

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Heleen Wijtmans	Datum	4 december 2024
Doorkiesnummer	030-2869640	Kenmerk	12935109
E-mail	h.wijtmans@utrecht.nl	Onderwerp	Inspraak Masterplan Overvecht Centrum
Bijlage(n)	6	Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten: Overvecht

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over ons besluit om het concept Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en Achtergrond, en het planMER vrij te geven voor inspraak.

Twee jaar lang werkten de gemeente Utrecht, eigenaren, en een groep actieve inwoners en ondernemers samen aan een toekomstplan voor Overvecht Centrum. Tussendoor toetsten we in de wijk of we op de goede weg zaten of dat we nog dingen misten. Na het afsluiten van elke fase hebben wij uw raad geïnformeerd¹. Het plan werd steeds beter door alle feedback die we kregen. 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. Het concept Masterplan Overvecht Centrum, inclusief Verdieping en Achtergrond, en het planMER is nu gereed om vrij te geven voor inspraak.

Relatie met de Omgevingsvisie Overvecht

De Omgevingsvisie Overvecht beschrijft hoe Overvecht er in 2040 uit ziet: waar komen extra woningen, bedrijven en voorzieningen? Hoe zien de wegen eruit? Waar is ruimte voor groen en water? In de Omgevingsvisie Overvecht staat dat in Overvecht Centrum wordt verdicht, maar is nog niet in detail uitgewerkt hoe dat gebeurt. In het Masterplan Overvecht Centrum staat dat wel. De Omgevingsvisie Overvecht lag in het voorjaar van 2024 ter inzage en is recent ter besluitvorming aan uw raad aangeboden.

Een nieuwe toekomst voor Overvecht Centrum; het kloppend hart van de wijk

Overvecht Centrum is een belangrijk centrumgebied voor de wijk Overvecht en de rest van Utrecht. Het is een populair boodschappencentrum in dit deel van de stad. Het gebied kampt echter ook met problemen en met uitdagingen, zoals de teruglopende winkelkwaliteit, (verkeers)veiligheid,

¹ [Raadsbrief fase inventariseren](#), [Raadsbrief fase schetsen](#), [Raadsbrief voortgang](#), [Raadsbrief fase ontwerpen 1^e fase](#), [Raadsbrief fase ontwerpen 2^e fase](#)

leefbaarheid die onder druk staat, achterstallig onderhoud en het ontbreken van aantrekkelijke verblijfsplekken en groen. Er worden al twintig jaar plannen gemaakt voor Overvecht Centrum, het gewenste resultaat is tot nu toe nog niet behaald.

Ambitie is om Overvecht Centrum tot een gemengde hoogstedelijke buurt te ontwikkelen, waar mensen plezierig kunnen wonen, prettig winkelen, fijn werken, ontspannen en gezellig samenkomen. Er komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen (appartementen) en 55.500 m² aan voorzieningen, waaronder een Mercado (een plek waar kopen en verkopen, en eten en ontmoeten in de sfeer van Overvecht centraal staan) 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.

Verdichten en vergroenen in balans: de menselijke maat

Het Masterplan betekent een grote verdichting van Overvecht Centrum. In het plan is zorgvuldig ontworpen hoe Overvecht Centrum met deze verdichting een prettig gebied wordt. Dit is gelukt door in het plan licht, lucht en ruimte slim te organiseren in pleinen, brede straten en binnenhoven. Hoge gebouwen komen op plekken waar ze zo min mogelijk schaduw geven op bestaande woningen in de omgeving en op de pleinen, straten en binnenhoven. Er is ruimte voor rust en reuring. De hoge gebouwen liggen in dit plan wat naar achteren zodat deze minder opvallen. De grote diversiteit in achtergrond en cultuur van de bewoners wordt zichtbaar in de openbare ruimte en de architectuur. Op bijna alle plekken in het gebied is het windklimaat geschikt om prettig te verblijven. Dit leidt, ondanks de verdichting, tot een prettig gebied om te wonen, winkelen en verblijven.

Identiteit Overvecht Centrum: divers, verbonden en aantrekkelijk

Overvecht Centrum onderscheidt zich in de toekomst door diversiteit, verbondenheid en aantrekkelijkheid. *Divers* omdat de ambitie is dat het gebied ruimte biedt aan de verschillende gemeenschappen uit Overvecht, de verschillende ontmoetingsplekken en de verschillende dingen er kunt doen. *Verbondenheid* wordt gestimuleerd door voorwaarden te scheppen voor ontmoeting en gemeenschapszin, maar ook met aantrekkelijke routes vanuit omliggende wijken. Overvecht Centrum wordt *aantrekkelijk* vanwege de groene, veilige en prettige plekken waar mensen graag komen en blijven en de gevarieerde activiteiten die kunnen worden georganiseerd. Samen zorgen deze waarden voor een sterke, unieke identiteit voor Overvecht Centrum.

