

Toelichting afwegingen Masterplan Overvecht Centrum

Aan de hand van amendementen, moties, toezeggingen en (onderzoeks)vragen van de gemeenteraad



November 2024

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Verdichten en vergroenen in balans	4
3	Effecten behoud bestaande woningen	10
4	Woningbouwprogramma	16
5	Parkeren	22
	Bijlage 1 Proces verdichten en vergroenen	28
	Bijlage 2: VvE Seinedreef/ Roelantdreef	31

1 Inleiding

De afgelopen twee jaar is intensief gewerkt aan het Masterplan voor Overvecht Centrum. Eind 2021 heeft de gemeenteraad budget vrijgemaakt om in een open planproces een toekomstplan voor Overvecht Centrum op te stellen. Ook heeft de gemeenteraad de basisprincipes en onderzoeksvragen vastgesteld en aangevuld. Het Masterplan geeft invulling aan de basisprincipes, de Gebiedsopgave Overvecht Centrum en geeft antwoord op de vele onderzoeksvragen die voor dit gebied zijn opgesteld.

Overvecht Centrum is behandeld is de volgende raadsvergaderingen:

- [Commissie stad en ruimte van 30 september 2021](#), agendapunt 4
- [Gemeenteraad 23 december 2021](#), agendapunt 10
- [Commissie ROG 1 februari 2024](#), agendapunt 7
- [Gemeenteraad van 28 maart 2024](#), agendapunt 21

Een aantal onderwerpen heeft extra aandacht gekregen tijdens de verschillende raadsbehandelingen, met amendementen, moties of toezeggingen.

Daarom gaan we in deze rapportage dieper in op de onderbouwing van deze punten en de afwegingen die gedurende het proces gemaakt zijn. Het betreft hier de mate van verdichting, de sloop van bestaande woningen, het woningbouwprogramma en het parkeren (aantallen, ondergronds of bovengronds parkeren, collectief of per plot). Over de school voor Voortgezet Onderwijs (VO) bent u op [29 november](#) jl. geïnformeerd.

Ook het maatschappelijk programma, aandacht voor de fietser en de eigen identiteit werden besproken in de raad. Hoofdstuk 3 beschrijft de identiteit aan de hand van de gebiedswaarden 'divers', 'verbonden' en 'aantrekkelijk'. Hoofdstuk 4 gaat over de verschillende verkeersmodaliteiten, waarbij de voetganger en fietser voorop staan. Hoofdstuk 5 beschrijft het maatschappelijk programma, met als nieuwe functie een culturele trekker.

2 Verdichten en vergroenen in balans

2.1 Context

De woningnood is groot in Utrecht. Te veel mensen kunnen geen passende woning vinden. In heel Utrecht moeten er daarom tot 2040 60.000 woningen bij komen (RSU). Daarvan zullen 5.000 woningen landen in Overvecht. Centrum Overvecht en stationsgebied Overvecht zijn van wijkoverstijgende waarde en van belang als stedelijk knooppunt. Dit biedt kansen voor het ontstaan van nieuwe gebieden met een combinatie van woningen, werkplekken en voorzieningen.

Eind 2020/ begin 2021 is er samen met de eigenaren in het gebied een Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum (Verkenning) gemaakt. Deze studie heeft geresulteerd in Basisprincipes en Onderzoeksvragen. Hierin staat dat het toe te voegen volume van het gebied op basis van de ruimtelijke verkenning maximaal 160.000 - 260.000 m² BVO is (exclusief het gebouwde parkeren). Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m² BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd.

Zowel in 2021 als in 2024 is tijdens de behandeling van de gemeenteraad gesproken over leefbaarheid in relatie tot verdichting. Is het toevoegen van 160.000 – 260.000 m² BVO niet te veel, of juist te weinig? Wat is het effect van zoveel woningen en mensen erbij op de druk op de leefomgeving, menselijke maat en leefbaarheid? Ook zijn vanuit de wijk op een eerdere versie van het Masterplan zorgen over deze verdichting en de hoogte van de gebouwen geuit. Daarop is het plan aangepast. Dit hoofdstuk laat zien hoe dit masterplan, met de gekozen mate van verdichting, zorgt voor een optimaal plan met menselijke maat. In de bijlage worden de verschillende stappen in het ontwerpproces weergegeven en hoe alle opmerkingen van de deelnemers van het open planproces, de wijk en de raad in elke fase is verwerkt om te komen tot het eindbeeld.

2.2 Opgave en gezamenlijke doelen

De gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum heeft als doel een prettige nieuwe buurt te creëren die het kloppend hart van de wijk wordt. Dat doen we door woningen toe te voegen en nadrukkelijk ook ruimte te maken voor voorzieningen die horen bij een aantrekkelijk centrum. Het gaat om een compleet aanbod winkels, horeca, werkruimten en maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg, cultuur, welzijn en sport. Ook komt er ruimte voor meer groen en een comfortabele, groene openbare ruimte. Dit alles in balans met het verdichten. Met verdichten dragen we namelijk ook bij aan doelen voor een prettig, comfortabel en toegankelijk gebied, waar mensen goed kunnen komen en ruimte is voor ontmoeten, verblijven en ontplooiën. In het gebied zijn er naast het toe te voegen programma voldoende en passende parkeervoorzieningen voor auto en fiets in het gebied nodig en prettige pleinruimtes met groen, licht en lucht. De optelsom van de verdichting bepaalt in welke mate we bijdragen aan kwaliteitsdoelen, zoals vergroening, menselijke maat, leefbaarheid, woningkwaliteit en veiligheid.

2.3 Dilemma's

Het Masterplan moet ruimte bieden aan gebouwen met woningen, winkels, horeca en parkeerplaatsen, en tegelijkertijd zorgen voor een aantrekkelijke, goed functionerende openbare ruimte met voldoende groen.

Dit creëert een dilemma tussen bouwen en ruimte laten. De centrale vraag bij verdichten is niet wat prioriteit heeft, maar hoe de balans tussen verdichting, menselijke maat en vergroening kan worden gevonden. Hoeveel ruimte voor programma is nodig op deze plek in de stad, en wat kan er met behoud van kwaliteit worden ingepast? Het is een kwestie van afwegen tussen bouwen en open ruimte.

Daarnaast speelt het dilemma over tegengestelde belangen tussen de bewoners in en om Overvecht Centrum en de eigenaren in het gebied. Enerzijds wordt de mate van verdichting vanuit de bewoners in en om het gebied als te hoog gezien. *“Het wordt er niet prettig straks, te veel volume, te hoge gebouwen, te veel wind en te weinig zon en het uitzicht verdwijnt”*. Anderzijds spelen de belangen vanuit de eigenaren met betrekking tot de haalbaarheid/betaalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. *“We kunnen zo niet tot ontwikkeling komen, het kan niet uit, er moet meer volume bij.”*

2.4 Masterplan Overvecht Centrum: een gebalanceerde en optimale mate van verdichting en vergroening

In het Masterplanproces was de leefbaarheid van het gebied, de mate van verdichting en haalbaarheid/betaalbaarheid (bovenstaand dilemma) een centraal onderzoeksthema. Elke stap in het proces zorgde voor een verfijningsslag in eindbeeld en strategie. (zie bijlage 1)

2.4.1 Verdichting

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 de:

- Gebouwen aan de straat (de stedelijke laag) zijn op strategische plekken vier verdiepingen hoog voor een goede bezonning in de blokken en op straat. Op andere plekken zijn openingen in de blokken naar de binnentuinen voor licht en lucht in het plan.
- Parkeren vindt voor een groot deel onder de grond plaats, waardoor de ruimtelijke impact minimaal is.
- Brede straten en verschillende groene pleinen.
- De hoge gebouwen zijn strategisch over het gebied verspreid, en liggen terug ten opzichte van de straat, zodat je deze minder ervaart als je door het gebied loopt.
- De zonstudie en het onderzoek naar windklimaat tonen aan en gaan borgen dat de leefomgeving in het gebied prettig en comfortabel is op alle plekken.
- Er is gekozen voor verdeling in levendigheid en dynamiek in het centrumgebied. Er is een levendig winkelhart in het midden. Vanuit de entreegebieden komt men middels prettige en overzichtelijke routes (de aanloopstraten) vanuit de omliggende buurten en randen van het

gebied bij twee actief geprogrammeerde en dynamische pleinen en het winkelhart. De overige delen zijn meer gericht op wonen met rustige woonstraten en hofjes, afgewisseld met straten met actievere plinten voor de buurtfuncties. De binnenhoven zijn het domein van de bewoners, dat is hun groene, luwe en rustige verblijfsruimte in dit centrumgebied.

2.4.2 Vergroening in de straten, op de pleinen en de binnenhoven

In de straten, op de pleinen en in de binnenhoven is er ruimte om het gebied te vergroenen. De uitdaging van de inrichting van de straten, pleinen en met name de binnenhoven is dat deze gaat aansluiten bij de leefwereld van de nieuwe bewoners en gebruikers, zodat deze ook daadwerkelijk gebruikt gaat worden zoals beoogd.

