

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. Wijtmans	Datum	5 december 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	11896818
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	Onderwerp	Update Masterplan Overvecht Centrum
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten: Overvecht

Geachte leden van de raad,

Met het vaststellen van de 2^e Bestuursrapportage door uw raad op 9 november jl., is een belangrijke budgettaire voorwaarde voor het afronden van het Masterplanproces Overvecht Centrum ingevuld. Zoals we tot nu toe steeds hebben gedaan, sturen we na het afronden van een fase in het masterplanproces een update. Met deze brief informeren wij u over de resultaten van het eerste deel van de derde fase 'Ontwerpen' van het Masterplan Overvecht Centrum en geven we een doorkijk naar het vervolg.

Proces van het Masterplan

Overvecht Centrum is een gebied met veel verschillend eigendom en veel verschillende belangen. De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet gelukt is. Daarom is gekozen voor een gezamenlijke aanpak (in de vorm van een open planproces) om het masterplan uit te werken. Team Overvecht Centrum (een groep van betrokken inwoners en ondernemers uit Overvecht), Team eigenaren (de pand- en grondeigenaren in het gebied) en Team Gemeente (de beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht) werken hiervoor sinds medio 2022 intensief met elkaar samen aan een nieuw toekomstplan voor Overvecht Centrum. Deze aanpak sluit goed aan bij de wijkaanpak Samen voor Overvecht, waarin we de krachten en inzet van de verschillende betrokkenen bundelen, zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen.

We werken in vier fasen toe naar het Masterplan: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen. De inventarisatie, schets, en het eerste deel van de ontwerpfase zijn afgerond. Zowel vanuit het proces (aanpak open planproces) als vanuit de inhoud (ruimtelijke basisstructuur) is het afgelopen jaar een belangrijke basis gelegd voor het Masterplan Overvecht Centrum.

Resultaat fase 'Ontwerpen' deel 1: Masterplan 1.0

Het proces bevindt zich nu in de fase ontwerpen, deze bestaat uit meerdere delen. Op 31 oktober jl. is het eerste deel van de fase 'Ontwerpen' van het Masterplan afgerond. In verschillende sessies werkten we met de verschillende betrokkenen toe naar een Masterplan versie 1.0 voor Overvecht Centrum. Masterplan 1.0 is een tussenstand. Het heeft nog geen status. U vindt het naslagwerk van deze fase met het Masterplan in de bijlage. Het resultaat van het eerste deel van de fase 'Ontwerpen'

is ook terug te vinden op de [denk-mee pagina van](#) het project. Hier zijn alle beschikbare documenten over Masterplan 1.0 te vinden, net als de [verslagen en documentatie](#) die zijn gebruikt tijdens de bijeenkomsten voorafgaand aan 31 oktober.

Het Masterplan 1.0 bouwt voort op de [Ruimtelijke Basisstructuur uit januari 2023](#). De Ruimtelijke Basisstructuur is in de ontwerpfase aangepast, met name doordat het winkelcentrum een stedenbouwkundig model heeft uitgewerkt voor hun gebied en dit model deels in de ruimtelijke basisstructuur is opgenomen. Het verhaal is opgebouwd uit verschillende 'bouwstenen'. Een bouwsteen geeft richting aan het verhaal. De bouwstenen zijn:

1. Verbonden centrum (ernaartoe gaan en er komen)
2. Routes en bestemmingen (er zijn en erdoor bewegen)
3. Gemengd stedelijk centrum (er welkom voelen en kunnen kiezen)
4. Gezonde en groene leefomgeving (er goed voelen)
5. Gebouwen en menselijke maat (er prettig en fijn voelen)

Ten opzichte van de Ruimtelijke Basisstructuur zijn de bouwstenen verder uitgewerkt. Ook zijn er ontwerpkeuzes voorgesteld over de aantallen en de wijze van het autoparkeren. Er is een ondergrondse parkeergarage opgenomen voor bezoekers en collectieve bovengrondse parkeergarages voor bewoners. Ook wordt duidelijk waar welk programma ongeveer kan landen en waar in het gebied rust en waar reuring is. Ook geeft het Masterplan 1.0 een indicatie van het bouwvolume dat in het gebied gerealiseerd kan worden. De exacte positie van de hoogbouw moet echter nog bepaald worden in de volgende fase.

Ook is er een financiële doorrekening van het Masterplan 1.0 Overvecht Centrum gemaakt. Gekeken is wat het financieel effect is van het huidige concept stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de financiële impact is van een aantal draaiknoppen. Ook wordt het verschil tussen de theorie en de praktijk toegelicht: in de financiële doorrekening zijn aannames en scenario's gebruikt om de haalbaarheid van de totale ontwikkeling te beoordelen. Maar in de werkelijkheid is de situatie complexer. De eigenaren beslissen individueel of en wanneer ze herontwikkelingen willen uitvoeren. Wanneer herontwikkeling plaatsvindt, moeten eigenaren bijdragen aan gemeenschappelijke kosten in het gebied. Dit omvat een financiële bijdrage voor zaken als de parkeervoorzieningen, de inrichting van openbare ruimtes en de ontwikkelingskosten van het project.