We creëren hiermee de randvoorwaarden voor mensen om zich te kunnen verbinden met anderen en zich maatschappelijk en cultureel te kunnen ontwikkelen. De verschillende gemeenschappen kunnen elkaar ontmoeten en herkennen in een 'Casa' (een plek waar je mensen ontmoet uit je eigen groep) of in een 'Plaza' (een plek waar verschillende groepen elkaar ontmoeten). Al deze verschillende ontmoetingen bevorderen inclusie, verbinding en een sterker sociaal netwerk voor de wijk. Op deze manier kan de gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum een positieve maatschappelijke impact hebben op de hele wijk.

Wonen in Overvecht Centrum: bouwen aan gemeenschappen

We vinden het belangrijk dat bewoners zich veilig en thuis voelen in Overvecht Centrum. Daarom bouwen we aan gemeenschappen. We besteden extra aandacht aan ontmoetingsplekken in de gebouwen en binnenhoven en zetten in op bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties of woonconcepten voor (menging van) bepaalde doelgroepen. Er komt een gemengd woningbouwprogramma: 30% sociale huur, 35% middensegment (huur en koop) en 35% vrije sector (huur en koop). We bouwen vooral voor jongeren, starters en ouderen. Door de verschillende woninggroottes kunnen er ook gezinnen wonen. Zo bevorderen we de doorstroming binnen de wijk.

Een centrumgebied om te lopen en te verblijven én goed bereikbaar met de auto

Overvecht Centrum is in de toekomst goed verbonden met omliggende buurten door logische routes, waardoor je er makkelijk komt. Het Masterplan zorgt voor een groene, comfortabele en veilige openbare ruimte waar mensen graag verblijven. Het gebied heeft duidelijke hoofdroutes en herkenbare plekken, zoals het nieuwe winkelrondje, het Mercadoplein (met de weekmarkt) en het centraal gelegen O-plein. Bezoekers die met de auto of de fiets komen bereiken comfortabel en snel de ondergrondse parkeergarage in het hart van het gebied of de fietsenstallingen.

Samenwerken

Dit Masterplan is pas het begin van een langjarige herontwikkeling. In de nadere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft samenwerken het sleutelwoord. De samenwerking tussen de wijk (de inwoners en ondernemers uit Overvecht), de markt (de pand- en grondeigenaren) en de gemeente blijft staan. Met ieders unieke expertise, belangen en ervaringskennis kunnen we op die manier tot de best mogelijke ontwikkeling voor Overvecht Centrum komen.

Fase 1 en 2 zijn haalbaar onder de voorwaarde van het (op termijn) uitbreiden van de venstertijden.

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 betaald parkeren is 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 modulaire ontwikkeling. De uitvoering van fase 1 en 2 gaat naar verwachting over een periode van 10 jaar na vaststelling van het Masterplan. 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 werken. Oudere en leegstaande bedrijfshallen (Kwikfit, Karwei en de oude Opel garage) worden getransformeerd tot onder andere woon- en parkeergebouwen. Het grote auto parkeerterrein aan de Seinedreef verdwijnt en er komen groene pleinen, gebouwen en de auto verdwijnt onder de grond. Het gebied wordt daarmee direct leefbaarder.

De eerste financiële doorrekeningen van de concept grondexploitatie en de concept parkeerexploitatie voor fase 1 en 2 laten een haalbaar resultaat zien met als randvoorwaarde het op termijn verruimen van de venstertijden voor het parkeren op straat in Overvecht Centrum en omgeving, gelijk aan de openingstijden van de winkels (dagelijks tussen 8.00 en 22.00). Ook moet er in de toekomst betaald worden voor het parkeren in de garages. Wat de kosten voor het parkeren voor bewoners en bezoekers precies gaan worden, wordt nu onderzocht. Bijvoorbeeld of het mogelijk wordt om het eerste uur gratis te parkeren in de parkeergarages. Bij het voorstel aan uw raad tot vaststelling van het Masterplan wordt een voorkeursscenario voor het parkeerregime bijgevoegd.

Nieuwe 'Look and Feel' voor het huidige Shoppingcenter Overvecht

Los van de herontwikkeling van het Shoppingcenter, heeft de CVvE de afgelopen tijd gewerkt aan een nieuwe 'Look and Feel'. Het Shoppingcenter Overvecht gaat begin volgend jaar verder onder de naam Overvecht Centrum en krijgt tevens een nieuw eigentijds logo en een nieuwe website. Daarnaast investeren de eigenaren in een restyling van binnen- en buitenzijde en in een nieuwe vloer in het winkelcentrum. Zo blijft het in aanloop naar de beoogde herontwikkeling prettig om te winkelen.

Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum

Een aantal onderwerpen heeft extra aandacht gekregen tijdens de verschillende raadsbehandelingen, met onderzoeksvragen, amendementen, moties of toezeggingen. In de bijlage 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' gaan we dieper in op deze onderwerpen en beschrijven we de afwegingen die gedurende het proces zijn gemaakt. Het betreft hier o.a. de mate van

Burgemeester en wethouders

Datum 4 december 2024
Ons kenmerk 12935109

verdichting, de bestaande woningen in het plangebied, het woningbouwprogramma en gemeenschapsvorming en het parkeren. Hieronder geven we kort een toelichting hoe uitvoering is gegeven aan eerder door uw raad vastgestelde amendementen, moties en toezeggingen.

