

Masterplan Overvecht Centrum

Beeldkwaliteitsplan

Juni 2025



Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Masterplan en beeldkwaliteit	6
1.1 Opgave en integraal afwegingskader	6
1.2 Zes punten uit het Masterplan	7
1.3 Processturing en kwaliteitsteam	8
1.4 Masterplan volumeopbouw	11
1.5 Wijkkarakteristiek	16
1.6 Identiteit	18
2 Richtlijnen	22
2.1 Gebied	23
2.2 Blokken	24
2.3 Bijzondere gebouwen in gebied	38
2.4 Elementenniveau	42
2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar	46
2.6 Openbare ruimte	48

Inleiding

Het Masterplan Overvecht Centrum toont een ruimtelijk en functioneel eindbeeld en strategie om het gebied te ontwikkelen tot een echt hart van de wijk én als een van de drie centra van de stad Utrecht. Er komen circa 2.500 nieuwe woningen en 55.500 m² aan ander type programma, in een aantrekkelijke mix. Het gebied is onderscheidend en sluit aan bij de identiteit van de wijk Overvecht. Het verandert van een boodschappencentrum met wonen naar een centrumstedelijke buurt. De maatschappelijke opgave is om een plek te maken waar de bewoners en omwonenden beter van worden. We maken een aantrekkelijke, groene en diverse leefomgeving. Verrijken en versterken het gebied met andere functies. Er komt meer ruimte voor verblijven en ontmoeten. In deze nieuwe gemengde hoogstedelijke buurt kunnen mensen plezierig wonen, prettig winkelen, fijn werken, zich lekker ontspannen en gezellig samenkomen.

Doel van het Beeldkwaliteitsplan

Als onderdeel van het Masterplan Overvecht Centrum is dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Overvecht Centrum. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in Overvecht Centrum. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten.

Het moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen het gebied behouden, ook bij gefaseerde realisatie over langere tijd. Het is het toetsingskader. Aan de hand van dit plan worden toekomstige bouwplannen en inrichtingsplannen getoetst

Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit een inleiding en twee inhoudelijke hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk gaat het om de opgave en het integraal afwegingskader. Verder is er ruimte voor enkele onderdelen uit het Masterplan zoals de identiteit, wijkkarakteristiek en de volumeopbouw. Verder wordt de basis gelegd voor het proces van sturing en toetsing.

In hoofdstuk twee worden op verschillende schaalniveaus én voor verschillende aspecten uitspraken gedaan en richtlijnen gegeven, achtereenvolgens:

- voor het gebied als geheel
- op blokniveau
- voor bijzondere gebouwen
- op elementniveau
- voor de overgangszone openbaar en privé
- en voor de openbare ruimte.

Per onderdeel is getracht eerst de intentie krachtig te formuleren en deze vervolgens te voorzien van richtlijnen. Referentiebeelden geven inspiratie en laten het besproken onderdeel zien, zoals aangegeven in het onderschrift. Ze kunnen soms afwijken van andere richtlijnen, omdat ze alleen een specifiek deelaspect of richtlijn uitleggen.

1

Masterplan en beeldkwaliteit

1.1 Opgave en integraal afwegingskader

Het Masterplan heeft met de **opgave** als fundament (hoofdstuk 3) en het **doelenkader als afwegingskader** (onderdeel A van de Verdieping en achtergrond) in een open planproces een optimaal ruimtelijk functioneel eindbeeld, opgeleverd, waarvoor voldoende vertrouwen is onder deelnemers van het proces. Met de werkwijze werden afwegingen integraal, transparant en herleidbaar voor alle betrokkenen. Het doelenkader Overvecht Centrum omvat alle projectdoelen, geordend en vertaald vanuit bestaand gemeentelijk beleid, aangescherpt met de input van pand- en grondeigenaren en Team Overvecht Centrum. Het doelenkader maakt doelbewust en integraal werken mogelijk. Daardoor kunnen we integrale afwegingen en keuzes maken tijdens het ontwerpproces. Dit zien we ook voor het vervolgproces als de juiste wijze van werken.

Een hoogstedelijke buurt met belangrijke centrumfunctie vraagt om een hoogwaardige en gebalanceerde uitwerking van zowel de gebouwen (volume) als de openbare ruimte. Dit betreft de volumeopbouw, als ook de beeldkwaliteit. In het Masterplan (hoofdstuk 6) zijn de **ruimtelijke opbouw van de bebouwing** (samenstelling bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, maximale hoogtes, etc) en **maatvoering van de openbare ruimte** opgenomen. Ook is met **het vaststellen van het microklimaat** (bezonning, wind, geluid, etc) een comfortabel leefklimaat van openbare ruimte en binnenhoven geborgd. De beeldkwaliteit van het gebied is in hoofdstuk 6 van het Masterplan op hoofdlijnen besproken en wordt hier apart en gedetailleerd uitgewerkt.

De bovenstaande onderdelen uit het Masterplan blijven gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling houvast en sturing geven aan het proces, als ook aan de beeldkwaliteit.

1.2 Zes punten uit het Masterplan

Het BKP waarborgt cruciale en richtinggevend elementen met betrekking tot de uitwerking van de beeldkwaliteit van Overvecht Centrum. Vanuit de opgave en het doelenkader zijn er zes punten cruciaal voor de beeldkwaliteit die voor het gehele gebied, op alle schaalniveaus en de gehele ontwikkelingsperiode te allen tijde overeind blijven:

1. Menselijke maat. De menselijke maat en schaal vormt de basis voor een aangename en comfortabele leefomgeving. Gebouwen, binnentuinen en openbare ruimte richten zich op de beleving van de mens. De stad op ooghoogte is uitnodigend en aantrekkelijk vormgegeven. Er is een aangenaam microklimaat op alle niveaus.

2. Identiteit. De plek weerspiegelt de identiteit van Overvecht Centrum, divers, verbonden én aantrekkelijk. Cruciaal hierbij is inbreng van en betekenis voor bewoners en gebruikers. Zo wordt het centrumgebied nog meer hun hart van de wijk.

3. Passend bij Overvecht. Het centrumgebied heeft aansluiting bij de wijk Overvecht. Het gebied is een moderne vertaling van de wijkkarakteristiek, passend bij de opgave.

4. Eenheid in verscheidenheid. Een aantrekkelijk eindbeeld biedt ruimte voor zowel diversiteit

als samenhang, en voor rust naast levendigheid. Het gaat om een gebalanceerde uitwerking van contrasten. Samenhang op het niveau van het gebied levert geen monotoon beeld op. Diversiteit op blokniveau slaat niet door in chaos. Naast visuele kwaliteit spelen ook het gebruik van gebouwen en de openbare ruimte een rol. Er is niet alleen plaats voor dynamiek en activiteit, maar ook voor rust en luwte.

5. Ontmoeting en interactie. Betekenisvol ruimte maken voor ontmoeting en interactie, gericht op zowel gemeenschappen als individuen. Ruimte voor samenkomen binnen je eigen gemeenschap (casa) en plekken waar verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten (plaza). Denk aan functies in en op gebouwen, openbare ruimten of binnentuinen. Belangrijk is het onderscheid tussen openbaar en privé, met aandacht voor de overgangen. Een balans tussen ontmoeting, interactie, geborgenheid en privacy.

6. Hoogwaardige kwaliteit. Een hoogstedelijk centrumgebied vraagt om een hoogwaardige en zorgvuldige uitwerking van architectuur en openbare ruimte. Toekomstbestendigheid, groen en ecosystemen worden integraal meegenomen. De integrale kwaliteit (doelenkader) geldt als afwegingskader.



Figuur 01. Visual Mercado-plein.

1.3 Processturing en kwaliteitsteam

In de tijd **sturen op de opgave en de bewaking van integrale kwaliteit** alsmede de uitvoerbaarheid vraagt om een helder proces met een Kwaliteitsteam. De uitgangspunten in het Masterplan zijn niet allemaal hard. Wel willen we duidelijkheid creëren. Met een lange looptijd zijn sommige aspecten in de beginfase cruciaal en andere aspecten juist later. De 6 punten op de vorige pagina zijn een vaste leidraad voor beeldkwaliteit gedurende de gehele looptijd voor de gebiedsontwikkeling.

Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat **doelbewust werken en integraal afwegen** worden voortgezet en zijn geborgd (zie onderdeel A Verdieping en achtergrond: integraal afwegen en het Doelenkader). Voor een **goede borging van bredere omgevingskwaliteit** in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het Kwaliteitsteam. Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam. De personele bezetting van het kwaliteitsteam omvat naast reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur (doelen leefomgeving en aanvullend BKP) ook bewakers van o.a. functionele kwaliteit (doelen economie, wonen) en maatschappelijke impact (doelen sociaal en identiteit).

Het kwaliteitsteam beoordeelt plannen voor gebouwen en openbare ruimte **in alle vervolgfasen**. Het Masterplan probeert vast te leggen wat moet en los te laten wat kan, resulterend in een optimale kwaliteit. Het kwaliteitsteam heeft een belangrijke **rol in de dialoog** tussen verschillende partijen in de planfase tot en met het definitief ontwerp. Het blijft mogelijk om overtuigend aan te tonen dat een vergelijkbare bijdrage aan de doelen bereikt wordt op een manier die niet expliciet in het Masterplan is beschreven. Het kwaliteitsteam is beschikbaar voor deze dialoog met ontwerpers en hun opdrachtgevers. Ontwerpteam kunnen zo vroegtijdig in gesprek met het kwaliteitsteam. Dit zorgt voor goede afwegingen op gebieds-, ensemble- en blokniveau. Zo kan **het kwaliteitsteam continue richting en sturing bieden aan de opzet en invulling van naast elkaar gelegen plots en verschillende fases**.

Het kwaliteitsteam heeft voldoende **mandaat**. Het team toetst zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Dit gebeurt in alle fasen: schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het **integraal afwegingskader** vanuit het werken met doelen ondersteunt op elke schaal en in elke fase. De precieze inrichting van het proces en de aansturing worden **uitgewerkt na vaststelling** van het Masterplan. Dit geldt ook voor de **organisatievorm en invulling** en de relatie en verhouding tot het projectteam. We stellen een proces op waarbij het kwaliteitsteam vanaf het begin betrokken is bij de gebiedsontwikkeling. Het team moet operationeel zijn bij de start van de werkzaamheden voor fase 1 en 2.

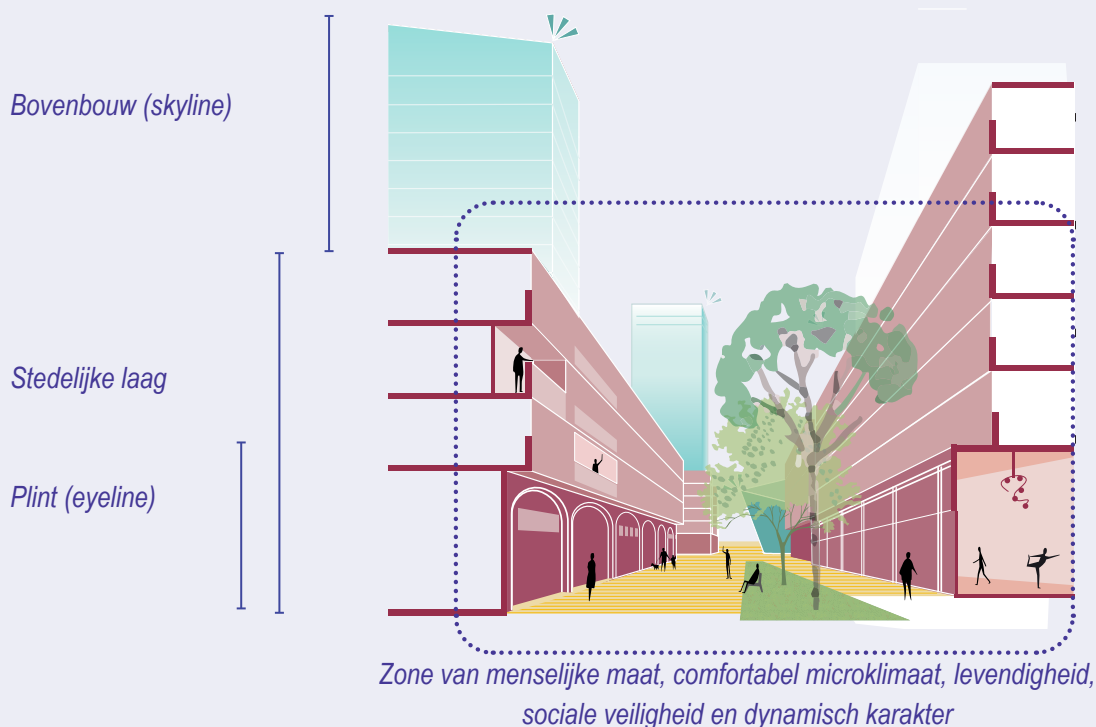


Figuur 02. Visual O(vervecht)-plein.

Menselijke maat

In Overvecht Centrum gaan we **verdichten**. In totaal wordt bovengronds substantieel volume toegevoegd. Door licht, lucht en ruimte slim te organiseren (in pleinen, ruime straten en binnenhoven) én door de samenstelling en de diversiteit van volumes goed te doordenken, wordt een prettig leefklimaat mogelijk. Hiermee hebben de gebouwen zo weinig mogelijk impact op de beleving van de mens.

Bij het ontwerpen en inpassen van de gebouwen **ontwerpen we vanuit het perspectief van de voetganger** ('de stad op ooghoogte'). Dat zorgt uiteindelijk voor een goede ruimtelijke balans tussen lopen, ontmoeten en verblijven. Diverse aspecten beïnvloeden de beleving van de mens op straat: de verblijfsruimtes, de overgangszones tussen binnen en buiten, de inrichting en maat van de straat zelf en goede gebouwen. Dat draagt uiteindelijk ook weer bij aan een prettig gebied en aan sociale veiligheid op straat. De ontwerpprincipes voor de gebouwen en de openbare ruimte zorgen ervoor dat het gebied een menselijke maat krijgt.



Figuur 03. Menselijke maat, de stad op ooghoogte

1.4 Masterplan volumeopbouw

Structuur & hiërarchie

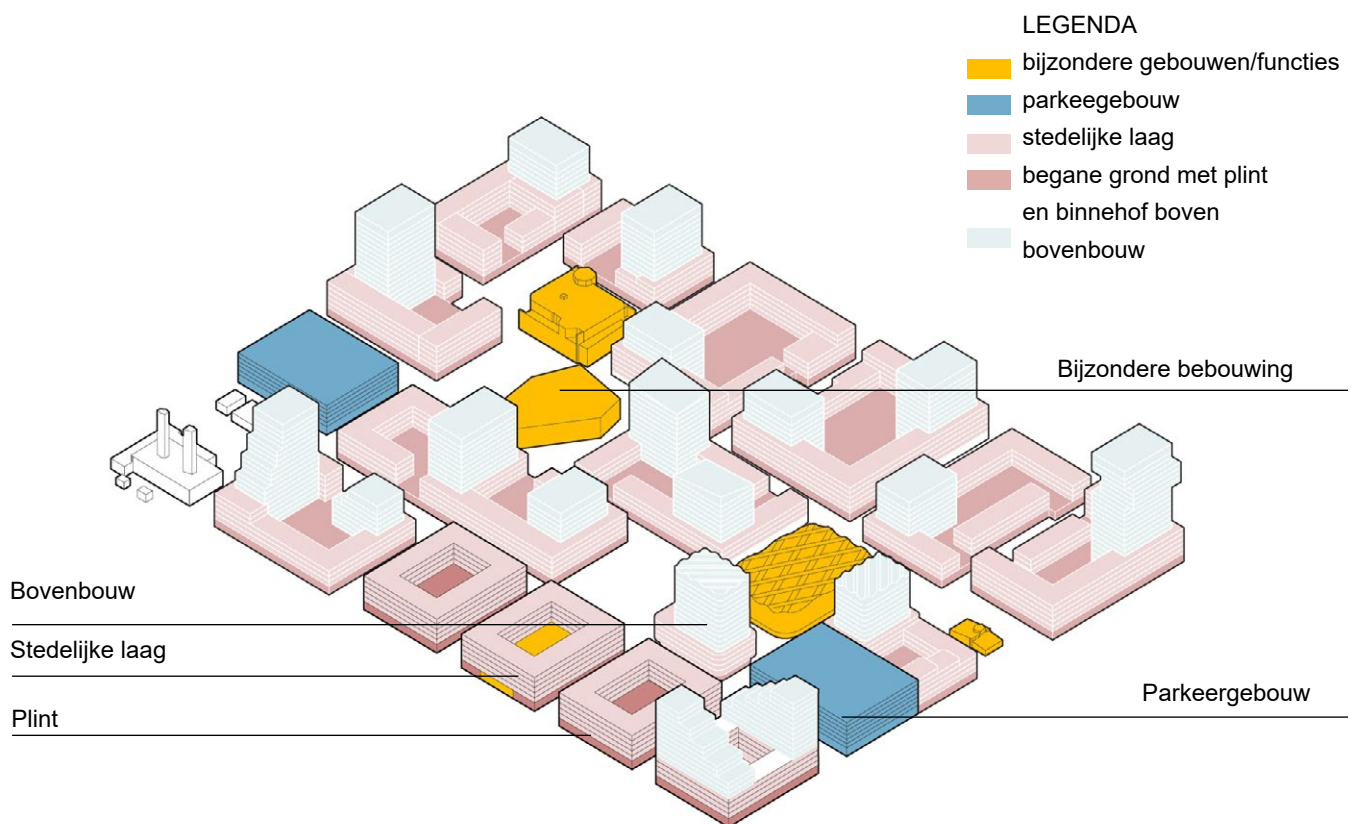
De ruimtelijke structuur wordt in eerste instantie gevormd door de openbare ruimte van straten en pleinen. Bebouwing vult deze structuur aan en verrijkt die. Gebouwen begeleiden de routes en omsluiten pleinen en groene plekken in het gebied. Ze zorgen voor geborgenheid en 'ogen op straat'. Bijzondere gebouwen en karakteristieke pleinruimten verrijken de structuur en zorgen voor herkenning en oriëntatie.

Samengesteld bouwblok

Gebouwen in het gebied zijn opgebouwd uit een stedelijke laag en een bovenbouw. De plint is een verbijzondering en een belangrijk onderdeel van de stedelijke laag. Ze vormen samen een samengesteld bouwblok. Het gebied is opgebouwd uit enkele bijzondere gebouwen en deze samengestelde bouwblokken.

De stedelijke laag is van belang om stedelijk leven mogelijk te maken. De plint maakt interactie tussen functies in de gebouwen en het straatleven mogelijk. De bovenbouw is zo gepositioneerd dat dit volume zo min mogelijk impact heeft, bijvoorbeeld qua windhinder en schaduw. Kortom: door dit bouwvolume zo samen te stellen, maken we een prettig en comfortabel stedelijk leven op straat mogelijk. Het gaat daarbij om oog voor de menselijke maat, een comfortabel microklimaat (wind en zon), levendigheid aan de ene kant en rust en privacy aan de andere kant, en om sociale veiligheid.

Er zijn verschillende typen gebouwen te onderscheiden: het basisblok, de bijzondere bebouwing en de parkeergebouwen. Hierna gaan we eerst in op de opbouw van het basisblok.



Figuur 04. Volumeopbouw van het masterplan

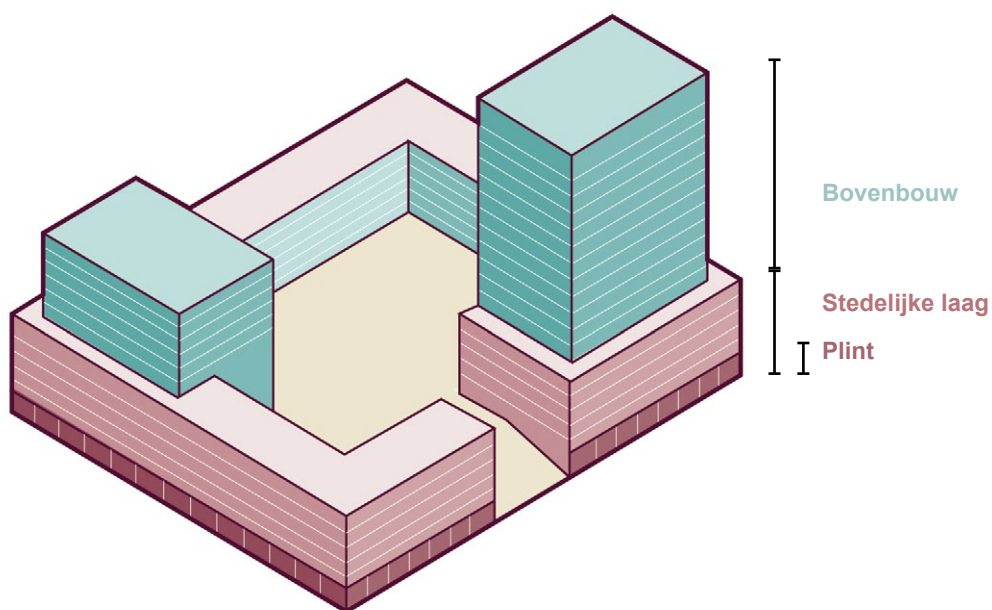
Uitwerking basisblok

Het basisblok is een samengesteld blok. Het bestaat uit twee delen: een **stedelijke laag** met een **plint**, en een **bovenbouw**: de torens bovenop de stedelijke laag. De druk van het programma op maaiveld maakt dat de binnenhoven in alle samengestelde blokken verhoogd gelegen zijn (minimaal +1).

De **plint** omvat de onderste een of twee bouwlagen. De plint zorgt voor interactie met de openbare ruimte en levendigheid, voor 'ogen op straat' en biedt ruimte aan aantrekkelijke winkels en goede woningen.

De **stedelijke laag** wordt gevormd door de onderste lagen van een samengesteld bouwblok. Deze lagen vormen de wanden van de straten en pleinen. De stedelijke laag heeft standaard een hoogte van 6 lagen (20 meter). Hij is op meerdere plekken verlaagd tot 4 of 5 lagen om de oriëntatie en bezonning in het gebied te verbeteren. De stedelijke laag begeleidt de straten en pleinen. Het is de scheiding tussen het openbare leven en het privédeel aan de binnenzijde van het blok. Ook laat de stedelijke laag ruimte voor licht en lucht.

De **bovenbouw** vormt de skyline van het plan. Hij ligt boven de stedelijke laag. De vorm en positie van de torens op deze stedelijke laag moet worden afgestemd op het comfortabele microklimaat in de omringende buitenruimte. In de openbare ruimte is sprake van een comfortabel windklimaat, met een kwaliteitsniveau passend bij het gebruik van de plek (doorlopen, slenteren, langdurig zitten). Voor de schaduwwerking van de bovenbouw kijken we naar 'sunspots' (plekken waar je goed in de zon kunt zitten) bij de verblijfsruimten in het gebied: denk aan de pleinen en binnenhoven. Voor een goed windklimaat op straat heeft de bovenbouw altijd een set-back van minimaal 5 meter. Bovendien heeft een set-back van de bovenbouw andere voordelen, zoals een beter gevoel van de menselijke maat op straat: de torens worden vanaf de straat veel minder sterk waargenomen. Het is belangrijk om licht, lucht en ruimte te behouden. De bovenbouw is gebaat bij een interessant samenspel onderling en daarmee een aantrekkelijk silhouet.



Figuur 05. Opzet van basisblok

Samenspel van blokken

Door de compositie van straten, pleinen en gebouwen ontstaan relaties tussen de blokken onderling en vormen zich natuurlijke clusters van gebouwen. Deze vormen de basis voor het toevoegen van variatie en verfijning in de volumes. Daarnaast ontstaat er een levendig samenspel tussen blokken door variatie in de hoogte van de stedelijke laag, verspringende rooilijnen van de blokken en uitsnedes in de stedelijke laag.

Afwisseling in de hoogte van de stedelijke laag

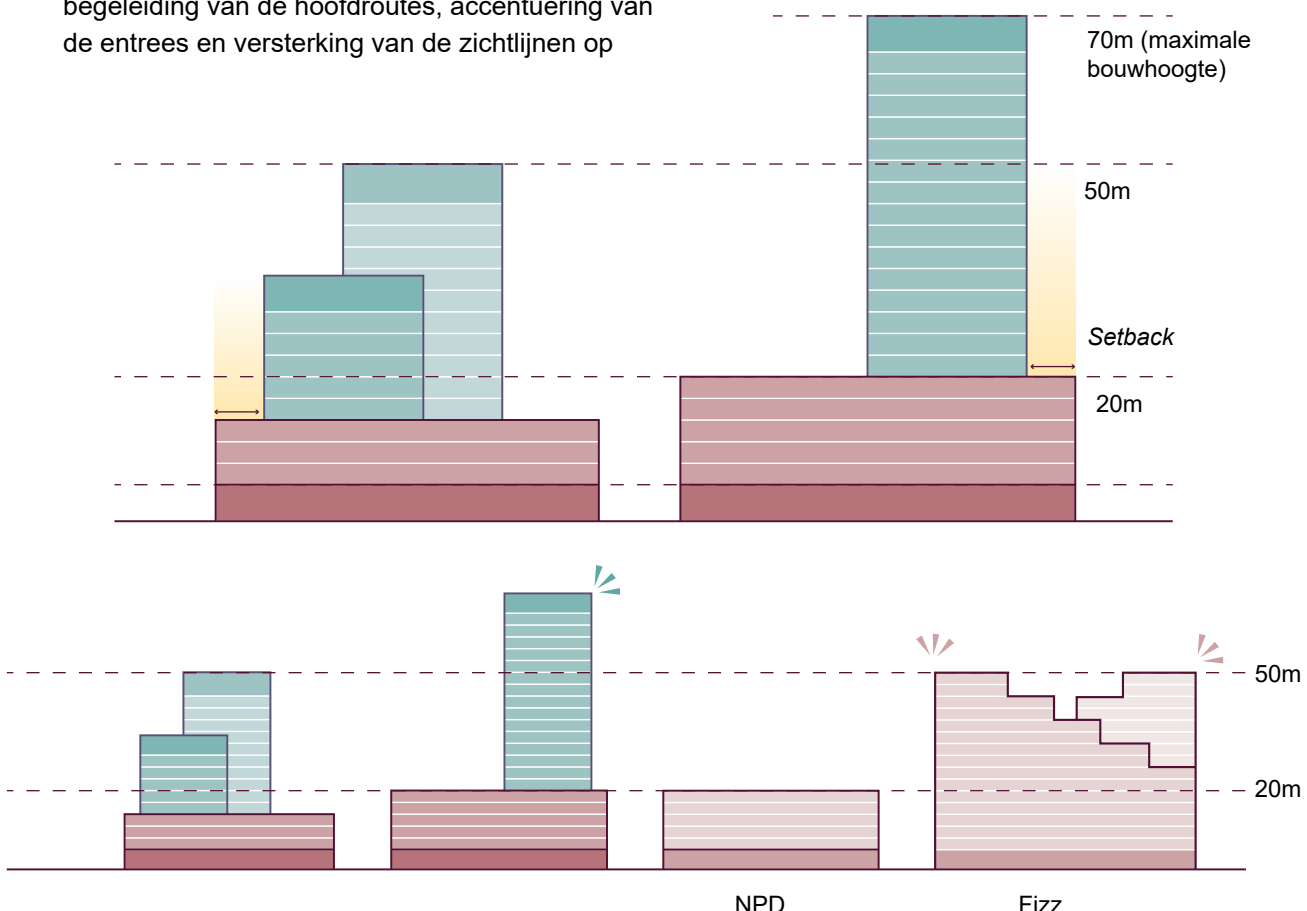
helpt om de routing naar de pleinen en belangrijke gebouwen te begeleiden door middel van heldere zichtlijnen. Het draagt ook bij aan een goed microklimaat. Ten minste één deel van de straat krijgt genoeg zonlicht voor bomen en bloemen. Ook dit zorgt voor een goede leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

De **rooilijnen van het blok verspringen** ter begeleiding van de hoofdroutes, accentuering van de entrees en versterking van de zichtlijnen op

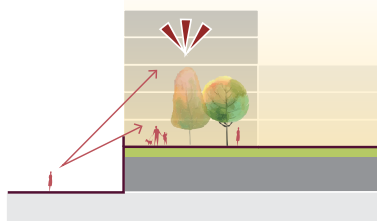
belangrijke gebouwen. Verspringingen in de rooilijn dienen ook om compacte, geborgen hofjes in woonstraten te creëren.

We maken uitsnedes in de stedelijke laag

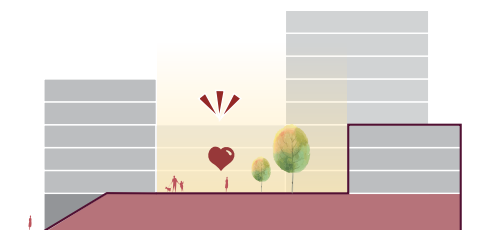
om lichtinval in de binnenhoven te brengen en een gevoel van ruimtelijkheid te scheppen en om visuele relaties aan te brengen tussen het binnenhof en het straatniveau. De binnenhoven zijn verhoogd gelegen bovenop het programma op maaiveld. De snedes liggen daarom in principe boven de plint. Ze kunnen een onderbreking van het volume vormen, of een poort of 'gat' als een structurelement in de gevel. De posities van de snedes liggen niet vast, maar zijn ontworpen in samenhang met het microklimaat (wind, licht en schaduw). Soms kan een snede worden gecombineerd met de toegang tot de binnentuin vanaf het straatniveau (met een trap). Afsluitbaarheid – voor privacy, veiligheid en beheer – is daarbij een aandachtspunt.



