Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum

Beleidsveld	RP: Overvecht
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Heleen Wijtmans
Kenmerk	30375017
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en achtergrond, vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
   a. Het is een maatschappelijke gebiedsontwikkeling met een sterke, eigen Overvechtse identiteit, veel ruimte voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.
   b. Het gebied verandert van een monofunctioneel gebied gericht op boodschappen doen in een nieuwe hoogstedelijk gemengde buurt, waarbij het winkelcentrum geheel wordt vernieuwd en er (maatschappelijke) voorzieningen bij komen.
   c. Het gebied krijgt een toevoeging van circa 2.500 woningen in een gemengd woonprogramma, geschikt voor o.a. senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten.
   d. Het gebied krijgt een kwaliteitsslag waarin de auto uit het zicht verdwijnt en de voetganger en fietser voorop staan.
   e. Het gebied krijgt brede straten en nieuwe pleinen en binnenhoven, deze worden ‘groen tenzij’ ingericht en de verbinding met het omliggend groen wordt versterkt.
   f. Het gebied wordt verduurzaamd en klimaatbestendig.
   g. Het is randvoorwaardelijk dat voor de opening van de eerste parkeergarage (verwacht niet eerder dan 2029) betaald parkeren in Overvecht is ingevoerd en de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en de directe omgeving gelijk zijn aan de openingstijden van de winkels.
   h. Het voortzetten van de samenwerking met de wijk, eigenaren en gemeente met het open planproces.

2. De beleidsregel ‘Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum’ vast te stellen waarin:
   a. gebiedsspecifieke kaders, doelen en uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling worden gegeven,
   b. de sturing op de integrale kwaliteit wordt voorzien door middel van een nog in te richten breed kwaliteitsteam,
   c. de beleidsregel gaat gelden als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als aanvulling op de beleidsregel Welstandsnota "De Schoonheid van Utrecht" en het beleidsniveau wordt gewijzigd van ’open’ naar ‘stimulans’ en van de bebouwingstypologie “compacte stedenbouw” naar “ontwikkelingsgebied”.

3. Een grondexploitatie voor fase 1 en 2 te openen en de autoparkeergarages en de openbare fietsenstalling in fase 1 en 2 in eigendom te nemen en te exploiteren.

4. Een onderzoeksopdracht te geven aan het college zoals opgenomen in de bijlage ‘Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie’ om zo bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) een financieel haalbaar voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de ‘Rapportage grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2’ en ‘Rapportage eigendom en governance parkeren fase 1 en 2 in Overvecht Centrum’, inclusief de bijlage ‘Uitgangspunten exploitatie parkeergarages fase 1 en 2 Overvecht’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid totdat de uitvoering van het Masterplan financieel is afgerond.
Openbaarmaking van deze documenten en gegevens kan het (financiële) belang van de gemeente schaden. In het kader van toekomstige onderhandelingen over zelfrealisatie, gronduitgifte en de aanbesteding van werkzaamheden in deze ontwikkeling dienen deze gegevens nu nog niet openbaar te worden gemaakt.

Samenvatting

Met het vaststellen van het Masterplan Overvecht Centrum worden de ruimtelijke en sociale kaders vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum.
Met het Masterplan verandert het gebied van een monofunctioneel gebied naar een levendig stadscentrum. Overvecht Centrum wordt een gemengde hoogstedelijke buurt waar mensen fijn kunnen wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, ontspannen, verblijven en elkaar ontmoeten. Er komen ongeveer 2.500 extra woningen en in totaal (bestaand en nieuw) 55.500 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado en een culturele trekker. Het winkelhart van Overvecht Centrum, met zijn compacte winkelrondje en diverse aanbod van winkels en horeca, vormt het economisch hart dat bezoekers uit de wijk, de stad en daarbuiten trekt. We geven hiermee invulling aan de ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Omgevingsvisie voor de wijk Overvecht, zoals het toevoegen van een gemengd woonprogramma, werkplekken en groen.

Context

Aanleiding
Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht en de rest van Utrecht. Het is een populair boodschappencentrum. Het gebied kampt echter ook met problemen en met uitdagingen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, sociaal en verkeersonveilig, leefbaarheid die onder druk staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Daarnaast is er veel vraag naar woningen en werkplekken en is het belangrijk voor Overvecht om dit gebied aan te pakken. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum.

Overvecht Centrum is een gebied met verschillend eigendom en daarmee zijn er meerdere inzichten over hoe het gebied moet worden aangepakt. De afgelopen jaren is gebleken dat herontwikkeling van afzonderlijke kavels niet tot het gewenste resultaat leidt. Daarom is gekozen voor een andere, gezamenlijke aanpak, gericht op samenwerking van alle partijen. Dit sluit aan bij de aanpak 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.

Masterplan Overvecht Centrum
Het Masterplan Overvecht Centrum is tot stand gekomen in een open planproces. Op deze manier willen we bereiken dat het een meer gedragen en daarmee duurzamer plan wordt en het beste plan voor deze plek. Eigenaren worden uitgenodigd om in de komende jaren tot ontwikkeling over te gaan. Er is nog een lange weg te gaan voordat het gebied helemaal vernieuwd is. De eerste stap is dit Masterplan voor Overvecht Centrum. Een toekomstplan dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden, en (individuele) belangen.

De uitvoering van het Masterplan heeft een lange doorlooptijd van ongeveer 20 jaar. Het plan is robuust en modulair, in die zin dat het fasegewijs tot uitvoering wordt gebracht. De bestaande eigendomsgrenzen zijn grotendeels in het plan aangehouden, waardoor gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. De fasering is geen blauwdruk, maar geeft inzicht en gevoel bij de haalbaarheid van de uitvoering. De fasering kan dus aangepast worden, bijvoorbeeld als sommige eigenaren eerder of later willen realiseren. In dit Masterplan en deze fasering gaan we ervan uit dat alle eigenaren op termijn meedoen. Door het gebied gefaseerd te ontwikkelen kan het gebied goed blijven functioneren tijdens de verbouwing. Ook biedt dit de mogelijkheid om bewoners, indien gewenst, binnen het gebied te laten verhuizen. Het Masterplan wordt dus voor de lange termijn (2040) gemaakt en is flexibel; bijvoorbeeld om in te spelen op situaties als niet iedereen meteen tot uitvoering over gaat. Dit is een actueel thema, omdat de totale businesscase onzeker is (zie ook hieronder bij Financiën). Op dit moment laten de eerste twee fasen van het Masterplan, op basis van de financiële doorrekening, een haalbaar resultaat zien. Voor de fase 3, 4 en 5 is een uitvoeringsstrategie opgesteld (hoofdstuk 8 van het Masterplan) die gefaseerd en op termijn de uitvoering van het totale gebied financieel haalbaar maakt.

Van 5 december 2024 tot en met 26 januari 2025 lag het concept Masterplan Overvecht Centrum en de planMER ter inzage. De ingediende reacties hebben geleid tot kleine aanpassingen van het Masterplan Overvecht Centrum. Alle zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Reactienota. Naar aanleiding van het advies van de Commissie mer is er een aanvulling gedaan op de planMER.

Juridische context
Het vaststellen van het Masterplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, op grond van artikel 108 lid 1 jo. artikel 147 Gemeentewet. Het Masterplan heeft geen directe rechtsgevolgen. Het is daarom niet mogelijk om bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.
Daarnaast is de raad bevoegd op grond van artikel 4.19 Omgevingswet om de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Het college heeft besloten het inrichtings- en beheersniveau voor de 'smaakmakers' binnen Overvecht Centrum te wijzigen van Domstad Bijzonder naar Utrechtse Allure. Het college is bevoegd tussentijds het niveau te wijzigen op grond van de Kadernota "Kwaliteit Openbare Ruimte" onder de voorwaarde dat de raad hierover wordt geïnformeerd en de investerings-en exploitatiekosten zijn gedekt. Aan de eerste voorwaarde wordt met dit raadsvoorstel voldaan. Ook de kosten zijn gedekt, zoals uiteengezet in het collegebesluit.

