze ouderen heeft behoefte aan een woning die geschikt is voor ouderen, maar die tegelijkertijd voldoende ruimte biedt aan de rest van de familie.
In de visie is een deel van het gebied bestemd voor woningen die aan deze eisen voldoen (kangoeroe woningen).

Overvecht verjongt
Een grote groep van de jongeren willen nu of in de toekomst doorstromen naar een luxere woning. Dit is momenteel niet goed mogelijk binnen Overvecht. Men verlaat Overvecht en vertrekt in veel gevallen naar de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn. Zo blijven de bewoners met lage inkomens in Overvecht en trekken bewoners met hogere inkomens uit de wijk.
In de visie wordt een deel van het plangebied bestemd voor betaalbare nieuwbouwwoningen.

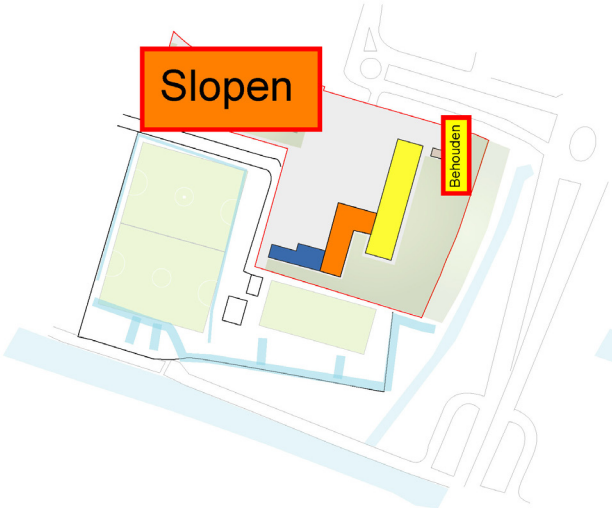
Veel groen in de wijk, alleen de kwaliteit van dit groen is onvoldoende
De wijk Overvecht bezit veel openbaar groen. Als gevolg van achterstallig onderhoud en door vandalisme is de kwaliteit van het openbaar groen slecht. Ooit was de gemeentelijke gedachte dat de bewoners ook hun handen uit de mouwen zouden steken, wat in de praktijk bijna nooit is gebeurd. Oplossing zou hiervoor kunnen zijn:

- Het inhuren van particuliere hoveniersbedrijven, waarbij de kosten worden verhaald op de servicekosten In de visie wordt een groot deel van het plangebied bestemd voor openbaar groen. Het is de bedoeling dat dit groen van dien aard is dat het beheersbaar is en een bijdrage levert aan de ecologische samenhang binnen het gebied.

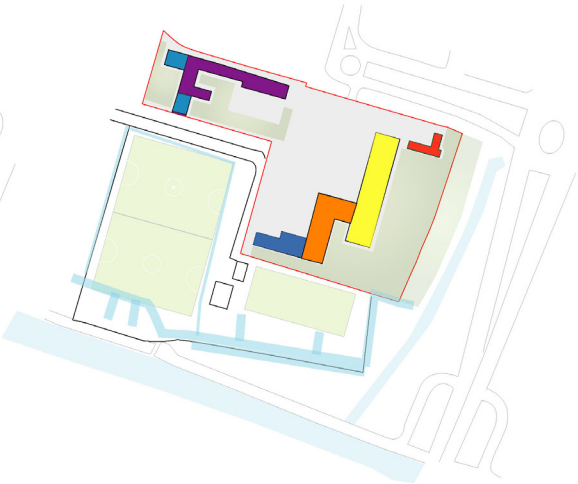
Hergebruik polikliniek, zwembad en sporthal
Uit gesprekken met bewoners kwam naar voren dat er een tekort bestaat aan (multi)culturele centra.
In de visie wordt hier rekening mee gehouden door een deel van de voormalige polikliniek te bestemmen voor een (multi)cultureel centrum.
Het zwembad en de sporthal blijven de huidige functie behouden. Alleen moeten ze zich meer gaan specialiseren op ouderen.



