

## **Inclusief woonconcept “DeBuurt” maakt transformatie van Utrechtse wijk Overvecht zichtbaar**

### **1. DeBuurt**

DeBuurt is voortgekomen uit één doel: deze bijzondere plek betekenis te geven aan en voor Overvecht. Geïnspireerd door bewoners, organisaties en ondernemers in Overvecht. Een wijk waar trots, betrokkenheid, vertrouwen en ondernemerszin duidelijk te zien zijn. DeBuurt is een plek waar mensen elkaar ontmoeten, talent wordt ontplooid en ingezet, met burens in de binnentuinen, de openbare ruimte of in een van de horecagelegenheden of bij activiteiten in de Superplint.

DeBuurt is een podium voor talent (jong en oud) uit Overvecht. Voor startende als ook gevestigde ondernemers. Voor kunst en cultuur. Je laten inspireren, leren, jezelf ontplooiën, je laten zien.

DeBuurt is ook toekomstbestendig met hoogwaardig en duurzame materialen, energieneutraal, klimaat adaptief en flexibiliteit in functies en woningen (grootte van de woningen en alternatieve invullingen voor het parkeren in de kernen).

DeBuurt is inclusief, toegankelijk en gezond. In doelgroepen, woningen, drempelloos en stimuleert bewegen op verschillende wijzen zoals de verbindingen met trappen in de binnentuinen en fietsenstallingen aan de buitengevels die uitnodigen voor het gebruik van de fiets.

DeBuurt beantwoordt aan de wens van ontmoeting, talentontwikkeling, gezond stedelijk wonen en leven in een toekomstbestendige omgeving binnen Overvecht.

AM geeft hiermee ook invulling aan één van haar kernthema's: “Gelukkig leven”. Syntrus Achmea onderstreept haar ambitie om wijken aantrekkelijker, duurzamer en inclusiever te maken.

Samengevat verbindt DeBuurt zich met “Samen voor Overvecht” vanuit het motto “plek, kans, coalitie”.

### **2. Over Wijkaanpak Samen voor Overvecht**

Met het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ heeft de Gemeente Utrecht in juli 2018 een stevige ambitie neergelegd voor Overvecht. Sindsdien hebben zeer betrokken bewoners, professionals van Overvecht en gemeente samen gewerkt om de Versnelling Overvecht door te ontwikkelen naar de bredere aanpak Samen voor Overvecht. Op verschillende momenten is intensief met elkaar gesproken, zoals bij de themadiners op het Pouwercollege, de wijkraadvergaderingen, de tafelkleedgesprekken met wijkprofessionals, wijkmediatoren en ondernemers, en vele andere wijkgesprekken. Tijdens deze gesprekken lag de focus op het inventariseren van kansen voor Overvecht, is afgetast waar en hoe partijen intensief willen samenwerken en zijn ambities bepaald.

#### **Ontwikkelstrategie**

In 10 jaar krachtwijkenaanpak en 3 jaar Versnelling Overvecht heeft “Samen voor Overvecht” geleerd wat wel en niet werkt in Overvecht en deze lessen zijn meegenomen in de wijkaanpak waarbij bewust is gekozen voor een andere strategie dan voorheen. De kern van de aanpak van “Samen voor Overvecht” is gebaseerd op het verbinden van kansen en partijen vanuit een concrete plek in de wijk. Hierbij wordt het motto: ‘plek, kans, coalitie’ gehanteerd.

- **Plek**  
Samen voor Overvecht kiest voor werken op buurt, straat of portiekniveau om maximaal aan te kunnen sluiten bij de bewoners die daar wonen. Uit onderzoek blijkt dat focus op een laag geografisch schaalniveau door een buurtgerichte aanpak met oog voor de context van het betreffende gebied werkt.
- **Kans**  
Door verschillende kansen op sociaal, fysiek, veiligheid en economisch vlak met elkaar te verbinden, hebben ze gezamenlijk meer effect dan de som der delen (we maken van 1+1=3). Deze kansen zie Samen voor Overvecht als de motoren voor de ontwikkeling van Overvecht.
- **Coalitie**  
Samen voor Overvecht sluit per kans een coalitie met partijen om samen een zo groot mogelijk effect voor Overvecht te realiseren. Iedere partner wordt uitgedaagd om concreet te maken wat de bijdrage aan de kans is. Bewoners en/of ondernemers uit de wijk zijn altijd onderdeel van een coalitie

## **De 5 inhoudelijke ambities van Samen voor Overvecht**

In Samen voor Overvecht bepalen vijf ambities die elkaar onderling versterken de richting van de wijkaanpak

### **1) Plezierig wonen in een meer gemengde wijk**

- Stapsgewijs een gevarieerd, kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige bewoners. Ook mensen met een midden of hoger inkomen willen graag in Overvecht wonen en inwoners kunnen wooncarrière maken in de wijk.
- Nieuwe mogelijkheden voor gemengd wonen realiseren in nieuwe en bestaande bouw, zodat verschillende groepen mensen samen wonen en samen leven.
- Aantrekkelijke, schone, groene, gezonde en veilige woonomgeving die uitnodigt om te recreëren en waar kinderen buiten kunnen spelen.