Voor het Masterplan is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld omdat het Masterplan het kader vormt voor de herontwikkeling van Overvecht Centrum. Het concept Masterplan Overvecht Centrum en de concept Verdieping en achtergrond zijn samen met het planMER ter inzage gelegd. Op het planMER is de procedure 3.4 awb van toepassing. De procedure van het planMER is gekoppeld aan de procedure van het plan of programma, in dit geval het Masterplan Overvecht Centrum en de Verdieping en achtergrond. In de Omgevingswet wordt niet verzocht om een besluit te nemen over het planMER. Dit is ook logisch, want een planMER laat alleen milieueffecten zien, maar besluit niets. Wel staat in artikel 16.41 Omgevingswet dat het bevoegd gezag het plan of programma niet mag vaststellen als het plan of programma redelijkerwijs niet ten grondslag kan worden gelegd aan het besluit. Oftewel, het bevoegd gezag moet het planMER wel betrekken in de besluitvorming, maar hoeft het niet vast te stellen.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Overvecht Centrum is als één van de kansen benoemd in de wijkaanpak Samen voor Overvecht.
Het gebied moet het kloppend hart van de wijk worden. Een nieuwe, gemengde buurt, waar het prettig winkelen, fijn werken, gezellig samenkomen en plezierig wonen is.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Hieronder staan alleen de raadsbesluiten. Zie de bijlage voor een volledig overzicht van eerdere besluitvorming, informatievoorziening en een toelichting over hoe uitvoering is gegeven aan eerder door de raad vastgestelde amendementen, moties en toezeggingen.
- Op **20 februari 2025** (agendapunt 23) heeft de gemeenteraad een Voorkeursrecht gevestigd op meerdere onroerende zaken in Fase 1 en 2 van Overvecht Centrum.
- Raadsbrief **4 december 2024** over ter inzage legging concept Masterplan Overvecht Centrum inclusief een beschrijving van de afwegingen die gedurende het proces zijn gemaakt.
- Op **9 november 2023** (agendapunt 6) heeft de gemeenteraad 1,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de afronding van het Masterplan Overvecht Centrum.
- Op **23 december 2021** (agendapunt 10) heeft de gemeenteraad het Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan vastgesteld en 1,7 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en achtergrond, vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen: a. Het is een maatschappelijke gebiedsontwikkeling met een sterke, eigen Overvechtse identiteit, veel ruimte voor ontmoeting en gemeenschapsvorming.

	b. Het gebied verandert van een monofunctioneel gebied gericht op boodschappen doen in een nieuwe hoogstedelijk gemengde buurt, waarbij het winkelcentrum geheel wordt vernieuwd en er (maatschappelijke) voorzieningen bij komen. c. Het gebied krijgt een toevoeging van circa 2.500 woningen in een gemengd woonprogramma, geschikt voor o.a. senioren, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten. d. Het gebied krijgt een kwaliteitsslag waarin de auto uit het zicht verdwijnt en de voetganger en fietser voorop staan. e. Het gebied krijgt brede straten en nieuwe pleinen en binnenhoven, deze worden 'groen tenzij' ingericht en de verbinding met het omliggend groen wordt versterkt. f. Het gebied wordt verduurzaamd en klimaatbestendig. g. Het is randvoorwaardelijk dat voor de opening van de eerste parkeergarage (verwacht niet eerder dan 2029) betaald parkeren in Overvecht is ingevoerd en de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en de directe omgeving gelijk zijn aan de openingstijden van de winkels h. Het voortzetten van de samenwerking met de wijk, eigenaren en gemeente met het open planproces.
1.1	Het Masterplan geeft invulling aan de verschillende beleidsdoelen en ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de Omgevingsvisie Overvecht.
	In de wijkaanpak Samen voor Overvecht is het centrumgebied benoemd als kans om de ambities voor Overvecht waar te maken. In het Masterplan wordt vol ingezet op de ambities van Samen voor Overvecht: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, veilige buurten, perspectief voor de jeugd versterken, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. Dit komt onder andere terug in het gemengde woonprogramma, de (maatschappelijke) voorzieningen, het ontwerp van de openbare ruimte en het realiseren van (betaalbare) werkgelegenheid. We zetten met de RSU2040 in op verdichting en menging in de bestaande stad, waardoor we een kwaliteitsslag geven aan bestaande gebieden. Voor Overvecht Centrum is in de RSU2040 opgenomen dat dit één van de stedelijke knooppunten wordt en het centrum een eigen profiel krijgt dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen. Van de toevoeging van de 5.000 extra woningen in Overvecht, wordt circa 50% in Overvecht Centrum gerealiseerd. Deze lijn is onderbouwd in de Omgevingsvisie Overvecht.
1.2	Het Masterplan schept voorwaarden voor gemeenschapsvorming, ruimte voor ontmoeting en gezond leven, en draagt zo bij aan maatschappelijke impact.
	Aan de hand van de gebiedswaarden *Divers*, *Verbonden* en *Aantrekkelijk* sturen we op de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Ontmoeting heeft hierin een sleutelrol. Zo zorgen we er voor dat bewoners zichzelf kunnen zijn en zich thuis en veilig voelen, niet vereenzamen en sociale samenhang en verbondenheid ervaren. We zetten verschillende elementen in om ontmoeting, gemeenschapsvorming en gezond leven te bevorderen. - We creëren mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt én het complex. - We zetten in op bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties. Daarnaast richten we ons op woonconcepten gericht op ouderen, maar ook specifiek op ouderen met een migratie-achtergrond of woonconcepten waar bijvoorbeeld studenten en ouderen samenwonen. - Het diverse programma, de openbare ruimte en aantrekkelijke gebouwen bieden ruimte voor gemeenschappen om samen te komen en zich te ontwikkelen, zowel binnen de gemeenschap (casa), als in ontmoetingen en verbinding met andere gemeenschappen (plaza). - De Mercado (vershal) als stadsbrede plek biedt kansen voor ontmoeting en verbinding en biedt kansen voor de wijkeconomie.