Toekomstige situatie



Huidige situatie



Huidige bebouwing

Ziekenhuis
Het ziekenhuis wordt geript tot het casco. Dit betekent dat alleen het betonskelet en de verticale stijgpunten blijven bestaan. De kelder zou kunnen worden omgebouwd tot parkeerplaats

Nieuwbouw ziekenhuis (polikliniek)
Nieuwbouw aan het ziekenhuis wordt doorsneden, geript en opnieuw opgebouwd

Zwembad en sporthal
Van het zwembad en sporthal wordt de schil geript. Uitgangspunt voor het behoud van deze gebouwen is dat de gebouwen op milieuvriendelijke wijze voor de eigen energiebehoefte zorgen. (bv. doormiddel van zonnecellen)

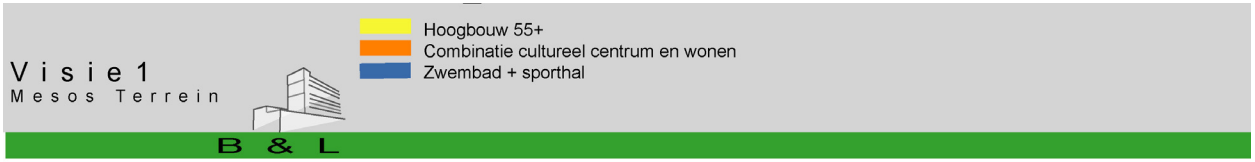
Oprijplatvorm
Wordt gesloopt

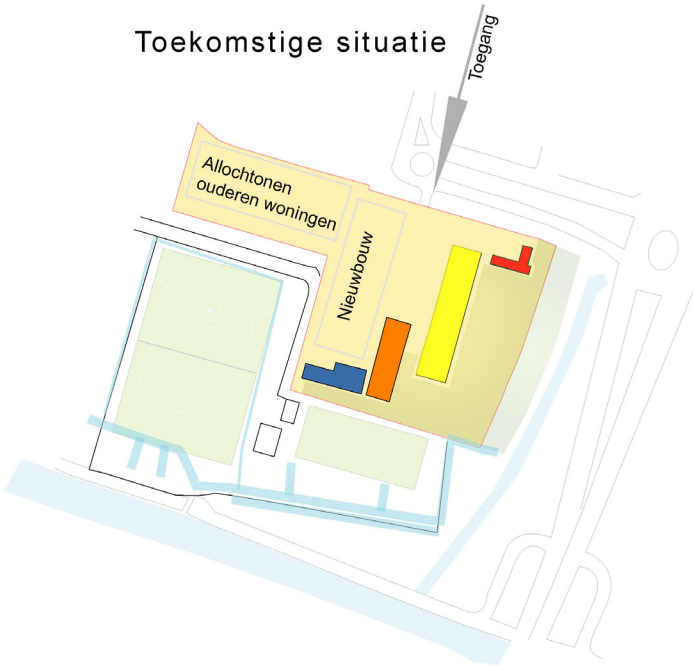
Kantoren/leslokalen en de fietsenstalling
Worden gesloopt

Woningen
Worden gesloopt

Elektriciteitsgebouw
Blijft bestaan, gaat het plangebied van elektriciteit voorzien.

Hekwerk rondom het gebied
Het hekwerk dat nu rondom het terrein staat zal worden gesloopt, hierdoor onstaat een open structuur. De groenstrook die aan de kant van de Einsteindreef ligt (aan de aftakking van de Vecht) wordt hierdoor betrokken bij het plangebied. Het plangebied wordt hierdoor meer een deel van de wijk.





Toekomstige bebouwing

In de kaart hiernaast wordt de toekomstige bebouwing weergegeven

Hoogbouw 55+ (voormalig ziekenhuis)
Functie: ouderenhuisvesting
Uitgangspunten:

- Het gebouw moet een blikvanger zijn van ongeveer dezelfde hoogte.
- Grote gelijkvloerse woningen (voor het grootste deel luxe segment) die voldoen aan de domotica eisen en aanpasbaarheid.
- Het aanwezig zijn van een transmuraal centrum dat ook toegankelijk is voor de wijk.
- Het aanwezig zijn van een expocentrum, super markt, zorgvoorzieningen en een restaurant.
- Ondergrondse parkeermogelijkheden.

Cultureel centrum + wonen (voormalig polikliniek)
Functie: cultureel centrum en woningen voor starters.
Uitgangspunten:

- Het gebouw moet een blikvanger zijn van ongeveer dezelfde hoogte.
- Betaalbare appartementen.
- Ondergrondse parkeermogelijkheden.