### **2) Perspectief voor jeugd versterken**

- Kinderen starten met 4 jaar zonder (taal)achterstanden op school ('schoolrijp' zijn).
- Kinderen en jongeren weten en ervaren dat zij toekomstperspectief hebben. Ze voelen dat ze er toe doen, weten waar hun ambities en talenten liggen en voelen zich uitgenodigd er iets mee te doen.

### **3) Veilige buurten**

- Minder (jongeren)overlast.
- Minder (ondermijnende) criminaliteit.

### **4) Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat**

- Een stevige sociale basis waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten, iets doen voor de buurt en elkaar een steuntje in de rug geven.
- Door maximaal te doen wat nodig is, met betere verankering in de buurtaanpakken en koppeling aan renovaties, bieden we de beste zorg en ondersteuning en is deze nog meer op maat (ook gericht op activering).
- Eerder, sneller en slimmer aanpakken van geldzorgen, zodat bij mensen ruimte ontstaat om mee te doen.

### **5) Meedoen en ondernemen**

- Iedereen doet mee, van activering en scholing tot werk, aansluitend op intrinsieke motivatie en talenten van bewoners. De kansen van scholing, werk en ondernemen in Overvecht zelf worden benut.
- Aantrekkelijk ondernemersklimaat.
- Meer kansen voor werk, scholing en ondernemerschap.

Samen voor Overvecht betekent werken aan een wijk waar bewoners prettig samen leven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, en ondernemers. Een wijk waarin de veerkracht van bewoners wordt versterkt en iedereen mee kan doen.

Samen voor Overvecht gaat daarbij uit van de volgende principes:

- **Samen mét Overvechters**  
Plannen, acties, ontwikkelingen en resultaten worden mét bewoners en ondernemers van Overvecht besproken. Er wordt gevraagd naar hun behoeften, welke kansen er zijn en de bewoners werken mee aan ideeën en initiatieven van de wijk. Ook worden de resultaten en de ontwikkelingen van de wijkaanpak Samen voor Overvecht met de bewoners gedeeld.
- **Denken vanuit mogelijkheden**  
Samen voor Overvecht ziet kansen, uitdagingen en mogelijkheden. Op creatieve en positieve manieren wordt gezocht naar nieuwe en duurzame mogelijkheden om de problemen in de wijk aan te pakken.
- **Meerdere ambities realiseren**  
Alle activiteiten die Samen voor Overvecht uitvoert, dragen bij aan meerdere ambities.
- **Verbetering laten zien**  
Samen voor Overvecht laat in Overvecht letterlijk zien dat er samen wordt gewerkt aan een betere wijk en doet jaarlijks verslag van de voortgang. Er wordt gewerkt aan concrete en zichtbare resultaten in de wijk.
- **Positieve communicatie**  
Samen voor Overvecht communiceert positief over Overvecht om het imago van de wijk te versterken. Communicatie heeft als doel om bewoners en professionals te verbinden, enthousiasmeren en activeren om zich samen in te zetten voor de wijk.

## **Twaalf kansen voor Overvecht**

Samen voor Overvecht gaat aan de slag met 12 concrete kansen in Overvecht.

- **Centrumgebied Overvecht**  
In het centrumgebied van Overvecht ontwikkelt en bouwt Samen voor Overvecht samen met de eigenaren van het winkelcentrum en andere vastgoedeigenaren een nieuw centrumgebied.
- **Bedrijventerrein Nieuw-Overvecht**  
Ondernemers, gemeente en politie werken samen aan een veiliger terrein en een aantrekkelijker ondernemersklimaat. De kracht en de weerbaarheid van ondernemers staat centraal en er is meer toezicht en handhaving.
- **Energie voor jongeren**  
Meerdere initiatieven in de wijk enthousiasmeren en motiveren jonge Overvechters voor werk of opleiding in bouw of duurzame techniek.