Aan de hand van voorbeelden uit Utrecht en elders hebben we de volgende elementen, die cruciaal zijn bij de uitwerking van de binnenhoven, opgenomen als richtlijnen in het Masterplan:

- Door de samenwerking op te zoeken met huidige en toekomstige bewoners is de kans het grootst dat de binnentuinen daadwerkelijk gebruikt gaan worden en het eigenaarschap vergroot wordt
- Binnenhoven zijn groen en aantrekkelijk voor gebruik en faciliteren ruimte voor ontmoeting en interactie tussen bewoners. Er is ruimte voor co-creatie en gemeenschappelijk gebruik, zoals een kas of kruidentuin en of een huiskamer of pergola met zitgelegenheid.
- De binnenhoven hebben een optimale bezonning en wind door wanden van 3-4 lagen woningen en de verschillende bovenbouwvolumes die variëren in hoogte. Deze hebben ook openingen naar de straten en pleinen voor licht en lucht in het hof.
- In principe zijn binnenhoven private ruimtes voor de bewoners. Maar incidenteel is het mogelijk om een tuin toegankelijk/doorwaadbaar te maken middels een trap mits de privacy en veilige omgeving (avonduren) voor bewoners op een aantrekkelijke wijze geborgd kan worden.
- Cruciaal voor het gebruik van hoven is dat ze niet versnipperd zijn en er diverse plekken zijn voor verschillende behoeftes en gebruik. Het hof verdelen in private tuintjes met bergingen en schuttingen is niet mogelijk. Wel hebben woningen die grenzen aan de binnentuin een privaat terras, omzoomd met groen met een open zicht op de binnentuin (voorbeeld Veemarkt).
- Leefgalerijen met ruimte voor verblijf en ontmoeting aan de binnentuin zorgen voor levendigheid, ogen op de tuin en geven een vriendelijk en aantrekkelijk beeld met onder andere groen in de gevels.
- Het binnenhof is een groene oase met maximale vergroening en robuuste beplanting. Groene gevels en verticaal groen worden geïntegreerd voor meer biodiversiteit en esthetiek. Het beplantingsplan bevordert de biodiversiteit en houdt rekening met het lokale klimaat en het microklimaat in het hof. Een minimale leeflaag van 50 cm tot 100 cm, afhankelijk van de beplanting, biedt optimale groei-ruimte, waarbij 25% van het hof geschikt is voor grotere struiken en bomen. Goede drainage, waterdoorlatendheid en een bewateringssysteem met overstort zijn cruciaal voor gezonde groei. Al het groen en de voorzieningen voor planten en dieren in het gebied worden als één robuust levend systeem ontworpen.

2.5 Masterplan Overvecht Centrum vergeleken met andere hoogstedelijke gebieden

Overvecht Centrum is een van de plekken in Utrecht waar we willen en gaan verdichten. Om de mate van verdichting en de balans met leefbaarheid te kunnen beschouwen, vergelijken we de dichtheid met de Floor Space Index (zie kader hieronder).

De FSI van Overvecht Centrum is 2,4 en wanneer je dit vergelijkt met twee voorbeelden in Utrecht, en twee voorbeelden uit Rotterdam dan kunnen we het volgende daarover zeggen.

- Zowel Merwede als Little C hebben een FSI van rond de drie, maar de opzet van beide buurten verschilt sterk. Little C, met zijn compacte stedelijke inrichting zonder private binnenhoven, maar met smalle straatjes en kleine groene pocketparks, bereikt een FSI van net boven de 3. Merwede daarentegen combineert een meer traditionele opzet van stedelijke bouwblokken met private binnentuinen in openbare ruimte, wat resulteert in een FSI van net onder de 3. In het Beurskwartier zorgen twee grote parken voor ruimte tussen de blokken, hoewel de FSI hier aanzienlijk hoger is door de compacte, hoogstedelijke bouwblokken met flinke hoogteaccenten. Overvecht Centrum heeft een ruimtelijke structuur van vriendelijke blokken, ruime straten met diverse (groene) pleinen, die bijdragen aan een gevoel van openheid en daarmee ook aan een lagere FSI.
- De basislaag van de blokken verschilt tussen de plannen, Overvecht Centrum heeft straatwanden van 4 tot 6 bouwlagen. Waar Beurskwartier, Merwede en Little C variëren tussen 6 tot 10 bouwlagen.
- Anderzijds hebben de blokken van Overvecht Centrum binnentuinen op plus een, door een flink volume centrumfuncties op de begane grond. Dit verschilt met Beurskwartier, Merwede en Little C, die overwegend woonfuncties hebben en minder programmadruck op begane grond.
- De straten in Overvecht Centrum zijn relatief breed om vergroening en bezonning mogelijk te maken. De basisbreedte is 16 meter, Samen met lagere straatwanden dan bijvoorbeeld Beurskwartier en Little C verklaart dat de lagere FSI.

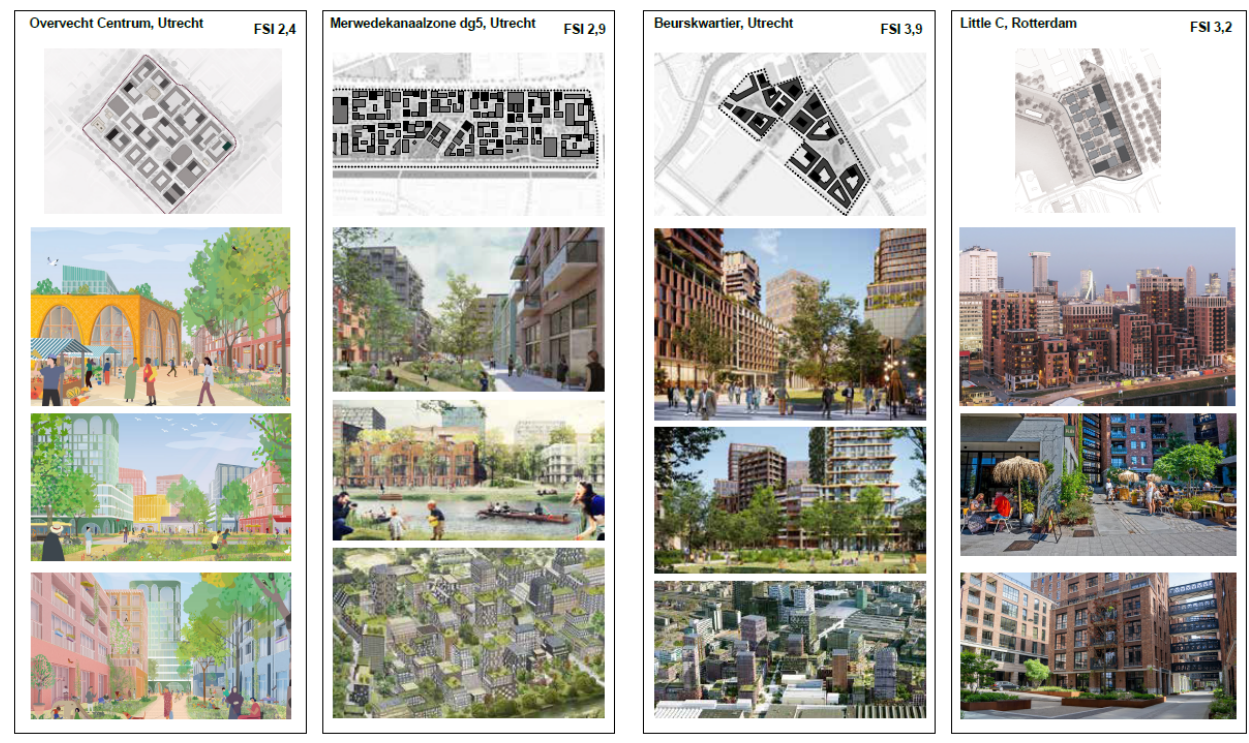
Mate van verdichting met Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) is een maatstaf die wordt gebruikt in stedelijke planning en vastgoedontwikkeling om de dichtheid van bebouwing op een perceel of in een gebied te bepalen. Het wordt berekend als de verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van een gebouw (alle verdiepingen bij elkaar opgeteld) en de oppervlakte van het plangebied waarop de gebouwen staan.

Voorbeeld: Als een plangebied 10.000 m² groot is en het totale vloeroppervlakte van de gebouwen in dat gebied is 30.000 m² (inclusief alle verdiepingen), dan is de FSI:

$$FSI = 30.000 \text{ m}^2 / 10.000 \text{ m}^2 = 3$$

Kortom een hogere FSI betekent een hogere bouwdichtheid, wat betekent dat er meer vloeroppervlakte per vierkante meter grond is. De FSI helpt ontwerpers en ontwikkelaars bij het maken van beslissingen over het ontwerp, de hoogte, en het gebruik van gebouwen, terwijl het ook zorgt voor een gecontroleerde en verantwoorde stedelijke groei. En het maakt het mogelijk om het volume in totaal verschillende gebieden en/of verschillende ontwerpen te vergelijken qua bouwdichtheid.



2.6 Masterplan Overvecht Centrum in relatie tot de stedenbouwvisie

Het Masterplan hanteert dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als in de Stedenbouwvisie. Soms zijn woordkeuze en volgorde anders.