Zwembad en sporthal
Functie: Zwembad en sporthal gericht op ouderen
Uitgangspunten:

- Het gebouw moet zelf supporting zijn.
- Het zwembad en de sporthal zijn alleen toegankelijk voor bewoners en 55 plussers uit de wijk.

Allochtone ouderen woningen
Functie: ouderenwoningen voor allochtonen.
Uitgangspunten:
- Gelijkvloerse woningen die voldoen aan de domotica eisen en aanpasbaarheid.
- Geschikt voor ouderen, en tegelijkertijd voldoende ruimte biedend aan de rest van de familie.
- 3 tot 5 bouwlagen.
- Ondergronds parkeren.
- Betaalbaar.

Nieuwbouw koopwoningen
Functie: nieuwbouw voor starters
Uitgangspunten:
- Koopwoningen (o.a. voor doorstoming uit de woningen vanuit Overvecht).
- Parkeren op eigen terrein.
- Betaalbaar.

Groen
Rondom de bebouwing zal hoogwaardig groen worden aangelegd, waarin plaats is voor recreatie en ontmoetingsplaatsen.

Visie 2

7.2 Visie 2: grondruil en behoud van het ziekenhuis

Deze visie is een combinatie van wat uit het onderzoek naar voren komt en onze eigen inzichten. De punten die uit het onderzoek naar voren komen zijn:

- Behouden hoogbouw ziekenhuis
- Koopwoningen voor doorstromers vanuit Overvecht.
- Hergebruik van ziekenhuis, zwembad, sporthal en polikliniek.

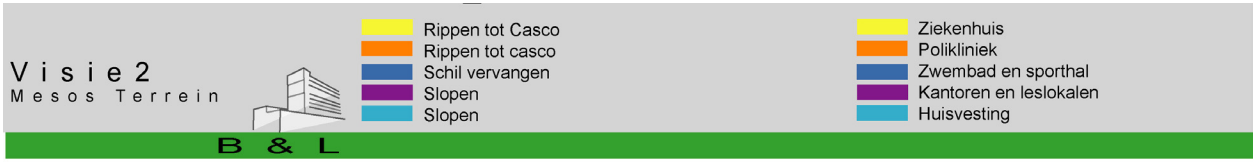
Eigen inzichten zijn de grondruil, waardoor wonen langs de Vecht mogelijk wordt en de herbestemming van de huidige polikliniek tot patiowoningen.

Grondruil
Bij deze visie vindt zodanig grondruil plaats dat de rivier de Vecht binnen het plangebied komt te liggen. De gemeentelijke sportvelden aan de Vecht zullen verplaatst worden naar het noordoostelijk deel van het plangebied. Het plangebied zal door toevoeging van de rivier de Vecht met de daaraan grenzende gronden een extra dimensie krijgen.

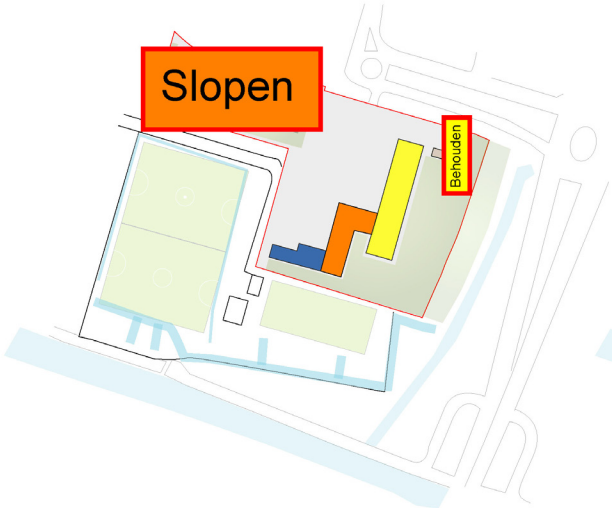
De Vecht
De Vecht is in de afgelopen eeuwen van een simpele veenrivier uitgegroeid tot een prachtige lustwarande met romantische landgoederen, luxe villa's en oude boerderijen. Van oudsher zijn het wonen en het water langs deze rivier sterk op elkaar gericht. Momenteel vervult de Vecht binnen de bebouwing van Overvecht een weinig waardevolle rol en kenmerkt zich door de talrijke woonboten die het zicht op de rivier ontnemen. In deze visie zal de Vecht een belangrijk deel uitmaken van het ontwerp. Realisering van bebouwing in het hogere koopsegment langs de Vecht zal de rivier in ere doen herstellen en een verrijking voor het plangebied betekenen.