- **Sociaal renoveren en snel en slim wegnemen van geldzorgen**  
Tijdens de renovatie van verschillende flats in Overvecht krijgen bewoners, die dat nodig hebben, hulp aangeboden op het gebied van schulden, gezondheid en werk.
- **Buurtaanpakken**  
In de buurtaanpakken Zambesidreef en THEMA-dreven werken bewoners, ondernemers en professionals samen aan een buurt waar bewoners prettig en veilig samenleven. Een buurt waarin de kracht van bewoners wordt versterkt en iedereen mee kan doen.
- **Groen lint door de wijk**  
Bewoners geven invulling aan een groene looproute zodat het groen en verschillende plekken in de wijk beter met elkaar worden verbonden en uitnodigen tot bewegen.
- **Project O**  
Project O werkt samen met Overvechters, Ondernemers, Organisaties en Overheid aan Opgaven in de wijk.
- **Gezondheidscentrum Amazonedreef**  
In gezondheidscentrum de Amazone houdt de Werkwinkel spreekuren voor bewoners die willen werken of een opleiding willen volgen. Ook krijgen bewoners hulp bij schulden.
- **Ontwikkelingen rondom Gagelsteede**  
Rondom Gagelsteede werken verschillende partijen samen om de omgeving te verbeteren. De verbouwing van Gagelsteede, Rosendael, de 10-hoog flats in de buurt van THEMA-dreven en het Groene Lint in Gagelpark worden in samenhang ontwikkeld.
- **Ivoordreef**  
De 10-hoog-flat aan de Ivoordreef wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen er 160 sociale huurwoningen, 75 middelhuurappartementen en 70 koopwoningen.
- **Pouwercollege**  
De omgeving en de uitstraling van het Pouwer College en Ithaka worden verbeterd. Zo ontstaat er voor studenten een betere leeromgeving en meer sociale veiligheid.
- **FC Utrecht**  
Met de komst van FC Utrecht naar Overvecht organiseren we activiteiten om kinderen aan te moedigen meer te sporten en te bewegen.

### **3. DeBuurt als zichtbaar voorbeeld van transformatie Centrumgebied Overvecht**

In juni 2017 is de opdracht voor de herontwikkeling van kavel 2 van de voormalige NPD strook gegund aan gebiedsontwikkelaar AM op basis van een ensemble van drie woongebouwen met het thema “Welkom Talent”, waarin ontmoeten en ontwikkeling van talent centraal staat. Het ensemble van gebouwen, genaamd De Buurt bestaat uit 6 lagen met in totaal 343 woningen, 2.950 m<sup>2</sup> centrumfuncties, waaronder een evenementenruimte (eventspace) gerealiseerd en 340 parkeerplaatsen en bijbehorende fietsenstallingen.

Het winkelcentrum tegenover DeBuurt vormt een belangrijke verbinding met de rest van de stad mede vanwege de bovenwijkse functie. Het is ook de centrale plek binnen Overvecht, een drukbezocht gebied dat werkt als centrale ontmoetingsplek in de wijk. Samen voor Overvecht wil de ontwikkeling van o.a. DeBuurt optimaal benutten om:

1) Ook sociaal-economische impact voor de wijk en concreet perspectief voor bewoners te realiseren

2) Samen met de eigenaren van het winkelcentrum, AM, Van Wijnen, Mitros, Bo-Ex, Portaal en particuliere eigenaren een bredere gebiedsontwikkeling in het centrumgebied te realiseren. De Seinedreef zou daarbij moeten transformeren van de achterkant naar de voorkant van het winkelcentrum.

#### **4. Over DeBuurt**

Aan de rand van Overvecht aan de Brilledreef, daar waar tot tien jaar geleden de Nederlandse Pakketdienst (NPD) was gehuisvest, is een uniek project ontwikkeld voor gezond stedelijk wonen, werken én leven met de naam DeBuurt. Utrecht is een groeiende stad en gaat zorgvuldig om met de ruimte in de stad. Terreinen die vrijkomen, zoals de vroegere NPD-strook in Overvecht, worden zo goed als mogelijk nuttig en efficiënt gebruikt. DeBuurt is daar een uitstekend voorbeeld van: hoe een verlaten bedrijventerrein nieuw leven wordt ingeblazen tot een mooie en fijne werk-, woon- en leefplek voor Overvechters. DeBuurt is bedacht en ontwikkeld door gebiedsontwikkelaar AM en ontwikkelt zich de komende jaren tot een prettige plek voor ontmoeting, ontwikkeling en ontspanning.

In totaal zijn er 343 huurwoningen van 40 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup> in de middeldure- tot vrije sectorhuur ontwikkeld voor starters op de woningmarkt tot en met senioren en mensen met een zorgbehoefte. Alle woningen zijn bewoonbaar en bezoekbaar conform de 'Utrechtse Standaard Toegankelijk' en levensloop geschikt.

De huurappartementen zijn verspreid over drie woongebouwen. Ieder met een eigen krachtige architectonische uitstraling en onderscheidende binnentuin. In het middelste gebouw is de 'De Superplint' van circa 2.400m<sup>2</sup> gevestigd. Dit is een grote ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten maar ook bij één van de horecagelegenheden of tijdens een event. De begane grond van de andere twee gebouwen biedt naast wonen ook ruimte aan diverse ondernemingen.

DeBuurt is een smeltkroes van bewoners en ondernemers van alle leeftijden en uit alle windrichtingen en culturen. Dit zie je terug in de naamgeving van de drie gebouwen: Bario, Birim en Blend. Bario is Papiaments voor buurt, Birim komt uit het Turks en betekent eenheid, en de naam Blend staat voor het 'mengen' van de mensen die samen DeBuurt vormen.

