Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. Wijtmans	**Datum**	2 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 69640	**Kenmerk**	9373852
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	**Onderwerp**	Overvecht Centrum n.a.v. raadscommissie Stad en Ruimte 30 september 2021
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op 30 september jl. heeft u in de raadscommissie Stad & Ruimte gesproken over het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. In de commissie is toegezegd om u een raadsbrief te sturen met een toelichting en een aantal extra onderzoeksvragen waar u om heeft verzocht.

Open gezamenlijk planproces
Overvecht Centrum is een gebied met veel verschillend eigendom en daarmee veel verschillende inzichten. In de afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is. Daarom stellen wij voor om als gemeente de regie te nemen bij het opstellen van een gebiedsgericht plan om de gewenste kwaliteitsverbetering van het totale gebied te realiseren. Hierbij zijn de stadsbrede principes zoals vastgelegd in de RSU2040 en het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, mobiliteit, duurzaamheid, vergroening et cetera onze basis bij de uitwerking. Al het gemeentelijk beleid is te vinden in de Utrechtse Omgevingsvisie.

Alle partijen in het gebied willen het gebied veiliger, leefbaarder en toekomstbestendig maken. Door functiemenging ontstaat in de toekomst een centrumgebied met meer ruimte voor wonen en werken (verdichten) naast winkelen, gecombineerd met de opgaves voor ontmoeten, ontspannen, vergroenen en verduurzamen. Dit moet in balans gebeuren én realistisch en haalbaar zijn. Deze opgave wordt (met kanttekeningen en randvoorwaarden) gedragen door de pand- en grondeigenaren in het gebied, zoals vastgelegd in Bijlage 1 van het raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. Uit de achterliggende verkenning van het rekenen en tekenen is gebleken dat het realiseren van deze ambities in dit gebied een uitdaging is.
Deze zoektocht gaan we samen aan in een open planproces waarin alle betrokkenen (bewoners, ondernemers, eigenaren, gemeente et cetera) een rol hebben. Dit doen we samen vanaf de beginfase, zodat alle belangen direct aan tafel zitten. Op deze manier willen we bereiken dat het beste plan voor deze plek gemaakt wordt. Deze werkwijze is relatief nieuw binnen Utrecht. Wel hebben we hiermee al ervaring in het Stationsgebied bij het Noordgebouw, Het Platform (Zuidgebouw) en Smakkelaarsveld. In Overvecht Centrum wordt al het geleerde ingezet en dat is ook

nodig: Overvecht Centrum is met zoveel stakeholders en de integrale opgave nog groter en complexer.

Op naar een Masterplan
In de verkenning hebben we de afgelopen tijd gekeken hoe reëel en haalbaar een gezamenlijke gebiedsontwikkeling is. We zochten balans tussen toevoegen van woningen en andere functies met voldoende parkeergelegenheid, de menselijke maat en financiële haalbaarheid.
In de masterplanfase gaan we echt starten met een integrale ontwikkeling. We willen een goed stuk Utrecht maken met gezond stedelijk leven voor iedereen en kijken hoe we invulling aan de barcode van de RSU kunnen geven. De tekeningen zoals opgenomen in Bijlage 3 van het raadsvoorstel geven inzicht wat het kan betekenen om in dit gebied te verdichten én vergroenen. De tekeningen geven geen exact beeld van de toekomst. Het is slechts een vingeroefening tijdens het rekenen en tekenen. Hoe het er straks uit komt te zien hangt af van de Masterplanfase en de bereidwilligheid en plannen van alle betrokkenen. Een open planproces is een zoektocht waarbij we vooraf niet weten waar we uitkomen. Dat is spannend, maar kan wel het meest optimale plan opleveren.

In het debat in de raadscommissie benoemde u thema's en onderwerpen die ook in de gesprekken met betrokken pand- en grondeigenaren en bewoners aan de orde kwamen. De inzichten over deze thema's verschillen en de voorgestelde oplossingen zijn niet eenduidig. Om een open gesprek mogelijk te maken willen wij nu nog geen harde eisen te stellen of standpunten in te nemen. Dat zou het gesprek tijdens de masterplanfase kunnen blokkeren. Het gesprek met alle betrokkenen over de ambities, de opgaven, ruimtevragers, financiën en de haalbaarheid van het plan vraagt de bereidheid van iedereen om met elkaar te zoeken naar een optimum. Daarvoor hebben we zoveel als mogelijk de ruimte nodig in het onderzoek- en ontwerpproces. Op die manier kunnen de verschillende opgaves, domeinen en ambities elkaar gaan versterken. Als er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit zijn er kansen om oplossingen te verkennen die meerdere doelen dienen.
In de inventarisatie- en schetsfase van het masterplan kijken we hoe ver we komen met het realiseren van alle ambities uit het vastgestelde beleid. Het ligt voor de hand dat we tussentijds terugkomen bij de gemeenteraad voor een update en/ of keuzes op weg naar een optimaal plan.

