

Groencompensatieplan Bestemmingsplan de Watertoren en horecapaviljoen Overvecht.

Groene raamwerk en hoofdgroenstructuur

Overvecht is een naoorlogse wijk, die zich kenmerkt door woonbuurten in een groen raamwerk. In Overvecht zuid zijn er 7 identieke woonbuurtjes rond Park de Watertoren, die met haar groene uitlopers de woonbuurten van elkaar scheidt.

Het groen raamwerk van Overvecht en dus Park de Watertoren is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het geactualiseerde groenstructuurplan 2017-2030 zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. De ambitie van dit plan is om door een combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren.



Uitsnede uit de Groenbeleidskaart met de stedelijke groenstructuur met plangebied

Park de Watertoren is een schakel in de route vanuit de stad naar het Noorderpark en onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Groene Lint van Overvecht. Vergroten van de verblijfsfunctie door nieuwe horeca in samenhang met de speeltuin en dierenweide zorgt voor een verbetering van de recreatieve waarde van het park en versterkt de betekenis van de twee routes. Deze meerwaarde rechtvaardigt om te bouwen in de hoofdgroenstructuur op voorwaarde, dat dit in samenhang plaatsvindt met de speeltuin en de dierenweide en dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Dit betekent dat de vermindering van het groenoppervlak door de nieuwe bebouwing en infrastructuur voor de horeca en door de aanleg van de parkeerplaatsen voor de watertoren, kwalitatief en kwantitatief moet worden gecompenseerd.

Uitgangspunten groencompensatie

- Voor dit plangebied ligt de nadruk op de kwalitatieve aspecten van de groencompensatie. Het uitgangspunt daarbij is verbetering van de biodiversiteit, versterking van de ecologische waarde en verbetering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

- De groencompensatie komt voort uit de groene waarden die dit plangebied heeft in samenhang met het Park de Watertoren. Bij de ontwikkeling van de locatie zijn de groene kwaliteiten, landschap en cultuurhistorie, aan de orde. De groencompensatiemaatregelen zijn daarop gericht.
- De groencompensatiemaatregelen voor dit plangebied worden opgenomen in een inrichtingsplan voor het plangebied, dat in samenspraak met de gemeente wordt opgesteld, zodat de samenhang met het inrichtingsplan voor het park de Watertoren kan worden geborgd.
- Het inrichtingsplan richt zich op kwalitatieve verbeteringen van het groen, meer openheid en bevat een aantal verbeteringen van de zichtbaarheid en de toegankelijkheid van het groengebied op de kavel en in het park.

Maatregelen groencompensatie in het plangebied

- Voor de verbetering van de toegankelijkheid worden in het plangebied in elk geval drie aansluitingen op wandelverbindingen gemaakt, namelijk:
 - I. Van de Watertoren naar het water.
 - II Van de buurt aan de Lichtenberchdreef naar de Watertoren.
 - III Van de Mykonosdreef langs het water naar de Watertoren.
- De aanleg van het groen is afgestemd op het inrichtingsplan van het park de Watertoren.
- Het horecapaviljoen wordt aan de zijde van de speeltuin voorzien van een groene gevel van circa 4 tot 6 meter, ten behoeve van een groene uitstraling.
- Het horecapaviljoen krijgt een zogenaamd 'groen dak' met een combinatie van groen en zonnepanelen (op substraat).
- De parkeerplaatsen worden in water passerende verharding uitgevoerd.
- Overal waar gewone verharding niet nodig is, wordt gebruik gemaakt van water passerende verharding.
- Op plaatsen waar bestaande hekken ongewenst zijn, worden deze verwijderd en eventueel vervangen door groen.
- Er wordt diervriendelijk gebouwd door het maken van minimaal 4 kasten voor de Utrechtse soorten. Voor welke soort(en) wordt bepaald op basis van gebleken geschiktheid in deze situatie.
- Voor waterberging is het uitgangspunt om hemelwater te bergen in het groen/wadi, tenzij aangetoond is dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
- Ondergrondse voorzieningen, zoals watertanks en afvalcontainers, worden zoveel mogelijk in de kelder bij het horecagebouw geplaatst, dan wel onzichtbaar of in al verharde delen in het plangebied opgenomen.
- Er wordt een biodivers gebied aangebracht door de inrichting van het gebied aan te passen op de gekozen doelsoorten. De inrichting van dit terrein wordt in samenspraak met de gemeente bepaald en voldoet aan de uitgangspunten voor de groencompensatie, zoals genoemd in deze notitie.
- Er wordt samengewerkt met de gemeente, de speeltuin en de dierenweide met betrekking tot:
 - het bepalen welk programma er nodig is in aanvulling op de nieuwe functies in de watertoren en het horecapaviljoen, om de locatie als geheel tot een duurzaam aantrekkelijke uitspanning te maken voor Overvecht en de stad.
 - Het zoveel mogelijk wegnemen van fysieke belemmeringen in het park om toegankelijkheid, zichtbaarheid en fysieke samenwerking te verbeteren.
 - Het maken van afspraken over auto- en fietsparkeren, de bevoorrading van de horeca.