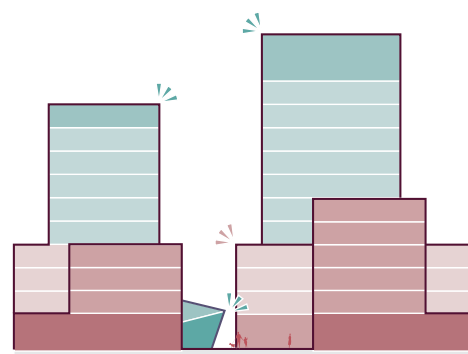
Figuur 06. Samenspel van blokken



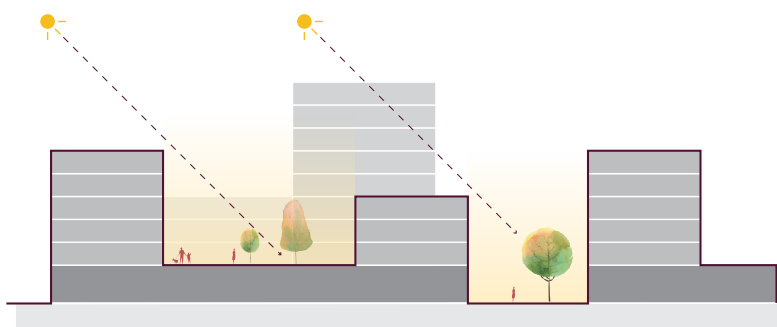
Licht, lucht, ruimte door snedes



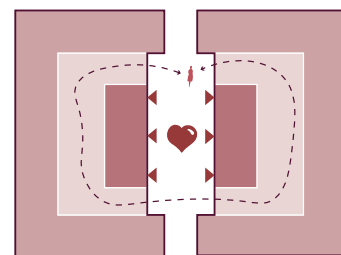
Binnenhoven zijn verhoogd, maar wel groen



Samenstelling van volumes en wisselende rooilijnen maken interessante zichtlijnen en oriëntatie



Hoogte bebouwing afgestemd op bezonning en
windklimaat in straten en binnenhoven



Ensembles van blokken

Overige spelregels van volume en bouwvelden

Naast het bovenstaande worden in het Masterplan (H5) de bouwvelden en de opbouw en verdeling van volume verder uitgewerkt ten behoeve van een prettig, comfortabel leefklimaat in het gebied.

Denk aan rooilijnen van de bouwvelden en de maatvoering en verdeling van de bovenbouw. Hieruit voortvloeiend is het microklimaat behorende bij het ruimtelijke eindbeeld in beeld gebracht. Het gaat dan om het windklimaat en de bezonning in openbare ruimte als ook de binnenhoven. Alsmede de daglichttoetreding van de nieuwe woningen. We blijven sturen en afwegen vanuit integrale kwaliteit. Deze kwaliteiten dienen ook meegenomen te worden bij beoordeling van bouwplannen.

1.5 Wijkkarakteristiek

Passend bij Overvecht

Overvecht de wijk waarbinnen het centrumgebied gelegen is, is gebouwd in de jaren zestig. Ze weerspiegelt de 'ideale stad' van die periode. De buurten worden gekenmerkt door een stempelopzet: een herhaling van een bepaalde opzet van gebouwen, vergezeld van veel groen, in **orthogonale (rechthoekige) structuren, met horizontaliteit en een lichte architectuur**.

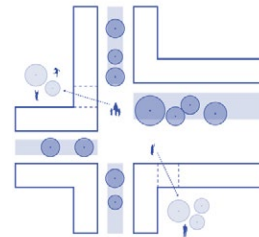
Het centrumgebied was in het verleden altijd al anders qua beeld en opzet dan de woonbuurten. Met de huidige transformatie naar een gemengd hoogstedelijke buurt en met de verdere verdichting in de wijk zelf is dit verschil minder voor de hand liggend.

Niet alle stijlkenmerken van Overvecht worden als positief ervaren. Ze dragen ook niet allemaal bij aan belangrijke waarden voor de toekomstige plek, denk aan menselijke maat, geborgenheid en diversiteit. Mede daarom kijken we kritisch naar de Overvechtse beeldtaal. Ondanks dat, gaat Overvecht Centrum straks een **goede relatie** aan met **de omliggende bebouwing**, zowel morfologisch als architectonisch.

Hier beoordelen we welke karakteristieke elementen uit Overvecht een moderne vertaling krijgen. Welke elementen bijdragen aan de gewenste leefomgeving van het nieuwe centrum? De geschiedenis kan hiervoor een goede inspiratiebron zijn. Maar het is niet nodig om een kopie te maken.

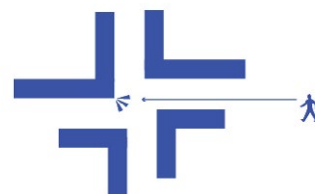
Licht lucht en ruimte

De essentie van de ontstaansgeschiedenis van de wijk wordt nu anders vertaald. De basis van dit plan is net als toen gestoeld op voldoende licht, lucht en ruimte. Dit wordt nu bereikt door voldoende openbare ruimte voor de mate van verdichting, met prettige brede straten en meerdere pleinen met een fijne maat en schaal. Het wordt ook bereikt door de opbouw van de bebouwing, en met name door hoogte van straatwanden en de snedes (openingen) in de bouwblokken. We maken geen volledige gesloten bouwblokken. In de blokken is voldoende licht en lucht en een prettig windklimaat, zonder dat de gewenste omslotenheid en geborgenheid van deze binnenruimtes verloren gaat.



Orthogonaliteit

Alle lagen van het oorspronkelijke plan voor Overvecht werden gekenmerkt door rationaliteit en orthogonaliteit (rechthoekig) zowel in de stedenbouw (stempels), als in de bouwblokken en de architectuur. In het Masterplan zie je dat terug in de stedenbouw – het stratenpatroon en de eenvoudige kloeke blokvormen – maar dan wel met de nodige verspringingen in rooilijnen om de routes te begeleiden, monotonie te voorkomen en geborgenheid op de pleinen te scheppen. Om de orthogonaliteit te doorbreken voegen we op gebiedsniveau enkele bijzondere, qua vorm en rooilijn afwijkende gebouwen toe, ten behoeve van oriëntatie, eigenheid en variatie. In de architectuur voert de rationaliteit en orthogonaliteit niet de boventoon.



Horizontaliteit en repetitie

Orthogonaliteit in de architectuur zie je met name terug in de kenmerkende horizontaliteit. Hierin willen we wel losser zijn om niet door te slaan in massaliteit en een monotoon beeld. We sluiten verticaliteit in de geleding van gebouwen echter uit. Dat wil zeggen: geen grachtenpandjes, maar juist kloeke blokken, robuuste complexen met een horizontale geleding.

We voorkomen onnodige herhaling en eentonigheid door aantrekkelijk gelede blokken en tussenschaal in de architectuur toe te passen. De gebouwde omgeving blijft speels en interessant, met aandacht voor de menselijke maat.

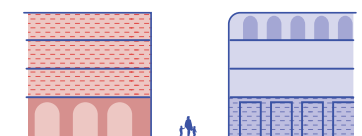


Wat is Overvechts in het centrumgebied?

Het gebied wordt herkenbaar en Overvechts doordat we **kenmerkende stijlelementen** uit de wijk gebruiken, maar passen deze wel zo toe dat ze aansluiten bij de huidige wensen van menselijke maat en geborgenheid. In een **rustig raamwerk staan krachtige kloeke blokken met een horizontale geleding** waarbij overtuigend vormgegeven is aan verscheidenheid, levendigheid, speelsheid en rijkheid. In een **eigen beeldtaal** die uitdrukking geeft aan de identiteit van deze plek.

Lichte architectuur

De architectuur in de wijk Overvecht heeft een sobere en functionele materiaal- en kleurkeuze, waarbij beton en baksteen centraal staan. De ingetogenheid, dominantie van grijs tinten en de minimalistische uitstraling hiervan sluit niet aan bij de knusse sfeer en levendige beeldtaal die het masterplan en bewoners voor ogen hebben bij het nieuwe wijkhart. We kiezen in het plan vanuit de identiteit voor meer speelsheid en rijkheid in materiaal- en kleurgebruik. Er is eenheid in verscheidenheid op gebiedsniveau, zonder door te slaan in kakofonie.



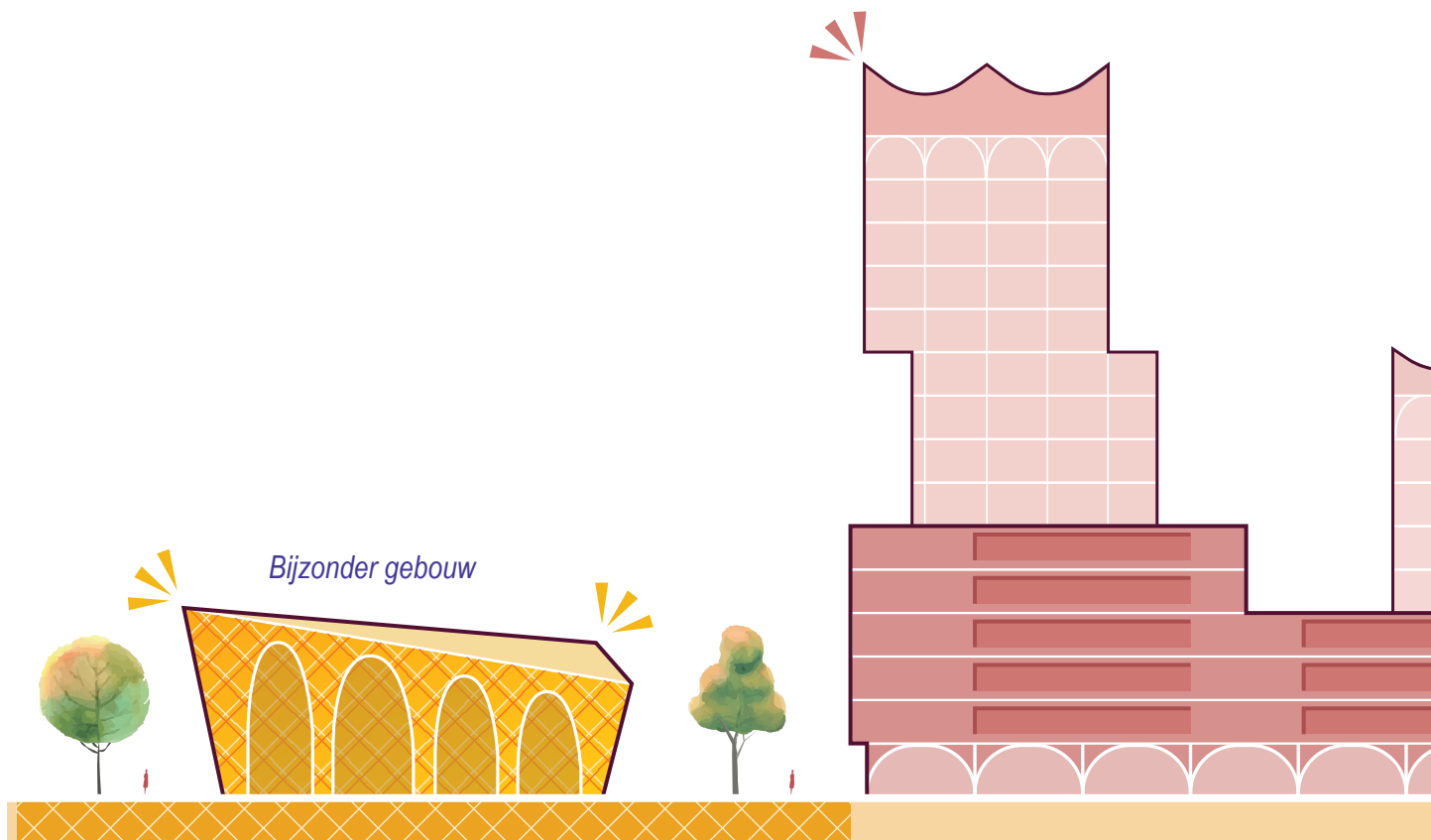
1.6 Identiteit

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Overvecht Centrum waarborgt essentiële aspecten van de beeldkwaliteit, met **nadruk op het weerspiegelen van een identiteit die aansluit bij de wijk en haar bewoners**. Het wordt divers, verbonden en aantrekkelijk. Overvecht kent een grote verscheidenheid aan inwoners. De diversiteit in achtergrond en cultuur is groot en rijk. Dit wordt zichtbaar in de openbare ruimte en in de architectuur. Deze eigenheid zorgt voor karakter en geborgenheid.

De opgave is een **samenhangend, herkenbaar, uitnodigend en comfortabel centrumgebied** te creëren met een vertrouwde en eigen sfeer. Dankzij die sfeer kunnen **bewoners zich hier thuis gaan voelen**. Ze kunnen **trots zijn op hun wijk en hun centrum**. Deels doen we dat in de beeldkwaliteit, deels met een proces met inbreng van bewoners en ondernemers en deels door het vragen van een concept per blok.

Beeldkwaliteit

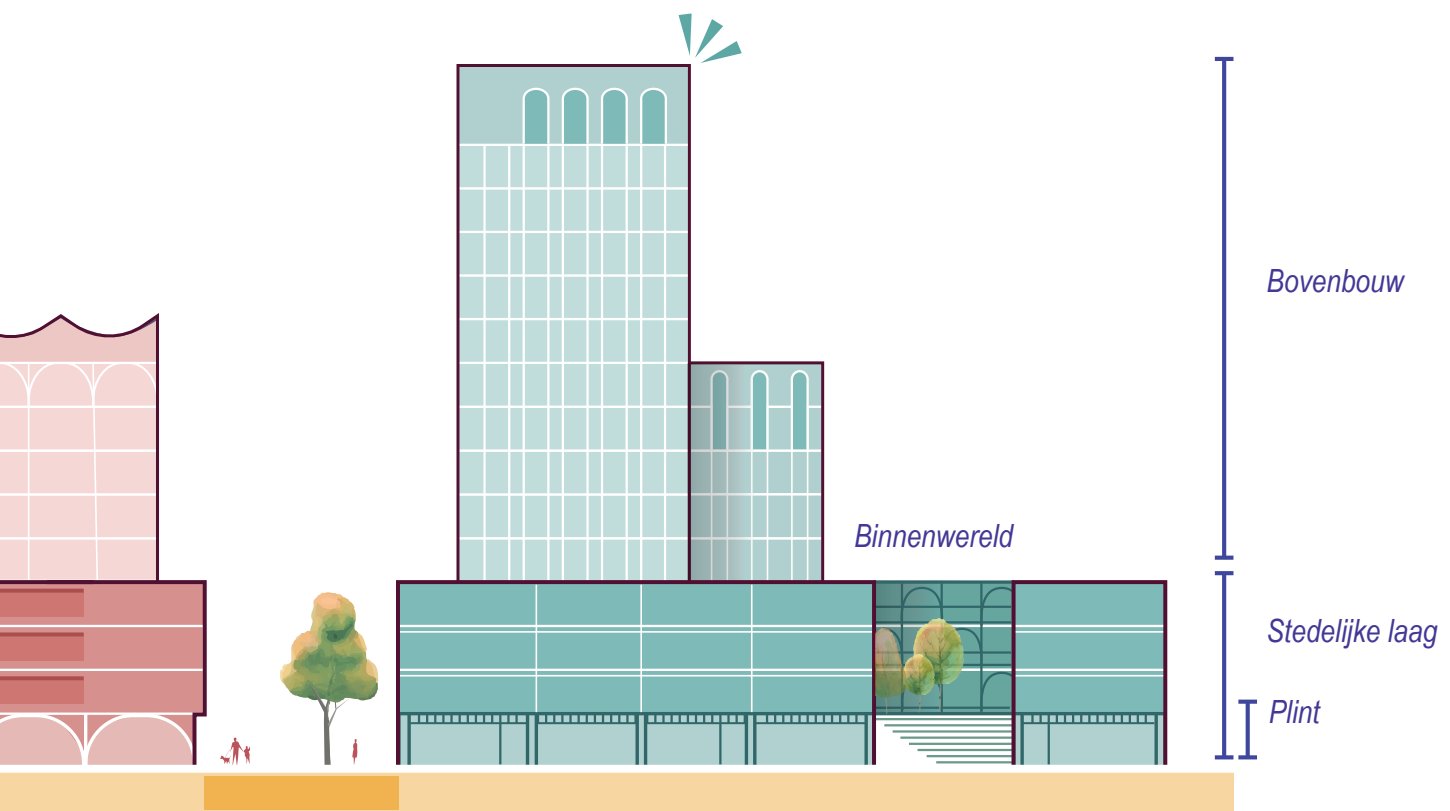
We blijven aansluiten bij de bestaande wijk door het **behoud van kenmerkende stilelementen**, echter we staan ook een andere vormtaal toe: niet alleen orthogonaal. We verwelkomen een **eigen beeldtaal of bijzondere structuurelementen** die de architectuur of een pleinruimte eigen maken en verbijzonderen. Ook mag het **materiaal- en kleurgebruik uitgesprokener**. De verschillende culturen en gemeenschappen tonen zich, bijvoorbeeld door specifieke elementen zoals verrassend vormgegeven entrees, ramen, balkonvormen of in bijzondere patronen zoals boog- of stervormen, dan wel in materiaal- en of kleurgebruik.