Aanvullende onderzoeksvragen
In de raadscommissie zijn verschillende onderwerpen aan bod gekomen. Wij nemen deze onderzoeksvragen mee bij het opstellen van het Masterplan. Naast de "basisprincipes en onderzoeksvragen" uit Bijlage 1, is het vastgesteld gemeentelijk beleid op het gebied van wonen, mobiliteit, duurzaamheid, vergroening et cetera onze basis bij de uitwerking.
Per onderwerp formuleren wij hieronder een korte samenvatting en de daaruit geformuleerde onderzoeksvragen. Een deel van deze onderzoeksvragen komt overeen met de reeds gestelde onderzoeksvragen (Raadsvoorstel bijlage 1, pagina 3 en 4) en de aanvullende vragen genoemd in de context van het raadsvoorstel (pagina 2 en 3). Omwille van de herkenbaarheid, zijn in deze brief alle punten waar u naar heeft gevraagd opgenomen.

Wonen
Besproken werd o.a. het organiseren van doorstroming vanuit de wijk, bouwen voor de wijk, de kwaliteit van woningen en diversiteit van wonen, betaalbare woningen, het formaat van de woningen, het percentage sociaal en middenhuur/koop, nieuwe woonvormen, doelgroepen. Hieruit werden de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe voorkomen we dat Overvecht Centrum een eiland in de wijk wordt met alleen maar dure woningen? Kunnen we vormgeven aan ‘gezonde gentrificatie’?
- Hoe zorgen we met het woonmilieu voor binding met de wijk en de buurt (buurtbinding)?
- Kunnen we ervoor zorgen dat mensen uit de wijk voorrang krijgen bij woningtoewijzing?
- Welke doelgroepen en (nieuwe) woonconcepten passen goed in Overvecht Centrum en zijn een aanvulling op de bestaande wijk? En welk aandeel voor starters en voor ouderen is hier passend?
- Welk oppervlak krijgen de woningen[1]?
- Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Wat is een betaalbare woning en voor welke doelgroep? In bijlage 1 van het raadsvoorstel wordt bij de onderzoeksvragen aangegeven dat bij de verkenning wordt uitgegaan van een verdeling van 35% sociaal, minimaal 25% en maximaal 40% middenhuur/koop en minimaal 25% en maximaal 40% vrije sector conform woonbeleid, inclusief NPD. Daarmee sluiten we aan bij de stadsbrede kaders uit het Woonbeleid.
- Wat zijn de kansen voor grotere woningen voor een lagere huur, bijvoorbeeld 70/80 m2 voor EUR 800/900?

Overige voorzieningen
Benoemd werd o.a. dat Overvecht Centrum voor de wijk Overvecht én voor de stad is. Ook werd het percentage (maatschappelijke) voorzieningen van 10% over het toe te voegen oppervlakte (dus 16.000 - 26.000 m2 bruto vloer oppervlak -bvo-) besproken. En ruimte voor de (week)markt. Hieruit komen de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe waarborgen we dat het centrumgebied voor alle Overvechters wordt? Draagt een buurthuis daar aan bij?
- Hoe kunnen lokale ondernemers een plek krijgen?
- Hoe zorgen we voor betaalbare huren?
- Hoe kunnen Overvechters betrokken worden bij de branchering?
- Is er ruimte voor een grote stadsbrede voorziening/ trekker zoals bijvoorbeeld een bioscoop, sport, VO-school, culturele voorziening et cetera en is de 10% dan voldoende? Of komt een dergelijke functie boven op dat percentage?
- Hoe kan er ruimte blijven voor de weekmarkt?

Mobiliteit en parkeren
U vraagt om meer aandacht voor de fiets, voetganger, deelmobiliteit en OV. Ook het doorbreken van de barrièrewerking van de omliggende wegen, het meenemen van deze wegen in het plangebied, verkeersveiligheid, effect van parkeergarages op de openbare ruimte, (ondergronds) betaald of niet betaald parkeren, andere vormen van parkeerregulering en het effect daarvan op het winkelcentrum kwamen aan bod. Hieruit werden de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Hoe kunnen we zorgen dat entrees van de parkeergarages zo veel mogelijk aan de buitenzijde van het gebied liggen, waardoor het gebied zelf autovrij/ autoluw wordt?

[1] NB de in de verkenning genoemde aantallen van 1.500 – 2.500 woningen zijn bepaald op basis van 160.000 m2 – 260.000 m2 bvo toe te voegen programma (wonen en voorzieningen-) met een gemiddelde woninggrootte van circa 95 m2 bvo. Een rekenvoorbeeld: van de 160.000 m2 bvo is 10% gereserveerd voor voorzieningen. Er blijft dan 144.000 m2 bvo over voor woningen. Uitgaande van een gemiddelde woninggrootte van 95 m2 bvo zijn dit 1.515 woningen.