#### **De Architectuur en landschap**

De drie gebouwen die samen DeBuurt vormen, zijn als een ensemble ontworpen door Paul de Ruiter Architects en NL Architects. Flux Landscape tekende voor het ontwerp van de binnentuinen en de openbare ruimte rondom de gebouwen.

De drie gesloten bouwblokken hebben samenhang door de gelijke breedte en hoogte van zes bouwlagen. Bovendien zijn alle drie de blokken in baksteen vormgegeven. Binnen deze krachtige basis is er een grote mate van diversiteit in materiaalgebruik en architectuur. Het herkenbare silhouet is vanuit het winkelcentrum Overvecht goed zichtbaar en nodigt uit om verder te ontdekken.

Om ontmoeting en buiten zijn te stimuleren is op de 2e verdieping van elk gebouw een mooie, groene collectieve binnentuin. Grote openingen in de bouwblokken verbinden de binnentuinen visueel met de omgeving. De binnentuinen zijn toegankelijk voor de bewoners en vormen het

ontmoetingshart van elk blok. Naast het gebruik van de gemeenschappelijke binnentuinen kunnen bewoners genieten van een eigen buitenruimte in de vorm van een (Frans) balkon, loggia of terras. Sommige grondgebonden woningen hebben naast een balkon ook privé buitenruimte aan de straat. Deze zogenaamde margestrook draagt bij aan de levendigheid en veiligheid van de omgeving.

Naast deze buitenruimtes wordt de monumentale centrale hal, ook wel de Superplint, straks een belangrijke ontmoetingsplek voor bewoners en ondernemers uit Overvecht maar ook voor smaakmakers uit andere delen van de stad.

Elk woongebouw heeft een eigen royale, praktische en veilige fietsenstalling die direct aan de gevel naast de algemene entree gelegen is en mede door de transparante gevel het gebruik van de fiets stimuleert.

De bewoners van de buitenste twee gebouwen beschikken daarnaast over een slimme inpandige parkeergarage. Zij kunnen rechtstreeks vanuit de garage binnendoor naar hun woning. In verband met de "Superplint" heeft het middelste woonblok geen eigen garage. Deze bewoners maken ook gebruik van de beide andere garages. Dit draagt mede bij aan extra beweging en levendigheid op straat.

### **Mix van functies**

Op de begane grond (de plint) van de buitenste twee woongebouwen is ongeveer 300m<sup>2</sup> per blok aan centrumvoorzieningen complementair aan het aanbod van Winkelcentrum Overvecht gesitueerd. Inmiddels zijn hier gevestigd een tandartspraktijk, een sportschool speciaal voor vrouwen, kinderen, senioren en minder validen, een gezellige koffiobar en een patisserie. Deze mix van functies en doelgroepen zorgt voor een levendige openbare ruimte. Dit wordt versterkt doordat ook de hoofdentrees van de woonblokken aan deze openbare ruimten zijn gesitueerd. Zo is er altijd voldoende reuring en toezicht vanuit sociale veiligheid.

Een gezonde wijk is ook een plek waar je gestimuleerd wordt om het beste uit jezelf te halen. Daarom is in het middelste gebouw naast woningen ook de Superplint gevestigd. Een gigantische eventspace. Samen met de aangrenzende sportschool en horeca wordt dit dé nieuwe ontmoetingsplek voor DeBuurt waar het zowel overdag als 's avonds bruist van de energie. Dat heeft een positief effect op het gevoel van veiligheid en draagt bij aan de versterking en verlevendiging van het Centrumgebied van Overvecht. De betaalbare huur van de Superplint maakt dit tot een aantrekkelijke plek voor ondernemende Utrecht. Zo wordt DeBuurt een gebied dat de kwaliteit en de kracht van Overvecht benut en versterkt.

De gebiedsontwikkeling van DeBuurt geeft mensen een plek om te werken, bij elkaar te komen en zich te ontwikkelen. Een werkplek waar in samenwerking met Utrechtse bedrijven de ruimte wordt geboden aan mensen uit de buurt, de wijk en de stad om zichzelf te ontwikkelen en samen een inclusieve buurt te vormen. Een creatieve, innovatieve en sociaal maatschappelijke invulling waar talenten en kansen worden gezien, ontplooid en ingezet mét en voor alle buurtbewoners. De exacte invulling van de Superplint wordt binnenkort bekend.

Pensioenbelegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance heeft namens zijn klanten de woningblokken Bario en Birim (met de grote publieke hal) gekocht. De gebouwen zijn respectievelijk eigendom van Pensioenfonds PME en het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF). Het appartementencomplex BLEND is eigendom van Stienstra Wonen te Heerlen.

### **Zorgwoningen**

In het middelste gebouwen zijn verschillende zorgwoningen ontwikkeld. Op de bovenste etage bevinden zich drie woongroepen voor acht personen die intensieve zorg nodig hebben.