	Het plan stimuleert gezond gedrag, o.a. door meer ruimte te bieden voor de voetganger en fietser en ruimte om te spelen en bewegen in de openbare ruimte.
1.3	Met het Masterplan ontstaat er een nieuwe hoogstedelijke, gemengde buurt en een krachtig economisch centrum.
	In het Masterplan wordt de basis van het bestaande winkelcentrum, het boodschappen doen, versterkt en verrijkt met andere functies. Van een monofunctioneel winkelgebied naar een combinatie van winkels met wonen, werken en (culturele en maatschappelijke) voorzieningen. Zo krijgt het centrumgebied een compleet aanbod: zowel commerciële (zoals winkels, horeca en diensten) als maatschappelijke voorzieningen (zoals buurtfuncties, zorg, en cultuur), naast diversiteit in ruimte voor werk en ontspanning. De ruimte voor commerciële activiteiten blijft gelijk of kan in de toekomst zelfs iets uitbreiden. Onderscheidend is de culturele voorziening (met cultuur en de bibliotheek als verbindende factor), de ruimte voor lokaal en sociaal ondernemerschap en de mogelijkheid voor een Mercado: een unieke, overdekte ontmoetingsplaats met eten als verbindende factor.
1.4	Met het Masterplan dragen we met ongeveer 2.500 woningen bij aan de woningbouw opgave in Utrecht
	In het centrumgebied wordt een substantieel aantal woningen toegevoegd. Hieronder zijn veel betaalbare woningen. Er wordt een gemengd programma gerealiseerd: ongeveer 30% sociale huur, 35% middensegment huur en koop en 35% vrije sector huur en koop (exclusief de woningen in de al gerealiseerde NPD-strook; dat zijn de nieuwbouwwoningen die in 2022 zijn opgeleverd). Het toevoegen van middensegment en vrijesectorwoningen is in lijn met de ambitie van Samen voor Overvecht ‘plezierig wonen in een meer gemengde wijk’. Mits goed onderbouwd (bijvoorbeeld vanwege de financiële haalbaarheid), kan in Overvecht Centrum als ondergrens de verdeling van de Woningbouwimpulssubsidie (WBI-subsidie) worden aangehouden (24% sociale huur, 38% middenhuur/middenkoop en 38% vrije sector). Wordt deze ondergrens niet aangehouden, dan vervalt de subsidie. De woninggroottes variëren tussen de 40 en de 120 m2 gebruiksoppervlak (GBO). We bouwen vooral voor jongeren, starters en ouderen (één en twee persoonshuishoudens). Ook is er ruimte voor bijzondere doelgroepen (zoals bijvoorbeeld kwetsbare jongvolwassenen). We bouwen ook voor (jonge) gezinnen, dit is echter geen primaire doelgroep.
1.5	Het Masterplan zorgt voor een kwaliteitsslag in het gebied; we verdichten en vergroenen in balans.
	Het plan heeft een aangenaam menselijk karakter. Dit komt door de verschillende pleinen en de brede straten (basisbreedte: 16 meter). Ook zijn de gebouwen aan de straten op strategische plekken verlaagd naar vier verdiepingen. Dit zorgt voor een goede bezonning in de binnentuinen en op straat. Op andere plekken zitten openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan. De hoge gebouwen zijn strategisch over het gebied verspreid en liggen terug ten opzichte van de straat. Zo ervaar je de hoogbouw minder als je door het gebied loopt. Parkeren gebeurt inpandig en deels ondergronds, waardoor de ruimtelijke impact zo laag mogelijk is. Het Masterplan hanteert dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als in de ‘Visie stedenbouw Utrecht 2040’. Er ontstaat volop ruimte voor vergroening van het gebied (we volgen het principe “groen tenzij”). In het hele gebied realiseren we ruim 3 keer zoveel groen als in de huidige situatie: van circa 0,8 hectare nu, naar circa 2,6 ha in de toekomst. Dit is exclusief de groene binnenhoven bij de woningen. Hierdoor kan de biodiversiteit toenemen. Ook biedt het ruimte voor diersoorten om naar het gebied te trekken. Het groen wordt doorgetrokken vanuit de randen van het gebied en heeft een robuuste maat voor een groene uitstraling.

1.6	Met het Masterplan verschuift de focus naar de voetganger én blijft het centrumgebied goed bereikbaar met de auto en fiets.
	De mobiliteitsdoelen zijn stevig verankerd in de ruimtelijke basisstructuur van het Masterplan. Het autoverkeer blijft aan de rand van het gebied. Hier zitten de ingangen naar de verschillende parkeergarages. Er is een centraal gelegen, comfortabele en toegankelijke ondergrondse parkeervoorziening voor bezoekers, onder de publieksvoorzieningen. Hiermee blijft het centrum goed bereikbaar voor de auto én houden we veel ruimte voor lopen en fietsen. Het plan reserveert ruimte voor het initiatief buurtmobiel (maatwerkvervoer) in het hart van het gebied en voor HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) aan de randen. Er liggen kansen voor het gebruik van deelmobiliteit, het creëren van voorzieningen in fietsenstallingen en parkeergarages, en het realiseren van een goede verbinding met het NS-station Overvecht.
1.7	Overvecht Centrum wordt verduurzaamd en klimaatbestendig ingericht.
	Het gebied wordt klimaatadaptief ingericht. De openbare ruimte benutten we zoveel mogelijk voor verblijfsruimte en groen. Overvecht Centrum krijgt een efficiënt en robuust collectief energiesysteem. Dit systeem versterkt de ruimtelijke kwaliteit, want het maakt efficiënt ruimtegebruik mogelijk in de compacte stedelijke omgeving en voorkomt gebruik van grote buitenunits. Het systeem past binnen de energietransitie. Voor Overvecht Centrum is een collectief warmte-koudesysteem gunstiger dan meerdere individuele systemen. Bij de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum zetten we in om gedurende de gebiedstransformatie vrijkomende materialen op grote schaal lokaal te hergebruiken.
1.8	Ter voorkoming van overlast in de omgeving en voor een gezonde parkeerexploitatie van de parkeergebouwen (en daarmee de hele gebiedsontwikkeling) is het noodzakelijk om uiterlijk voor de opening van de eerste parkeergarage betaald parkeren in te voeren en de venstertijden voor betaald parkeren op straat in Overvecht Centrum en in de directe omgeving te verruimen.
	De kwaliteitsimpuls voor Overvecht Centrum, met woningen en voorzieningen in een hoge dichtheid en een kwalitatief betere openbare ruimte, is alleen mogelijk wanneer parkeren van maaiveld verdwijnt naar gebouwde parkeervoorzieningen. Gebouwde parkeergarages zijn vele malen duurder dan parkeren op straat, zowel in realisatie als in beheer en onderhoud. Zonder betaald parkeren zijn de benodigde garages niet te exploiteren. Dat betekent dat parkeerregulering nodig is bij de parkeerplaatsen die nog wel op straat aanwezig zijn vanaf het moment dat de eerste garage opent. Met het raadsbesluit in april 2024 tot de gefaseerde stadsbrede uitrol van parkeerregulering is besloten om – gelijk aan de rest van de stad –venstertijden voor betaald parkeren tussen 6 en 11 uur ’s ochtends op werkdagen te hanteren. In het vastgestelde beleid is opgenomen dat van deze basisvenstertijd kan worden afgeweken, met name bij gebiedsontwikkelingen en gebieden waar veel voorzieningen zitten. Afwijken van de basisvenstertijd is een raadsbevoegdheid. Voor Overvecht Centrum en de omgeving geldt dat de venstertijden voor betaald parkeren op termijn aan moeten sluiten bij de openingstijden van de winkels (dagelijks van 8.00 uur tot 22.00 uur). Anders zal naar verwachting een significant deel van de bezoekers ervoor kiezen om in de omgeving te parkeren, met overlast tot gevolg. Bovendien leidt dit ertoe dat de exploitatie van de garages verliesgevend kan worden. Om deze reden is het noodzakelijk om de venstertijden voor betaald parkeren op straat in de omgeving én in het centrumgebied zelf op termijn te verruimen en daarmee gelijk te trekken aan de openingstijden van de winkels. Zowel de invoering van betaald parkeren als de verruiming van de venstertijden moet uiterlijk bij het opleveren van de eerste garage hebben plaatsgevonden. Naar verwachting is dit niet eerder dan 2029. In