We hebben nadrukkelijk ontworpen op een goede verdeling in gebieden met levendigheid voor de centrumfunctie en rust voor bewoners. We organiseren het gebied zo dat het centrum goed bereikbaar en toegankelijk is, met goede parkeervoorzieningen voor bewoners én bezoekers. Het hart zelf is gericht op lopen en fietsen, gezond, groen en veilig. We sturen op een verscheidenheid aan plekken voor verblijf en ontmoeting, ten behoeve van een gevoel van welkom en ruimte voor gemeenschap. Er is ruimte om je eigen gemeenschap te ontmoeten (casa), maar er zijn ook plekken waar de verschillende gemeenschappen elkaar ontmoeten (plaza). Het centrum biedt ruimte aan gemeenschappen en ontplooiing van mensen, zoals een wijkhart dat hoort te doen.

We streven naar een aantrekkelijke stad op ooghoogte en een goed microklimaat in het gebied. Veel aandacht voor de plinten, de programmering, de vergroening in het gebied als ook de overgangszone tussen privé en openbaar. Het omvangrijke volume is zorgvuldig ontworpen om zo min mogelijk impact te hebben op het leefklimaat. Voor de bovenbouw gelden in het Masterplan, net zoals aangegeven in de Stedenbouwvisie, de regels van set backs en maximale hoogten. De kaders voor een goed leefklimaat worden in het Masterplan geborgd met de zonstudie en het windklimaat dat het eindbeeld genereerd. Bouwplannen kunnen straks alleen afwijken van de opgenomen volume opbouw als de bezonning en het windklimaat niet verslechteren.

3 Effecten behoud bestaande woningen

3.1 Context

In Overvecht Centrum wonen op dit moment al honderden mensen in bestaande woningen (koop- en huur). Het masterplan heeft impact op deze woningen en dus op het leven van deze mensen. Daarom is in het planproces uitgebreid en zorgvuldig gekeken naar de impact van het masterplan Overvecht Centrum op de bestaande woningen in het gebied.

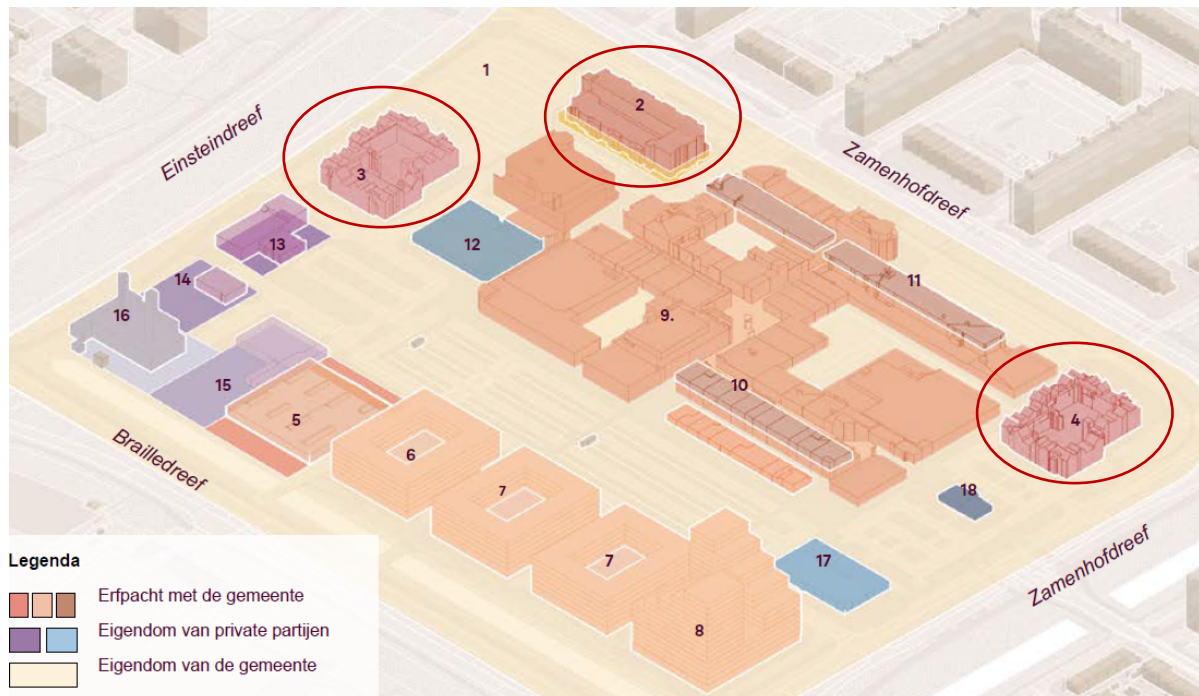
In Overvecht Centrum staan op dit moment verschillende woningen. Het gaat hier om de drie complexen met sociale huurwoningen (179 woningen), de koopwoningen van VvE Seinedreef/Roelantdreef boven het winkelcentrum (22 woningen) en de studentenwoningen boven het winkelcentrum (136 woningen). De recent opgeleverde woningen op de NPD strook worden in dit hoofdstuk niet behandeld omdat deze woningen altijd zullen blijven staan in het Masterplan.

Ten tijde van de raadsbehandeling in 2021 is er geen uitspraak gedaan dat de bestaande woningen niet gesloopt mochten worden. Bij de genoemde toevoeging van programma zoals beschreven in het vorige hoofdstuk is het uitgangspunt gehanteerd dat bestaande sociale huurwoningen gesloopt worden. Voor de koop- en studentenwoningen boven het winkelcentrum was nog geen keuze gemaakt. Het Masterplan gaat ervan uit dat alle eigenaren op termijn mee doen en daarmee dus van sloop van deze woningen. In de gemeenteraad van 28 maart 2024. is besproken dat inzichtelijk wordt gemaakt wat er gebeurt als deze bestaande woningen behouden blijven. Dat wordt hieronder toegelicht.

Als eerste worden de sociale huurwoningen behandeld. Vervolgens de koopwoningen boven het winkelcentrum en tenslotte de studentenwoningen boven het winkelcentrum. In bijlage 2 wordt de afweging en onderbouwing m.b.t. de koopwoningen boven het winkelcentrum in beeld gebracht. Dit was onderdeel van het onderzoeksmodel en ontwerpstudies in september 2023. Om meer inzicht in de fasering te krijgen, wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het Masterplan.

3.2 Drie complexen met sociale huurwoningen

In het gebied bevinden zich drie complexen met sociale huurwoningen. In het complex van Portaal (nummer 2) zitten 44 woningen, de bibliotheek en de buurtteams. In het complex van Bo-Ex (nummer 3) zitten 66 woningen en de Emmaus. Het derde complex is van Woonin (nummer 4) en heeft 69 woningen.



De corporaties (Portaal, Bo-ex en Woonin) hebben aangegeven dat zij niet op korte termijn willen herontwikkelen omdat hun bezit in Overvecht Centrum nu nog goed is. De corporaties staan wel open voor herontwikkeling op lange termijn. Over 15 tot 20 jaar hebben de corporaties de opgave om deze complexen te verduurzamen. Dan ligt herontwikkelen (sloop/nieuwbouw) meer voor de hand. Dit sluit aan op hun afschrijvingstermijn. Om deze reden zijn de complexen van de corporaties in de laatste fase van herontwikkeling van het totale gebied opgenomen.

Geen sloop nieuwbouw van de corporatiecomplexen betekent dat er circa 650 woningen niet gebouwd kunnen worden. Of deze woningen moeten gecompenseerd worden op andere plekken van het gebied wat leidt tot een hogere verdichting van de nieuwbouw wat leidt tot een verslechtering van bezonning en windklimaat en daarmee de leefbaarheid en menselijke maat van het plan.

Effecten van het niet slopen van de drie complexen

Effect op de kwaliteit van het Masterplan

- Aansluiting vanaf Zamenhofdreef richting winkelcentrum verslechtert door de huidige positie, maatvoering en uitstraling van het gebouw van Portaal. Het entreegebied aan de Zamenhofdreef krijgt niet de vorm en uitstraling die het nodig heeft om bezoekers het gebied in te trekken. De route van de HOV halte het plangebied in wordt niet goed begeleid met straatwanden door de grote ruimte tussen het C&A pand en het bestaande gebouw.
- Kwaliteit en programma O-plein kan niet worden gerealiseerd. Doordat de bibliotheek op de huidige plek blijft is de gecombineerde programmering die voorzien is in het Cultuurgebouw aan het O-plein niet mogelijk. De bibliotheek kan niet als trekker in het gebied een rol spelen, maar blijft aan de rand van het gebied zonder goede buitenruimte.

- Kwaliteit Einsteinhof kan niet volledig worden gerealiseerd. De rooilijnen van de te behouden gebouwen laten te veel ruimte open. Het Einsteinhof krijgt niet de geborgenheid en omslotenheid die het nodig heeft om een rustige en luwe groene buurtplek te zijn. De openbare ruimte loopt weg en de pleinen (het Mercadoplein en Einsteinhof) lopen in elkaar over.
- Kwaliteit Mercadoplein is niet volledig te realiseren
- Kwaliteit Apotheekplein is niet volledig te realiseren
- Parkeeropgave – de bestaande gebouwen hebben in de huidige situatie maaiveld parkeren rondom de gebouwen. In die nieuwe situatie is het parkeren anders georganiseerd. Toegankelijkheid en bereikbaarheid zijn oplosbaar, maar wanneer bewoners en bezoekers geen gebruik gaan maken van de publieke en bewonersgarages blijven er parkeerplaatsen op maaiveld. Dan is dat een kwaliteitsverlies van alle entreegebieden vanuit de omliggende buurten, die in het Masterplan nu autovrij zijn ontworpen.