Daarnaast biedt Stichting Veste begeleidt wonen in DeBuurt. Dit zijn reguliere woningen met een zorgaanbod op maat voor mensen met een zorgbehoefte. Bewoners worden hier begeleidt om op den duur volledig zelfstandig te kunnen functioneren in de maatschappij.

### **Afwerkingsniveau van appartementen**

Alle wanden in de hal, slaapkamers en woonkamer van alle appartementen zijn bij oplevering voorzien van behang. Een deel van de appartementen heeft ook een afgewerkte vloer met laminaat. De appartementen hebben allemaal een badkamer met een douche, wastafel en spiegel. Daarbij hebben de meeste appartementen een apart toilet en sommigen hebben een tweede toilet in de badkamer.

Alle keukens zijn voorzien van inbouwapparatuur zoals: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie of koelkast met vriesvak (afhankelijk van je woningtype), combi-oven en vaatwasser. De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Deze is aangesloten op een WKO installatie.

Voor een deel van de appartementen konden de eerste huurders een keuze maken in de afwerking van wanden en vloeren.

### **Duurzaamheid**

De appartementen in DeBuurt zijn gebouwd met extra aandacht voor duurzaamheid. Je woont hier met energielabel A++. Dit komt door een moderne en zeer effectieve manier van verwarmen, koelen en ventileren. De appartementen hebben ventilatie op basis van een Warmte-Terug-Win (WTW) installatie. De verwarming en koeling van het appartement wordt door een Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie verzorgd. Daarnaast zijn de gebouwen voorzien van zonnepanelen. De woningen zijn all electric en dus gasloos waardoor en maximale score op EPC en GPR behaald is (-0,02 en 8,5)

### **Afmeting van de appartementen**

#### **Gebouw A:**

99 twee- en driekamer- appartementen van  $\pm 40 \text{ m}^2$  -  $92 \text{ m}^2$

14 twee- en driekamer- maisonnettes van  $\pm 66 \text{ m}^2$  -  $121 \text{ m}^2$

#### **Gebouw B:**

64 twee- en driekamer- appartementen van  $\pm 49$  -  $89 \text{ m}^2$

30 tweekamerappartementen van  $\pm 47 \text{ m}^2$

#### **Gebouw C**

98 twee- en driekamerappartementen van  $\pm 47 \text{ m}^2$  -  $91 \text{ m}^2$

14 twee- en driekamer maisonnettes van  $\pm 66 \text{ m}^2$  -  $120 \text{ m}^2$  2.

Je fiets kun je eenvoudig stallen in het gebouw waar je woont. Heb je ook een auto?

Bewoners van gebouw A en C kunnen een parkeerplaats huren in hun eigen gebouw en bewoners van gebouw B kunnen een parkeerplaats huren in gebouw A.

### **Huurkosten**

De vrije sector appartementen van DeBuurt vallen in verschillende huursegmenten. Zo zijn appartementen met een gereguleerde prijs. Naast de huurkosten worden ook servicekosten gerekend voor de gezamenlijke ruimtes met als richtlijn tussen de € 50,00 en € 80,00 per maand aanhouden.

## 5. Betrokken partijen

### Over de Gebiedsontwikkelaar AM

DeBuurt is bedacht en ontwikkeld door gebiedsontwikkelaar AM. Als betrokken gebiedsontwikkelaar plaatst AM maatschappelijke uitdagingen in het hart van ons ontwikkelingsproces. Het bedrijf richtten zich daarbij op de thema's 'Gedurfde duurzaamheid', 'Inclusieve stad', 'Healthy urban living and working', 'Stad- en gebiedmaker' en 'Gelukkig leven'.

In samenwerking met overheden, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners en overige vastgoedgebruikers ontstaan hierdoor bijzondere en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. AM, onderdeel van Koninklijke BAM Groep, zorgt hiermee voor kwaliteit van ruimte én kwaliteit van leven.

De maatschappelijke betrokkenheid van AM in Overvecht rijkt verder dan DeBuurt. Zo zijn AM en BAM één van de initiatiefnemers achter de oprichting van de Stichting TEC Utrecht (Techniek Experience Center Utrecht), met de Ontdekhal in Overvecht. TEC Utrecht heeft als doel jongeren te interesseren voor een toekomst in de techniek.

AM heeft aanvullend lesprogramma georganiseerd voor Stichting IMC weekendschool in het programma IMC on tour. Bij het programma IMC on Tour krijgen nieuwkomerskinderen uit taalklassen in de leeftijd van 9 tot 12 of internationale schakelklassen 12-20 jaar, elke week, buiten de reguliere schooltijden om, les van bevlogen professionals (vrijwilligers) die gepassioneerd vertellen over hun beroep en vakgebied.

En daarnaast heeft AM samen met BAM Wonen Speciale Projecten en Paul de Ruiter Architects deel genomen en programma gemaakt voor VHTO Girls' Day 2021, met als doel meisjes kennis te laten maken met bèta, techniek en IT.