Figuur 07. Identiteit in beeldkwaliteit

Eenheid in verscheidenheid is het devies, dus niet doorslaan in diversiteit, maar ook geen saaie eenheidsworst. Gebruik de schaalniveaus om een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang te vinden. Reguliere bouwblokken **verschillen van elkaar** en zijn Overvechts en **eigen, maar blijven onderdeel van het geheel**. Bijzondere gebouwen in het gebied fungeren als **uitgesproken smaakmakers**.

Rijk en tactiel in detaillering. Gebouwen worden ontworpen vanuit **het perspectief van de voetganger**, waarbij de architectuur en geleding zorgvuldig uitgewerkt zijn ten behoeve van een aangename en comfortabele leefomgeving. De beleving van de mens krijgt echt aandacht, waarbij **ontmoeting en interactie** een plek heeft op diverse schaalniveaus.



Betrokkenheid bewoners

De identiteit en eigenheid van Overvecht Centrum is belangrijk. Het moodboard verbeeldt de toekomstige identiteit, volgens wijkbewoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente. Het beeldt de woorden 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk' uit. Dit moodboard geeft een sfeerimpressie, zonder vast te leggen hoe het precies moet zijn. Het is gemaakt op basis van gesprekken over de identiteit en een breed uitgezette enquête over de toekomstige identiteit van het gebied.

De culturele en historische verscheidenheid van de wijk Overvecht benadrukken in beeldtaal vraagt erom om ook in de toekomst (wijk)bewoners en ondernemers te blijven betrekken bij planvorming. Zo is een betekenisvolle invulling te creëren die echt een gevoel van thuis uitstraalt.

Verhaal per blok

Elke bouw- of inrichtingsplan moet een duidelijk verhaal vertellen dat de identiteit van het bouwblok of ensemble tot uitdrukking brengt.

In de vroege ontwerpfase presenteert het ontwerpteam aan het Kwaliteitsteam een thema dat als leidraad dient voor het blok. Dit thema bepaalt hoe het ontwerp bijdraagt aan de identiteit van het bouwblok en het gebied en hoe het aansluit op het karakter van Overvecht. Ook is duidelijk hoe bewoners en gemeenschappen erbij betrokken worden. Zo ontstaat een ontwerp met een sterke, verhalen- de architectuur.



Figuur 08. Moodboard sfeerimpressie van toekomstige identiteit

2 Richtlijnen

Naast algemene principes voor de beeldkwaliteit geven we per ruimtelijk onderdeel hierna richtlijnen die bijdragen aan borging van de integrale kwaliteit. Achtereenvolgens worden na de algemene principes de volgende onderdelen behandeld: gebied, blokken (stedelijke laag met plint, bovenbouw en binnenhof en parkeergebouwen), bijzondere gebouwen, elementniveau, overgangszone en de openbare ruimte (algemeen en pleinen).



Figuur 09. Visual Apotheekplein

2.1 Gebied

Algemeen gebiedsniveau

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de architectuur en de pleinruimtes in het gebied.
- Enkele bijzondere gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte zorgt voor samenhang.
- Hoogwaardig uitgewerkte blokken vormen eigenstandige, krachtige ensembles.
- Elk ensemble zoekt een goede relatie met omliggende ensembles:
 - het gaat om kleurstelling (voorkomen te contrastrijke burens met felle/uitgesproken kleuren)
 - maar ook karakter en eigenheid van de bovenbouw (gelijkvormige uniforme geleding van de bovenbouw in het gebied moet voorkomen worden).
- Er is een aantrekkelijke balans in diversiteit en samenhang. Het slaat niet door in onrust of kakofonie.
- Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen.

Op **gebiedsniveau** weerspiegelen de architectuur en pleinruimtes de diversiteit van de bewoners. De blokken vormen samen een **rustig geheel, eenheid in verscheidenheid**. Elk blok aan sich vormt een krachtig en hoogwaardig ensemble, zonder dat dit leidt tot een onrustig straatbeeld. Enkele bijzondere gebouwen en pleinruimtes zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie. De **bijzondere gebouwen** en unieke **pleinruimtes** versterken met hun variatie in richting, kleur, ritme en materiaal de identiteit van de plek en zorgen voor diversiteit en contrast op gebiedsniveau. Een zorgvuldig ontworpen groene openbare ruimte verbindt alle onderdelen met elkaar. Het sluit aan op de reeds gerealiseerde basis met gebakken klinkers in het gebied. Brede **straten** zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht.

2.2 Blokken

Algemeen op blokniveau

- Elk blok is een eigenstandig en krachtig ensemble, gevormd door de stedelijke laag (inclusief plint) en de bovenbouw. Een ensemble is een architectonisch en stedenbouwkundig geordend en harmonieus geheel van meerdere onderdelen.
- De buitenzijde van de stedelijke laag vormt een aantrekkelijke hoogwaardige, maar rustige basis.
- De plinten zijn een verbijzondering van de stedelijke laag en verrijken het straatbeeld en verschillen per blok qua ritme, diepte, materiaal.
- De binnenwereld is uitgesprokener dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De bovenbouw en het binnenhof in het ensemble van het bouwblok hebben een gezamenlijke beeldtaal. Ze zijn niet hetzelfde, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm, beeld/patroon of materiaal. Het binnenhof en de toren(s) geven er beide een eigen invulling aan.

Een **kloek gebouw**, breder dan hoog, met een eigen verhaal. Dat bestaat uit stedelijke laag inclusief plint met bovenbouw. Unieke architectonische elementen zorgen voor eigenheid, herkenbaarheid en een menselijke schaal binnen het ensemble. De plinten verrijken het straatbeeld, variëren in ritme, diepte en materiaal en geeft de buitenzijde van een blok karakter. De binnenhoven zijn uitnodigend, gericht op de gebruikers en hebben samen met de bovenbouw een speelsere beeldtaal. Op **blokniveau** vormt elk blok een **eigenstandig, harmonieus geheel** afgestemd op zijn omgeving.

Stedelijke laag van het blok

Een uitnodigend straatbeeld ontstaat door doordachte, kwalitatief goede gebouwen te realiseren, vooral in de stedelijke laag (niveau 0 tot 4 tot 6). Deze laag speelt een cruciale rol in de beleving van mensen, beïnvloedt sterk het gevoel van (sociale) veiligheid voor passanten en draagt bij aan een aantrekkelijk binnenhof. De stedelijke laag kent een eenvoudige geometrie, waarbij gevarieerde en zorgvuldig vormgegeven gevels massaliteit en repetitie vermijden. Zichtrelaties, ritme, verbijzonderingen en diepte in de gevels zorgen voor een levendige, mensgerichte architectuur die bijdraagt aan een levendig straatbeeld en veilige openbare ruimte.

- De stedelijke laag heeft een **heldere geometrie**. De blokken liggen in een orthogonale hoofdstructuur. Deze opzet was er altijd al in Overvecht. Dit zorgt voor herkenbaarheid en eenvoud.
- **Horizontaliteit** is afleesbaar in de vormgeving, zonder dominant te worden. Geleding van gevels, verbijzonderingen en verticale elementen zorgen voor verfijning en ritme.
- **De menselijke maat** is leidend voor de gevellengtes. We voorkomen lange, ononderbroken gevels, met een monotoon en massaal straatbeeld. Bij grote bouwblokken zijn **gevels na maximaal 40 meter lengte onderbroken**, door geleding, tussenschaal of met snedes.
- **Snedes** in de stedelijke laag zorgen voor het **breken van de lange blokken** en voor **meer visuele interactie** tussen straten en binnenhoven. Er zijn diverse opties: volledige openingen tot aan de plint, 'gaten' in de gevel, of een poort. Allen met of zonder een trap naar het binnenhof.
- Elk appartement heeft een comfortabele buitenruimte met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken.



Figuur 10. Blok als een ensemble.
Almer, Highnote



Figuur 11. Blok als een ensemble, verbijzondering plint.
Asker (SE), Wesselkvartalet



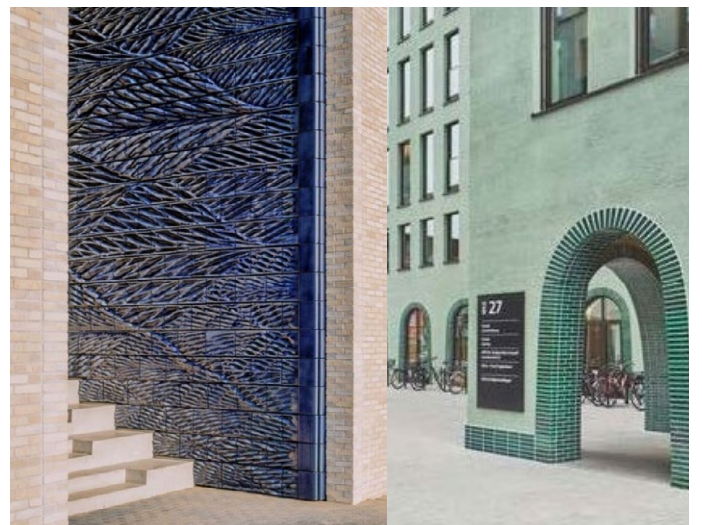
Figuur 12. Snedes in de plint ontworpen als onderdeel van het ensemble. Tyresö (SE), Norra Centrum



Figuur 13. Horizontale beeldtaal. Pau (FR), Laherrère Center



Figuur 14. Blok als krachtig eigenstandig ensemble.
London (GB), King's Cross



Figuur 15. Speelsheid en rijkheid in materiaal en kleurgebruik.
Delft (links), Munich (DE), My.O Munich (rechts)

- Massaliteit en gladde gevels voorkomen we door **tussenschaal** en **diepte** te introduceren tussen de schaal van het gebouw en het raam.
 - De tussenschaal verzacht de orthogonaliteit en **brenkt details en verbijzonderingen** aan in het gebouw.
 - Voldoende **diepte in de gevel** zorgt voor een **spel van licht en schaduw**, wat zorgt voor gevels met meer menselijke schaal en een levendige uitstraling.
- De architectuur van het gehele gebouw is **hoogwaardig**, consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.
- De binnenwereld is **uitgesprokener** dan de buitenzijde. Er is meer speelsheid in ontwerp, kleur en materialen. Gericht op bewoners. Deze kenmerken maken de binnenhoven verrassend en uitnodigend.
- De **plint** is een aantrekkelijke, speelse **verbijzondering van de stedelijke laag**. Plint is onderdeel van de stedelijke laag en het ensemble en mag geen losstaand element vormen.
- **Zichtrelaties** tussen de stedelijke laag en de straat zijn belangrijk voor een levendige en interactieve openbare ruimte en ogen op straat.
- Elk appartement heeft een **comfortabele privé-buitenruimte**. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. De vormgeving van buitenruimtes moet privacy bieden en esthetisch passen bij het gebouw. **Variatie in typologie** (balkons, loggia's, terrassen) is mogelijk, mits onderling afgestemd en bijdraagt aan **de verticale en horizontale ritmes** van de gevels. Ze dragen bij aan het ensemble zonder een te rigide herhaling of chaotische uitstraling.

De plint per blok

De plint is onderdeel van de stedelijke laag en beslaat de eerste bouwlaag (incidenteel de eerste twee bouwlagen). Hij draagt via allerlei interacties bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en het goede functioneren van het programma in het blok. De plint verbijzondert de stedelijke laag en zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. De basis van de plint spreekt dezelfde beeldtaal als de stedelijke laag, maar deze wordt verrijkt met een variatie qua materiaal, kleur, geveldiepte en ritmiek, om de functies van de plint te accentueren.

Het succes van de toekomstige levendigheid op straat is sterk afhankelijk van de detaillering en zorg waarmee de stad op ooghoogte wordt ontworpen. Dit heeft betrekking op de plinten, de overgangszones tussen binnen en buiten, tussen openbaar, collectief en privaat. Aan de straatzijde is aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en levendige woon(-werk) ruimten en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en gebruik op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle en interactie.

- **Continuïteit van de plint.** De plint is 4-6 meter hoog (dus minimaal één hoge bouwlaag) en is **uniform per blok**; deze hoogte biedt ruimte voor flexibiliteit in functies.
- **Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp** van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte.
 - Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi verouderen en uitnodigen om ze aan te raken (tactiele uitstraling).
 - Een rijke en zorgvuldige detaillering met aandacht voor ritmiek (penanten) en dieptewerking (neggen) vult het geheel aan.



Figuur 16. Plint als onderdeel van de stedelijke laag. Metzingen (DE), Kitz Boutique Hotel



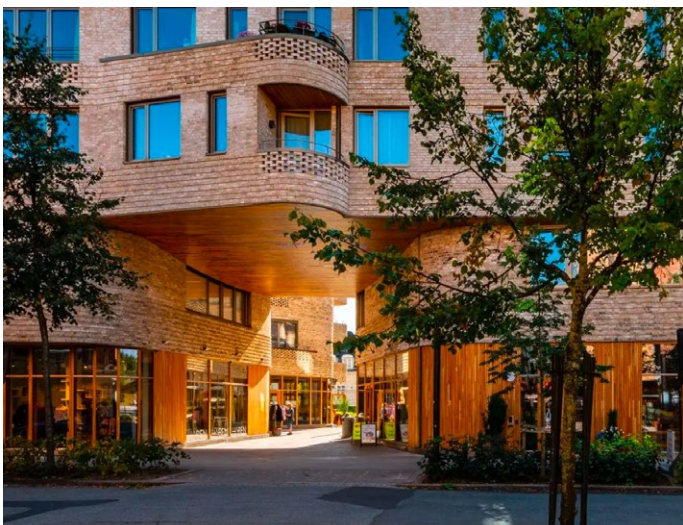
Figuur 17. Fijnmazige invulling. Rijkheid en speelsheid in plint en architectuur. Londen (GB), Palmer straat



Figuur 18. Mate van transparantie in de plint zorgt voor aanhechting met het maaiveld. Londen (GB), Turnmill office



Figuur 19. Heldere geometrie, erkers zijn verbijzonderingen en zorgen voor een tussenschaal. Utrecht, Cara Parana



Figuur 20. Plint als verbijzondering van de stedelijke laag. Asker (SE), Wesselkvartalet



Figuur 21. Rijkheid in expressie. Entrees mogen opvallen. Amsterdam, Spaarndammerhart

- In de overgangszone tussen de plint en de straat **bevorderen we de interactie** tussen de gebruikers van de plint en het openbaar gebied. (zie ook 2.5 Overgangszone)
- **Fijnmazige invulling** van de plint zorgt voor het gebruik van de openbare ruimte en draagt bij aan de sociale veiligheid. **Meerdere units en bruikbare entrees per zijde** (zoals ingangen van winkels, voorzieningen of lobby's van woningen) zorgen voor levendige interactie tussen binnen en buiten. Hiervoor is vroegtijdig inzicht nodig in de ruimtelijk functionele organisatie van het gebouw.
- **Voldoende transparantie** draagt bij aan de interactie tussen activiteiten binnen en buiten. Transparante puien tussen openbare, semi-openbare en binnenruimten bevorderen een **open, uitnodigende sfeer**. De functies in de plint worden zo gerepresenteerd in de puien. Anderzijds kan glas hard en spiegelend zijn. Hier moeten we dus zoeken naar een goede balans, zodat het afplakken en dichtzetten van transparante gevels (met plakfolie, wanden, gordijnen etc.) voorkomen wordt. Verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer en de veiligheidsbeleving op straat.
- **Grotere functies in de plint**, zoals een supermarkt, zijn zodanig vormgegeven dat ze een ingang hebben ter grootte van een plintunit, terwijl de rest van de gevel is terug gelegen in het blok, zodat er daarnaast andere kleinere units in de gevel te zien zijn. Zo ontstaan er geen grote oppervlaktes die in de praktijk worden afgeplakt of afgeschermd.
- **Lange functionele gevels** met een 'dood' programma **worden voorkomen**. Gebouwen hebben geen achterzijden. Dat is essentieel voor een levendig, aantrekkelijk en prettig gebied.
- De entrees zijn duidelijk vormgegeven. Ze vormen een verbijzondering in de plint en zijn integraal ontworpen met het gevelbeeld.
- De entrees van onder andere fietsenstalling, parkeergarage, installaties en de utilitaire voorzieningen (zoals het nutsvoorzieningen of een expeditiehof) zijn nadrukkelijk onderdeel van het gevelontwerp. Ze worden binnen de rooilijnen attractief ingepast. Toegangen zijn zichtbaar, maar domineren de gevel niet.
- **Reclame** is een geïntegreerd onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt samen met de plint en intermediaire zone (zie ook 2.5 Overgangszone) ontworpen om een kwalitatief hoogwaardig gevelbeeld te creëren. Het draagt bij aan de menselijke maat en bevordert diversiteit in het straatbeeld.