Ziekenhuis
Het ziekenhuis vormt een belangrijk element binnen Overvecht. Het is door zijn hoogte en grootte één van de blikvangers binnen het gebied en ligt in een zichtlijn met andere hoge gebouwen. Zij vormen gezamenlijk de contouren van Overvecht. In deze visie zal daarom het ziekenhuis worden behouden en deel uitmaken van het ontwerp.
Ook de voormalige polikliniek zal in deze visie hergebruikt worden in de vorm van patiowoningen en een overgang gaan vormen naar de nieuwbouw langs de Vecht.

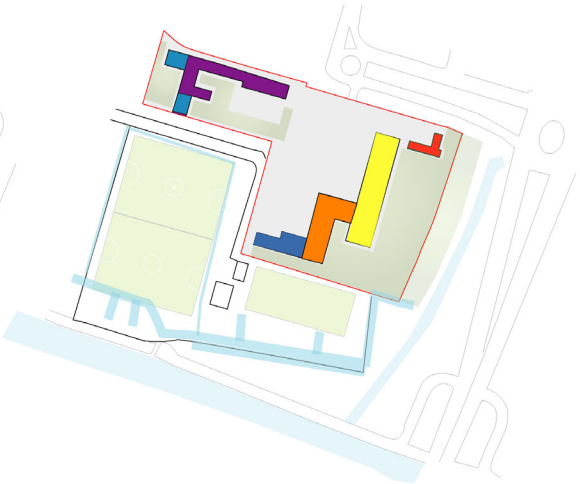
Groen
In deze visie wordt veel aandacht besteed aan het groen en de openbare ruimte.



Toekomstige situatie



Huidige situatie



Huidige bebouwing

Ziekenhuis
Het ziekenhuis wordt geript tot het casco. Dit betekent dat alleen het betonskelet en de verticale stijgpunten blijven bestaan. De kelder zou kunnen worden omgebouwd tot parkeerplaats.

Nieuwbouw ziekenhuis (polikliniek)
Nieuwbouw aan het ziekenhuis wordt doorsneden. Verder kunnen hier mogelijk patio woningen van gemaakt worden.

Zwembad en sporthal
Van het zwembad en sporthal wordt de schil geript. Uitgangspunt voor het behoud van deze gebouwen is dat de gebouwen op
milieuvriendelijke wijze voor de eigen energiebehoefte zorgen. (bv. doormiddel van zonnecellen)

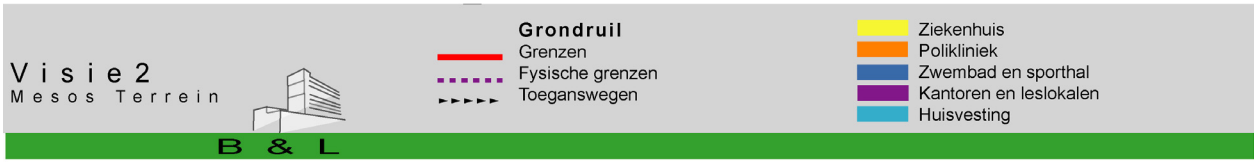
Oprijplatvorm
Wordt gesloopt.

Kantoren/leslokalen en de fietsenstalling
Worden gesloopt.

Woningen
Worden gesloopt.

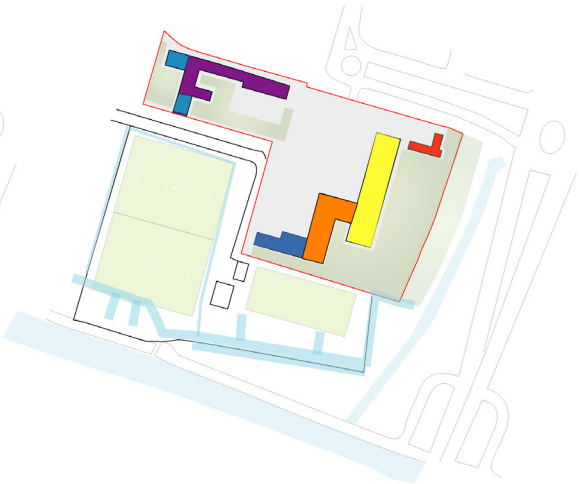
Elektriciteitsgebouw
Blijft bestaan, gaat het plangebied van elektriciteit voorzien.