### Over de architectenbureaus

De drie gebouwen die samen DeBuurt vormen, zijn als een ensemble ontworpen door Paul de Ruiter Architects en NL Architects. Flux Landscape tekende voor het ontwerp van de buitenruimtes.

#### Paul de Ruiter Architects & DeBuurt

Paul de Ruiter Architects ontwierp de buitenste twee gebouwen van DeBuurt waarbij de integratie van een grote diversiteit van woningtypes, inspeelt op de woonwensen van verschillende doelgroepen. Collectieve buitenruimtes en een grote binnentuin zijn gecreëerd om de onderlinge interactie en het buiten zijn te stimuleren.

Het ontwerp is erop gericht om van DeBuurt een bruisende, inspirerende en sociaal duurzame plek met de focus op ondernemen, leren, gezondheid, cultuur en creativiteit.

Paul de Ruiter Architects is trendsetter op het gebied van duurzame architectuur en koploper in het realiseren van energie neutrale gebouwen met een duurzaamheidcertificaat in Nederland. De architectuur van Paul de Ruiter Architects levert niet alleen energie in technische maar ook in menselijk zin. Waarden als gezondheid en productiviteit vormen samen met meetbare feiten als daglicht optimalisatie het uitgangspunt voor intelligente duurzame gebouwen. Het portfolio van Paul de Ruiter Architects bestaat uit woningbouw, hotels, kantoren, onderwijsgebouwen, openbare gebouwen, laboratoria, theaters en infrastructurele werken.

#### NL Architects & DeBuurt

NL Architects richt zich op het katalyseren van stedelijk leven. Hoe kunnen we menselijke interactie intensiveren? Hoe kunnen we het publieke karakter van gebouwen versterken?



Deze ambitie is sterk uitgewerkt in het ontwerp voor het middelste gebouw van DeBuurt. Het programma in de superplint maakt het gebouw niet alleen een aanwinst voor de bewoners, maar voor heel Overvecht. Het gebouw stimuleert interactie. Het maakt deze plek in Overvecht beter.

NL Architects is opgericht in 1997 door de partners; Pieter Bannenberg, Walter van Dijk en Kamiel Klaasse. Het bureau heeft ca. 20 medewerkers. NL Architects werkt aan stedenbouwkundige opgave, architectuur en haar omgeving, interieur en productontwerp. De nadruk in het werk ligt op een helder en conceptueel ontwerp met een zorgvuldige en duurzame uitwerking.

### **Flux Landscape Architecture & DeBuurt**

Flux heeft voor DeBuurt de openbare ruimte en de drie binnentuinen voor de bouwblokken ontworpen. De openbare interieurs in de plint van de gebouwen en de tussenstraten zijn nadrukkelijk onderdeel van het nieuwe netwerk van openbare ruimtes. De groenvakken in de straten worden zo geplaatst dat er aan de ene zijde van de straat een luwe woonkwaliteit ontstaat en de andere zijde een openbare levendige plint. De stoepen worden in gebruik genomen door bewoners en geven de straten een informeel en levendig karakter. Richting het park zijn meer woningen in de straat opgenomen, dit resulteert in een overgang van een meer stedelijke kant naar een groene parkachtige kwaliteit waarin kansen ontstaan voor een nieuwe ecologie in hoog stedelijk gebied, met een rijkdom aan vogels, insecten en vegetatie. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte wordt vergroot en opwarming wordt tegengegaan door de creatie van luwte, schaduwrijke plekken en interessante microklimaten. De ruimtes binnen de bouwblokken worden ingericht als collectieve binnentuinen die elk verschillen van karakter. Ontmoeting en een gezonde leefomgeving staan centraal in alle binnentuinen.

Flux landscape architecture is een bureau voor landschapsarchitectuur in Utrecht, opgericht door Gerwin de Vries. Het ontwerpteam van 12 mensen bestaat uit landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en ontwerpers. Flux kenmerkt zich door een onderzoekende en conceptgedreven aanpak. Het werk bevat verschillende schaalniveaus, van ontwerpend onderzoek tot concrete ruimtelijke ontwerpen voor landschappen en openbare ruimtes. Projecten zijn zowel stedelijk als landschappelijk en vaak gerelateerd aan thema's als klimaatsverandering, nieuwe vormen van ecologie, energietransitie, gezondheid, mobiliteit en circulaire economie.

### **Over de aannemer BAM Wonen**

BAM Wonen Speciale Projecten was verantwoordelijk voor de bouw van DeBuurt. Vanaf de start van de NPD tender was BAM actief betrokken om het doel en de gestelde ambities te verwezenlijken. De samenwerking van BAM met alle andere betrokkenen heeft geresulteerd in het succes van DeBuurt. Gedurende de bouw van DeBuurt heeft BAM zich op verschillende manieren ingezet voor Overvecht. John Schouten, Adjunct Directeur BAM Wonen Speciale Projecten: *“De medewerker in onze BAM Preventie Unit was iemand met een zogenaamde afstand tot de arbeidsmarkt. De samenwerking met de Hogeschool van Utrecht heeft geresulteerd diverse lezingen op de school en rondleidingen op de bouwplaats. In samenwerking met de gemeente Utrecht heeft het projectteam invulling gegeven aan de algehele beroepenmarkt en de aparte “Girls’ Day” om de diversiteit en zichtbaarheid voor deze doelgroep in de bouw te vergroten. De samenwerking met Stichting Buurman om bruikbare restmaterialen niet als afval maar weer duurzaam te zien heeft bijgedragen aan de circulaire en duurzaamheidsinitiatieven die BAM omarmt. Zo creëerden we tijdens dit project mooie en waardevolle samenwerkingen gedurende de bouwtijd over 2,5 jaar.”*

Koninklijke BAM Groep nv is een bouwconcern met tien werkmaatschappijen, actief in Bouw en Vastgoed, Infra en Publiek-private samenwerking. Koninklijke BAM Groep nv is een bouwconcern met tien werkmaatschappijen, actief in Bouw en Vastgoed, Infra en Publiek-private samenwerking. BAM neemt in vijf Europese thuismarkten een leidende positie in: Nederland, België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland en Duitsland. Daarnaast realiseert de Groep projecten in Denemarken, Luxemburg en Zwitserland. BAM International opereert wereldwijd in uiteenlopende nichemarkten. Duurzaamheid en innovatie zijn belangrijke pijlers van BAM's oplossingen op het gebied van ontwerp, bouw en facility management. De Groep streeft ernaar marktleider te worden bij de toepassing van digitale technologie, om opdrachtgevers de hoogst mogelijke kwaliteitsstandaard te kunnen verzekeren.

## **Over de eigenaren Syntrus Achmea Real Estate & Finance en Stienstra Wonen**

Pensioenbelegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance heeft namens zijn klanten de woningblokken Bario en Birim (met de grote publieke hal) gekocht. De gebouwen zijn respectievelijk eigendom van Pensioenfonds PME en het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF). Het appartementencomplex BLEND is eigendom van Stienstra Wonen te Heerlen.

### **Over Stienstra & DeBuurt**

DeBuurt is een uniek project waar gezond stedelijk wonen, werken én leven elkaar ontmoeten. Als eigenaar van een van de drie bijzondere gebouwen speelt Stienstra in op de woonwensen van diverse doelgroepen. De 113 splinternieuwe appartementen bieden een uitkomst op de woningmarkt: ze zijn afgewerkt op hoog niveau en gelegen op een bruisende plek waar collectieve buitenruimtes en een grote binnentuin interactie stimuleren. De appartementen zijn omringd door alle gewenste voorzieningen. Een winkelcentrum aan de overkant van de straat, Station Overvecht op loopafstand en de stad Utrecht op fietsafstand. In DeBuurt komen al uw woonwensen samen, een plek om optimaal woonplezier te ervaren.

Stienstra heeft een ruim aanbod van huur- en koopwoningen. Woningen en appartementen door heel Nederland. Woonplezier is één van de belangrijkste levensbehoeftes en daar dragen wij graag aan bij. Uw woonwensen staan bij ons centraal. Vastgoed zit Stienstra in het bloed. Sinds 1961 is Stienstra als vastgoedonderneming actief in heel Nederland, van Vaals tot Den Helder. Stienstra richt zich op bestaande en nieuwbouwwoningen in het middensegment. Met enkele duizenden woningen in de portefeuille is Stienstra één van de grootste particuliere vastgoedeigenaren in Nederland. Juist daarmee maakt Stienstra het verschil. Als huurder huur je rechtstreeks van de eigenaar en niet via een tussenpersoon. Dit resulteert in persoonlijk contact, korte lijnen en een gedegen kennis van de woning en haar omgeving. Stienstra weet wat er vandaag én morgen speelt in de Nederlandse woningmarkt en kent de wensen van de huurders: optimaal woongenot met de juiste prijs-kwaliteitverhouding.

Het appartementencomplex BLEND is eigendom van Stienstra Wonen te Heerlen.

Stienstra Wonen: *“Met dit aanbod van middeldure, vrije sector huurwoningen krijgt de doorstroming van de krappe Utrechtse woningmarkt opnieuw een stimulans. Al in een vroeg stadium zijn meerdere partijen gevraagd om mee te denken over de invulling van de nieuwe woonlocatie. Zo ontstond DeBuurt met daarop aansluitend BLEND, met als belangrijke pijlers ‘Healthy Urban Living’, ‘Ondernemen’ ‘Kunst & Cultuur’ en ‘Ontmoeting en Inspiratie’. Sinds 1961 is Stienstra als vastgoedonderneming actief in heel Nederland en hecht veel waarde aan*

*zo'n klantgerichte aanpak voor BLEND. Alleen dan kun je een weldoordachte, nieuwe leefomgeving creëren."*