- Hoe zorgen we voor balans tussen de verschillende verkeersmodaliteiten (fiets, voetganger, auto en OV) ten gunste van het verbeteren van de leefomgeving. Hoe kan de fiets gescheiden worden van de auto?
- Hoe zorgen we voor voldoende fietsparkeren?
- Hoe voorkomen we blinde muren bij parkeergarages in het gebied?
- Hoe wordt het nieuwe Overvecht Centrum verbonden met de rest van Overvecht en geen eiland in de wijk. Neem hierbij de omliggende wegen mee.
- Hoe kunnen de ideeën voor het Einsteinkwartier en Overvecht Centrum aan elkaar geknoopt worden?
- Betrek de omliggende infra en ook de verbinding met Station Overvecht.
- Wat zijn de kansen voor betaald parkeren/ parkeerregulering in relatie tot de wens voor gratis parkeren van het shoppingcenter? En hoe zorgen we dat personeel van winkels hier goed terecht kan?

Leefbaarheid in relatie tot verdichten
Hier werd o.a. de leefbaarheid in relatie tot het toevoegen van woningen besproken. Is het toevoegen van 160.000 – 260.000 m2 bvo niet te veel, of juist te weinig? Uit de verkenning bleek dat dit in samenhang met menselijke maat (ruimte, licht, lucht en groen), hoeveelheid parkeren en haalbaarheid het maximale laadvermogen is. Ook werd de (sociale) veiligheid als belangrijke opgave benoemd. Onderzoeksvragen zijn:

- Wat bepaalt de leefbaarheid in dit gebied?
- Hoe wordt de leefbaarheid van Overvecht Centrum gegarandeerd?
- Hoe wordt de balans tussen vergroenen en verdichten vormgegeven?
- Hoe wordt het centrumgebied een ontmoetingsplek voor de wijk?
- Wat levert de verdichting op voor de huidige bewoners?
- Hoe kan het ontwerp bijdragen aan het verbeteren van het gevoel van veiligheid?

Vergroenen en verduurzamen
Verticaal groen, daktuinen, speelplekken werden benoemd, evenals klimaatneutraliteit, klimaatpositiviteit, biodiversiteit et cetera. Hoge duurzaamheidsambities zijn gewenst. Onderzoeksvragen zijn:

- Wat zijn de mogelijkheden wat betreft vergroenen boven op het bestaande vastgestelde beleid?
- Wat zijn de mogelijkheden wat betreft verduurzamen boven op het bestaande vastgestelde beleid?

Hoe nu verder?
Na het raadsbesluit start de masterplanfase. In de eerste fase gaan we de wijk in om zo de opgave verder in te vullen en aan te vullen. Samen met de wijk willen we het doel formuleren (Samen stad maken). Vanuit daar gaan we stapsgewijs met de pand- en grondeigenaren en het nog te vormen stadsteam aan de slag met het Masterplan.
Het masterplan is straks het kader voor ontwikkeling van het gebied. Het zal uitgaan van gefaseerde realisatie van het gebied. Het vormt een vertaling van gemeentelijke ambities, zorgt voor kwaliteitsslag voor bestaande omgeving en bestaat uit uitnodiging voor pand- en grondeigenaren om tot ontwikkeling van hun kavel te komen. Het omvat in ieder geval spelregels voor de uiteindelijke kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen, als ook gebiedsgerichte afspraken ten aanzien van

Klaas Verschuure
Wethouder voor Ruimtelijke Ontwikkeling,
Leidsche Rijn, Economische Zaken, Circulaire Economie,
Middelbaar Beroepsonderwijs, Wijk Noordwest

Datum 2 november 2021
Ons kenmerk 9373852

programma, duurzaamheid en parkeren. Het open planproces gaat uit van toewerken naar een gedragen plan door alle betrokkenen. Het is onwaarschijnlijk dat alle betrokken uiteindelijk 100% tevreden zullen zijn. Het Masterplan kan ondanks dat dan nog steeds als kader dienen voor de komende jaren, ook als partijen pas later tot ontwikkeling overgaan.

Het kan dat we tijdens de masterplanfase tegen te veel tegenvallers en risico's aanlopen. Denk hierbij aan een combinatie van vastgeklikte eisen voor sociale huur, middensegment en vrije sector, het niet verkrijgen van subsidies (zoals Woningbouwimpuls), marktpartijen die vasthouden aan opbrengsten/ spelregels/ bijdragen of we vinden bijvoorbeeld geen oplossing voor het parkeerdilemma. Indien tijdens het proces te veel signalen op rood staan om de benodigde kwaliteitsslag te maken met een financieel gezonde gebiedsontwikkeling, dan stoppen we met het maken van een Masterplan. Hiervoor komen we dan uiteraard terug bij de gemeenteraad.

Het is een lastige puzzel, maar mits er speelruimte is in het vervolgproces om tot kwaliteit én haalbaarheid te komen, hebben wij er vertrouwen in dat we deze uitdaging met elkaar aan kunnen. Om zo van Overvecht Centrum het kloppend hart van de wijk te maken. Een bruisende ontmoetingsplek waar bewoners van Overvecht en daarbuiten willen winkelen, wonen, werken en hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een aantrekkelijk, groen en veilig gebied. Inwoners van Overvecht moeten trots kunnen zijn op hun centrum en zich daar thuis voelen.

Wij gaan er van uit dat we hiermee de in de raadscommissie gestelde vragen hebben weergegeven en zien uit naar de bespreking in de raad.

Met vriendelijke groet,

Klaas Verschuure