Plintenboek en puireglement

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puien en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 22. Een tactiel en hoogwaardig gevelontwerp.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 23. Dichte delen in de plint blijven ondergeschikt en worden hoogwaardig gedetailleerd. Kiel (DE), Sleswijk-Holstein gebouw



Figuur 24. Wonen in de plint.
Amsterdam, Funenpark



Figuur 25. Kleur in de plint.
Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 26. Continuïteit van de plint.
Apeldoorn, Anklaar



Figuur 27. Verbijzonderingen, licht en diepte in de gevel.
Londen (GB), Academy house

Bovenbouw per blok

In de bovenbouw is het zoeken naar **lichtheid en rankheid**. Massaliteit en wandvorming in de bovenbouw (door het gebruik van schijven) moet worden vermeden. Afhankelijk van de hoogte van de toren is dit niet altijd mogelijk in de volumeopbouw, maar wel in de details en de architectuur. Gezien het programma ligt een uniforme uitstraling van de bovenbouw voor de hand. Met meer speelsheid en vrijheid in de bovenbouw ontstaat er een aantrekkelijke diversiteit in het silhouet.

De bovenbouw is onderdeel van het ensemble van het blok. Wel is er vergeleken met de buitenzijde van de stedelijke laag meer ruimte voor eigenheid bij de bovenbouw. De binnenzijde van de stedelijke laag en de bovenbouw zijn familie van elkaar qua uitstraling.

- **Alzijdig ontworpen, orthogonale, sculpturale hoofdvorm.** Geen versnippering van volumes in verschillende subvolumes.
- **Slank vóórkomen.** De maximum diagonaal van de footprint is 45 meter. De maximum footprint is 900 m².
- **Divers en aantrekkelijk.** Per toren is er variatie in kleur, materiaal, patroon en gevelritme. De bovenbouw blijft **onderdeel van het ensemble** van het blok.
 - De bovenbouw en het binnenhof hebben een relatie in beeldtaal. Ze zijn niet identiek, maar borduren wel voort op eenzelfde set van kleur, vorm of beeld/patroon of materiaal anders dan de buitenzijde van de stedelijke laag.
 - Scherpe contrasten tussen de buitenzijde van de stedelijke laag en de overige elementen zijn niet wenselijk. De architectuur van het gehele blok is consistent en samenhangend, maar ook divers en aantrekkelijk.

- De toren krijgt altijd een **goede en aparte beëindiging**. Deze top (kroon) is zichtbaar vanaf ooghoogte en zorgt voor een aantrekkelijke skyline. Het is mogelijk om variatie in dakvormen aan te brengen, zodat de skyline dynamisch wordt.
- **Installaties** worden ingepast in het volume. Ze zijn niet zichtbaar van buitenaf en integraal onderdeel van gebouwontwerp (zie ook daklandschap 2.4).
- Elk appartement heeft een **comfortabele buitenruimte** met voldoende privacy. Balkons mogen maximaal voor de helft van hun diepte uitsteken. In de bovenbouw is er meer ontwerpvrijheid in vorm, materiaalgebruik en plaatsing voor balkons, loggia's en terrassen. Naast eigenheid wordt ook een bewuste balans in variatie en samenhang gevraagd. Dit voorkomt een te chaotische of uniforme gevel en zorgt voor architectonische coherentie. Balkons mogen niet willekeurig geplaatst zijn, maar ook niet zo identiek dat ze de gevel monotoon maken.

Publieke ruimtes toevoegen aan de bovenbouw is **een kans**: op verschillende niveaus gezamenlijke ruimtes maken, zoals dakterrassen of skydecks, toegankelijk voor bewoners en hun bezoekers. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.

Groene elementen: Het integreren van verticale tuinen of groene gevels (die goede groeivoorzieningen hebben) op de torens is **een kans**, om natuurlijke elementen toe te voegen aan de stedelijke omgeving en de positieve effecten van groen in de stad te bevorderen. Denk hierbij aan de set-back op de stedelijke laag, het dak en/of lastige ruimtes voor woningen, in verband met hoeken met stedelijke laag.



Figuur 28. Kleurrijk, sculpturaal en aantrekkelijk.
Londen (GB), Luma appartementen



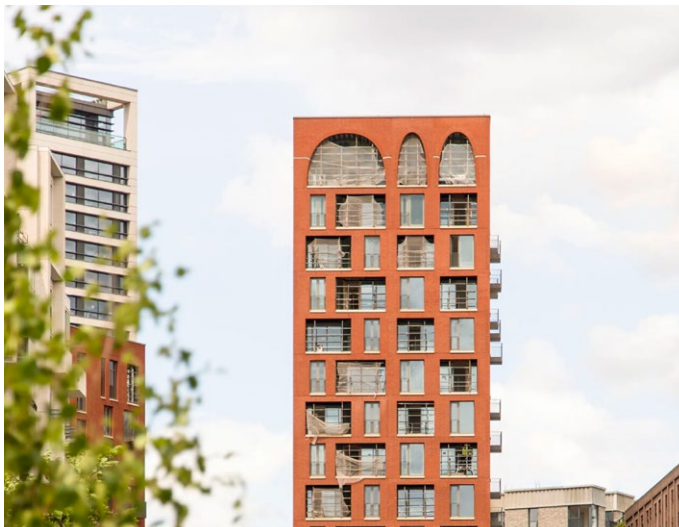
Figuur 29. Details in volumeopbouw
Amsterdam, Ridderspoorweg



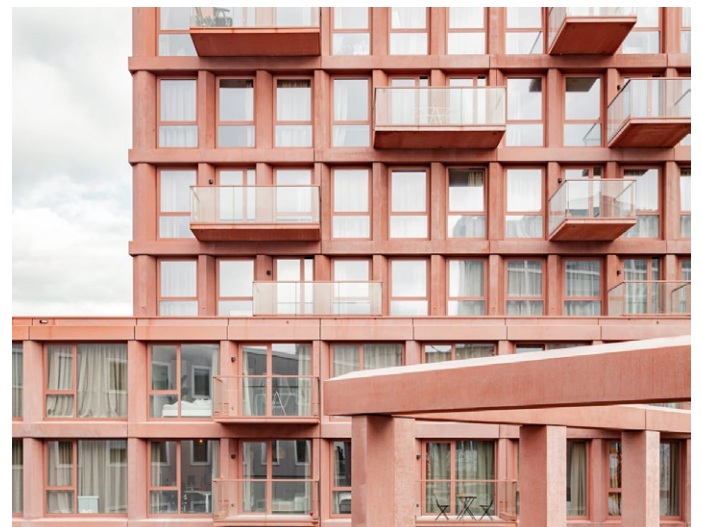
Figuur 30. Alzijdig, de hoek om ontworpen en met kroon.
Amsterdam, winkelpand aan de Kalverstraat



Figuur 31. Getrapt daklandschap
Parijs (FR), Masséna- Bruneseau



Figuur 32. Slanke toren, orthogonaal maar speels.
Londen (GB), King's Cross



Figuur 33. Bovenbouw onderdeel van het ensemble.
Almere, Highnote

Binnenhoven

Elk blok heeft een **aantrekkelijk en mensvriendelijk binnenhof**. Een **groen en levend** hart dat een prettige, luwe omgeving is voor de gebruikers. Op deze plek kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Er is ruimte voor verschillende activiteiten. Het voelt als een collectieve plek waar je je thuis voelt. De gevels van het binnenhof maken deel uit van de stedelijke laag en bovenbouw. Aan de binnenzijde van het blok dragen deze gevels bij aan een uitnodigende verblijfsruimte voor bewoners met een levendige en speelse vormgeving.

- **Een uitnodigende en informele sfeer.** In het hof kunnen bewoners elkaar ontmoeten en het hof is om samen te gebruiken. Een ruimte om gezamenlijk naar eigen smaak, gebruik en identiteit in te vullen.
- De binnenzijde is de **rustige, veilige (geluids) luwe plek voor bewoners**. Er is een comfortabel microklimaat (wind, bezonning en geluid), opdat je er langdurig kan verblijven.
- **Verblijfsplekken.** Het binnenhof heeft verschillende zones met verschillende sferen en gebruik. Daardoor kunnen diverse doelgroepen hun eigen plek vinden. Zo kunnen er speelplekken zijn voor kleine kinderen, rustige zitplekken, een moestuin en/of een gemeenschappelijke tuin.
- **Openheid versus geborgenheid.** Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof zijn **ondergeschikt aan de collectieve binnentuin** en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter) en nooit afgesloten. Met zorgvuldig ontwerp met zonering, variatie en groene erfafscheidingen is privacy en gebruik van de ruimte geborgd. Schuurtjes, schuttingen en hoge hekken zijn niet toegestaan in het binnenhof.
- **Openbaarheid.** In het centrumgebied zijn de binnenhoven **in principe niet openbaar**. De binnenhoven liggen op 'plus 1', bovenop de plintlaag in verband met onderliggend programma. Deze ligging op hoogte (circa 5 meter) beperkt de mogelijkheid van doorgaande routes en de toegankelijkheid. Daarnaast zijn de hoven eerst en vooral de rustige en sociaal veilige plek voor de bewoners. Wanneer dit geborgd is, kan een hof openbaar toegankelijk gemaakt worden.
- **Ontmoeten.** Het binnenhof vormt samen met de woningentrees de overgang tussen de straat en de woning. Bewoners hebben ook toegang tot de binnenhoven. Dat zorgt voor meer interactie tussen de bewoners. Wanneer de galerij aan het hof gelegen is draagt deze bij aan meer interactie en zichtrelaties. Woningen die aan de straat grenzen hebben daar hun entree, en kunnen ook verbonden zijn met het binnenhof.
- **Maximale vergroening.** Binnenhoven krijgen een maximale en robuuste vergroening en passende groeiruimte voor beplanting. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is '**groen, tenzij...**'
- Het hof is een aantrekkelijke groene oase voor de bewoners en gebruikers. Het is **zo groen mogelijk ingericht met een robuust groen raamwerk** voor jaarrond een aantrekkelijke binnentuin. Verticaal groen en groene gevels worden geïntegreerd, om extra biodiversiteit en esthetiek te bereiken en zijn verbonden met het groen in de straat en op de daken.
- Een **zorgvuldig beplantingsplan** stuurt op de juiste **mix van planten** die goed passen bij het lokale klimaat en de biodiversiteit bevorderen. Het beplantingsplan bevordert de condities voor de doelsoorten genoemd in het Masterplan. Lastige groeiomstandigheden



Figuur 34. Binnenhof is een rustige, groene en luwe plek met ruimte voor verschillend gebruik. Frankfurt (DE), Europaviertel



Figuur 35. Binnenhof met groene uitstraling en opening. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 36. Binnenhof als het groene hart van het gebouw Amsterdam, Overhoeks



Figuur 37. Binnenhof is een zachte en prettige omgeving. Architectuur en inrichting vullen elkaar aan. Amsterdam, Eenhoornblokken



Figuur 38. Gedeelde binnentuin. Utrecht, Veemarkt



Figuur 39. Zonering in hof en groene afscheidingen. Frankfurt (DE), Europaviertel

en het microklimaat binnen het hof (val- en draaiwinden) meenemen bij de soortkeuze van bomen en struiken.

- **De pakketlaag van het substraat heeft een minimale dikte** om voldoende groeiruimte en een optimale wortelontwikkeling te waarborgen. **De dikte varieert tussen de 50cm tot 100cm** voor een robuust groene inrichting van lagere beplanting tot grotere struiken en bomen, afhankelijk van de grootte en het wortelstelsel van de beplanting. Minimaal 25% van het hof heeft een dikke substraatlaag (100cm) voor de grotere struiken en bomen. Dit zorgt ervoor dat de planten voldoende groeiruimte hebben, terwijl ook rekening wordt gehouden met de belasting van de constructie van de eerste verdieping. Voor het inpassen van een 1e orde boom zijn aanvullende maatregelen in de pakketlaag en constructie nodig. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de drainagecapaciteit, waterdoorlatendheid en voedingswaarde van het substraat, zodat een gezonde en duurzame groei van de beplanting kan worden gegarandeerd. Zorg voor een goed bewateringssysteem met overstort.
- Houd hemelwater vast waar het valt en gebruik het bij voorkeur nuttig.
- Materialisering van elementen in het binnenhof **harmoniseren met de natuurlijke elementen**, zoals planten en bomen. Vanwege de gerichtheid op de bewoners moeten de gebruikte materialen zowel tactiel aantrekkelijk als visueel interessant zijn.

Collectief programma situeren aan het binnenhof **is een kans** om het binnenhof te activeren, gezamenlijk gebruik en gemeenschapszin te ontwikkelen. Denk aan een gezamenlijke kruidentuin, een kas of huiskamer voor activiteiten.

Groene gevels bij sneden in stedelijke laag of aan binnenhof. Het is een **kans** om vanaf de straten al een glimp op te vangen van de groene oase, van het binnenhof. De gevels die grenzen aan de binnentuin kunnen met vergroening een zacht en rustig karakter geven aan de binnentuin. Groen op maaiveld kan doorlopen op de gevel bij de sneden in de stedelijke laag.