	het Masterplan is in hoofdstuk 8 het zoekgebied aangegeven in welk deel van de omgeving de venstertijden verruimen.
1.9	Met het voortzetten van het open planproces zorgen we ervoor dat de plannen beter aansluiten bij de leefwereld van de bewoners/ gebruikers en dat de kans op eigenaarschap van hen vergroot wordt.
	In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen. We zetten het open planproces voort, wel in een afgeslanktere vorm dan tijdens het maken van het Masterplan. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit de beleidsnota Samen Stad Maken. Hierdoor wordt de zeggenschap groter en verhogen we de kans op eigenaarschap en daarmee kunnen de plannen en de uitvoering beter aansluiten bij de behoeftes van de mensen voor wie we het allemaal doen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het uitgangspunt van verdichten wordt ter discussie gesteld in een aantal reacties op het Masterplan.
	Een deel van mensen die reageerde bij de inspraakperiode is het niet eens met de uitgangspunten uit de RSU 2040 met betrekking tot de verdichting in Overvecht Centrum en de hoogte van de gebouwen. Zij voorzien problemen door het toevoegen van zoveel woningen. De bewoners van de Zamenhofdreef en aanpalende straten maken zich zorgen over de afname van zonlicht en hun uitzicht door de hoge gebouwen. Eerder is het Masterplan tijdens het open planproces aangepast. Onder andere met minder massa aan de Zamenhofdreef door verschuiving van volume. Een aantal gebouwen is verlaagd naar aanleiding van zon- en windstudies. Ondanks deze aanpassingen geven mensen n.a.v. de ter visie legging van het concept Masterplan aan, dat er nog steeds te veel verdicht en te hoog gebouwd wordt en vragen om veel minder woningen. Daartegenover staan verschillende indieners die de bouw van extra woningen steunen en zij vinden het goed dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.
1.2	Ruimere venstertijden voor betaald parkeren in de directe omgeving leiden tot weerstand, omdat er nu nog gratis geparkeerd kan worden.
	Voor heel de gemeente Utrecht geldt straks betaald parkeren. De invoering van het gebied voor Overvecht Centrum staat gepland tussen 2026 en 2030. Dit besluit leidde tot weerstand in de wijk. De uitbreiding van de venstertijden in de omgeving leidt tot extra weerstand. We onderzoeken hoe we de impact van deze uitbreiding zo laag mogelijk kunnen houden. Zie ook bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie'.
1.3	In een aantal reacties op het Masterplan werden zorgen geuit of de maatschappelijke en culturele voorzieningen wel voldoende worden verankerd in het Masterplan en zorgen over de betaalbaarheid van de nieuwe woningen, winkel- en werkruimtes.
	Tijdens het maken van het Masterplan was het doel om de mens centraal te stellen. Op papier is dit gelukt. De grootste uitdaging is dat het geen papieren werkelijkheid zal blijven, maar ook daadwerkelijk terugkomt in de uitvoering. Mede naar aanleiding van deze reacties maken we na vaststelling van het Masterplan een sociale uitvoeringsstrategie. In deze strategie beschrijven we wat ervoor nodig is om de maatschappelijke ambities uit het Masterplan waar te maken. Een sociale uitvoeringsstrategie is essentieel om maatschappelijke doelstellingen duurzaam te verankeren. Naast de mens centraal, het realiseren van drempelvrije oplossingen, het realiseren van betaalbare werklocaties en betaalbaar wonen komt hierin ook de culturele voorziening en andere

	maatschappelijke voorzieningen aan bod. Op dit moment is er in de begroting nog geen rekening gehouden met dergelijke nieuwe voorzieningen of uitbreiding van bestaande voorzieningen. Zie ook hoofdstuk 9 van het Masterplan. Indien er geen goede strategie dan wel voldoende middelen beschikbaar komen, kunnen deze onderwerpen niet of deels niet starten. Een gevolg kan zijn dat we niet alle ambities halen.
1.4	Het Masterplan Overvecht Centrum is geen garantie op herontwikkeling door eigenaren.
	Het Masterplan legt vast wat noodzakelijk is en laat ruimte voor aanpassingen waar mogelijk. Het toont de ruimtelijke mogelijkheden voor het gebied, maakt een gefaseerde realisatie mogelijk en schetst de potentie voor maatschappelijke impact. Het Masterplan nodigt uit tot het aantrekken van investeringen in het gebied en het faciliteren / stimuleren van herontwikkeling van het bestaande vastgoed. Het schept hiervoor de kaders van waaruit eigenaren de herontwikkeling kunnen starten. Of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over gaan is (nog) niet gegarandeerd. Eigenaren, inclusief professionele marktpartijen, zijn nog steeds gemotiveerd en betrokken. De komende tijd moet blijken of de eigenaren daadwerkelijk tot herontwikkeling over kunnen gaan. Door de gefaseerde aanpak in de uitvoering- en ontwikkelstrategie worden deze risico's verkleind. Zo kan het gebied, ook als eigenaren (vooralsnog) niet meedoen, altijd functioneren.
1.5	Verschillende eigenaren geven aan meer volume te kunnen en willen realiseren in verband met de haalbaarheid van hun herontwikkeling
	Verschillende eigenaren hebben in hun zienswijzen aangegeven dat zij graag meer volume kunnen en willen realiseren. Zo kan er meer bijgedragen worden aan het woningtekort in Utrecht en draagt dit bij aan de financiële haalbaarheid van hun ontwikkeling. Dit sluit niet aan bij het Masterplan: verdichten met veel aandacht voor de menselijke maat en het ontstaan van een leefbaar en aantrekkelijke verblijfskwaliteit. Ook wordt hier de tegenstelling in belangen zichtbaar met een deel van de wijk dat hier juist te veel volume ziet. Het Masterplan laat een optimale balans zien tussen deze belangen. Er past maximaal 300.000 m2 bvo bovengronds nieuwbouwvolume in het gebied, als iedereen mee doet. Zo wordt er verdicht met veel aandacht voor de menselijke maat en ontstaat er een leefbaar en aantrekkelijke verblijfskwaliteit.
1.6	Ten behoeve van het Masterplan moeten op termijn woningen gesloopt worden.
	Het Masterplan gaat er van uit dat alle eigenaren (op termijn) mee doen in de herontwikkeling. Dit betekent ook dat er woningen gesloopt moeten worden, om meer kwaliteit en meer woningen aan het gebied toe te voegen. De gemeente is afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren of zij meedoen in de herontwikkeling. Het gaat hier om 179 sociale huurwoningen in drie complexen, 22 koopwoningen boven het winkelcentrum en 136 studentenwoningen boven het winkelcentrum. De VvE van de koopwoningen heeft aangegeven dat zij het niet eens zijn met de beoogde verdichting en dat hun woningen in het Masterplan verdwijnen. In de fasering vallen het corporatiebezit en de studentenwoningen in fase 4 en 5. Dit betekent dat deze complexen over circa 15 - 20 jaar en verder aangepakt worden. Er is een Algemeen Sociaal Plan dat de rechten en plichten van huurders van corporatiewoningen regelt bij sloop, nieuwbouw en renovatie. De huurders van de studentenwoningen hebben huurbescherming op grond van het huurrecht. De sloop van de koopwoningen boven het winkelcentrum gaat spelen over 10-15 jaar, in fase 3 van de gebiedsontwikkeling. Er is nog voldoende tijd om in gesprek te gaan met de VvE en individuele bewoners om tot een oplossing te komen. Denk hierbij aan het aankopen van de woning of het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum.