### **Over Syntrus Achmea Real Estate & Finance en DeBuurt**

Syntrus Achmea Real Estate & Finance vindt dat vermogensbeheer moet bijdragen aan een duurzame toekomst. Daarom kiest het bedrijf voor investeringen met financieel én maatschappelijk rendement. Voor haar institutionele klanten (en hun klanten) werkt het aan een gezonde financiële basis en een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu en later. Alles wat Syntrus Achmea Real Estate & Finance doet, is gebaseerd op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de VN.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance heeft daarbij vijf doelen geselecteerd die van toepassing zijn op haar dienstverlening: vermogensbeheer in vastgoed en hypotheek. Daarmee draagt de vermogensbeheerder bij aan veilige, gezonde leefomgevingen, aan duurzame en betaalbare energie, inclusieve gemeenschappen en een verantwoorde (circulaire) productie. Op al deze terreinen zet het bedrijf in op een intensieve samenwerking om onze ambities te realiseren vanuit de gedachte dat synergie leidt tot de beste resultaten.

De vermogensbeheerder is er trots op dat het doet wat het zegt. Het bedrijf zet volop in op nieuwe energiezuinige woningen; het verduurzaamt bestaande portefeuilles, adviseert huurders over energiebesparing en loopt voorop in het aanreiken van elektrische vormen van mobiliteit (auto's en fietsen). Met het transformeren van kantoren naar woningen draagt Syntrus Achmea Real Estate & Finance bij aan een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot. In de relaties met overheden maakt de vermogensbeheerder zich daarnaast sterk voor een koppeling van het woning-, energie-, en mobiliteitsvraagstuk.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance is eigenaar van het woningblok Bario en het woningblok Birim waarin zich de grote publieke hal bevindt. De gebouwen zijn onderdeel van de portefeuille van Pensioenfonds PME en Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF). De appartementen in Birim zijn inmiddels allemaal verhuurd en de verhuur van Bario is onlangs van start gegaan.

Annemarie Maarse, director Woningen & Zorg bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance: *"DeBuurt is een prachtig project dat bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van de wijk Overvecht. We helpen veel woningzoekenden in Utrecht hiermee aan betaalbare appartementen. En onze institutionele klanten ontvangen naast een passend financieel rendement ook een goed maatschappelijk rendement. Precies waar wij als coöperatieve vermogensbeheerder voor staan." (...) "Als Stadspartner maken wij verbinding met alle partijen die kunnen helpen om vanuit een gezamenlijke ambitie en gericht op de lange termijn wijken en steden beter te maken: aantrekkelijk, duurzaam en inclusief. DeBuurt is hiervan een prachtig voorbeeld."*

### **Over Pensioenfonds PME en Achmea Dutch Health Care Property Fund**

Pensioenfonds PME en Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) hebben via Syntrus Achmea Real Estate en Finance beide een gebouw van DeBuurt in portefeuille

*"Wij zijn heel blij met deze zeer energiezuinige appartementen",* zegt Marcel Andringa, uitvoerend bestuurder Vermogensbeheer bij pensioenfonds PME, een van de grote investeerders in DeBuurt. *"De woningen voorzien in een grote behoefte aan betaalde huisvesting in Utrecht en dragen met de lage CO<sub>2</sub>-uitstoot bij aan het Klimaatakkoord."*

*Daarnaast zullen ze de deelnemers in het pensioenfonds naar verwachting een langjarig, stabiel rendement opleveren.”*

## **Over de ondernemers in DeBuurt**

### **Stichting Overfit en DeBuurt café**

In 2017 richtte Jamna Ghoula Stichting Overfit op. Stichting Overfit is gevestigd in DeBuurt. Stichting Overfit is een sportschool uitsluitend voor vrouwen en in het weekend voor kinderen en senioren. Ze willen sport als bindmiddel inzetten om zo de sociale cohesie te bevorderen in de omgeving om hen heen.

## Project details

### Gegevens

|                      |   |
|----------------------|---|
| Naam en plaats       | DeBuurt, Utrecht Overvecht  |
| Adres                | Brilledreef, Utrecht  |
| Programma            | Appartementen, centrumfuncties en parkeergarages                      |
| Bruto vloeroppervlak | 32.800 m <sup>2</sup> (blok 1A en 1C), 12.500m <sup>2</sup> (blok 1B) |
| Start ontwerp        | Januari 2017  |
| Start uitvoering     | December 2018   |
| Oplevering           | Gefaseerd in 2021   |

### Ontwerpteam

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Opdrachtgever            | AM   |
| Adviseur constructie     | BAM A&E                                    |
| Adviseur installaties    | BAM  |
| Adviseur bouwfysica      | LBP SIGHT                                  |
| Adviseur windtechnologie | Peutz                                      |
| Landschapsarchitect      | Flux landscape architecture                |
| Aannemer                 | BAM Wonen                                  |
| Ontwerp                  | Paul de Ruiter Architects en NL Architects |