Effect op programma & fasering

- Ongeveer 60.600 m² BVO gereserveerd voor wonen kan niet worden gerealiseerd, dit zijn ongeveer 650 woningen
- Ongeveer 10.700 m² BVO voor plintprogramma (voorzieningen, werken, woningen) kan niet worden gerealiseerd
- Of dit volume moet gecompenseerd worden elders in het gebied, wat leidt tot hogere dichtheid en hogere gebouwen elders.
- Fase 1 t/m 4 kunnen worden uitgevoerd. Daarna aanpassing Masterplan noodzakelijk.



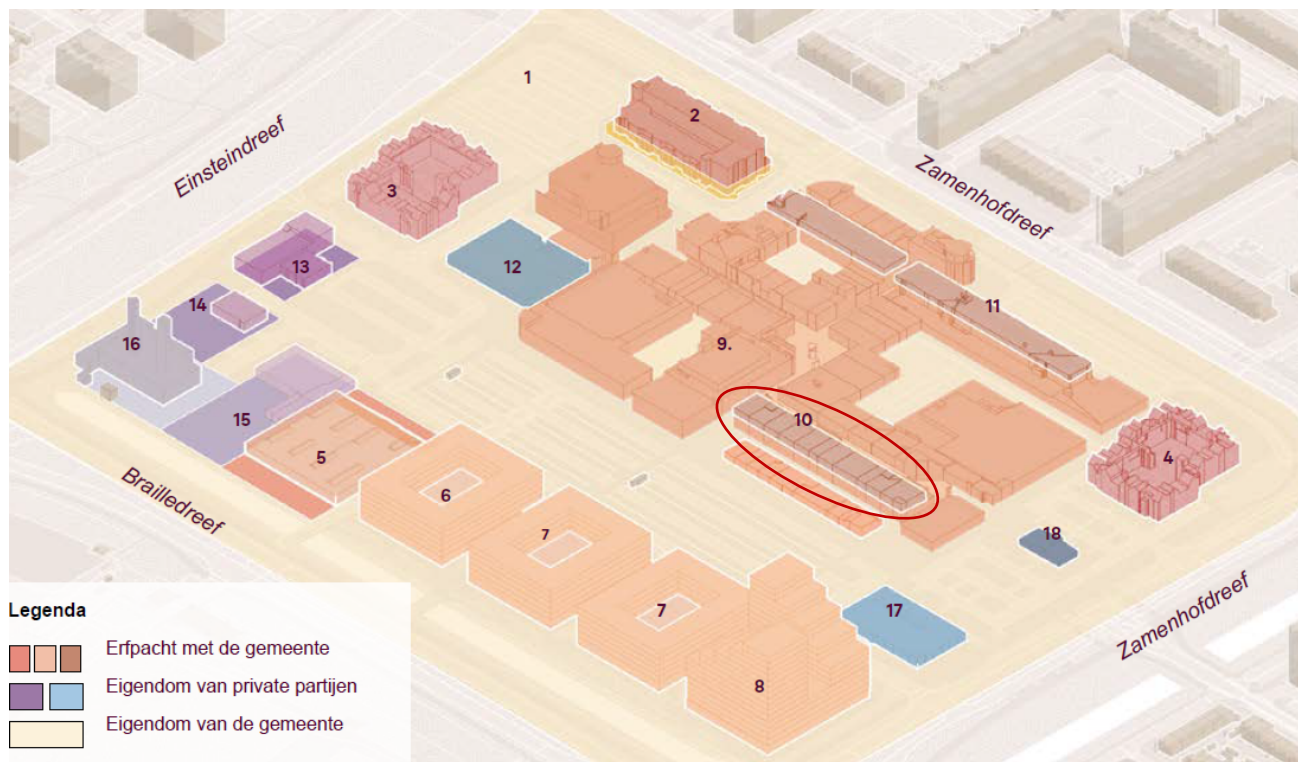
Figuur 3: Behoud corporatiebezit



Figuur 4: zonder behoud corporatiebezit

3.3 Koopwoningen VvE Seinedreef/Roelantdreef boven het winkelcentrum

De VvE Seinedreef/Roelantdreef (VvE) is een vereniging die bestaat uit eigenaren van 22 woningen bovenop het Shoppingcenter Overvecht en enkele winkels (beneden). De eigenaren van de winkels maken onderdeel uit van de CVvE Shoppingcenter Overvecht (de coöperatieve vereniging van eigenaren van alle panden in het winkelcentrum). Ruimtelijk zitten de woningen in het hart van het gebied en zijn hiermee behoorlijk bepalend voor het Masterplan Overvecht Centrum. Het grootste deel van de eigenaren woont er zelf. Een aantal woningen wordt (particulier) verhuurd.



Effecten van het niet slopen van de VVE Seinedreef-Roelantdreef

Effect op de kwaliteit van het Masterplan

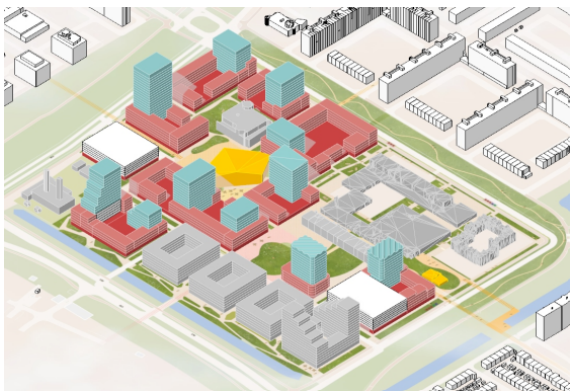
- De ondergrondse parkeergarage voor bezoekers zal anders moeten worden ontworpen en ontsloten. Dit betekent dat auto's verder het gebied in komen te rijden. De garage slechts aan 1 zijde ontsluiten is geen optie in verband met robuust functioneren van het winkelgebied. Dit betekent een minder groen, minder verkeersveilig gebied en mindere leefkwaliteit in het deel waar de auto's gaan rijden.
- Door de fasering en schuifruimte is het winkelrondje zonder de woningen precies passend te maken. Compactheid van het winkelcentrum is belangrijk voor de toekomstbestendigheid ervan. In de variant waarin de woningen blijven is het winkelrondje groter en daarmee kwetsbaarder. Het ontwerp van het winkelcentrum wordt minder toekomstbestendig.
- De relatie tussen de ondergrondse garage voor bezoekers en het winkelrondje is minder goed in de variant waar de woningen blijven. Een optimale bereikbaarheid van winkelrondje en pleinen is niet mogelijk.
- Met het behoud van de woningen zijn er verschillende straten en pleinen die minder goed begeleid worden door het ontbreken van een straatwand, dan wel pleinen met minder geborgenheid. Dit geldt ook voor het entreeplein met de apotheek. Het centrum krijgt een mindere entree doordat de woningen in een belangrijke zichtas vanuit de wijk gelegen zijn.

Effect programma & fasering

- Met behoud van woningen in het gebied is het volume minder goed te verdelen. Aangezien met het behouden van de woningen VvE betekent dat er in dit deel geen extra nieuwe woningen

gebouwd kunnen worden. Dus of er worden minder woningen gerealiseerd of deze moeten op een andere plek in het gebied toegevoegd worden, wat zorgt voor extra hoogbouw.

- Het cultuurcluster kan niet gerealiseerd worden op de beoogde plek tussen entreegebied en centrale plein.
- Het masterplan kan minder veranderingen opvangen in de tijd, doordat de ruimte voor flexibiliteit afneemt.
- Omdat de woningen midden in het gebied zitten moet er op termijn voor fase 3, 4 en 5 gedeeltelijk een nieuw masterplan gemaakt worden.