1.7	De gefaseerde ontwikkeling zorgt ervoor dat het gebied lange tijd in verbouwing is, met overlast tot gevolg.
	Het Masterplan gaat uit van een gefaseerde herontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit zorgt ervoor dat zoveel mogelijk belangrijke voorzieningen, zoals winkels en supermarkten, in gebruik blijven tijdens de herontwikkeling. Langdurige bouwwerkzaamheden hebben impact op de leefomgeving. Na vaststelling van het Masterplan zal dit verder worden uitgewerkt, zowel wat betreft de bouwlogistiek en bijbehorende hinder, als wat betreft placemaking en levendigheid tijdens de uitvoeringsperiode.
1.8	Het is misschien nodig om op termijn, naast het recent gevestigde voorkeursrecht in Fase 1 en 2, publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten.
	De gemeente, en ook andere belanghebbenden (bijvoorbeeld eigenaren, woningzoekenden), hebben een groot belang om te zorgen dat het Masterplan binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komt. Zo kunnen tijdig de ambities gerealiseerd worden en behouden we de toegekende rijkssubsidie. Indien nodig kan de gemeente overgaan tot actieve verwerving. Indien bij een actieve verwerving het niet lukt om er minnelijk uit te komen, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Onteigening is een zwaar middel dat een gemeente niet graag inzet. Indien nodig, is het wel een middel om de gebiedsontwikkeling op gang te helpen of een impasse te doorbreken.
1.9	De ambitie uit de RSU 2040 van 75 m^2 openbaar groen in de stad per huishouden wordt niet gehaald in Overvecht Centrum.
	Overvecht Centrum is een gebied waar veel functies moeten landen. Hierdoor is het niet mogelijk om 75 m^2 groen per huishouden toe te voegen. Wel realiseren we in het gebied ruim 2,5 keer meer groen t.o.v. de huidige situatie. Waar mogelijk komt groen in openbare ruimte op pleinen en in de woonstraten, binnentuinen en verticaal groen (als horizontaal niet lukt). We benutten ook bestaande groene randen om biodiversiteit en doelsoorten een zo robuust mogelijke groenstructuur te bieden binnen het plangebied. We verbeteren de verbindingen met Park de Watertoren en de Vechtzoom. De groene openbare ruimte is klimaatadaptief: het zorgt voor vermindering van hittestress en voldoende ruimte voor waterretentie. In de Omgevingsvisie Overvecht laten we de groei van het groen voor de hele wijk zien. Er wordt 57 hectare extra groen toegevoegd.
1.10	De woninggroottes voor sociale huur zijn kleiner dan de ambities in het coalitieakkoord.
	De gemiddelde woninggrootte voor sociale huur waar nu in het Masterplan vanuit wordt gegaan is 56 m² GBO. Dit wijkt af van de eis van minimaal 65m^2 gemiddeld uit het coalitieakkoord. De reden hiervoor is dat we voor de sociale huurwoningen vooral inzetten op 1- tot 2-persoons huishoudens voor starters, jongeren en ouderen. Overvecht heeft al veel grote sociale woningen (80 m² GBO en groter). Daarnaast geven corporaties aan dat grotere sociale huurwoningen financieel lastig te realiseren zijn en zorgen voor hogere huren. Dit komt de betaalbaarheid voor de doelgroep niet ten goede. Daarnaast is er veel vraag naar (kleinere) woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit beeld sluit aan bij de recent vastgestelde beleidsnota Wonen. In de nota wordt o.a. ingegaan op de kwaliteit van de woning, woongebouw en woonomgeving. Hierin is de doelgroep leidend en niet de grootte van de woning. Per doelgroep wordt aangegeven wat belangrijke woonkwaliteiten zijn. In het plan als geheel zetten we in op een divers woningaanbod met woningen in het middensegment van gemiddeld 65 m^2 GBO en vrije sector (huur of koop) woningen van gemiddeld 89 m^2 GBO. Ook zetten we in op doorstroming in het gebied en gemeenschapsvorming, waardoor er verbondenheid en eigenaarschap in het gebied ontstaat (zie argument 1.2).
1.11	Netcongestie kan leiden tot vertraging start bouw

	Op dit moment is netcongestie een landelijk probleem. De druk op het elektriciteitsnet is te hoog. Volgens netbeheerders kan deze netcongestie in Utrecht tussen 2029 en 2034 zijn opgelost. De prognoses van de netbeheerders over de toekomstige vraag naar elektriciteit zijn echter onzeker. Netcongestie zou ook na deze periode nog een belemmering kunnen zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Dit kan tot vertraging leiden. Beheersmaatregel is dat netbewuste ontwerpprincipes en efficiënte warmteoplossingen zullen worden toegepast zodat de druk op het elektriciteitsnet en de impact van netcongestie worden verkleind.
Beslispunt	
2	De beleidsregel ‘Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum’ vast te stellen waarin: a. gebiedsspecifieke kaders, doelen en uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling worden gegeven, b. de sturing op de integrale kwaliteit wordt voorzien door middel van een nog in te richten breed kwaliteitsteam, c. de beleidsregel gaat gelden als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit als aanvulling op de beleidsregel Welstandsnota "De Schoonheid van Utrecht" en het beleidsniveau wordt gewijzigd van ’open’ naar ‘stimulans’ en van de bebouwingstypologie “compacte stedenbouw” naar “ontwikkelingsgebied”.
Argumenten	
2.1	Een door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk om de ambities voor de beeldkwaliteit te borgen als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit en voor het kwaliteitsteam.
	De ambities voor beeldkwaliteit in het Masterplan zijn nog niet specifiek vastgesteld door de Raad als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit. Binnen de Omgevingswet zijn beleidsregels over het uiterlijk van bouwwerken een Raadsbevoegdheid. Zonder BKP kan de Commissie Omgevingskwaliteit (en daarmee de gemeente) bij een vergunningaanvraag niet sturen op de gewenste omgevingskwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan en niet publiekrechtelijk afdwingen.
2.2	
	Met het inrichten van een breed kwaliteitsteam zorgen we ervoor dat we gedurende het ontwikkelproces blijven sturen op de integrale doelen.
	Het kwaliteitsteam wordt zo samengesteld dat doelbewust werken en integraal afwegen worden voortgezet en zijn geborgd. Het kwaliteitsteam heeft voldoende mandaat, is inspirerend, richtinggevend en toetsend. Het team stuurt op integrale kwaliteit, zowel van de gebouwen als de openbare ruimte in alle fasen. De personele bezetting en de werkwijze van het kwaliteitsteam moeten nog worden uitgewerkt. Het kwaliteitsteam omvat naast de reguliere perspectieven als stedenbouw, landschap en architectuur in ieder geval ook bewakers van functionele kwaliteit en maatschappelijke impact. Voor een goede borging van bredere omgevingskwaliteit in de stad maakt een vertegenwoordiging van de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht deel uit van het kwaliteitsteam. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht houdt haar formele adviestaak aan het college en volgt in principe het advies van het kwaliteitsteam. De kosten van het kwaliteitsteam (en de secretariële ondersteuning) worden gedekt uit de, bij vaststelling te openen, grondexploitatie.
Beslispunt	
3	Een grondexploitatie voor fase 1 en 2 te openen en de autoparkeergarages en de openbare fietsenstalling in fase 1 en 2 in eigendom te nemen en te exploiteren.

Argumenten	
3.1	Met het openen van de grondexploitatie en de keuze voor eigendom en exploitatie van de autoparkeergarages toont en neemt de gemeente initiatief om de gewenste wijkverbetering en bouw van 2.500 woningen mogelijk te maken.
	Voor de transformatie van Overvecht Centrum en daarmee ook voor fase 1 en 2 is gebouwd parkeren de kritische succesfactor. Er is op dit moment geen restcapaciteit voor parkeren. Er moeten eerst parkeerplaatsen bijkomen, voordat er ander programma toegevoegd kan worden. In fase 1 en 2 zitten twee parkeergarages: een bovengronds parkeergebouw en de eerste fase van de ondergrondse parkeergarage. Door deze twee garages te realiseren ontstaat ontwikkelruimte en wordt het parkeren op maaiveld omgezet naar woon-, werk- en leefgebied.
3.2	De grondexploitatie is nodig om fase 1 en 2 van het Masterplan tot ontwikkeling te brengen.
	Doordat de gemeente in fase 1 en 2 zelf grond gaat uitgeven moet hiervoor een grondexploitatie worden geopend. De gemeente sluit overeenkomsten met de eigenaren binnen fase 1 die zelf willen ontwikkelen en bereid zijn aan de gemeente een bijdrage aan de grond- en parkeerexploitatie te doen. De ontwikkeling van fase 1 en 2 heeft een sluitend financieel eindresultaat. Dit resultaat, en de onderbouwing ervan, wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage ‘Toelichting grondexploitatie Overvecht Centrum Fase 1 en 2’.
3.3	Fase 1 en 2 van het Masterplan zijn, op basis van de eerste financiële doorrekening financieel haalbaar, fase 3, 4 en 5 laten op dit moment nog geen haalbaar financieel beeld zien en er is voldoende tijd om deze fasen haalbaar te maken.
	De realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum is financieel uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed (nog) hoog is. Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, is het Masterplan opgedeeld in meerdere fasen. Fase 1 en 2 zijn haalbaar en vallen binnen een planningshorizon van circa tien jaar. Fase 3, 4 en 5 van het Masterplan Overvecht Centrum laten op dit moment nog geen haalbaar financieel beeld zien en zijn afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen. Door de fasering hebben we voldoende tijd om hierop te sturen. Voor fase 3, 4 en 5 zien we een aantal belangrijke ontwikkelingen die een waardedrukkend effect op de huidige waarde van het vastgoed hebben en optimalisaties die een significant positief financieel effect kunnen geven en het plan op termijn haalbaar kunnen maken. Dit wordt verder toegelicht in de bijlage ‘Toelichting financiën Overvecht Centrum’. Het doel is om het gehele Masterplan uit te voeren. Dan pas ontstaat de volledige kwaliteitssprong en maximale bijdrage aan alle beleidsdoelen. Door eerst fase 1 en 2 uit te voeren ontstaat er wel direct een kwaliteitsimpuls en een voorproef hoe het hele centrum straks kan gaan functioneren. Oudere en leegstaande bedrijfshallen (Kwikfit, Carwash en de oude Opel-garage) worden getransformeerd tot onder andere woon- en parkeergebouwen. Ook verdwijnt het grote parkeerterrein aan de Seinedreef, komen er groene pleinen en gebouwen en verdwijnt de auto uit het straatbeeld. Het gebied wordt direct leefbaarder. De verwachting is dat door deze kwaliteitssprong de volgende fasen snel volgen, maar mocht dit langer duren, dan is een belangrijke eerste stap gezet en heeft uitstel of in het ergste geval afstel geen financiële consequentie. Er wordt voor gezorgd dat het gebied ruimtelijk en programmatisch tijdens en na elke fase kan functioneren.
3.4	Gemeentelijk eigendom van de openbare auto parkeergarages leidt tot meer regie en maatschappelijke meerwaarde.