Zoals wij hebben vermeld in de raadsbrief van [21 juni jl.](#), is de businesscase door de economische conjunctuur verslechterd. Op dit moment laat de theoretische businesscase een groot tekort zien. Een negatief saldo betekent niet direct een verlies voor de gemeente. We zijn namelijk geen eigenaar van het te herontwikkelen vastgoed. Het gevolg kan wel zijn dat het Masterplan gefaseerd wordt uitgevoerd over een langere periode, niet geheel tot uitvoering komt of niet tot uitvoering komt. In Masterplan 1.0 gaan we ervan uit dat alle eigenaren in het gebied mee doen. We maken kaders voor het hele gebied. Als sommige eigenaren uiteindelijk niet meedoen, dan verandert het volume.

Uitkomst check deelnemers: vertrouwen in tussenstand, met kanttekeningen en aandachtspunten

De deelnemers aan het planproces hebben deze versie van het Masterplan individueel gecheckt. Hiermee weten we in een vroeg stadium of we op de goede weg zitten en welke kansen en zorgen leven. Uit deze check is gebleken dat er onder een grote meerderheid van de drie groepen voldoende vertrouwen is in het Masterplan 1.0 om deze verder uit te werken. Vanuit de verschillende groepen worden waardevolle kanttekeningen en aandachtspunten genoemd voor het volgende deel van de ontwerpfase, bijvoorbeeld:

Datum 5 december 2023
Ons kenmerk 11896818

- Er zijn zorgen over de voorgenomen verdichting en of het wel een prettig en aangenaam gebied gaat worden.
- De VVE Seinedreef/Roelantdreef vraagt duidelijkheid hoe in het Masterplan wordt omgegaan met hun 22 bestaande woningen in het gebied, boven het winkelcentrum.
- Er is behoefte aan een verdieping van het concept Mercado/marktplein: wat kan daar precies gaan komen en hoe wordt dit aan aanwinst voor het gebied en de wijk?
- Er worden vragen gesteld over de relatie en samenhang tussen het masterplan Overvecht Centrum en de Omgevingsvisie Overvecht, bijvoorbeeld als het gaat over de bereikbaarheid van het gebied, het aantal inprikkers het gebied in en de Einsteindreef.
- Veel eigenaren hebben vragen bij (financiële) haalbaarheid, de mogelijkheden om te kunnen herontwikkelen op basis van dit Masterplan en de faseringsmogelijkheden.
- Er is behoefte aan een gezamenlijk beeld van de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum als kloppend hart van de wijk Overvecht.

Deze aandachtspunten vormen een belangrijk onderdeel van de volgende ontwerpfase.

Fase 'Ontwerpen' deel 2 en doorkijk vervolg

Tot en met het eerste kwartaal van 2024 doorlopen we met elkaar het tweede deel van de fase 'Ontwerpen'. Tijdens deze fase gaan Team Overvecht Centrum, Team eigenaren en Team gemeente door middel van ontwerpend onderzoek verder op zoek naar oplossingen, die zo goed mogelijk invulling geven aan [de Gebiedsopgave](#) voor Overvecht Centrum. Hierbij ligt de nadruk op:

- De uitvoerbaarheid van het Masterplan, in relatie tot de eigendomsposities van de verschillende pand- en grondeigenaren (Team Eigenaren)
- De toekomstige identiteit van Overvecht Centrum (Team Overvecht Centrum)
- Verfijning en inhoudelijke borging van gemeentelijk beleid (Team Gemeente)

Als resultaat van deze fase is de planning om aan het einde van het eerste kwartaal 2024 een Masterplan versie 1.5 te kunnen presenteren. Met deze versie van het Masterplan gaan we ook breed in de wijk Overvecht en met de vele gebruikers van het gebied in gesprek om te toetsen of we nog steeds op de goede weg zitten met het Masterplan voor Overvecht Centrum. Daarna werken we in de laatste fase 'Aanpassen' toe naar Masterplan 2.0, welke uiteindelijk in het derde kwartaal 2024 de officiële inspraak in gaat. In het vierde kwartaal van 2024 verwachten wij uw raad een voorstel voor vaststelling van het Masterplan te kunnen aanbieden. Ook willen we blijven inzetten op het versterken van het gebied door initiatieven te faciliteren, die het gebied nu al aantrekkelijker kunnen maken.

Kortom, met het tussenproduct Masterplan 1.0 is weer een stap in de goede richting gezet en is er voldoende vertrouwen om toe te werken naar Masterplan 1.5. Maar er is nog geen garantie op succes, daarvoor wordt de komende tijd de uitvoerbaarheid van het Masterplan verder onderzocht. In de uitvoerings- en ontwikkelstrategie bij het Masterplan zal worden beschreven hoe wij verder financieel grip denken te houden op de herontwikkeling.

Zoals toegezegd in het commissiedebat op 26 oktober jl., organiseren wij voor uw raad een technische sessie waarin wij dit tussenproduct nader aan u toelichten. U zult hier binnenkort een uitnodiging voor ontvangen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,