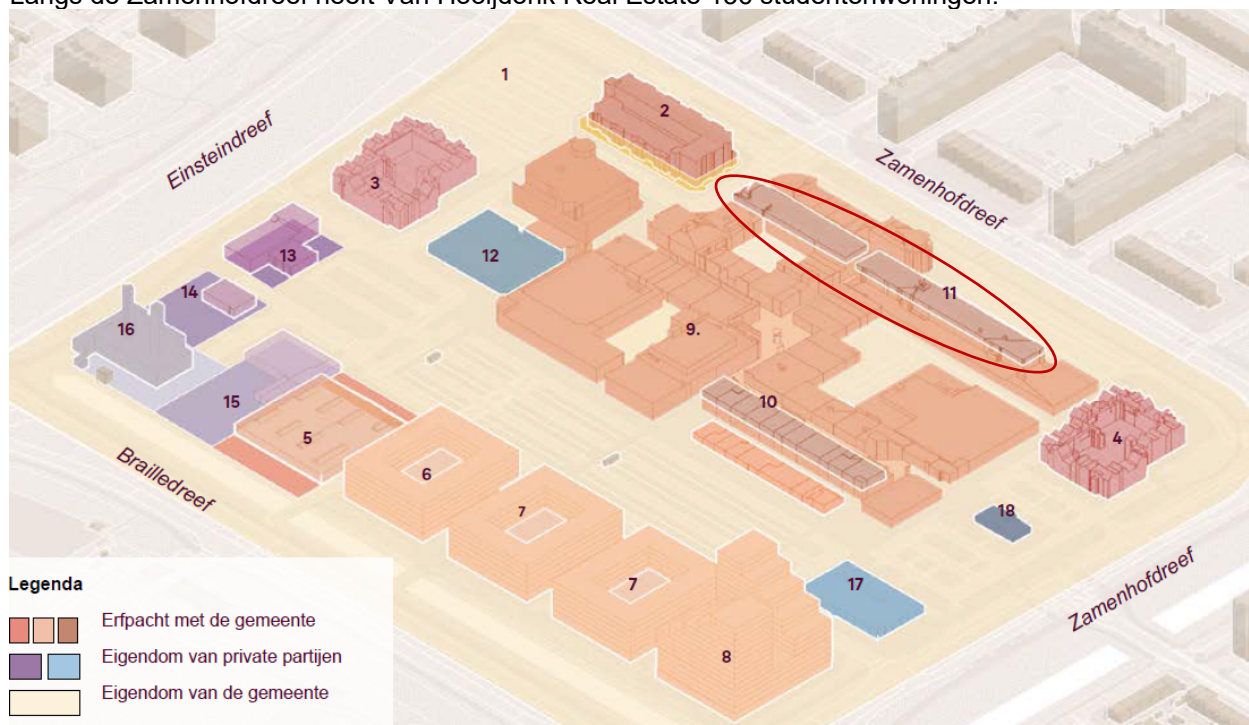
Figuur 5: Behoud koopwoningen



Figuur 6: zonder behoud koopwoningen

3.4 Studentenwoningen boven het winkelcentrum (136)

Langs de Zamenhofdreef heeft Van Hooijdonk Real Estate 136 studentenwoningen.



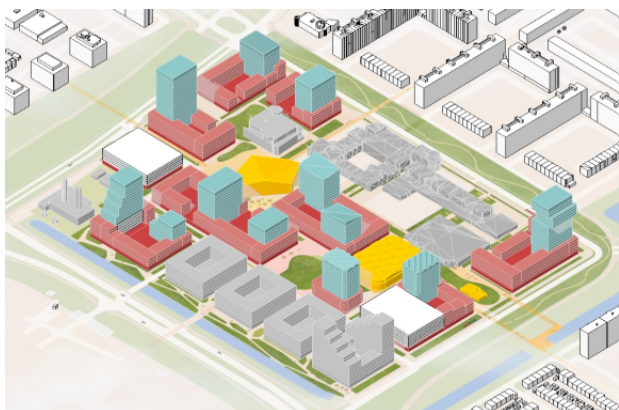
Effecten van het niet slopen van de studentenwoningen

Effect op de kwaliteit van het Masterplan

- Omdat de woningen over de lengte langs de Zamenhofdreef zitten, betekent het dat als deze woningen niet gesloopt minimaal drie blokken aan de Zamenhofdreef niet gerealiseerd kunnen worden.
- Dit is een substantieel deel van het winkelcentrum en plangebied van het Masterplan dat niet tot ontwikkeling kan komen. Hiermee is een nieuw ontwerp nodig voor dit gehele gebied en de aanpalende blokken/gebieden.
- De kwaliteitsslag met de ruimtelijk functionele structuur zoals een autoluw gebied, prettige en veilige verblijfsruimte, compact winkelrondje, logistiek inpandig, substantieel meer woningen in het gebied en meer groen is met behoud van deze woningen niet mogelijk voor dat deel en voor de aanpalende gebieden. De fijnmazige structuur van aantrekkelijke woonstraten met groene woonhofjes ten noordoosten van het winkelrondje is niet realiseerbaar. Hiermee verliest het plangebied een kwalitatief woonmilieu uit het Masterplan.
- De zorgvuldig inpandig ingepaste expeditie voor twee grote supermarkten kan niet gerealiseerd worden met behoud van deze woningen. Het is de vraag of in het vernieuwde ontwerp voor dit deel überhaupt plek is voor de supermarkten of dat het gehele winkelstructuur dan opnieuw moet worden bekeken.
- De nieuwe in hoogte variërende straatwand aan de Zamenhofdreef als begeleiding van de centrale corridor zijn niet realiseerbaar.

Effect programma & fasering

- Omdat de woningen over zo'n groot deel in het gebied verspreid zitten moet er op termijn voor fase 3, 4 en 5 een nagenoeg geheel nieuw masterplan gemaakt worden.



Figuur 7: Behoud studentenwoningen



Figuur 8: zonder behoud studentenwoningen

4 Woningbouwprogramma

4.1 Context

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is opgenomen dat er in Utrecht 60.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Hiervan komen er circa 5.000 woningen in Overvecht. Van deze 5.000 woningen werd in de RSU gemeld dat er ongeveer 2.000 in Overvecht Centrum kunnen komen. Dit aantal was gebaseerd op het gemiddelde uit de Basisprincipes Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum uit 2021. Hier konden ongeveer 1.000 woningen op het winkelcentrum komen en circa 1.500 daarom heen.

Bij de raadsbehandeling van 23 december 2021 zijn verschillende amendementen ingediend. Deze betroffen de onderzoeksvragen naar een stijging van sociale huurwoningen, het streven naar 40/50% middenhuur, het maken van woon(zorg) concepten en het toevoegen van friendswoningen. Daarnaast zijn er tijdens de raadsbehandeling op 28 maart 2024 vragen gesteld over de doorstroming vanuit de wijken en bijzondere woonconcepten met het combineren van studenten en ouderen. Tenslotte is er een vraag gesteld over het gemiddelde metrage voor sociale huurwoningen.

4.2 Gezamenlijke doelen wonen Overvecht Centrum

In meerdere documenten worden de doelen voor Overvecht voor wonen beschreven. In het programma Samen voor Overvecht staat de ambitie 'plezierig wonen in een meer gemengde wijk'. Er moet meer woning aanbod komen voor verschillende mensen. Ook in de Omgevingsvisie is opgenomen dat er in Overvecht een betere mix moet komen. Voor grote ontwikkelingen zetten we in op een gemengd programma.

In Overvecht Centrum willen we woningen toevoegen zodat er voldoende woningen zijn in de wijk, die aansluiten op de eisen en behoeften van bewoners en woningzoekenden (woningmarkt in balans). Daarnaast willen we woningen voor diverse doelgroepen: betaalbare én duurdere woningen, huur én koop. Het type woningen moeten passen bij Overvecht en een gemengde wijk bevorderen. Mensen moeten in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen (doorstroming en wooncarrière in de wijk). De nieuwe buurt wordt een thuis voor zowel bestaande als nieuwe Overvechters en het woonprogramma draagt bij aan huisvesting van speciale doelgroepen. Tenslotte hebben de woningen een goede verhouding tussen betaalbaarheid (totaal aan woonlasten) en woonkwaliteit.

4.3 Dilemma's

De te maken keuze in woningtypes en doelgroepen beïnvloedt de sfeer en leefbaarheid van de buurt, de toekomstige verblijfskwaliteit en sociale cohesie. Ook heeft dit invloed op de economische ontwikkeling van het winkelcentrum en de levensvatbaarheid van (gewenste) economische voorzieningen.

De woninggrootte en betaalbaarheid daarvan wordt onder andere beïnvloed door bouwkosten en rente. Bij betaalbare woningbouw is het lastiger om grote woningen te realiseren. En in de vrije sector zijn grotere woningen ook meteen de duurdere woningen. Daarnaast is het realiseren van evenwicht tussen

bestaande en nieuwe bewoners en doorstroming uit de wijk uitdagend. Doorstroming kan enkel gestimuleerd, niet afgedwongen worden.

Het te kiezen woningbouwprogramma beïnvloedt de mobiliteitsopgave. Verschillende doelgroepen hebben verschillende mobiliteitswensen/behoefte en mogelijkheden (betaalbaarheid en toegankelijkheid niet voor iedereen vanzelfsprekend). Veel kleine woningen in een stedelijke omgeving vergroten de druk op buitenruimte, wat een dilemma vormt door andere functies en behoeften. Ten slotte leeft de zorg dat er bij woningen voor 1-2 persoonshuishoudens meer verhuisbewegingen zijn, waarmee er een risico is voor gewenste binding en gemeenschapsvorming.

4.4 Score van verschillende varianten van het woonprogramma

In september 2023 zijn verschillende varianten van het woonprogramma in het planproces beoordeeld. De variant maximaal vrije sector is hierin niet meegenomen. De reden hiervoor zijn de voorwaarden van de WBI subsidie¹. Hierdoor kan er niet meer dan 38% vrije sector gerealiseerd worden, anders vervalt de subsidie.

Maximaal sociale huur

In Overvecht als geheel is het aandeel sociaal hoog. In sommige buurten is 80% van de voorraad een sociale huurwoning. Vanuit de wijk gezien kun je in deze wijken het aandeel sociaal naar beneden brengen. Dat kan door in Overvecht Centrum juist meer sociaal te bouwen (richting 50%). De verdeling in deze variant is sociaal 50%, midden 25%, vrije sector 25%.