	De belangrijkste reden om de garages in Overvecht Centrum in gemeentelijk eigendom te nemen is dat dit ten opzichte van markteigendom meer ruimte schept om regie te houden en om te sturen op maatschappelijke meerwaarde. Dit heeft een aantal redenen: - Door als gemeente alle parkeergarages in eigendom te nemen (en niet bijvoorbeeld alleen de bezoekersgarages), is het eenvoudiger optimaal gebruik te maken van dubbelgebruik van dezelfde garages door meerdere doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers). Dat scheelt ruimte en is daarmee zowel stedenbouwkundig als economisch de aantrekkelijkste optie. Daarbij kan de gemeente dan zowel sturen op kaders voor het straatparkeren als op de tarieven en voorwaarden voor het parkeren in de garages. - Met het in eigendom nemen van de parkeergarages kan de gemeente regie houden op het mogelijk op termijn herbestemmen van de bovengrondse garages wanneer de vraag naar autoparkeerplekken afneemt. De ondergrondse parkeergarage kan op termijn wellicht de totale parkeervraag opvangen. Deze flexibiliteit is er niet wanneer een derde (markt)partij de garages in eigendom heeft. Dit vergroot dus de regie in de toekomst. - Er is op dit moment geen commerciële partij die de bouw van de parkeergarages wil oppakken. Commercieel eigendom zou betekenen dat alle beleidsmatige keuzes m.b.t. venstertijden voor betaald parkeren en specifieke doelgroepen nu zouden moeten worden vastgelegd, omdat het eigendom anders te risicovol is voor marktpartijen om in te stappen. Daarnaast hoeft de gemeente in tegenstelling tot een commerciële partij geen rendement te maken. Hierdoor kunnen de exploitatielasten omlaag, wat zich laat door vertalen in lagere tarieven voor de gebruikers.
3.5	<u>De parkeerexploitatie en de grondexploitatie zijn onlosmakelijk onderdeel van een financieel gezonde gebiedsontwikkeling.</u>
	De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling is geborgd uitgaande van de invoering van betaald parkeren, uitbreiding van de venstertijden en de op dit moment opgenomen tarieven. Het resultaat van de parkeerexploitatie, en de onderbouwing ervan, wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage ‘Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2.
3.6	<u>Om de blijvende beschikbaarheid voor bezoekersplekken voor fietsen te garanderen, is het belangrijk dat ze in publiek eigendom komen.</u>
	Fietsparkeren voor bezoekers vraagt om inpandige stallingsruimte door de druk op de openbare ruimte. Er is onvoldoende ruimte op maaiveld om te voorzien in alle benodigde ruimte voor fietsparkeren voor bezoekers. Net als in andere grootstedelijke gebiedsontwikkelingen moet dit grotendeels inpandig worden opgelost. Voor bezoekersfietsenstallingen geldt – in tegenstelling tot voor autoparkeergarages – dat het mengen van bezoekers en bewoners niet wenselijk is. Daarom stallen de bewoners hun fiets in eigen stallingen in de bouwblokken. Om de blijvende beschikbaarheid van de bezoekersplekken te garanderen, is het daardoor belangrijk dat ze in publiek eigendom komen. Zo houden we publieke regie op de voorwaarden voor het gebruik van de stallingen. De kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud worden betaald door de toekomstige vastgoedeigenaren in het gebied. Zij hoeven het niet langer zelf te organiseren en zijn daardoor goedkoper uit.
Kanttekeningen/Risico’s	
3.1	<u>De onderkant van de bandbreedte van bewonerstarieven zoekt de grens van de risicomarges in de businesscase voor het parkeren op</u>
	Bij de onderkant van de bandbreedte zijn zo laag mogelijke tarieven voor bewoners opgenomen (voor de tarieven zie argument 4.1). Deze liggen lager

	dan elders in grootschalige gebiedsontwikkelingen. Hiermee is de grens van de risicomarges opgezocht en is de ruimte voor het opvangen van tegenvallers binnen de parkeerexploitatie van de garages beperkter.
3.2	Parkeren in garages is voor bewoners duurder dan een vergunning op straat en dit kan leiden tot ongelijkheid tussen de nieuwbouw en bestaande bouw
	In de exploitatieberekening is uitgegaan van een bewonerstarief van circa € 95 tot € 115 per maand. Dit is hoger dan een vergunning op straat (€ 13,79 per maand). Met als risico dat de nieuwbouw niet bereikbaar is voor een deel van de huidige bewoners van Overvecht of hen dwingt om geen auto meer te bezitten (terwijl deze voor een deel van de bewoners wel van belang is i.v.m. werk). Er zijn verschillende onderzoekslijnen om dit risico te verkleinen. Zie beslispunt 4.
3.3	De komst van de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren voor bezoekers is nog onzeker, hiervoor is nu geen dekking binnen de parkeerexploitatie.
	Eigenaren, ondernemers, bezoekers en gemeente hechten veel waarde aan eerste (twee) uur gratis parkeren. De komst van de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren voor bezoekers is nog onzeker. Uit de exploitatieberekeningen blijkt dat de gemeente de kosten voor de eerste twee uur gratis parkeren niet uit de exploitatie kan dekken. Hiervoor moeten andere mogelijkheden worden verkend samen met de eigenaren en ondernemers in het gebied. De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van Winkelcentrum Overvecht heeft aangegeven dat zij een rol voor zichzelf ziet om bij te dragen aan het realiseren van eerste (twee) uur gratis parkeren, mede in combinatie met het oprichten van een gebiedsbeheerorganisatie. Na vaststelling gaan we samen onderzoeken welke bijdragen vanuit eigenaren kunnen komen. Zie ook beslispunt 4.
3.4	Gemeentelijk eigendom en exploitatie van autoparkeergarages (specifiek voor bewoners) en de exploitatie van de fietsenstallingen voor bezoekers in Overvecht Centrum is mogelijk binnen de parkeervisie, maar legt een grotere rol en verantwoordelijkheid bij de gemeente dan in bepaalde andere gebiedsontwikkelingen.
	Het uitgangspunt van de vigerende Parkeervisie is dat een projectontwikkelaar zorgt voor de realisatie voor een mobiliteitsconcept. Een gemeentelijke rol is in de basis niet voorzien bij het eigendom en exploitatie van de parkeergarages en fietsenstallingen voor bewoners en bezoek, anders dan het normeren van de minimale c.q. maximale aantallen plekken en aanvullende bepalingen. Hiervan kan worden afgeweken als de specifieke omstandigheden van het geval daarom vragen. Dit hebben we eerder gedaan in o.a. Merwede, Papendorp en Beurskwartier. In het geval van Overvecht ligt een actievere gemeentelijke rol meer voor de hand omdat er sprake is van een complexe, gefaseerde ontwikkeling met meerdere eigendomsverhoudingen in het gebied. In de onderzoeksopdracht (zie beslispunt 4) is een onderzoekslijn en -vraag opgenomen over alternatieven.
3.5	De gemeente haalt als eigenaar financiële risico’s naar zich toe.
	Het risico in de parkeerexploitatie wordt voor een groot deel bepaald door de mate waarin en de (aanvang van de) momenten waarop bezoekers aan Overvecht Centrum zullen gaan betalen voor kortparkeren. Daarnaast kan er vraaguitval ontstaan ten opzichte van het verwachte en in de businesscase doorgerekende gebruik, doordat bezoekers en bewoners minder zullen parkeren vanwege de kosten daarvan of door de andere invulling van het winkelcentrum (met andere parkeernormen of autogebruik tot gevolg). Anders dan in andere gebiedsontwikkelingen is voor de bezoekersaantallen niet gerekend met een ingroeipatroon, omdat we hier uitgaan van de bestaande parkeerbehoefte. Er is rekening gehouden met een vraaguitval van circa 25% ten opzichte van het huidige gebruik, maar deze kan nog hoger uitvallen. Daarnaast is gerekend met een ingroei van bewonersaantallen en met een ingroei van het tarief van bezoekersparkeren (zie beslispunt 4).