Hekwerk rondom het gebied
Het hekwerk wat nu rondom het terrein staat zal worden gesloopt, hierdoor onstaat een open structuur. De groenstrook die aan de kant van de Einsteindreef ligt (aan de aftakking van de Vecht), wordt mede hierdoor betrokken bij het plangebied. Het plangebied zal hierdoor meer een deel van de wijk worden.



Toekomstige situatie

Huidige situatie



Grondruil

In de kaart hiernaast wordt de grondruil weergegeven

Toekomstige bebouwing

In de kaart hieronder wordt de toekomstige bebouwing weergegeven.

Hoogbouw 55+

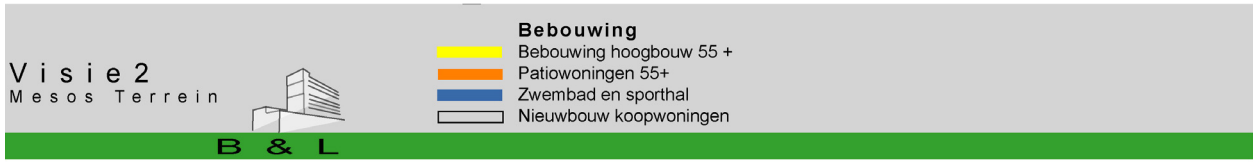
Het is de bedoeling dat het voormalige Mesos ziekenhuis wordt omgezet naar een nieuwe functie: ouderenhuisvesting. Het is niet de bedoeling dat het een aftreksel gaat worden van de vele zorginstellingen die Overvecht rijk is. Deze locatie moet juist als aanjager gaan dienen voor de wijk en voor toekomstige huisvesting voor ouderen. Uitgangspunten zijn:

- Het gebouw moet een blikvanger zijn van ongeveer dezelfde hoogte.
- Grote gelijkvloerse woningen (voor het grootste deel luxe segment) die voldoen aan de domotica eisen en aanpasbaarheid.
- Het aanwezig zijn van een transmuraal centrum dat ook toegankelijk is voor de wijk.
- Het aanwezig zijn van een kenniscentrum, expocentrum, supermarkt, zorgvoorzieningen en een ruim restaurant.
- Ondergrondse parkeermogelijkheden.

Patio woningen 55+

De voormalige polikliniek wordt net zoals het ziekenhuis naar ouderenhuisvesting getransformeerd. Dit worden patiowoningen voor het luxe segment. Uitgangspunten zijn:

- Grote gelijkvoerse woningen (voor het grootste deel luxe segment) die voldoen aan de domotica eisen en aanpasbaarheid
- Ondergrondse parkeermogelijkheden.



Toekomstige situatie

Toekomstige bebouwing

Zwembad en sporthal
Het zwembad en de sporthal behouden hun oude functie. Het zou mogelijk kunnen zijn een ondergrondse verbinding te maken met de patiowoningen en het ziekenhuis.
Uitgangspunten zijn:
- Het gebouw moet zelf supporting zijn.
- Het zwembad en de sporthal zijn alleen toegankelijk voor bewoners en 55-plussers uit de wijk.

Nieuwbouw Koopwoningen
Op de voormalige sportvelden wordt nieuwbouw gerealiseerd. Hier kan gedacht worden aan vrijstaande urban villa's en twee onder-één-kap woningen.
Uitgangspunten zijn:
- Koopwoningen (o.a. voor doorstroming uit de woningen vanuit Overvecht).
- Structuur bebouwing rekening houdend met de waterlopen.
- Parkeren op eigen terrein.
- De Vecht moet een belngrijk element gaan vormen bij de nieuwbouw.

Toegangswegen
Het plangebied heeft twee toegangswegen: één vanaf de Einsteindreef en de andere vanaf de Valparaisodreef. De Einsteindreef zal de toegang voor de bebouwing en de Valparaisodreef voor de sportvelden vormen.