Maximaal middensegment

In deze variant wordt vooral ingezet op het realiseren van woningen voor de middeninkomens. De gemeenteraad heeft gevraagd om de haalbaarheid van minimaal 40% strevend naar 50% middensegment (volgens Actieplan Middenhuur en koop conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk) te onderzoeken. De verdeling in deze variant is sociaal 30%, midden 50%, vrije sector 20%

Gemengd programma

In deze variant wordt ingezet op een gemengd programma, waarbij de focus niet op één segment ligt. De verdeling van de WBI subsidie valt onder dit gemengde programma. De verdeling in deze variant is sociaal 30%, midden 35%, vrije sector 35%.

Afweging

De focus op sociale huur zorgt ervoor dat je, wat betreft inkomen en huurprijzen, geen gemengde toekomstbestendige wijk bouwt. De buurt komt onder druk te staan, in een wijk die al onder druk staat met betrekking tot de hoeveelheid sociale huurwoningen. Daarnaast kan dit scenario alleen als je afspraken maakt over andere delen van Overvecht (niet alleen qua aantal/aandeel sociaal, maar ook financieel).

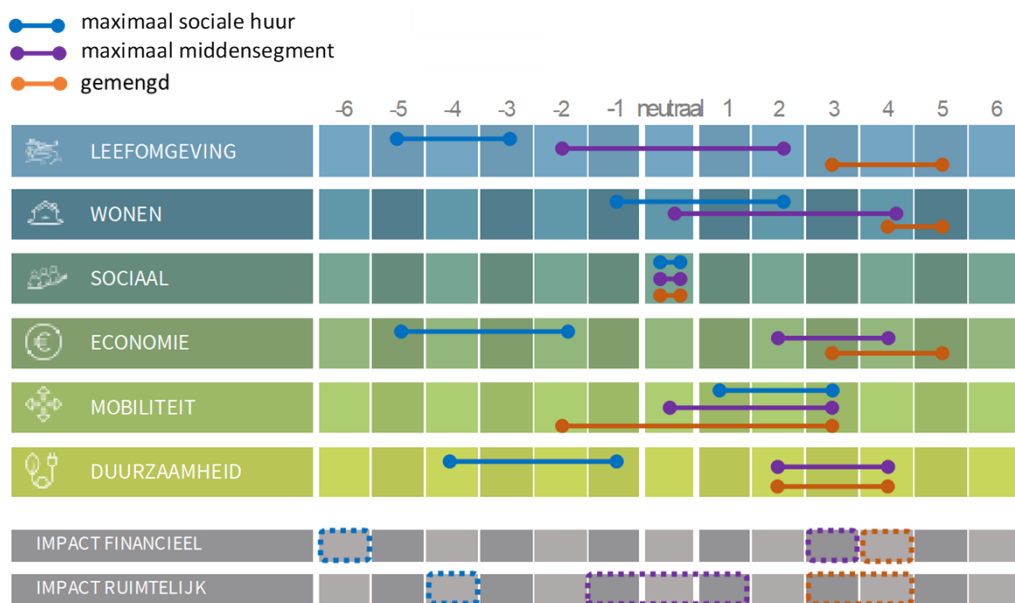
¹ WBI staat voor WoningbouwImpuls. De gemeente Utrecht heeft een subsidie van de Rijksoverheid ontvangen. De subsidie is gebaseerd op een toevoeging in totaal 2.122 woningen waarvan 505 sociale huurwoningen, 575 middenhuur woningen, 228 middenkoop woningen en 814 vrije sector woningen. Het aantal van 2.122 woningen is bepaald zonder de plots van de corporaties. Voor het aantal woningen dat gerealiseerd wordt boven de 2.122, gelden de voorwaarden voor de WBI subsidie niet.

De focus op het middensegment zorgt ervoor dat je, wat betreft inkomen en (huur)prijzen, geen gemengde toekomstbestendige wijk maakt. De druk op de buitenruimte wordt te groot wanneer je te veel kleine woningen in het gebied maakt. We zien dat op dit moment in het middensegment vooral kleine woningen ontwikkeld worden specifiek gericht op jongere 1 en 2 persoonshuishoudens. Hoewel de vraag uit deze groep groot is, draagt de focus op deze groep niet bij aan de stabiliteit van de buurt (veel verhuizingen), maar ook niet aan de draagkracht.

Het gemengde programma past het beste bij de doelen voor het gebied omdat je hierbij voor elke doelgroep bouwt. Bij een dergelijke grote ontwikkeling zoals Overvecht Centrum wil je niet de focus op één bepaalde groep leggen, omdat dit zorgt voor een eenzijdige voorraad, wat in de toekomst voor problemen kan zorgen (bijv. leegstand). Ook wil je een stabiele duurzame buurt creëren waarbij we een aantal doelen willen realiseren op het gebied van wonen, maar ook op andere vlakken. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie Overvecht waarin is opgenomen dat grotere gebiedsontwikkelingen vanaf circa 300 woningen op zichzelf een gemengd woonmilieu moeten vormen.

De diversiteit aan doelen zorgt er voor dat je verschillende doelgroepen, met verschillende woonwensen, kunt bedienen. Ook trek je bij een gemengd programma draagkrachtige Overvechters en andere Utrechters aan, terwijl het wel een gemengde wijk blijft. Zo kunnen draagkrachtigere mensen in de wijk (hun eigen gemeenschap) blijven wonen én bouw je voor jongeren die uit huis willen en in de wijk willen blijven wonen. Met meer draagkrachtige mensen draag je ook het meeste bij aan de mogelijke kwaliteitsslag van het winkelhart (branchering en toekomstbestendigheid). En draag je bij aan een hogere financiële haalbaarheid, wat er voor zorgt dat eigenaren mogelijk sneller tot herontwikkeling overgaan en er meer geld is voor (ruimtelijke) kwaliteit.

Nadeel is wel dat er in deze variant een hoger autobezit is en er dus meer parkeerplekken gemaakt moeten worden. In onderstaande model wordt de integrale score op de verschillende doelen schematisch weergegeven.



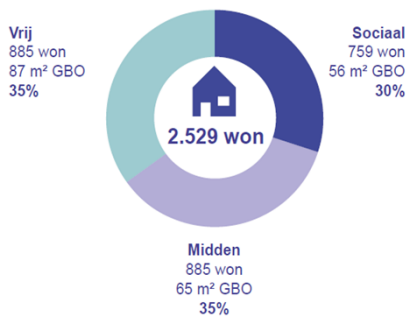
Kijkend naar de score over alle doelen, dan komt de variant **gemengd** het beste uit de score.

4.5 Masterplan Overvecht Centrum: wonen

4.5.1 Wonen in Overvecht Centrum

Er worden in het Masterplan ongeveer 2.500 woningen toegevoegd. Dit worden appartementen die stedelijk en centraal gelegen zijn met veel voorzieningen in de buurt en die goed bereikbaar zijn. In Overvecht Centrum is geen ruimte voor standaard eengezinswoningen. Wel is er ruimte voor grotere appartementen, zodat er gezinnen kunnen wonen. De focus van het woonprogramma ligt op 1 en 2 persoonshuishoudens. Er is een grote vraag naar (sociale huur) woningen voor deze huishoudens. Er worden geen extra studentenwoningen aan het centrumgebied toegevoegd, daar is al genoeg in voorzien in het gebied (The Fizz in de NPD strook).

De verdeling van het woonprogramma is als volgt: 30% sociaal, 35% middensegment en 35% vrije sector voor het toe te voegen programma (exclusief NPD strook). Mits goed onderbouwd (bijvoorbeeld vanwege de financiële haalbaarheid) kan in Overvecht Centrum de verdeling van variant WBI aangehouden worden: 24% sociaal, 38% middensegment, 38% vrije sector (exclusief NPD)².



Toe te voegen programma

De woningen in Overvecht centrum variëren in grootte van 40 m2 tot 120 m2 gebruiksoppervlak (GBO). Per categorie is de woninggrootte als volgt:

- Sociaal – gemiddeld 56 m2 GBO
- Middensegment – gemiddeld 65 m2 GBO
- Vrije sector – gemiddeld 87 m2 GBO

De woningen in Overvecht Centrum zijn een aanvulling op het huidige aanbod in de wijk. Overvecht heeft namelijk al veel grote (sociale huur)woningen. Meer dan de helft (53%) van de corporatiewoningen in Overvecht is 80 m2 GBO en groter. De woningen in Overvecht Centrum zijn geschikt voor verschillende doelgroepen uit Overvecht en daarbuiten: senioren (aantal ouderen groeit in Overvecht, voorzieningen nabij), jongeren (betaalbare woningen voor jongeren die nu nog thuis wonen) en mensen die nieuw zijn op de woningmarkt (bijvoorbeeld jongeren of gescheiden mensen). Door het aanvullende aanbod kan er doorstroming vanuit de wijk op gang komen.