	Om dit risico op te kunnen vangen wordt in de grondexploitatie geld gereserveerd voor aanvangsverliezen en is een risicoreservering opgenomen in de grondexploitatie. De inzet van deze middelen wordt toegelicht in de (geheime) financiële bijlage(n). Blijft de vraag structureel achter ten opzichte van de business case, dan kan het resterende straatparkeren in Overvecht Centrum versneld worden opgeheven en ontstaat ter plekke ook eerder ruimte om de latere fases van de ontwikkeling van het gebied te starten. Voor deze latere fases hoeven dan minder parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De gemeente is de enige partij die dit risico goed kan beheersen. De gemeente is de enige partij die kan sturen op de parkeerexploitatie vanuit de fasering van de ontwikkeling. Daardoor hoeft zij niet aan de voorkant hoge risico's in te prijzen, die uiteindelijk alleen maar kunnen worden verhaald door ze door te vertalen naar hogere kosten voor gebruikers.
3.6	Dat de kosten voor het beheer en de exploitatie van de openbare fietsenstallingen worden gedekt via bijdragen van toekomstige vastgoedeigenaren is nog niet zeker en kan leiden tot weerstand.
	Bewoners stallen hun fiets in eigen stallingen. Voor het bezoekersfietsparkeren geldt het uitgangspunt dat 90% van de fietsbezoekers de fietsen stalt in een gebouwde fietsparkeervoorziening. Voor fase 1 en 2 zijn dit circa 800 bezoekersfietsparkeerplekken. Dit aantal kan relatief beperkt blijven, doordat ook voor deze bezoekersstallingen dubbelgebruik als uitgangspunt geldt. Anders zou iedere vastgoedeigenaar voor zijn eigen gebruik bezoekersfietsparkeren beschikbaar moeten stellen. De instandhouding en beheer van de stalling in fase 1 en 2 kost naar verwachting circa € 0,2 miljoen per jaar. Uitgangspunt is dat die kosten worden betaald via een verplichte bijdrage vanuit de toekomstige vastgoedeigenaren, net zoals in Merwede en Beurskwartier gebeurt. Er zijn nog geen gesprekken gevoerd met de vastgoedeigenaren over de kosten die gemoeid zijn met het beheer en de exploitatie van de fietsenstalling. Ook hier kunnen de kosten later bepaald worden. Er zijn verschillende onderzoekslijnen om dit risico te verkleinen. Zie beslispunt 4.
Beslispunt	
4	Een onderzoeksopdracht te geven aan het college zoals opgenomen in de bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie' om zo bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) een financieel haalbaar voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm.
Argumenten	
4.1	Met de onderzoeksopdracht tot aan de kredietaanvraag organiseren we tijd om de mogelijkheden te onderzoeken om de risico's beter te beheersen, tot zo laag mogelijke bewonerstarieven en tot de gewenste eerste (twee) uur gratis parkeren te komen.
	Met de volgende tarieven is er een haalbare parkeerexploitatie: het bezoekersparkeren in de parkeergarage start met € 0,60 per uur en groeit in vijf jaar naar € 2,98 per uur. Het bewonerstarief is circa € 95 tot € 115 per maand en het zakelijk tarief is circa € 150 per maand. Het tarief voor gehandicapten en deelauto's is circa € 54 per maand (genoemde bedragen zijn inclusief BTW en prijspeil 2025). In bijlage 'Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie' zijn verschillende onderwerpen opgenomen om nader te onderzoeken tot aan de kredietaanvraag. Het betreft hier o.a. de onderwerpen eigendom en governance van de parkeergarages en fietsenstallingen, bezoekersparkeren voor de auto en de fiets, bewonersparkeren, risicobeheersing en het uitbreiden van de venstertijden. We onderzoeken de mogelijkheden om de impact te verlagen. Tot aan de

	kredietaanvraag worden alleen plankosten gemaakt. Grote investeringen (parkeren, aanleg openbare ruimte etc) worden nog niet gedaan, behoudens eventuele percelen in fase 1 en 2 die in het kader van het voorkeursrecht worden aangeboden.
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	Uit het onderzoek kan blijken dat het gewenste resultaat niet behaald wordt en op dat moment de risico's te groot zijn om door te gaan met het Masterplan.
	Indien de onderzoeksopdracht niet leidt tot het gewenste resultaat, dan kan bij de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage door de raad de keuze gemaakt worden om door te gaan met de dan geldende tarieven voor een haalbare parkeerexploitatie of in het uiterste geval alsnog te stoppen met het gehele masterplan. In dit laatste geval is het financiële risico beperkt tot de tot dan toe gemaakte plankosten voor de gebiedsontwikkeling en de parkeergarages (ontwerp, maken kredietaanvraag etc). De dekking voor dit risico is de reservegrondexploitatie (de reeds bestemde achtervang bij de onderdelen pré grondexploitaties en plankosten faciliterend grondbeleid, en de cofinanciering voor de WBI vanuit het restant van de grondexploitatie van de NPD strook). Indien de gemeentelijke cofinanciering voor de WBI ingezet wordt voor het dekken van de plankosten, betekent dit dat de WBI subsidie en de bijdrage van de Provincie in de cofinanciering terugbetaald moeten worden.

Financiën

De realisatie van het totale Masterplan Overvecht Centrum is financieel uitdagend. Dit komt onder meer omdat de actuele waarde van het huidige vastgoed (nog) hoog is en omdat er nog geen parkeerregime geldt in Overvecht Centrum en omgeving. Omdat de verwachting is dat de totale ontwikkeling minimaal een periode van circa 20 jaar in beslag neemt, zetten we in op een gefaseerde ontwikkeling:

Grondexploitatie en parkeerexploitatie fase 1 en 2
De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. De berekening van de grondexploitatie en de parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien met als randvoorwaarde de tarieven voor parkeren in de garages, het invoeren van betaald parkeren én het verruimen van de venstertijden overeenkomstig met de openingstijden van het winkelcentrum in Overvecht Centrum en de omgeving.

De kosten en opbrengsten van de plandelen fases 1 en 2 worden opgenomen in een grondexploitatie. Voor de planvorming zijn voorbereidingskredieten verstrekt en deze kosten worden ingebracht in de grondexploitatie. De berekening van de grondexploitatie en parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien. Hierbij is naar rato rekening gehouden met de WBI (Woningbouwimpuls)-subsidie van het Rijk. Het positief resultaat van de grondexploitatie bestemmen wij voor een bijdrage aan de parkeerexploitatie en een bijdrage in het kader van de Nota en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie wordt gefaseerd ingezet voor het dekken van het tekort op de parkeerexploitatie. Het risico dat het meerjarig geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie minder positief is dan waar nu rekening mee wordt gehouden of vertraagd beschikbaar binnenkomt, wordt beheerst binnen de grondexploitatie (zie opgenomen beheersmaatregelen in de geheime bijlage 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2') en, indien dat na beheersmaatregelen noodzakelijk blijkt, in eerste instantie opgevangen binnen het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties.