Figuur 40. Visual van een groene woonstraat in het Masterplan

Parkeergebouwen bovengronds

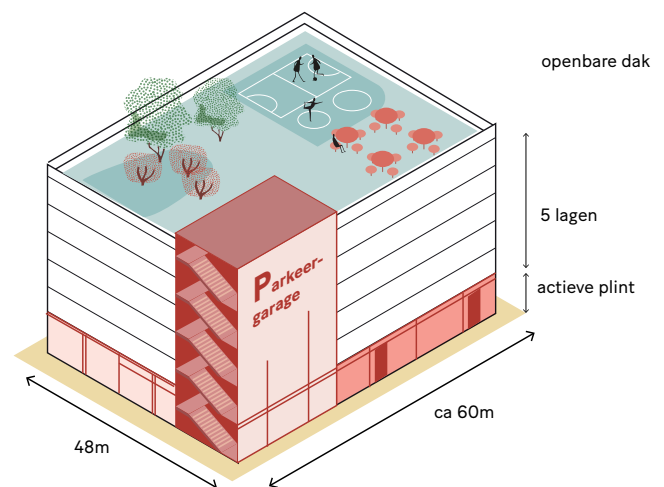
Vooralsnog zijn er twee bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Deze worden toekomstbestendig ontworpen. De plots kunnen in de toekomst een andere functie krijgen als de parkeerbehoefte verandert. Deze gebouwen vormen een potentieel risico qua gebruik en qua uitstraling voor de directe omgeving. Daarom moeten ze met grote zorg worden vormgegeven, vooral op ooghoogte. De programmering en beeldkwaliteit, zowel binnen als buiten, overdag als in de avond, spelen een cruciale rol in de beleving van sociale veiligheid en comfort.

- **Functioneel.** Het gebouw moet **efficiënt functioneren en voldoende parkeerplekken** hebben. De maat is daarom minimaal 48 meter x 60 meter. De plint (4 tot 6 m hoog) biedt ruimte voor complementaire, levendige functies, met daarboven 5 parkeerlagen.
- **Hoogwaardig gebouwontwerp** en architectuur is essentieel om van de functionele parkeergebouwen aantrekkelijke plekken in de buurt te maken. De klassieke uitstraling van een parkeergebouw voorkomen met een kwalitatieve, vriendelijke en ingetogen uitstraling, passend bij de omliggende nieuwe gebouwen. Zorgvuldige detaillering, diepte en ritme in de gevel.
- **Licht, lucht en eenvoud:** Een overzichtelijk en sociaal veilig ontwerp. Extra aandacht voor het ontwerp van de binnenruimtes en de gevel moet de sociale veiligheid garanderen, zowel in de garages als buiten.
- Met **publieke plinten** aan de doorgaande routes en een aantrekkelijke rijke detaillering en materialisatie van deze plinten voegen de parkeergebouwen zich in het stedelijk weefsel.
- **Zorgvuldig ontworpen overige gevels.** Achterkanten, monotonie en eenvormigheid moeten worden voorkomen door een hoogwaardig ontwerp en ogen op straat (o.a. plinten te activeren, overgangszone, looproutes, verlichting en bemensing toe te voegen).

- **Attractief, levendig plintprogramma:** Actieve functies in de plint, met extra entrees en interactie aan de straat zorgen voor meer interactie tussen binnen en buiten en daarmee aan meer sociale veiligheid. Het vraagt om functies die actief zijn bemenst en met lange openingstijden. Denk aan deelmobiliteit, pakket servicedienst, een fietsenmaker, ruimte voor taxi's of adaptieve parkeervoorzieningen voor andere micro-/deelmobiliteit (e-step, bakfiets, cargobikes, invalide-voertuigen). Andere kansrijke functies: kleine horeca, co-working spaces, een workshopruimte, sportvoorzieningen.

Kansen voor vergroening van het dak (door voldoende substraat voor planten) en gevels, met klimplanten.

Er zijn **kansen om het dak te gebruiken voor een openbaar programma**. Goede voorbeelden zijn er al: zo heeft een parkeergebouw in Haarlem een Dakkas en op een parkeergarage in Kopenhagen bevinden zich sportvoorzieningen. Dit leidt tot meer gebruik en daarmee sociale veiligheid, mits de voorzieningen goed worden beheerd en uitgevoerd.



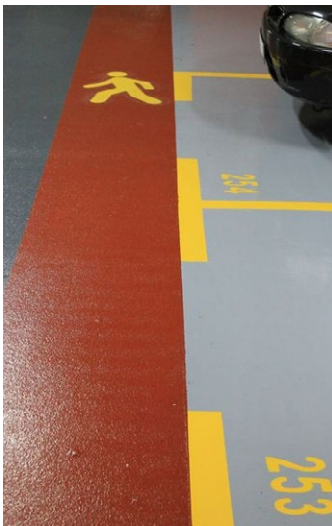
Figuur 41. Schematische weergave van een parkeergebouw



Figuur 42. Plint met actief programma.
VS, Shaw Create Centre



Copyright: AM
Figuur 43. Zorgvuldig ontworpen gevels met vegetatie.
Nijmegen, parkeergarage Waalsprong.



Figuur 44. Routing en verlichting zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



Figuur 45. Parkeergarage dag en nacht veilig en prettig.
Zutphen, P&R station



Figuur 46. Gevelvergroening en expressie van de gevel.
Kopenhagen (DK), Park-n-Play



Figuur 47. Parkeergarage dag en nacht aantrekkelijk.
Katwolderplein, Zwolle.

2.3 Bijzondere gebouwen in gebied

Algemeen bijzondere gebouwen

- Bijzondere gebouwen zijn alzijdige vrijstaande gebouwen met een afwijkende vorm en unieke uitstraling.
- Ze zorgen voor herkenningspunten en oriëntatie in het gebied.
- Ze verrijken het straatbeeld en zijn divers in richting en kleur, ritme en materiaal.

Een aantal gebouwen onttrekt zich aan de regels van het samengestelde bouwblok. Deze 'specials' en bestaande gebouwen staan op prominente plekken binnen Overvecht Centrum en worden nieuwe, identiteitdragende gebouwen van het centrumgebied. De bijzondere gebouwen staan verspreid over het projectgebied. Ze vormen de trekpleisters (smaakmakers) van het plan. Qua vorm en uitstraling onderscheiden ze zich van de overige bouwblokken. Ze weerspiegelen de diverse identiteit van de wijk en zorgen voor een goede oriëntatie en herkenbaarheid. Hun bijzondere uitstraling weerspiegelt hun bijzondere veelal publieke functie.

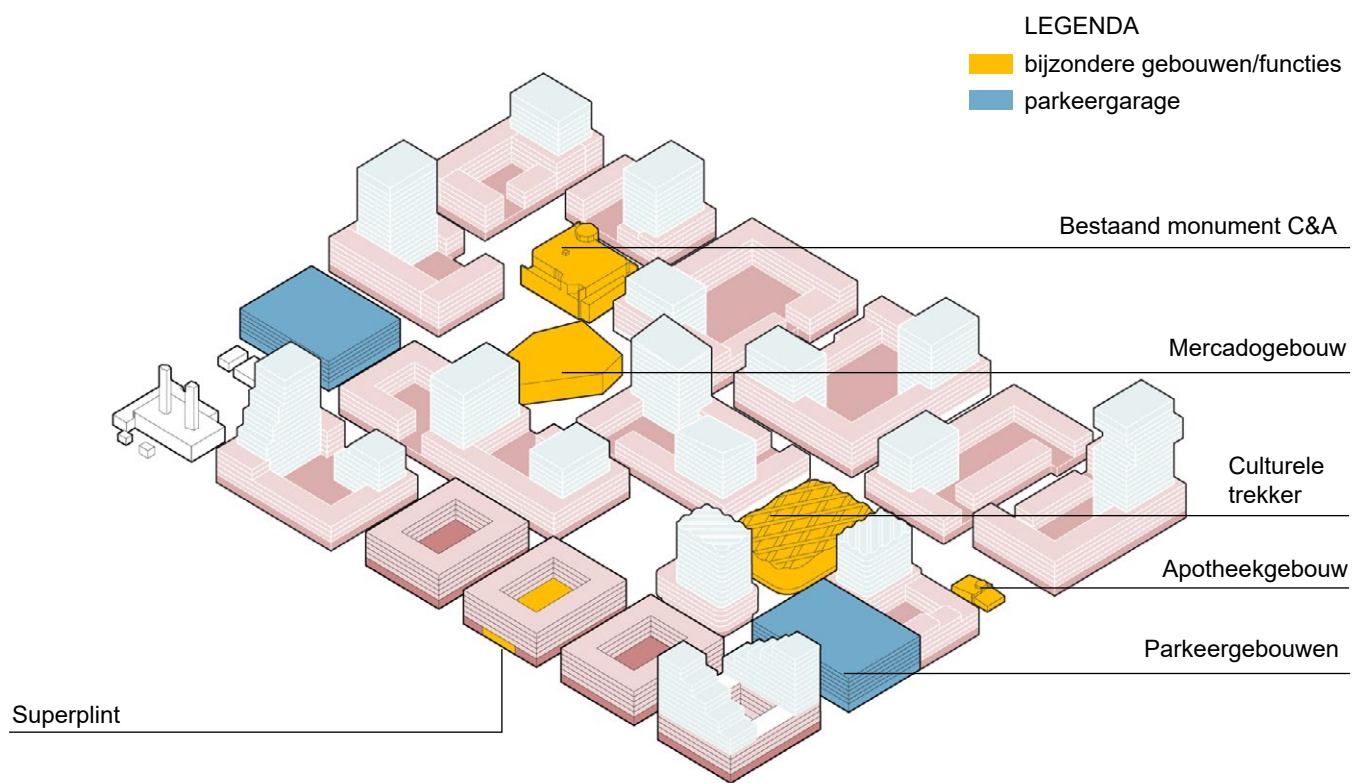
- **Iconische en opvallende gebouwen.** De vormgeving, maten en verdiepingshoogte zijn afwijkend van de standaard in het gebied. Ze vormen een architectonische opgave op zich en weerspiegelen de identiteit van het gebied.
- **Veel vrijheid in kleur en materiaalgebruik.** Cultuur en architectuur uit het buitenland kunnen als inspiratiebron dienen.
- De gebouwen zijn **heldere en compacte volumes**. Ze zijn niet hoger dan de stedelijke laag (maximaal 20 meter).
- Bij bestaande gebouwen tonen aanpassingen - een aanbouw of optopping - zich als een nieuwe tijdslaag.
- **Dynamisch en open karakter.** De functies in de gebouwen bieden levendigheid. Ze doen dat niet alleen overdag, maar ook 's avonds. De plinten hebben een open, rijke en

transparante uitstraling. Door diepte en ritme in de plint ontstaat een bijzondere relatie met de omliggende openbare ruimte. Hiermee en met het gebruik van de plint ontstaat een uniek samenspel met de pleinen in het gebied.

- **Smaakmaker in het weefsel.** De gebouwen dragen bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie. De **zichtbaarheid** vanaf de aanlooproutes/pleinen wordt gegarandeerd door variaties in de rooilijn of interessante volumeverdelingen die zichtlijnen voor de menselijke maat creëren.
- **Alzijdig georiënteerd.** De ligging en programmering van deze smaakmakers vraagt om een excellente toegankelijkheid en alzijdigheid/
 - Deze gebouwen hebben minimaal twee goed gepositioneerde hoofdingangen. Daarnaast zijn andere functies in de plint die zorgen voor interactie.
 - Lange functionele, 'dode' gevels passen niet bij deze bijzondere gebouwen, in de **functionele organisatie van het gebouw en zijn context** dient hier al rekening mee te worden gehouden. Wanneer de hoofdfunctie plaatselijk vraagt om een gesloten geveldeel dient dit ten eerste afgezoomd te worden met andere functies. Indien dit niet mogelijk is, wordt dit nadrukkelijk een ontwerp-opgave gezamenlijk met omliggende blokken en openbare ruimte ten behoeve van sociale veiligheid en aantrekkelijkheid..

*Van deze unieke gebouwen is het **gebruik van het (openbare) dak een kans**. Programmering van de dakvlakken brengt extra levendigheid en dynamiek in het gebied en versterkt de publieke functie.*

In het plan zijn vier bijzondere gebouwen: **de Mercado, de Culturele Trekker, het C&A gebouw en de apotheek**. De superplint is een bijzondere functie in een bestaand gebouw in de NPD-strook.



Figuur 48. Positie van bijzondere gebouwen en parkeergebouwen in het masterplan



Figuur 49. Historische foto van C&A gebouw uit 1971



Figuur 50. Apotheekgebouw in het Overvecht Centrum.

Mercado

De Mercado is dé ontmoetingsplek en een uniek beeldbepalend gebouw. Samen eten is het centrale thema. Hier proef je de sfeer van Overvecht als kleurrijke buurt met eten uit diverse culturen. Het gebouw krijgt een open karakter, verbindt diverse looproutes vanuit alle kanten door het gebouw heen en heeft daarom ook meerdere entrees. De Mercado ligt centraal in het centrum. Het gebouw is alzijdig, kleurrijk en uniek. Het is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenkomen. Het gebouw maakt van Overvecht Centrum een echt hart van de wijk en trekt als uniek gebouw ook mensen van buiten aan.

De inrichting van het Mercadoplein en de Mercado zijn goed op elkaar afgestemd. Ze versterken elkaar in het gebruik. Flexibiliteit in het gebruik van de buitenruimte is belangrijk, omdat dit ook de plek is voor evenementen en de weekmarkt. De overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte is vloeiend. Daarbij moet rekening worden gehouden met terrassen.

Culturele trekker

Dit gebouw staat op een scharnierpunt, aan de rand van het winkelhart. Het open karakter van de plint nodigt iedereen uit om naar binnen te gaan. De uitstraling van het gebouw en zijn gevels weerspiegelt de diversiteit van culturen. Het biedt

een podium voor diverse kunstvormen en kan ook het onderkomen worden voor de bibliotheek. Het heeft een actieve, aantrekkelijke plint met uitnodigende entrees, horeca en een commercieel programma aan de zijde van het winkelhart.

C&A gebouw

Dit is een gemeentelijk monument, ontworpen in de modernistische architectuurstijl. Door de huidige overkapping en het nieuwe gebouw ernaast is het momenteel moeilijk om de monumentale kwaliteit ervan te ervaren.

In het Masterplan brengen we het gebouw terug naar zijn oorspronkelijke, vrije positie, zodat het van alle kanten kan worden gewaardeerd. Het zal een nieuwe functie krijgen. De plint gaat dan meer interactie aan met zijn omgeving, passend bij de verschillende zijdes.

Apotheekgebouw

Dit gebouw is ook een gemeentelijk monument: het is opgetrokken in de architectuurstijl van het brutalisme. Het is een sculpturaal object in beton met diepe ribbels. Met de positie midden op het groene entreeplein aan de zuidzijde van het centrum en in het groen krijgt het gebouw meer aandacht. Ook een andere functie die past bij deze plek zal het gebouw nog meer verbinden met de groene ruimte eromheen. Dat vraagt om een meer open plint.