De gemiddelde woninggrootte bij de sociale huur is 56 m2 GBO. Dit wijkt af van de eis van minimaal 65m2 gemiddeld uit het coalitieakkoord. Dit sluit echter wel aan bij de vraag naar woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens en de vraag naar betaalbare sociale huur. Ook zijn grote(re) sociale

² Als naar het gebied inclusief de NPD strook wordt gekeken, dan zijn er straks ongeveer 3.500 woningen in Overvecht Centrum, met de volgende verdeling: 40% sociaal, 29% middensegment en 31% vrije sector.

huurwoningen financieel lastig te realiseren. Dit sluit aan op de beleidsnota Wonen die nu wordt opgesteld. 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. Bijvoorbeeld een 1 persoons starter heeft meer baat bij een kleinere woning tegen een lagere prijs.

4.5.2 Binding en gemeenschapsvorming

We willen graag dat bewoners zich thuis en veilig voelen, niet vereenzamen en sociale samenhang (binding en gemeenschapsvorming) ervaren. We zetten verschillende elementen in om dit te bevorderen in Overvecht Centrum. Hieronder worden deze vijf elementen beschreven.

Mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk, de buurt en het complex

Door het gemengde programma is doorstroming vanuit de wijk mogelijk, ook naar middensegment en vrije sector. Het toevoegen van middensegment en vrije sector woningen voorziet ook in de ambitie van Samen voor Overvecht 'plezierig wonen in een meer gemengde wijk'. Hiermee kunnen er ook draagkrachtige bewoners blijven wonen in Overvecht. We zetten in op beter benutten bestaande voorraad. Dit betekent dat we met het bouwen in Overvecht Centrum doorstroming vanuit de wijk mogelijk maken en daarmee grotere woningen vrijspelen in de wijk.

Daarnaast voorziet het masterplan in menging binnen het centrumgebied en de bouwblokken: In elk gebouwblok zit een gemengd programma. Deze menging van verschillende typen woningen zorgt ervoor dat woningen met een hogere en lagere verhuisbeweging door elkaar zitten.

Daarnaast kunnen mensen binnen het centrum of een bouwblok verhuizen, waardoor wooncarrière zowel binnen het centrum als binnen een blok mogelijk is.

Bij doorstroming is het vooral belangrijk om te faciliteren en te stimuleren. Dit doen we bijvoorbeeld door:

- toewijzingsmaatregelen te nemen, zoals buurtvoorrang of voorrang speciale doelgroepen. In de huisvestigingsverordening voor sociale huur is hier regelgeving voor opgenomen
- afspraken te maken met ontwikkelaars over toewijzing van woningen;
- verhuizen met huurkorting;
- begeleiding door bijvoorbeeld verhuiscoaches.
- Voor een volledig overzicht van wat we doen, gaan doen en onderzoeken staat in het [Advies Doorstroming Utrecht](#)

De 1 – 2 persoonshoudens voor jongeren en ouderen.

De woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens zijn zowel geschikt voor ouderen als jongeren. Ouderen zijn honkvaster dan jongeren. Vaak hebben zij hooguit nog één verhuisbeweging. Zo ontstaat er meer kans op binding en gemeenschapsvorming. De verwachting is dat ouderen die naar Overvecht Centrum verhuizen uit de wijk zelf komen, omdat zij voor een specifiek woonconcept kiezen of in de buurt van hun kinderen willen wonen.

Jongeren en starters verhuizen sneller doordat zij sneller van levensfase veranderen. We willen dat jongeren en starters uit de wijk in centrum kunnen wonen, en als ze verhuizen dat ze dan behouden blijven voor Overvecht. Binnen sociale huur kunnen we dit borgen met buurtvoorrang

Woonconcepten

We zetten volop in op bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties en woongroepen. Daarnaast richten we ons op woonconcepten gericht op ouderen, maar ook op specifiek op ouderen met een migratie achtergrond of woonconcepten waar bijvoorbeeld studenten en ouderen samenwonen. Ook is er ruimte voor woningdelers (waar vrienden samenwonen). Deze dragen echter weinig bij aan gemeenschapsvorming. Dit is de groep die het snelst verhuist.

Fysieke ruimte voor ontmoetingsplekken in gebouwen, binnenhoven en openbare ruimte

In het Masterplan is vastgelegd dat er in de gebouwen, binnenhoven en openbare ruimte, ruimte is voor fysieke ontmoetingsruimtes. Dit doen we aan de hand van het gedachtegoed van de casa's en de plaza's. Deze fysieke ontmoetingsplekken dragen ook bij aan de binding met het gebied en de gemeenschapsvorming,

Manier van gezamenlijk ontwikkelen en ontwerpen

We betrekken (toekomstige) bewoners bij de verdere uitwerking van gebouwen en binnenhoven. Ze kunnen meedenken over de inrichting, de opzet en het beheer. We vergroten zo (binnen kaders) de zeggenschap en waardoor plannen beter aansluiten bij de behoeftes van de gebruikers. Het vergroot de kans dat de gezamenlijke ruimtes beter gebruikt worden, de kans op gemeenschapsvorming en de kans op eigenaarschap. Tenslotte wordt er een kwaliteitsteam opgericht dat ook gaat toetsen op sociale impact: op het proces en op het ontwerp.

5 Parkeren

5.1 Context

In het huidige centrumgebied zitten ongeveer 1.100 parkeerplekken voor de auto. Het totale programma (nieuw en bestaand) bepaalt de parkeervraag volgens de B1 norm. Er zit een belangenverschil: ondernemers en pandeigenaren van het winkelcentrum zien gratis parkeren als 'unique selling point' van het winkelcentrum en willen veel parkeerplaatsen. Andere eigenaren en gemeente zien graag minder parkeerplaatsen. Dit in verband met de hoge investeringskosten voor het parkeren en de verschuiving van auto naar voetganger, fietser en openbaar vervoer (mobiliteitsshift).

In de verschillende raadsbehandelingen zijn de volgende onderwerpen met betrekking tot het parkeren aan bod gekomen:

- Aantallen parkeerplaatsen (parkeernormen), kan dit omlaag?
- Kan al het parkeren ondergronds gerealiseerd worden?
- Locatie van de parkeergarages; collectief of per plot

5.2 Doelen voor het parkeren in Masterplan Overvecht Centrum

De doelen voor het parkeren zijn als volgt:

- Het gebied en de bestemmingen in het gebied zijn goed bereikbaar en toegankelijk voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, automobilisten en logistiek vervoer.
- Er is voldoende en aantrekkelijke ruimte voor het stallen van auto's en fietsen.
- Het gebied stimuleert lopen en fietsen en de verschuiving naar duurzame vervoersmiddelen (Openbaar Vervoer, lopen, fietsen en deelmobiliteit).
- Er komt meer ruimte op straat voor lopen en fietsen, ten koste van ruimte voor de auto.
- Verbeterde verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers.

5.3 Dilemma's

Bij het uitwerken van de parkeerstrategie voor Overvecht Centrum spelen een aantal dilemma's:

- Hoe ontwerpen we comfortabel parkeren dichtbij bestemmingen (winkels, voorzieningen) met tegelijk hoge verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid in het gebied?
- Hoe ontwerpen we een modern en aantrekkelijk centrumgebied met nadruk op voetgangers en fietsers én voldoen we aan de economische behoefte met voldoende parkeervoorzieningen?
- Bovengrondse parkeergarages zijn goedkoper en flexibeler (toekomstige transformatie). Maar ze beperken ook de ruimte voor ander programma en vormen een bedreiging voor de leefbaarheid van het gebied.
- Ondergrondse parkeergarages zijn duurder en inflexibel (niet te transformeren). Ze bieden wel meer ruimte voor bovengronds programma en leiden tot hogere verblijfskwaliteit in het gebied.

5.4 Score van de ontwerpstudies september 2023

Om een goed ontwerp te kunnen maken moest er op 3 punten een afweging gemaakt worden: aantallen parkeerplaatsen, wijze van parkeren (collectief of per plot) en ondergronds of bovengrondsparkeren. Hiervoor is ruimtelijk inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn.

In deze paragraaf worden de drie studies weergegeven en onderbouwd aan de hand van de scorekaart. Als eerste worden de aantallen plekken onderbouwd. Vervolgens collectief parkeren, eigen parkeerplekken per blok of een mengvorm daarvan. En als laatste ondergronds parkeren, bovengronds parkeren of een mengvorm daarvan.

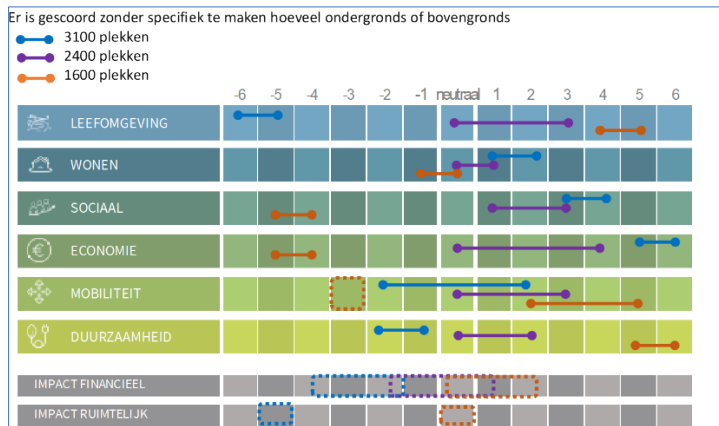
5.4.1 Aantal plekken: 3.100, 2.400 of 1.600?