De resultaten van deze grondexploitatie en parkeerexploitatie worden toegelicht in de bijlage 'Toelichting financiën Overvecht Centrum' en in de geheime bijlagen: 'Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2' en 'Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2'.

Fase 3, 4 en 5
Fase 3, 4 en 5 zijn financieel meer uitdagend dan fase 1 en 2. In deze fases ligt meer vastgoed en daardoor is de vernietiging van deze zogenaamde vastgoedwaarde hoger. Doordat fase 3, 4 en 5 nog ver weg liggen in de tijd is het lastig om de haalbaarheid goed te beoordelen. De uitvoeringsstrategie houdt rekening met een aantal belangrijke ontwikkelingen die de haalbaarheid van deze fasen versterken, zoals een daling van deze vastgoedwaarde (inbrengwaarde) mogelijke optimalisaties en de realisatie van fase 1 en 2.
De uitvoering van fase 1 en 2 geeft een enorme stimulans aan het gebied om de rest ook te herontwikkelen. Dit effect is ook zichtbaar bij de NPD-strook. Het Masterplan geldt als leidraad en we hanteren een planningshorizon van tien jaar om telkens opnieuw te beoordelen of de volgende fase uitvoerbaar is. Indien een fase niet (direct) wordt uitgevoerd heeft dat geen financiële consequenties. Er wordt voor gezorgd dat het gebied ruimtelijk en programmatisch tijdens en na elke fase kan functioneren.

Vervolg
Na vaststelling door de gemeenteraad start de uitwerking van Fase 1 en 2. We starten met het maken van een plan van aanpak (en een samenwerkingsplan) voor de vervolgfase: zie paragraaf hieronder. We sluiten overeenkomsten met de pand- en grondeigenaren in het gebied, waarna zij de ontwerpen van het vastgoed gaan uitwerken. De gemeente gaat aan de slag met de ontwerpen van de openbare ruimte. Ook starten we met de voorbereidingen voor de planologische procedures (omgevingsplan). In het kader van de besluitvorming in de raad over het versnellen van het Utrechts Planproces (14 november 2024) is amendement 215 aangenomen A215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader. In dit amendement vraagt de raad eerst om eisen en criteria voor een beleidsnota deelgebied, voordat een volgend delegatiebesluit genomen gaat worden. Aan dit kader wordt nu gewerkt. Onderzocht wordt of in het verdere planologische proces gebruik gemaakt kan worden van een delegatiebesluit. Dit wordt te zijner tijd voorgelegd aan de raad.

Na vaststelling start de uitvoering van de onderzoeksopdracht zoals opgenomen in de bijlage ‘Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie’. Bij de vaststelling van de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage (verwacht 2027) wordt een voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor gelegd met de definitieve parkeertarieven en indien aan de orde een aangepaste eigendoms- en exploitatievorm. Dan voeren we ook een ijking in het kader van de regeling risicovolle projecten uit.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Het Masterplan Overvecht Centrum is tot stand gekomen in een zogenaamd open planproces, een innovatief en inclusief planproces dat alle belanghebbenden van het begin af aan gelijkwaardig betrokken heeft. Dit proces bood kansen voor inwoners, ondernemers, eigenaren en de gemeente om hun doelen en belangen te verwezenlijken. Centraal in dit proces stonden drie teams: Team Overvecht Centrum (betrokken inwoners en ondernemers), Team Eigenaren (pand- en grondeigenaren) en Team Gemeente (beleidsafdelingen van de gemeente Utrecht). Samen werkten zij, onder begeleiding van het kernteam en ontwerpteam, intensief aan een gedeeld toekomstbeeld en een uitvoerbaar plan. In het document Verdieping en achtergrond Masterplan Overvecht Centrum is een uitgebreid verslag opgenomen van twee jaar samenwerken tussen inwoners, ondernemers, pand- en grondeigenaren en de gemeente Utrecht.

Het open planproces bestond uit vier fasen. Tijdens iedere fase kwamen alle deelnemers samen en checkten we de tussenproducten. Twee keer deden we een brede check in de wijk om te kijken of we op de goede weg zaten. De aandachtspunten en zorgen zijn steeds verwerkt in de nieuwe versie. Er ligt nu een toekomstplan dat, binnen de vooraf gestelde kaders, recht doet aan zo veel mogelijk verschillende invalshoeken, denkbeelden en (individuele) belangen en daarmee ook de verschillende achterliggende doelen voor alle betrokkenen. Het merendeel van de deelnemers heeft voldoende vertrouwen in het Masterplan. Dit betekent niet dat iedereen het met het Masterplan eens is. Het open planproces had niet als doel consensus te bereiken. Het doel was om met alle doelen en randvoorwaarden te komen tot het beste plan voor de wijk, zoveel mogelijk rekening houdend met de verschillende belangen en perspectieven in het gebied. We hebben in verslagen altijd de verschillende perspectieven en standpunten die leven vastgelegd en gedeeld. Dit heeft geleid tot een plan dat anders niet tot stand was gekomen en waarin diverse perspectieven en inzichten zijn verwerkt. Door gezamenlijk de mogelijkheden en beperkingen te onderzoeken, zijn afwegingen transparanter

gemaakt en is er ruimte geboden aan verschillende perspectieven.
De gemeenteraad werd na afronding van iedere fase met een brief op de hoogte gehouden van de vorderingen. Ook werd zij bij een van de bijeenkomsten uitgenodigd. Zo werkten we, in ongeveer twee jaar tijd, aan een gedeeld toekomstbeeld en een uitvoerbaar plan voor Overvecht Centrum dat zoveel mogelijk invulling geeft aan de vooraf gezamenlijk geformuleerde doelen.

We zetten het open planproces voort in de vervolgfase. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De wijk, de markt en de gemeente blijven daarbij samenwerken als gelijkwaardige partners. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen. We werken vanuit de leidende principes voor houding en gedrag vanuit de beleidsnota *Samen stad maken. Geen Utrecht zonder U.* Ook werken we volgens de afspraken zoals in het Wijkakkoord (dat op 1 februari 2022 is ondertekend). De basisregels voor het open planproces blijven overeind:
- we doen het samen, vanaf het begin
- we werken integraal en vanuit doelen
- we werken vanuit een transparant en herleidbaar proces en zorgen voor herkenbaarheid

Communicatie
Communicatie over het besluit naar deelnemers van het open planproces en mensen die hebben aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen worden, gebeurt via een digitale nieuwsbrief per mail. Communicatie gebeurt ook via de website (www.utrecht.nl/overvechtcentrum). Ook alle indieners van een reactie krijgen persoonlijk bericht. Tevens wordt de Reactienota op de website geplaatst. Het besluit over de vaststelling van het masterplan en de beleidsregel beeldkwaliteit worden ook gepubliceerd op officiëlebekendmakingen.nl.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Masterplan Overvecht Centrum
- Verdieping en Achtergrond Masterplan Overvecht Centrum
- Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
- Beeldkwaliteitsplan Overvecht Centrum
- Toelichting financiën Overvecht Centrum
- GEHEIM Toelichting grondexploitatie Masterplan Overvecht Centrum Fase 1 en 2
- GEHEIM Rapportage eigendom en governance parkeren Overvecht Centrum Fase 1 en 2, inclusief de bijlage ‘Uitgangspunten exploitatie parkeergarages fase 1 en 2 Overvecht’
- Onderzoekslijnen en -vragen bij parkeerexploitatie

Bijlagen informatief
- Reactienota Masterplan Overvecht Centrum
- Milieueffectrapportage met bijlagen
- Eerdere besluitvorming, informatievoorziening en toelichting uitvoering amendementen, moties en toezeggingen