Figuur 51. Interactie in overgang gebouw en openbare ruimte. Barcelona (ES), Ninot markt



Figuur 52. Open karakter van interior. Bristol (GB), Theater



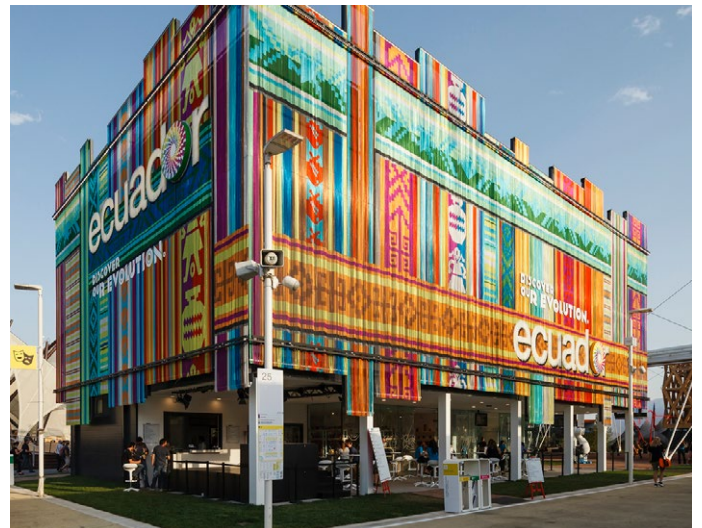
Figuur 53. Zicht naar binnen en transparantie.
Assen, Cultureel Kwartier De Nieuwe Kolk



Figuur 54. Bijzondere structuren met transparante gevel.
Athene (GR), Placebo pharmacy



Figuur 55. Patronen aansluitend op cultuur en achtergrond.
Rotterdam, Zuidplein Theater



Figuur 56. Kleurrelijke gevelbekleding.
Milan expo (IT), Ecuador Paviljoen



Figuur 57. Ielurrijk en expressief.
Mercat de Santa Caterina (ES), Barcelona



Figuur 58. Kleurrijke gevelbekleding.
Icheon (KR), The Forest House

2.4 Elementenniveau

Er wordt gestreefd naar gebouwen 'die met liefde zijn gemaakt'. Naast de basisbeeldtaal orthogonaal en met een relatief eenvoudige volumesamenstelling van stedelijke laag en bovenbouw wordt het verschil gemaakt in materialisering en detaillering.

- **Materiaal- en kleurgebruik.** In Overvecht Centrum kiezen we niet voor een vast palet aan gevelmaterialen en kleuren. We geven per blok **vrijheid voor architectonische expressie**, door unieke combinaties van kleur, materiaal en afwerking te benutten. De blokken behouden **eenheid binnen de verscheidenheid** van kleur en materiaal middels onderlinge afstemming.
 - Kies voor materialen die op een **mooie manier verouderen** en niet snel vervuilen.
 - Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke staat gepresenteerd, **zonder** het gebruik van **te contrastrijke of te felle kleuren**.
 - Kies voor materialen met **een duurzame herkomst** door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.
- Gebouwen hebben een **herkenbare plastic met reliëf, tactiliteit en zorgvuldige detaillering**. Met aanvullende structurelementen (voortkomend uit de identiteit) zorgt een spel van reliëf, diepte, licht en schaduwwerking, glans en tactiliteit voor aantrekkelijke gebouwen.
- **Gevelopeningen** vormen een verrijking van de ruimtelijke geleiding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.
- **Gevels voorzien van negges** met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.
- Balkons worden als **integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen** en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie. Dit geldt ook voor de onderzijde.
 - Buitenruimtes mogen maximaal de helft van de diepte buiten de gevel uitsteken.
 - **Privacy** is een belangrijk aandachtspunt in het ontwerp.
 - Er **consistentie zijn in het gebruik van materialen, kleuren en balustrades**. Deze elementen zorgen ervoor dat het geheel niet visueel fragmentarisch of onrustig wordt.
 - **Verbrede galerijen** brengen meer levendigheid in de stedelijke laag en faciliteren ontmoeting en interactie. Er zijn meer ogen op straat of aan het hof, middels de ruimte voor een drempelzone, zoals een bankje of planten bij de voordeur.
 - Balkonbeglazing moet bij het ontwerp worden meegenomen, zodat toekomstige plaatsing eenvoudig mogelijk is zonder technische of esthetische problemen.
- **Hekwerken** aan het gebouw, gevel of in het hof worden als integraal hoogwaardig onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- **Natuurinclusief en klimaatadaptief.** Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren worden als één robuust levend systeem ontworpen, gericht op de beoogde doelsoorten. Groen op straat, in het binnenhof en in overgangszone sluit aan bij groen op gevels en daken. Dit kan in de vorm van een sedumdak, grasdak, natuurdak of daktuin, maar ook door reliëf aan te brengen om groei van planten te vergemakkelijken en leefgebieden te creëren en door het inbouwen van specifieke voorzieningen voor specifieke (plant- en dier) soorten (bv. nestkasten voor



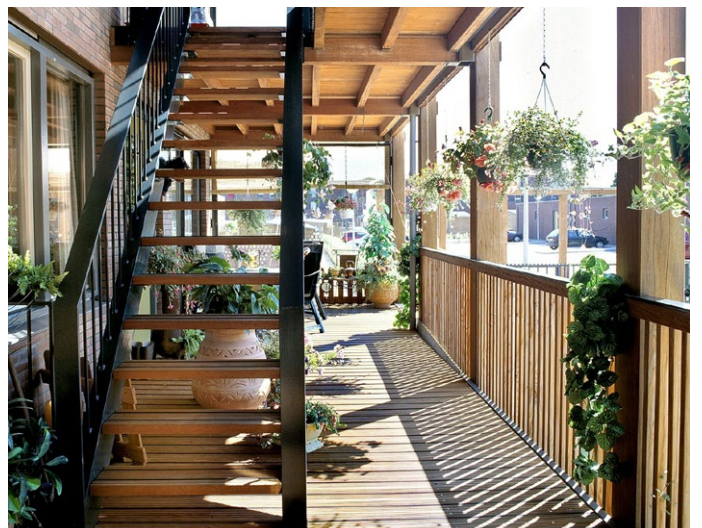
Figuur 59. Ruimte voor architectonische expressie op alle niveaus. Amsterdam, Spaarndammerhart



Figuur 60. Ruimte voor architectonische expressie met kleur of natuurlijke architectuur.



Figuur 61. Rijke detaillering, diepte en zorgvuldige details.



Figuur 62. Verbrede galerij met vergroening. Meppel, Steenwijk West



Figuur 63. Buitenruimte integraal onderdeel van het gevelontwerp.



Figuur 64. Levendige gevels met buitenruimtes afwisselend aan de straat en aan het binnenhof. Amsterdam, Groenmarkt

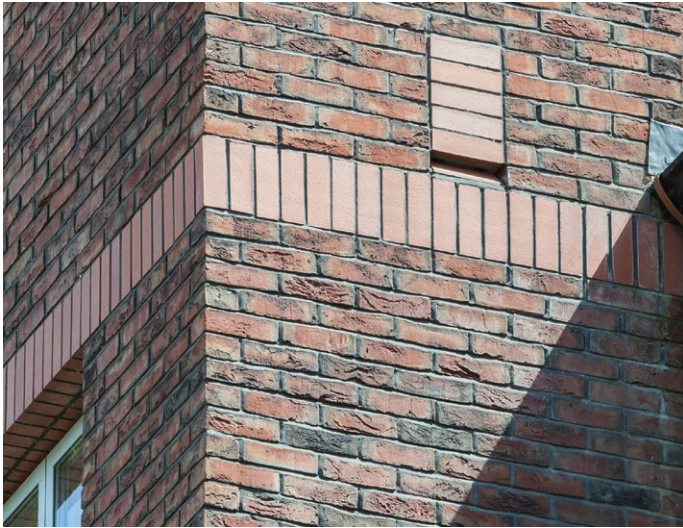
vogels, insectenhôtels en nestvoorzieningen voor andere dieren in de gevels en erfafscheidingen).

- Het **dak landschap** in het gebied is aantrekkelijk geprogrammeerd en hoogwaardig gedetailleerd. We hanteren het principe “geen dak onbenut”.
 - Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel zorgvuldig ingepast te worden.
 - Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.
 - Lagere dakvlakken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk. Ze vormen een belangrijk uitzicht zijn voor bewoners en zijn kansrijk als goede leefruimte voor plant, dier en mens.
 - Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftmachinekamers worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt. Zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp, uit het zicht geplaatst, en architectonisch of groen ingepast.
 - Gebouwdelen hebben te allen tijden een aantrekkelijke architectonische beëindiging (kroon). Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

- **Groene gevels** worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- **Zonnepanelen** mee ontwerpen op het dakvlak ofwel in de gevel. Ze zijn onderdeel van de materialisatie van het dak ofwel de gevel, ze zijn niet op het dak/gevel geplaatst maar ze zijn geïntegreerd.

Beplanting integreren in gevels en balkons is mits juist uitgevoerd is een kans om de ambities voor vergroening te realiseren.

Het is kansrijk en wenselijk om voor circulaire doelen materiaal van **bestaande gebouwen** te hergebruiken in de nieuwbouw



Figuur 65. Nestgelegenheid integraal onderdeel gebouwontwerp.



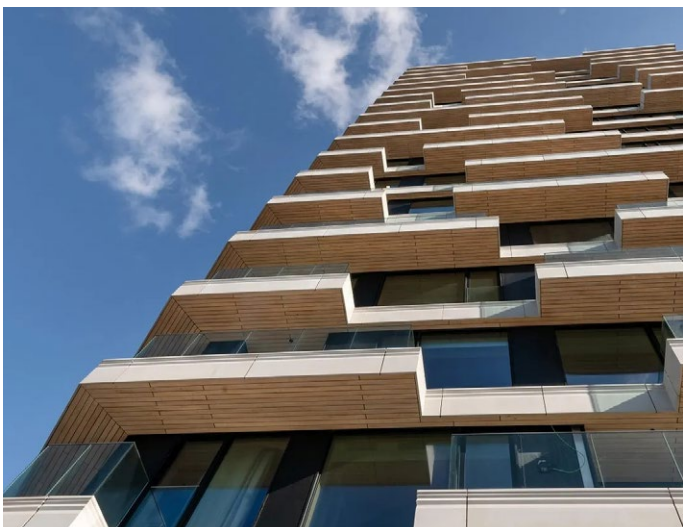
Figuur 66. Groen aan gevels integraal onderdeel van gebouwontwerp. Ede, World Food Center



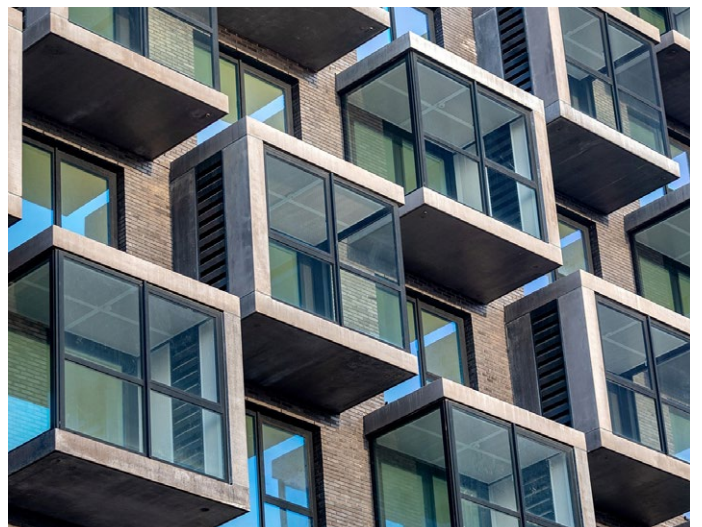
Figuur 67. Daklandschap met meerdere functies. Kortrijk (BE), Budalys



Figuur 68. Functie dak voor energie en biodiversiteit. Amsterdam



Figuur 69. Zonnepanelen als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam, Korte Ouderkerkerdijk



Figuur 70. Loggia's met oplossing voor geluid en ventilatie als integraal onderdeel van het gevelontwerp. Amsterdam.

2.5 Overgangszone – tussen privé en openbaar

De overgangszone of intermediaire zone speelt een cruciale rol in het versterken van de interactie tussen de plinten en de openbare ruimte. Deze overgangsruiimte vormt de schakel tussen binnen en buiten, en tussen openbaar, collectief en privaat, en is essentieel voor de levendigheid op straat. Hier komen functies samen die niet alleen activiteit en ontmoeting stimuleren, maar ook zorgen voor sociale controle en de beleving van de mens.

In de overgangszone ontstaat **interactie tussen de gebruikers** van de plint en het openbaar gebied. Een strook vanaf de gevel tussen plint en de straat geldt als overgangszone. Door de ruimte zorgvuldig te ontwerpen en detailleren, in samenhang met de plint, looproutes en de inrichting van de openbare ruimte, ontstaat een prettige, veilige en aantrekkelijke omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

- Rondom **elk bouwblok is er een ‘intermediaire zone’** (die niet privé is). De breedte van deze zone varieert per type straat en functie in de plint, maar is altijd minimaal 1,0 meter breed. Het ontwerp, de inrichting en de detaillering **verzacht de relatie tussen gebouw en openbare ruimte**.
- **Variabele inrichting.** De programmering van de plint bepaalt samen met de plek in de openbare ruimte en de mogelijkheden voor groen, de inrichting van een overgangszone. In het winkelhart kan deze stoep ruimte bieden voor uitstallingen. Op een plein ruimte voor terrassen, maar ook ruimte laten voor een woonentree, terwijl in woonstraten deze zone buitenruimtes van woningen omvat en zo groen mogelijk is. Specifieke richtlijnen voor deze invullingen zijn opgenomen in het Puienreglement.

- **Private buitenruimtes van woningen aan het binnenhof** zijn ondergeschikt aan de collectieve binnentuin en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter). Erfscheidingen ten behoeve van privacy zijn bij voorkeur groen en niet hoger dan 1 meter. (zie ook binnenhof)
- **Gelijkvloerse entree.** De publieke functies en woningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn: ook voor kleine kinderen, ouderen en rolstoelgebruikers. Daarom is het essentieel dat alle gebouwen een gelijkvloerse entree hebben. De vloer aan de binnenzijde moet aansluiten bij het maaiveld. Minimale aanpassingen ter hoogte van de ingang kunnen opgelost worden in de openbare ruimte. Hoogteverschillen en drempels mogen maximaal twee centimeter hoog zijn.

Plintenboek en puireglement:

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van plinten en voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Plintenboek en puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan pui en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

Dit zijn aanvullende regels over de plint, de pui als ook de overgangszone tussen privaat en publiek in de geest van de richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitplan. Dit document dient na vaststelling van het Masterplan en voor de eerste fase te worden opgesteld.



Figuur 71. Intermediaire zone is herkenbaar in bestrating, hier met uitstallingen. Alkmaar, de Laan



Figuur 72. Gedetailleerde regels voor uitstallingen in Plintenboek en puireglement.



Figuur 73. Intermediaire zone kan variëren van maat en schaal, passend bij de plek en buurt. Seattle (VS), Stencil



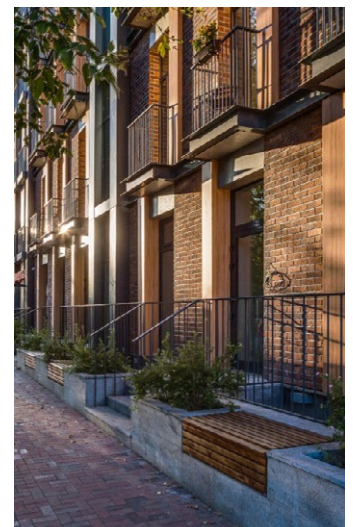
Figuur 74. Diepte in de gevel versterkt de intermediaire zone en vergroot privacy en gebruik ervan.



Figuur 75. Interactie van binnen naar buiten en van buiten naar binnen.



Figuur 76. Inrichting intermediaire zone kan verschillen: integraal onderdeel van het gebouwontwerp en van de straatinrichting.