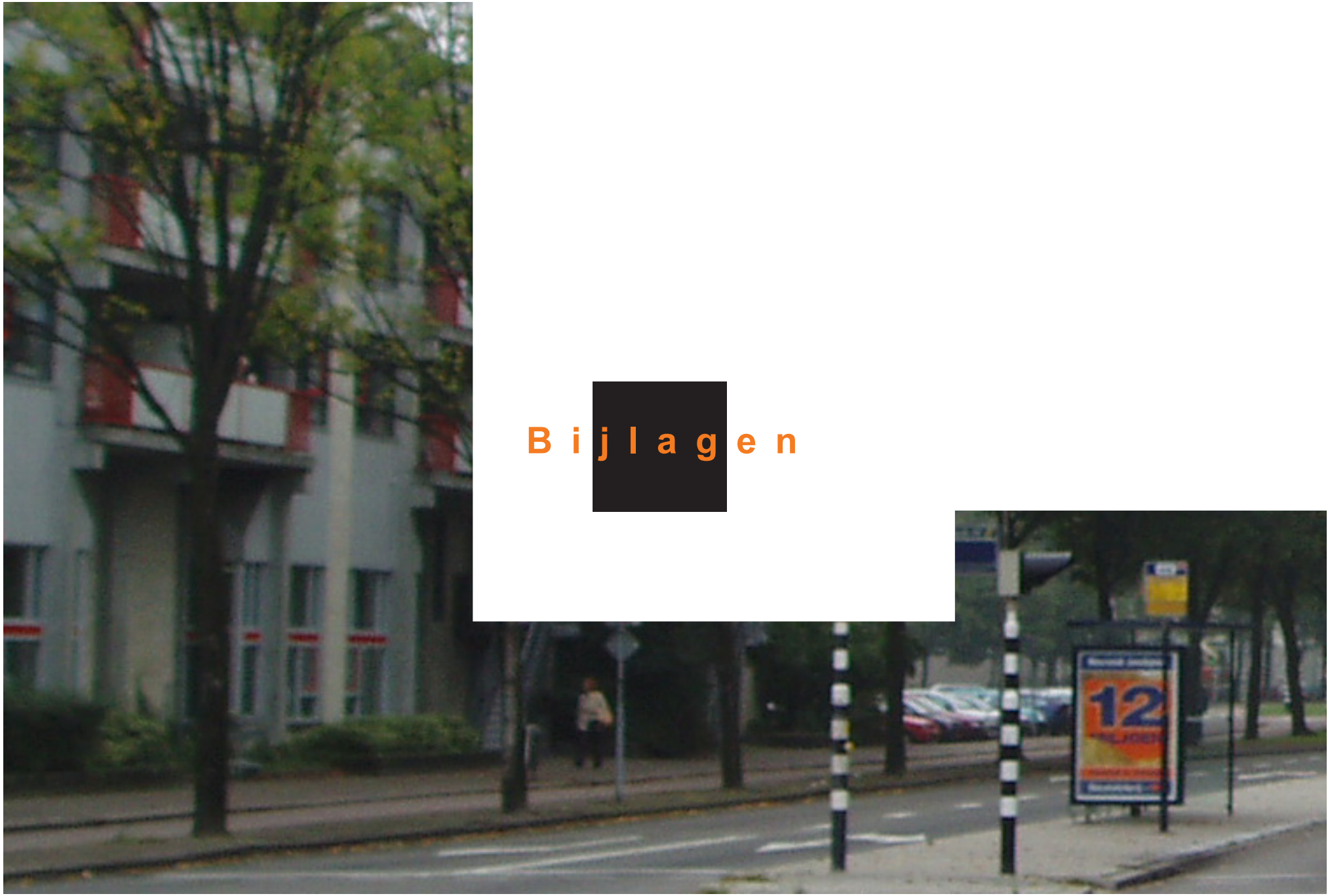
Groen
Rondom de bebouwing zal naast hoogwaardig groen ruim aandacht worden besteed aan de openbare ruimte, waarin plaats is voor recreatie, een hond uitlaten en ontmoetingsplaats.Verdere mogelijkheden zijn de aanleg van een trim- en fietsroute.

Bronvermelding

Literatuur:
- Ruimtelijk Visie Overvecht 2004-2020, gemeente Utrecht
- Wijkprogramma 2005-2006 Overvecht, gemeente Utrecht
- Wijkvisie 2003-2013 Overvecht, gemeente Utrecht
- Wijkontwikkkelingsprogramma (WOP) Overvecht, gemeente Utrecht
- De naoorlogse stad, Enry van Velzen
- Het ontwerp van de stadsplattegrond, J. Heeling, H. Meyer en J. Westrik
- Vaktijdschrift Stedenbouw en Architectuur, themanummer Wonen & Zorg
- Vaktijdschrift wooninnovatie, nummer 5, 2005

Internet:
- www.cbs.nl
- www.vrom.nl
- www.onderzoek.utrecht.nl
- www.utrecht.nl
- www.provincie-utrecht.nl
- www.boex.nl
- http://www.map21ltd.com/overvecht/papers/recn.htm
- http://www.mantelzorg.nl/wonenSub.php?sub=69&subsub=90
- http://www.kcwz.nl/samenwerking/index.html
- http://www.utrechtwonen.nl
- www.bna.nl
- www.nizw.nl
- www.minvws.nl
- http://www.vromraad.nl/Download/Persbericht%20Definitief1.pdf

Interviews:
- L. Borlée, Stedenbouwkundige Gemeente Utrecht
- I. Thoenes, Assistent Wijkmanager Overvecht
- Familie Spek, Wijkbewoners Overvecht



Bijlagen

Bijlage 1
Aantekeningen gemeente Utrecht 12 oktober 2005

We hebben een gesprek gehad met Leon Borlee van de Dienst Stadsontwikkeling, hij is adviseur Stedelijke Ontwikkeling, Stedenbouw en Monumenten. Hij is mede verantwoordelijk voor de Ruimtelijke Visie Overvecht 2004-2020 en weet dus veel over de wijk Overvecht. De volgende punten kwamen naar voren tijdens het gesprek:

Mesos terrein

Afvragen hoe ga je met naoorlogse stedenbouw om?

Mesos terrein licht op de kruising: Vechtstroom en de Einsteindreef
Voor toekomst bebouwing:

- met de gevel naar de weg bouwen
- Laagbouw is geen optie
- Gebouw van 10 verdiepingen om het element van Overvecht te versterken (de hoek van 5 flats)

Waterleiding
Gaat in de loop der tijd waarschijnlijk verkleinen > mogelijk hierdoor doortrekken van de Vechtstroom

Prijsvraag
Zorgen dat de informatie beschikbaar is op de website en in het prijsvraag traject een vragenronden inbouwen. Dit ter verkoming van het onnodig lastig vallen van de gemeente en zodat iedereen dezelfde informatie heeft.

Duidelijke randvoorwaarden stellen
Beoordelingscriteria > wegingsfactoren> wat verwacht je en op welke schaal

Informatie gemeente toekomend aan B & L

- Cultuur historische onderzoek
- Bestemmingsplan Mesos terrein
- Kaarten op eps formaat

Contactpersoon:
Marianne Coopmans voor onderzoek wonen.

Bijlage 2

Aantekeningen Wijkbureau Overvecht, 12 oktober

Toen we bezig waren met maken van foto's zijn we binnengelopen bij het wijkbureau en hebben daar een afspraak gemaakt met Ida Thoenes. Ida Thoenes is assistent Wijkmanager van de wijk Overvecht.
Ida Thoenes heeft ons aan algemeen verhaaltje gehouden over de wijk Overvecht, ze vertelde ons over de geschiedenis van de wijk (bv. binnen 10 jaar 14000 woningen uit de grond gestampt) en gaf ons een algemene blik van de wijk. Het was een gesprek waarbij we beter beeld van de wijk hebben gekregen.

Bijlage 3
Aantekeningen wijkbewoner Overvecht (Familie. Spek), 13 oktober Overvecht

Aanwezig: Joop Spek, Jannie Spek, Bas en Laurens.

Naar aanleiding van ons gesprek met Ida Thoenes van het Wijkbureau Overvecht leek het ons een goed idee om eens met een wijkbewoner te praten en naar zijn verhaal te luisteren. Ida Thoenes heeft ons toen met de familie Spek in contact gebracht. Joop Spek is actief in de wijk Overvecht, hij zit o.a. in de wijkraad en het bewonersplatform.

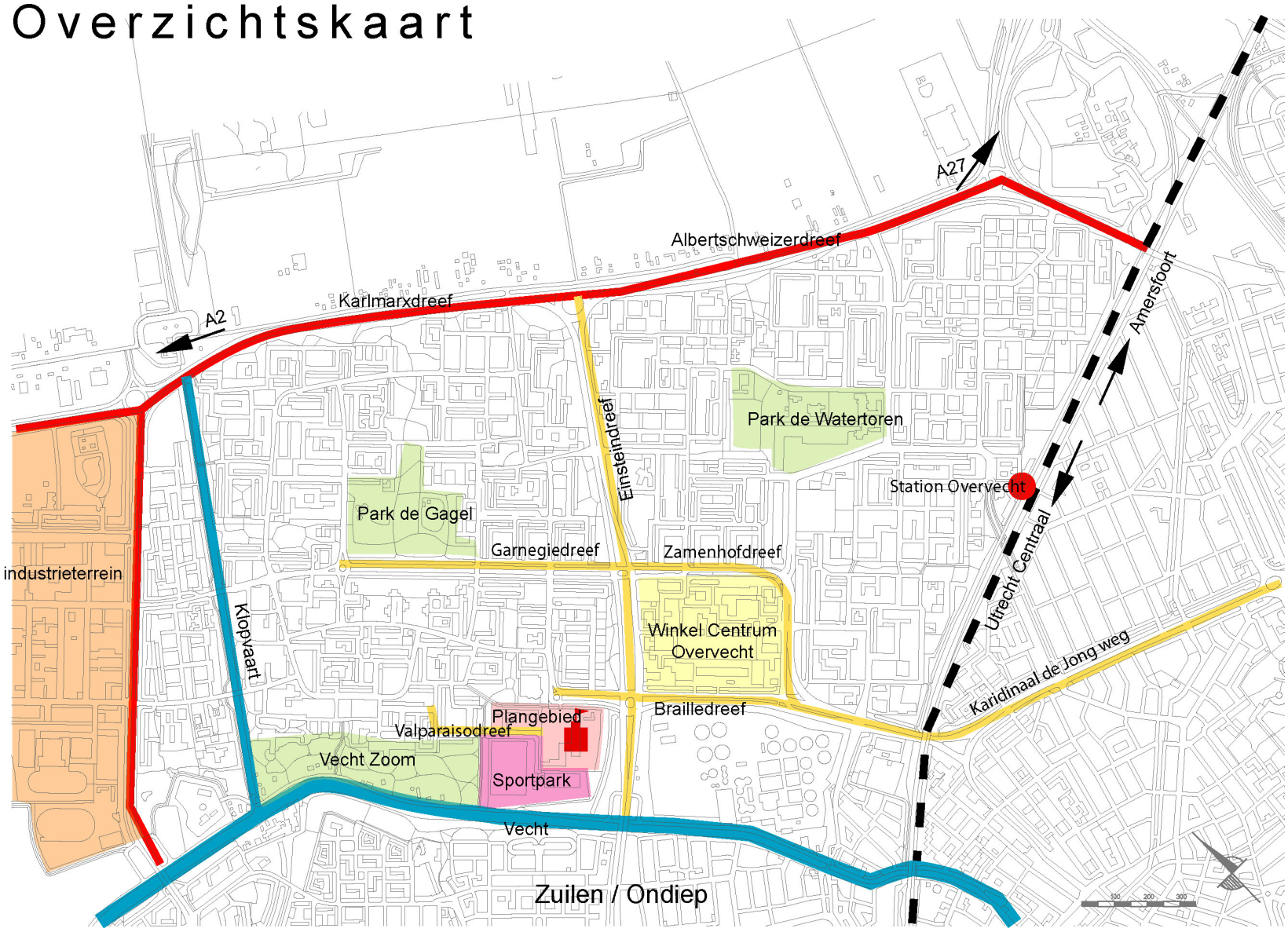
Joop Spek is 69 jaar en woont nu 42 jaar in de wijk Overvecht. De familie Spek heeft de wijk zien veranderen in die 42 jaar, zoals:
- Meer allochtochtonen bewoners
- Meer vuil op straat
- Meer criminaliteit in de wijk

Hoewel de wijk er niet op vooruit is gegaan woont de familie nog steeds met plezier in de wijk.

Wij vroegen of ze nog ideeën hadden in verband met het Mesos-terrein en hier kwam naar voren;
- Gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners
- Niet iets met jongeren op het terrein
- Een restaurant zou kunnen
- Een gedeelte wat luxere seniorenwoningen

Het gesprek met de familie Spek heeft ons weer een beter beeld gegeven van wat er speelt in de wijk Overvecht. Het is goed om ook de verhalen van de buurtbewoners te horen zodat hier wat gedaan mee kan worden. Het heeft op het gebied van seniorenhuisvesting geen nieuwe inzichten opgeleverd maar al met al was het een leuk en informatief gesprek over de wijk Overvecht.

Overzichtskaart



GAGEL HOF