Onderstaande amendementen en moties hebben aanvullende onderzoeksvragen opgeleverd in het Masterplanproces:

- [A2021-165 Toevoegen onderzoeksvragen](#): de onderzoeksvragen zijn toegevoegd en het Masterplan Overvecht Centrum en de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' geeft een antwoord op deze vragen.
- [A2021-167 35% sociaal in Overvecht Centrum](#): In Overvecht Centrum komen ongeveer 2.500 nieuwe woningen met een gemengd programma: 30% sociale huur, 35% middensegment, en 35% vrije sector. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie Overvecht waarin is opgenomen dat grotere gebiedsontwikkelingen vanaf circa 300 woningen op zichzelf een gemengd woonmilieu moeten vormen.
- [A2021-169 Friendswoningen Overvecht](#): In hoofdstuk 5 van het Masterplan wordt de inzet op verschillende woonconcepten beschreven.
- [A2021-172 Zoveel mogelijk middensegment in Overvecht Centrum](#): zie uitvoering A2021-167.
- [M2021-466 Ga ondergronds met de auto in Overvecht Centrum](#) (overgenomen en toegevoegd als onderzoeksvraag): Het plan voorziet 2.550 nu in plekken met een centrale ondergrondse bezoekersgarage (1.450 plekken) en twee bovengrondse bewonersgarages (1.100 plekken), met flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen en functies. Hoofdstuk 4 van het Masterplan en hoofdstuk 5 van de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum' beschrijft de afweging m.b.t. de parkeerstrategie.
- [M2021-467 Meer dan 10% maatschappelijke functie](#): Er is in het Masterplan Overvecht Centrum nu tussen de 12.000 en 13.500 m2 BVO maatschappelijk programma opgenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft dit programma, met als nieuwe functie een culturele trekker.

Overige moties en amendementen

- [A2021-168 Verwelkom de fietser bij winkelcentrum Overvecht](#): Het Masterplan gaat uit van meer ruimte geven voor voetganger en fietser. Hoofdstuk 4 van het Masterplan gaat over de verschillende verkeersmodaliteiten.
- [M2024-110 Behoud bestaande woningen Overvecht Centrum \(\)](#): Deze motie is ingetrokken na onze toezegging dat inzichtelijk wordt gemaakt wat er gebeurt als deze bestaande woningen toch behouden blijven. De consequenties hiervan worden beschreven in hoofdstuk drie van de 'Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum'.
- [M2024-112 Zorgvuldige afweging VO-school](#): u bent hierover op 29 november jl. geïnformeerd.
- [M2024-113 Student & Senior slaan handen ineen \(Motie overgenomen\)](#): In hoofdstuk 5 van het Masterplan wordt de inzet op verschillende woonconcepten beschreven.

Daarnaast is zowel in 2021 als in 2024 tijdens de behandeling in uw raad gesproken over leefbaarheid in relatie tot verdichting. Het Masterplan Overvecht Centrum richt zich op een gebalanceerde ontwikkeling met een menselijke maat, door verdichting en vergroening te combineren. Het eindbeeld leidt tot een hoogstedelijk en verdicht centrumgebied waar het ondanks de toename van het programma, nog steeds prettig verblijven en ontmoeten is op straat, op de pleinen en in de binnenhoven van de bouwblokken. De ontwerpstappen hebben in het Masterplan geleid tot een gebalanceerde en optimale mate van verdichting en vergroening voor deze plek, door o.a. in te

Burgemeester en wethouders

Datum 4 december 2024
Ons kenmerk 12935109

zetten op deels ondergronds parkeren, brede straten en verschillende groene pleinen en strategisch gepositioneerde hoge gebouwen.

Vrijgave voor inspraak en vervolg

Het doel van de vrijgave van het Masterplan en de terinzagelegging is het verzamelen van reacties op het concept Masterplan. De reacties (zienswijzen) worden gebruikt om zo nodig het Masterplan aan te scherpen of juist te nuanceren, voordat deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw raad.

Van 5 december 2024 tot en met 26 januari 2025 kan iedereen voor een periode van 7,5 week (week 49 t/m week 4) reageren door een inspraakreactie aan de gemeente te sturen. Op 13 januari 2025 wordt er een inloopavond georganiseerd in Oproer. Op de [gemeentelijke projectpagina](#) is meer informatie te vinden over de verschillende manieren waarop dit kan.

Na verwerking van de reacties zal het raadsvoorstel voor vaststelling van het definitieve Masterplan Overvecht Centrum naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 worden voorgelegd aan uw raad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Concept Masterplan Overvecht Centrum
- Concept Verdieping en Achtergrond Masterplan Overvecht Centrum
- Publiekssamenvatting concept Masterplan Overvecht Centrum
- Milieueffectrapportage met bijlagen
- Nota van beantwoording zienswijzen NRD
- Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum