Kansen en Zorgen Overvecht Centrum Stakeholders en Gemeente Utrecht, juli 2020

Input van: CVvE SC Overvecht, AM, Van Wijnen/ IC-Netherlands, Mitros, Dammers, Bo-Ex, Benuapotheek, De Hoop/Hessing, VVE Seinedreef, Hooijdonk Real Estate, De waal, Portaal, Wijkplatform Overvecht, gemeentelijke afdelingen: stedenbouw, wonen, mobiliteit, investeren & exploiteren, Samen voor Overvecht, gezondheid, duurzaamheid, veiligheid, cultuur, economische zaken, wijkbureau, beheer, VTH, stedelijk groen.

Samenvatting
Belangrijkste punten uit deze verzamelde kansen en zorgen zijn: Partijen zien kansen om het gebied aantrekkelijker, beter bereikbaar - ook voor fietser en voetganger, (verkeers)veiliger, socialer, gezonder en duurzamer te maken en om woningen en ander programma toe te kunnen voegen. Daarnaast zijn er ook zorgen. Niet iedereen ziet het zitten om het gebied gezamenlijk aan te pakken. Er zijn zorgen om de eigen plot, onderlinge afhankelijkheid (met meer dan 60 eigenaren in het gebied) en daarmee samenhangende mogelijke vertraging. Eigenaren gaven aan liever niet te willen samenwerken. Ook gaven de partijen aan dat er meer programma nodig is voor haalbare plannen op de individuele plots. Dit paste niet binnen de begin 2020 geldende stedenbouwkundige ideeën voor het gebied. Parkeren bleek een beperkende factor voor herontwikkeling. Er is geen ruimte voor parkeerplaatsen in de openbare ruimte om extra woningen toe te kunnen voegen. Gratis parkeren is een belangrijke kracht van het winkelcentrum en zij willen dit behouden. Ten slotte waren de kaders voor het totale centrumgebied vanuit de gemeente onduidelijk. Onduidelijk was of de ontwikkeling van de ene plot een andere ontwikkeling tegen hield. Partijen in het gebied zijn dus met name op het vlak van stedenbouw, parkeren en financiële haalbaarheid met elkaar verbonden.

Identiteit
Kansen
Overvecht Centrum krijgt een positief imago wat zorgt voor positieve invloed op Overvecht en omgeving en wat bedrijvigheid en bewoners aantrekt. En dat zij zich er prettig en veilig voelen en trots zijn om er te wonen, werken, verblijven.

Stedenbouw en openbare ruimte
Kansen
Dat het uiteindelijk een schoon, heel en veilig gebied wordt waar het beheer structureel goed geregeld is. Dat het niet een los stukje Overvecht wordt, maar echt onderdeel van de wijk en Utrecht. Kijk naar verbindingen in de wijk. Er zijn zoveel leuke plekken in de wijk
Dat de ontwikkeling als één geheel oogt en geen afzonderlijke stukjes, lapjes of partijen zichtbaar zijn in het gebied. Dat Overvecht Centrum een aantrekkelijk gebied wordt met meer ruimte voor groen in plaats van parkeerplekken in de openbare ruimte. Waar mensen zich veilig voelen, wat op een heldere manier toegankelijk is. Dat het geheel een aantrekkelijke hoogwaardige uitstraling van zowel bebouwing als buitenruimte krijgt waardoor het een aantrekkelijk en veilig gebied is. Als het een open gebied wordt zonder achterkanten en naar binnen gekeerde woningen. Waar de ruimte zo is ingedeeld dat dit ontmoeting stimuleert.

Zorgen
Dat het onveilig voelt en dat het gebied geen prettige uitstraling heeft met donkere gebieden. Dat er verschil in uitstraling blijft tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw van de NPD strook.
Kan winkelcentrum trekker zijn om de wijk omhoog te trekken of is het juist andersom?
Zorg en vraagtekens bij de plinten in de nieuwbouw. Deze zijn in Overvecht nog niet zo succesvol, als dan dicht gaat → hangjongeren

Mobiliteit/parkeren

Kansen

Overvecht Centrum wordt beter bereikbaar, verkeersveiliger en beter verbonden voor zowel auto, fietser als voetganger. Het parkeren is op een goede manier opgelost, ook als er extra bebouwing bij komt. En er ruimte komt voor deelmobiliteit, dubbelgebruik van pareerplaatsen. Wat betreft parkeren zijn er kansen voor een gezamenlijke aanpak, waar bij het parkeren goed wordt opgelost, het winkelcentrum hiervan geen afname van bezoekers door ziet en de openbare ruimte verbeterd.
Ook is het een kans als de Einsteindreef geen barrière meer vormt tussen het noordwestelijke deel van Overvecht en het centrumgebied.

Zorgen

Dat parkeren niet goed geregeld is (door parkeernorm, door discussie over al dan niet een vorm van betaald parkeren, door parkeergedrag).
Dat de herontwikkeling niet door kan gaan in verband met het parkeren. Of dat het programma wordt aangepast aan de parkeernorm in plaats van te kijken wat is goed voor dit gebied en hoe gaan we dan het parkeren aanpakken.

Financiën

Kansen

Economisch en financieel haalbaar plan voor het totale gebied.

Zorgen

Zijn alle wensen (zowel voor vastgoed als openbare ruimte) wel financieel haalbaar? Stilliggen van project door crisis. Eigenaren die alleen voor eigen gewin gaan. Politiek heeft teveel ambities die financiële gevolgen hebben waardoor de herontwikkeling niet mogelijk is. Er is een zorg dat de gemeente geld gaat vragen aan de private eigenaren.

Programma

Kansen

Integrale ontwikkeling met toevoeging van verschillende functies, naast een goed aanbod van de winkels en horeca ook ruimte voor meer wonen (nieuwe doelgroepen) en maatschappelijk programma. Het combineren van functies. Creëren van een samenhangend centrum voor iedereen in Overvecht en daar buiten. Dat er een levendig gebied ontstaat waarbij niet alleen het winkelen is, maar ook activiteiten voor vrije tijdsbesteding, werken en wonen wordt toegevoegd. Iets te doen is voor mensen zodat ze echt naar het centrum komen en daar dan ook blijven. Een kans is om cultuur mee te nemen in de ontwikkeling.
Wat betreft het winkelcentrum: Wat maakt dit winkelcentrum uniek? Wie komt er en waarvoor? Voor wie is het winkelcentrum?

Zorgen

Dat het winkelcentrum moet krimpen in de retailmeters en er dan elders in het gebied retail wordt toegevoegd.
Er zit veel sociale huur in Overvecht, en dan ook nog relatief veel sociale huur met een ‘rugzakje’.
Wat wil het winkelcentrum zijn? Welke kant gaat het op? Profiel is zoek. Doorstroomsnelheid van de winkels is hoog.

Gezondheid

Kansen

Dat Overvecht Centrum voor iedereen is en iedereen er zich welkom voelt. Gezond stedelijk leven voor iedereen, met bewegen en ontmoeten. En dat gezond stedelijk leven ook terug komt in het programma (ook bij het huidige winkelcentrum)

Duurzaamheid

Kansen

Dat Overvecht op het gebied van duurzaamheid toekomstbestendig is. Dat daken benut worden en er aandacht is voor duurzaamheid. Zowel bij de potentiele nieuwbouw als bij de huidige bebouwing.

Zorgen

Dat er geen geld beschikbaar wordt gesteld voor duurzaamheidsmaatregelen bij de partijen in het gebied. Dat er niet voldoende groen wordt gecompenseerd, kwantitatief (in aantallen) als kwalitatief (bijvoorbeeld grote bomen, geen sprietjes).

Sociaal domein, inclusief sociale veiligheid

Kansen

Minder overlast, een veilige plek voor iedereen en meer werkgelegenheid. Werk met werk maken, bijvoorbeeld Bouw=wouw. Hoe maak je Overvecht socialer, het ‘stapelen van stenen’ is hier een middel. Sociaal domein zou meer aanspreekpunt moeten zijn.

Zorgen

Dat nieuwe bewoners zich niet meteen prettig voelen in het gebied. Het missen van een koppeling tussen de ruimtelijke ontwikkeling met het sociale domein/ maatschappelijke ontwikkeling. En dat onveiligheid een negatief effect heeft op de herontwikkeling. Gedragsverandering vergt lange adem criminaliteit, overlast blijft bestaan waardoor doelstellingen maar deels worden behaald.

Proces

Kansen

Dat er samenwerking tussen alle in het gebied aanwezige partijen (privaat én gemeente) ontstaat en er een gezamenlijk plan gemaakt wordt i.p.v. ieder afzonderlijk. En dat het lukt om de verschillende ontwikkelingen met elkaar te verbinden zodat er één geheel ontstaat en ze elkaar versterken. Bijvoorbeeld een beter of intensiever programma of gezamenlijke parkeeroplossing. En waar alle stakeholders zich gezamenlijk inzetten om dit te bereiken én te behouden in de toekomst. Ook worden bewoners (ook zij die niet makkelijk bereikbaar zijn) betrokken in de planontwikkeling.
Hou rekening met De werkplaats + samen voor Overvecht (menging). Openheid en eerlijkheid is belangrijk. Blijf met elkaar in gesprek. Hou iedereen op de hoogte.

Zorgen

Door de grote hoeveelheid aan eigenaren is het een uitdaging iedereen op één lijn te krijgen. Waarom zou dat nu wel lukken als er al zo lang over gepraat wordt? Eén gezamenlijk doel i.p.v. dat iedereen voor zichzelf gaat ontwikkelen, kan dat wel? Hoe krijg je een samenhangend geheel? Zorgt dit niet voor vertraging? Dat het uiteindelijk toch vast loopt door tegengestelde belangen. En er zijn zorgen over dat de gemeente teveel zelf gaat bedenken met een stapeling van ambities en dat de gemeente steeds met aanvullende eisen komt. Hoe krijg je 70 verschillende eigenaren van het winkelcentrum op 1 lijn? Is daar wel voldoende geld?
Wie heeft de regie hier?