DEFINITIEF, 19 april/ 26 mei 2021.

Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum'

Overvecht Centrum: het kloppende hart van Overvecht. Dat is het doel van het proces dat de afgelopen maanden is doorlopen met alle grondeigenaren in het gebied. Niet alleen voor Overvecht is het belangrijk om dit gebied aan te pakken. Het is van belang voor de hele stad. Het past binnen de ambities van verstedelijking in de RSU 2040. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2e en 3e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 "Kansen" van Samen voor Overvecht.

De 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum' is een samenvatting van het proces dat gemeente, Shoppingcenter Overvecht, corporaties, grondeigenaren en ontwikkelaars in het plangebied met elkaar hebben doorlopen tussen september 2020 en maart 2021. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De gesprekken in het afgelopen half jaar zijn bedoeld om te ontdekken of er mogelijkheden zijn om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad en of er samen een eerste stip op de horizon gezet kan worden als het gaat om een ruimtelijke visie voor het gebied.

Niets doen is geen optie in Overvecht Centrum. Verandering is noodzakelijk om de wijk Overvecht het centrum te geven dat de wijk en haar inwoners verdienen en past bij de ambities van gezond stedelijk leven voor iedereen. En ook om ontwikkelruimte te creëren in de stad Utrecht, waar zoveel mensen op zoek zijn naar een fijne woonomgeving.

De verkenning geeft voldoende vertrouwen en zekerheid aan de partijen in het gebied om een stap verder te gaan en om (op termijn) te kunnen en willen investeren in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verkenning nog voldoende ruimte voor inbreng van bewoners, ondernemers en bezoekers van Overvecht zodat het centrum een plek wordt voor en door Overvecht. Deze ruimte is ook nodig om alle uitdagingen van het gebied op te kunnen lossen.
Deze studie is een tussenstap op weg naar een Masterplan (of ander op gebiedsniveau uitgewerkt plan) voor het centrumgebied van Overvecht. De verkenning geeft richting en inzicht in wat ruimtelijk en programmatisch mogelijk is. Tegelijkertijd biedt het document ook een eerste indruk van wat veranderingen kunnen betekenen voor de identiteit en vooral de kwaliteit van het gebied. De studie geeft belangrijke input om grip te krijgen op de financiële haalbaarheid van het plan. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen onder bepaalde voorwaarden. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt.

De verkenning vormt nadrukkelijk geen afgerond plan. Er is op veel aspecten nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied, in een stedenbouwkundig Masterplan. Een Masterplan kan vervolgens worden uitgewerkt in Stedenbouwkundige Programma's van Eisen voor deelgebieden/afzonderlijke plots om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. De eerste gezamenlijke stap naar een nieuw Overvecht Centrum is met deze verkenning gezet.

Basisprincipes Ruimtelijke en financiële Verkenning Overvecht Centrum
Aan alle partijen die betrokken zijn bij het opstellen van de Ruimtelijke en financiële verkenning voor Overvecht Centrum wordt gevraagd in te stemmen met onderstaande basisprincipes van de verkenning en onderzoeksvragen:

- **De ambitie is om Overvecht Centrum te (her)ontwikkelen als kloppend hart** van de wijk waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, wonen en werken. Een plek met een hoge verblijfskwaliteit waar substantieel woningen bij komen en daarnaast ook andere functies op strategische plekken.
- **De kernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' zijn daarbij het startpunt voor de verdere planvorming.** Deze kernwaarden vormen de basis voor de identiteit voor het gebied en worden gezamenlijk verder uitgewerkt in het vervolgproces.
- De (her)ontwikkeling van Overvecht Centrum is een totale **gebiedsontwikkeling.** Dat betekent dat elke vastgoedontwikkeling een 'financiële' bijdrage levert om gezamenlijk tot de beoogde ambitie te komen.
- De ruimtelijke verkenning geeft **inhoudelijk richting** aan de verdere uitwerking maar is nog **flexibel** in de uitwerking.
- Het **maximale toe te voegen volume** van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal **160.000 - 260.000 m2 BVO.** Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.
- Het toevoegen van dit programma hangt samen met **een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte** van het gebied. **Verblijven** en **ontmoeten** staan centraal. Het gebied krijgt een **aantrekkelijke openbare ruimte**, straten en plekken met hoge kwaliteit, die **groen tenzij**, bruikbaar, comfortabel (let op wind en zon) en **klimaatbestendig** zijn.
- Om de ambities te realiseren wordt (gefaseerd) parkeren in de openbare ruimte op straat weggehaald en omgezet in **gebouwde openbare parkeergarages**
- De ruimtelijke verkenning biedt een **flexibel raamwerk in bouwblokken** met de **globale hoofdstructuur** van het gebied en een **functionele zonering (winkels/wonen/actieve plinten) is** als zoekrichting beschreven voor de verdere uitwerking
- We maken een gebied met een **stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal**. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van de NPD strook met **6 bouwlagen als basishoogte voor het gebied** is dit mogelijk. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten. Waar die precies komen en hoe hoog die worden moeten we verder uitwerken. De hoogte van de accenten staat daarbij in verhouding tot de omgeving en de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte.
- Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Dit vormt een beperking voor de hoeveelheid volume op een plot.
- De gronden van de gemeente zetten we strategisch in om enerzijds tot logische kavelgrenzen te komen en anderzijds als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.

Wat ligt er nog niet vast?
Bovenstaande punten zijn een begin. Veel moeten we nog uitvinden met belanghebbenden en met elkaar maar we kunnen hiermee een volgende stap in de ontwikkelrichting zetten. Wat ligt er op dit moment bijvoorbeeld nog niet vast:

- Exacte hoogtes en precieze rooilijnen, exacte m2 ontwikkelruimte per plot, exacte positie en omvang van hoogteaccenten
- De precieze gebouw typologie of (programmatische) invulling van de plinten

- De parkeeroplossingen per plot in samenhang met het totaal
- De mogelijke fasering
- De hoogte van de financiële bijdrage van ontwikkelaars, grondeigenaren en gemeente. Uitgangspunten hierbij zijn: de te verhalen bijdragen mag niet hoger zijn dan de te maken kosten. De te verhalen bijdragen moet gedragen kunnen worden. Iedereen betaald een vergelijkbaar bedrag. Nu of in de toekomst. De gemeente werkt alleen mee indien er voldoende zicht is op een sluitende businesscase.

Onderzoeksvragen
Daarnaast zijn er onderwerpen benoemd die verder onderzocht moeten worden in de volgende fasen. Denk hierbij aan:

- *Stedenbouwkundig*: Bijvoorbeeld hoe verhoudt hoogbouw zich in relatie tot zon, schaduw en wind. Hoe zorgen we voor een goede woonkwaliteit? Hoe kan het winkelcentrum gefaseerd worden herontwikkeld en krimpen in winkelvlak om toekomstbestendig te worden? Waar en hoe maken we rustige woonstraten en waar levendige en geactiveerde plinten? Met welke type woningen is het prettig wonen op maaiveld?
- *Duurzaamheidsambities*: In de volgende fase moeten de gebouwgebonden concepten en maatregelen in openbare ruimte op het vlak van energie, circulariteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid uitgewerkt worden. Welke kansen liggen er als partijen dit gezamenlijk aanpakken?
- *Parkeren*: De verkenning gaat uit van de (nog vast te stellen) parkeernormen 2021. Tegelijk streven we ook de verandering van vervoerswijze (modal shift) na.
  Parkeren is een belangrijke draaiknop met financiële gevolgen. Een parkeergebouw (een van de ruimtelijke dragers van de verkenning) vraagt een grote investering. Als parkeren in Overvecht gratis blijft, staan er weinig opbrengsten tegenover. Gratis parkeren is op dit moment echter een belangrijk pluspunt voor het winkelcentrum. Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd kan worden en dit tegelijkertijd geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- *Programma wonen*: Uitgangspunt bij de verkenning is dat voor het programma wonen naar het totale centrumgebied wordt gekeken, dus inclusief de woningen die er al zijn en de woningen in aanbouw in de NPD-strook. De verkenning gaat op dit moment uit van een minimale basisverdeling in woningcategorieën van 35% sociaal (waaronder zelfstandige studentenwoningen), minimaal 25% en maximaal 40% middensegment (volgens Actieplan en betaalbare koop tot grens NHG) en minimaal 25% vrije sector. Hiermee is een verschuiving tussen middensegment en vrije sector mogelijk. Indien de (financiële) situatie het toe laat en er behoefte aan is, is er een kans om het percentage sociaal (niet zijnde studentenwoningen) in de toekomst te vergroten. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht. Kwalitatieve aspecten die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld: doelgroepen, woonmilieus en diversiteit. Alsook woningtypologie, woon(zorg)concepten, de effecten op doorstroming en de woningvoorraad in Overvecht en de relatie tot voorzieningen in het gebied.
- *Programma niet-wonen*: Wat is de ruimte voor een VO-school? Welke (maatschappelijke) voorzieningen zijn er nodig? Op welke plekken kunnen deze het beste worden ingepast? Aan welke (bouwkundige) randvoorwaarden moeten deze voorzieningen voldoen? Hoe zorgen we ervoor dat deze voorzieningen (ook na oplevering) betaalbaar zijn en blijven?
- *Subsidies en bijdragen:* Welke kansen liggen er op het gebied van subsidies. Op dit moment worden de subsidies voor de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en Versnelling woningbouw verder onderzocht. Welke bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- *Financiële Haalbaarheid:* In de huidige berekeningen is nog geen rekening gehouden met optimalisaties zoals lagere kosten of meer opbrengsten. Er is ook nog geen rekening

gehouden met de faseerbaarheid. Kunnen we kosten en opbrengsten per fase aan elkaar koppelen of wordt er een voorschot op de toekomst genomen? Wie draagt dit risico? Ook de vraag wat een goede systematiek is voor de verdeling van de overstijgende kosten willen we de komende tijd verder onderzoeken. Hierbij moeten we in de volgende fase waken voor het stapelen van eisen en ambities in relatie tot de haalbaarheid.

Ten slotte

Samen stelden we een ruimtelijke verkenning op met kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Het is nog geen plan, maar een flexibel raamwerk waarmee we in de komende jaren Overvecht Centrum stapsgewijs willen veranderen. We willen een kloppend hart voor Overvecht. De verkenning geeft een indruk van de kansen die er zijn om in Overvecht Centrum meer woonruimte en andere functies te maken. Noodzakelijk voor deze verdichting is dat de parkeerruimte op straat wordt omgezet in (groene) verblijfsplekken. De studie is de basis om te bepalen wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Als de grondeigenaren en de gemeenteraad de ambities onderschrijven kunnen we dit flexibele raamwerk uitwerken in een Masterplan. De vervolgstappen kunnen we niet zetten zonder inbreng van huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum.

Onderstaande partijen geven aan dat zij met kanttekeningen en voorwaarden (die met name betrekking hebben op de financiële haalbaarheid, woningbouwprogramma en parkeerregime) instemmen met bovenstaande inhoudelijke verkenning. Ondanks deze kanttekeningen en voorwaarden hebben zij op dit moment voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een volgende fase in te brengen, waarbij deze Basisprincipes en onderzoeksvragen (samen met de kanttekeningen en voorwaarden die zijn ingebracht) als basis gebruikt worden voor de vervolgstappen in het planproces.

CVvE SC Overvecht, Bo-Ex, Mitros, Portaal, De Hoop, Hessing, Dammers, De Waal, AM, Van Wijnen, Gemeente Utrecht