2.6 Openbare ruimte

Algemeen openbare ruimte

- De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de pleinruimtes in het gebied.
- Een zorgvuldig ontworpen en groene openbare ruimte vormt de basis.
- De brede straten zijn rustig, groen en aantrekkelijk ingericht
- De pleinruimtes zijn divers en eigen, gericht op het gebruik en programmering van de randen van die ruimte.
- Enkele bijzondere en afwijkende gebouwen vormen samen met belangrijke unieke pleinruimtes de smaakmakers en ankers voor oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.
- De diversiteit is aantrekkelijk en slaat niet door in onrust of kakofonie.
- In de basis sluit de openbare ruimte sluit aan bij materiaalkeuze van de inrichting van de NPD-strook (een donkerrode gebakken klinker).

De openbare ruimte vormt een essentieel bindend element dat zorgt voor samenhang in Overvecht Centrum. Pleinen en bijzondere plekken kunnen worden geaccentueerd om deze extra betekenis en herkenbaarheid te geven. De architectuur en inrichting van de pleinruimtes weerspiegelen de grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners, wat bijdraagt aan de unieke uitstraling van het gebied. Deze diversiteit blijft echter gebalanceerd, zonder te vervallen in onrust of visuele chaos. De basis wordt gevormd door een zorgvuldig ontworpen, groene openbare ruimte. Brede groene straten zorgen voor eenheid en rust. Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare ruimte.

Straten

Straten zijn de levensaders van Overvecht Centrum. Ze ontsluiten functies en verenigen bouwblokken in een samenhangend geheel. De brede straten zijn **rustig, groen en aantrekkelijk** ingericht. Een **uniform bestratingspatroon verbindt** het volledige gebied. Dat zorgt voor consistentie en duidelijkheid. Diversiteit ontstaat vanuit het gebruik en de aanpalende

functies. Profielen **verschillen in zonering en maatvoering**. De inrichting blijft rustig en uniform.

- Kwaliteit van materialen: gezien de gebruiksdruk van het gebied kiezen we **hoogwaardige materialen die mooi verouderen en tactiele (aanraakbare) materialen**. De centrumfunctie samen met de verdichting van het gebied genereren een hoog gebruiksniveau en vragen om stevig beheerniveau. Zie pagina 70.
- **Duurzaamheid materiaal**. Aan de basis van de keuze voor materialen staat de voorwaarde dat het een duurzame herkomst heeft door hergebruik, upcycling of door het gebruik van natuurlijke materialen. Gezien de snelheid van innovatie is het zaak te kijken naar de mate van duurzaamheid op dat moment.
- **Vergroening in straatprofielen** is een verbindend element. Ook kan groen zorgen voor een heldere afbakening van de rijbaan en het trottoir. Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is **‘groen, tenzij...’**
- Om samenhang te creëren in de bestrating sluiten we aan bij de basis die al gebruikt is in de NPD-strook, een **gebakken roodbruine klinker**. Dit geeft ook eenheid in de diversiteit van profielen van straten.
- Aanvullend is het mogelijk om maximaal twee kleuren bestrating toe te voegen in een rustig palet. De verschillende **kleurtinten** kunnen **subtiel en aanvullend** ingezet worden bij de zonering van de straat, maar blijven ondergeschikt aan de basis.
 - De rijbaan/voetgangerszone moet duidelijk herkenbaar worden gemaakt via kleurverschillen en/of banden.
 - Met een afwijkende kleur of legverband in de bestrating kunnen subtiele scheidingen tussen de straat en de intermediaire zone worden aangeduid.



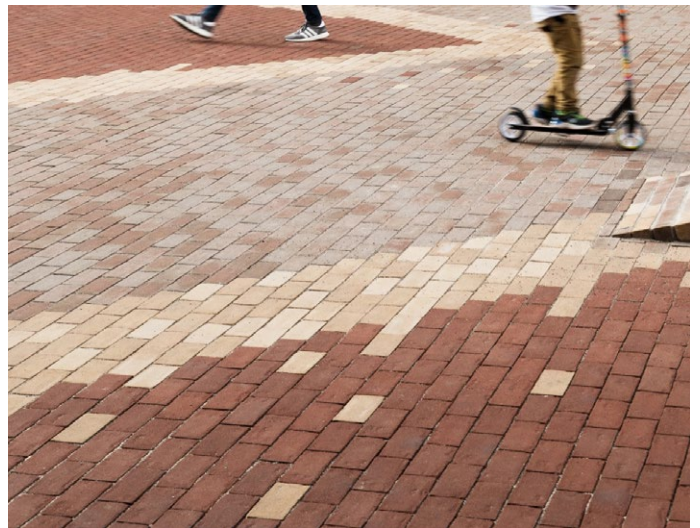
Figuur 77. Materiaalkeuze gebakken klinkers in NPD-strook en rondom Apotheek als basis voor gebied.



Figuur 78. Groene pleinen nodigen uit tot verblijven en ontmoeten. Londen (GB), SKY UK Headquarters



Figuur 79. Straten zijn zo groen mogelijk en eenvoudig qua materialisatie. Eindhoven, Westdijk



Figuur 80. Aansluiten en aanvullen op gebakken klinkers.



Figuur 81. Groen is een sfeermaker en wordt toegepast met het 'groentenzij' principe. Tilburg, Centrum



Figuur 82. Vergroening, met afwatering zichtbaar in groen. Nijverdal, Centrum

- Een verfijnde detaillering aan de randen van de straten/ langs de plint voegt een esthetisch element toe. Zo versterken we de algehele uitstraling van de openbare ruimte.
- Op maaiveldniveau wordt de ruimte tot aan de bebouwing altijd **ingevuld en gematerialiseerd** volgens het principe van één rechte lijn tussen het bouwblok en de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor bebouwing direct op de rooilijn (inclusief negges), als voor terug liggende gebouwdelen en voor openingen zoals poorten of entrees naar binnentuinen.
- **Eenheid en consistentie** in basis inrichtingselementen (zoals straatverlichting en prullenbakken). Dit draagt bij aan een gevoel van samenhang. Een goede verlichting is belangrijk voor de veiligheid op straatniveau.
- **Verlichting.** In het centrum is goede verlichting essentieel voor de veiligheid. Donkere en onveilige hoekjes komen niet voor. Om de ruimteclaim van verlichting op de openbare ruimte te beperken, kan licht op sommige plekken geïntegreerd worden in de bestrating en gebouwen.
- **Waterbergende elementen** worden geïntegreerd in de bestrating. Gebruik waterinfiltratie in het groen.
- **Technische installaties** worden in gebouwen opgenomen. Alleen indien noodzakelijk worden ze in de openbare ruimte ingepast en wel zo geplaatst dat de ruimte netjes en overzichtelijk blijft. De afdekking van een installatie moet van hetzelfde materiaal zijn als de verharding en niet zichtbaar. Groenstroken dienen vrij te zijn van technische installaties.

*Het is **kansrijk** en wenselijk om voor circulaire doelen **materiaal van de bestaande gebakken klinkerbestrating te hergebruiken** in de nieuwe straten (bijvoorbeeld rondom de Apotheek).*

Pleinen/plekken

Pleinen in het gebied krijgen een bijzonder karakter. Enkele pleinen zijn nauw verbonden met de identiteit van het naastgelegen publieke gebouw. Gebouw en plein gaan daar een bijzondere relatie aan. Het karakter en de inrichting van elke plek of plein reflecteren het specifieke gebruik en functie van die plek. Pleinen weerspiegelen als belangrijke ankers in het plan de identiteit van het gebied en tonen de cultuur en achtergrond van bewoners (zie ook paragraaf 1.6 identiteit). Hierbij is ruimte voor bijzondere elementen die de architectuur of pleinruimte een eigen karakter geven en extra bijzonder maken. Bewoners, ondernemers en bezoekers worden betrokken bij de vormgeving van pleinruimten.

- Er is **vrijheid en expressie** in de keuze van ontwerp en inrichting van pleinen. Deze onderscheiden zich zo van de algemene inrichting in het gebied en kunnen uniek zijn in vorm, materiaal- en kleurgebruik.
- Elk plein naast een smaakmaker functioneert als een **harmonieus ensemble** van de openbare ruimte en het gebouw. De architectonische elementen van de omliggende plinten en bijzondere gebouwen sluiten aan bij het karakter en de inrichting van het plein en vice versa.
- **Pleinmeubilair.** Er zijn voorzieningen voor zitten, eten, spelen en sporten om de uiteenlopende activiteiten op het plein te ondersteunen.
- Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is '**groen, tenzij...**'



Figuur 83. Ensemble met kleur en expressie.
Bollnäs (SE), Brotorget plein



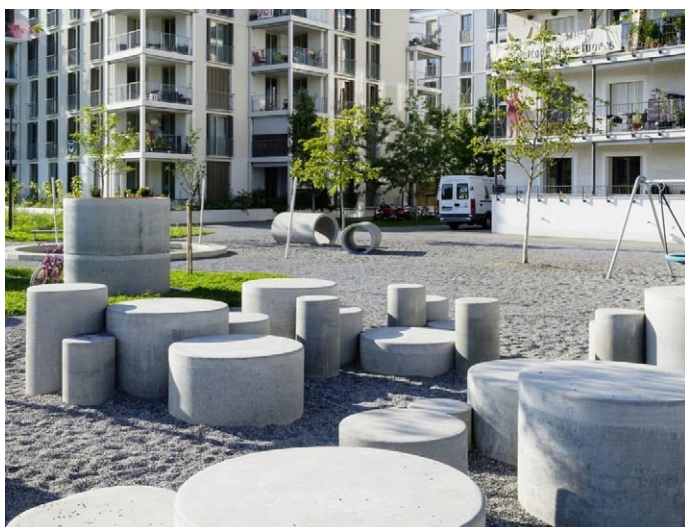
Figuur 84. Plein met verblijfsruimte en groen.
Tilburg, Stadhuisplein



Figuur 85. Verbijzondering bestrating.
Amsterdam, Artisplein



Figuur 86. Herkenbare inrichting.
Kopenhagen (DK), Superkilen



Figuur 87. Voorzieningen voor zitten en spelen.
Zurich (CH), Hunziker

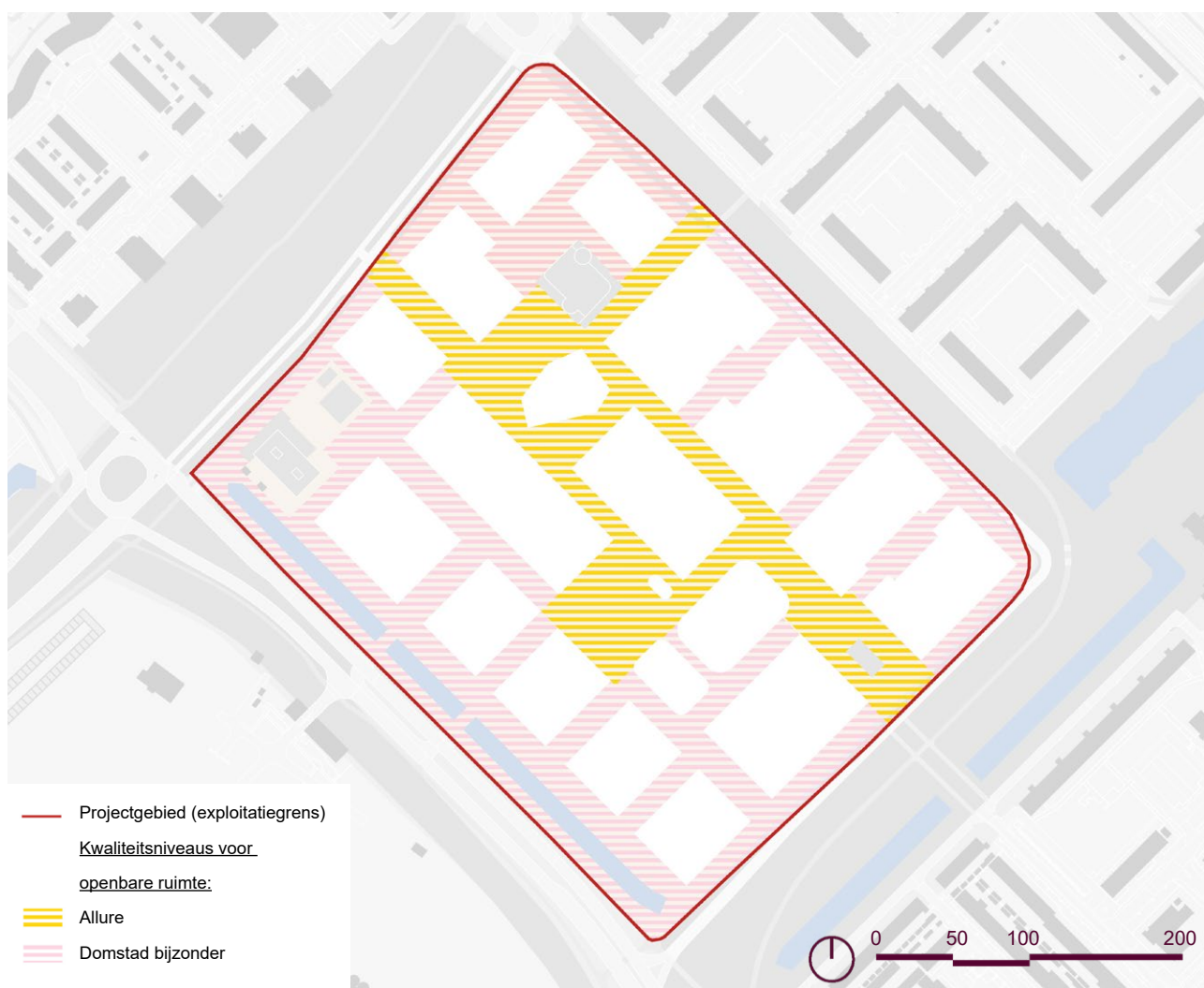


Figuur 88. Watelementen met ruimte voor spelen.
Nanjing (CN), The circles

- Op pleinen is **veel ruimte voor groen**. Het groen past zich aan aan het **functionele gebruik** van de plek en sluit aan op het **bijzondere karakter** van het specifieke plein of plek. Dat betekent soms groen om in te zitten, sporten of onder te liggen en soms juist groen om naar te kijken en voor plant en dier.
- **Weerbeschermende elementen.** In het winkelhart is behoefte aan bescherming tegen regen, wind en zon. Hiertoe kunnen losstaande architectonische elementen ingezet worden. Deze domineren het straatbeeld niet, mogen geen impact hebben op de woonkwaliteit, de vergroening of de sociale veiligheid in het gebied. Deze elementen dragen bij aan de oriëntatie in het gebied, definiëren een plek of begeleiden de bezoeker van plek naar plek. Op welke manier hier vormgegeven aan kan worden is een ontwerpopgave en vergt nadere uitwerking.

Kwaliteitsniveau en Handboek Openbare Ruimte

Het Masterplan en BKP sluiten aan op de leidende principes van het Handboek Openbare Ruimte. Het kwaliteitsniveau van de inrichting en beheer van het grootste deel van het gebied is Domstad bijzonder (Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte). Voor de smaakmakers binnen Overvecht Centrum is dat Utrechtse Allure. De verdeling van de verschillende kwaliteitsniveaus is in onderstaande afbeelding aangegeven.



Figuur 89. Kwaliteitsniveau inrichting en beheer openbare ruimte



Figuur 90. Luifel als architectonisch element met verbijzondering van de entree. Amsterdam, Gelderlandplein



Figuur 91. Losstaande architectonische element in de winkelstraat. Almere Centrum



Figuur 92. Losstaande architectonische element aan het plein. Groningen, Waagplein



Figuur 93. Zonneluifel in de overgangszone. Enschede