Bij 3.100 plekken wordt er van uitgegaan dat de huidige parkeerplekken in de openbare ruimte terug komen, bovenop het nieuw te bouwen programma. Bij 1.600 plekken is er sprake van dubbelgebruik tussen bewoner en bezoeker en wordt er maximaal gebruik gemaakt van de afwijkingmogelijkheden die het beleid biedt (maatwerk) waarbij 50% wordt ingevuld via deelmobiliteit met 15% extra fietsparkeerplekken.



Ontwerpstudie: stel dat er 3.100 parkeerplekken in Overvecht Centrum komen, afgezet tegen 2.400 plekken

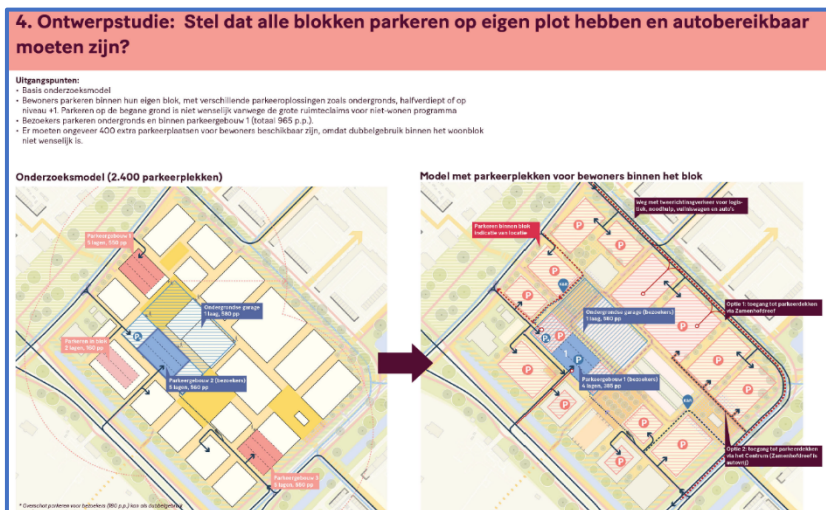
Bij het maken van 3.100 plekken zijn er altijd voldoende parkeerplekken. De impact van 3.100 plekken in het gebied is groot. Bij 2.400 plekken is de kwaliteit van de leefomgeving nog goed te ontwerpen. Ook scoort 2.400 plekken beter omdat er in dit geval minder overcapaciteit in parkeren wordt gemaakt. Het scenario van 1.600 plekken is goed voor de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteitsshift, met als risico dat het winkelcentrum minder levensvatbaar is. Ruimtelijk worden het dan meerdere kleine garages of 1 grote, maar dan ligt de garage waarschijnlijk niet voor iedereen op de goede plek. Bij 2.400 plekken is de kans aanwezig dat t.o.v. van de variant 1.600 plekken dat in de verre toekomst meer bovengrondse parkeergarages getransformeerd moeten worden. In onderstaand model wordt de integrale score op de verschillende doelen schematisch weergegeven.



Kijkend naar de score over alle doelen, dan komt het scenario met **2.400 plekken** het beste uit de score.

5.4.2 Wijze van parkeren voor bewoners (collectief of per plot of gemengd)

In deze studie wordt gekeken wat de effecten zijn als je op de eigen plot parkeert of collectief parkeren voor de woningen organiseert.

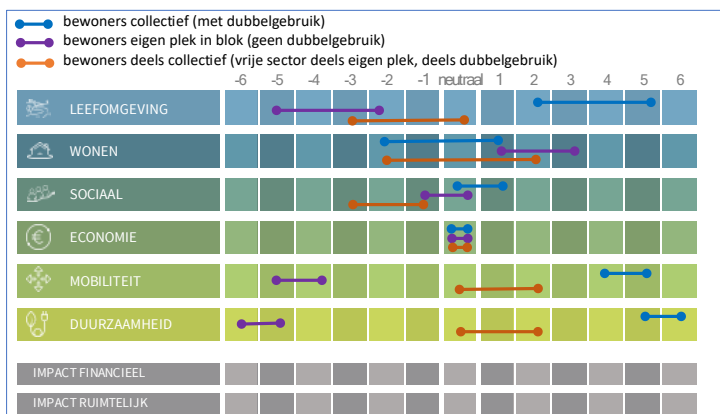


Ontwerpstudie: stel dat elk blok een eigen parkeergarage heeft, afgezet tegen collectieve parkeergarages

Bij collectief parkeren gebruik je in plaats van ongeveer 15 kleinere garages, maximaal 4 garages. Minder auto's in het gebied zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid beter op te lossen is. De impact van de auto op het gebied is kleiner en het wordt een prettiger gebied doordat auto minder in het gebied komt. Ook dragen collectieve garages bij aan een gezonde bewuste levensstijl, want fietsen en lopen is aantrekkelijker en je moet voor auto verder lopen en de fiets staat dichterbij. Doordat je vanuit de collectieve garages door het gebied moet lopen naar je woning, is er meer kans op ontmoeting. Daarnaast dragen collectieve garages het meeste bij aan de mobiliteitsshift, meer aantrekkelijk voor voet en fiets. Tenslotte kunnen deze collectieve garages bovengrondse garages makkelijker getransformeerd worden, indien in de toekomst minder parkeren nodig is. Bij parkeergarages per plot lukt dit niet. Door

collectieve garages kun je uitgaan van dubbelgebruik. Hierdoor zijn er minder parkeerplekken nodig, dus is financieel gunstiger.

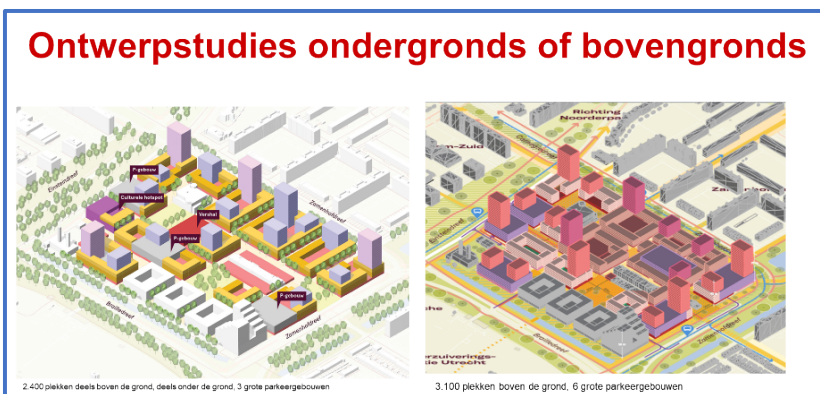
Wel is de sociale veiligheid is een risico in grotere collectieve garages in meerdere lagen. Hier moet bij de verder uitwerking goed op ontworpen worden. Ook moet je verder lopen voor je parkeerplek, waardoor de woonkwaliteit lager ervaren kan worden. In onderstaande model wordt de integrale score op de verschillende doelen schematisch weergegeven.



Kijkend naar de score over alle doelen, dan komt **collectief parkeren** het beste uit de score.

5.4.3 Boven- of ondergronds parkeren of gemengd?

In deze studie wordt gekeken wat de effecten zijn van bovengronds en ondergronds parkeren.



Ontwerpstudie: stel dat al het parkeren bovengronds gerealiseerd wordt, afgezet tegen deels bovengronds en deels ondergronds.

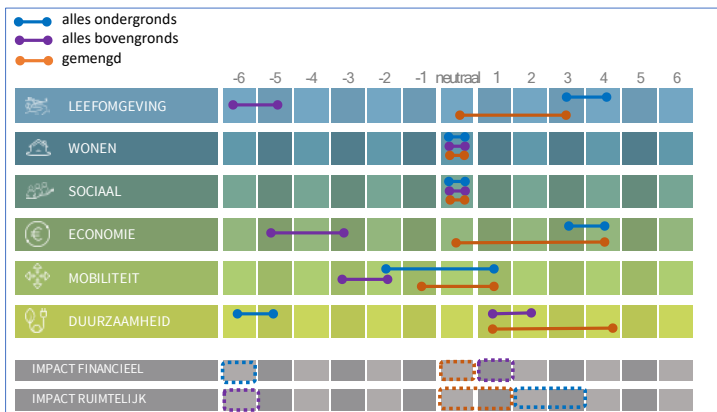
Bij alles ondergronds is er geen parkeren in het zicht en heeft daarmee een groot positief effect op de leefomgeving. Ook is er dan minder volume bovengronds. Als alles bovengronds komt, dan moet er in elke straat een parkeergebouw komen wat een groot negatief effect heeft op de leefomgeving.

Ondergronds parkeren is duurder om te maken dan bovengronds.

Bij gemengd is een groot deel van de parkeerplekken ondergronds, waardoor er meer aantrekkelijke gebouwen en leefomgeving is. Er is een mix mogelijk van dichtbij parkeren voor winkelen en wat verder weg parkeren voor bewoners, om balans in verblijfskwaliteit en parkeercomfort gebied te realiseren.

Afhankelijk van positie van garage (ondergronds en bovengronds) kan toegankelijkheid nabij de trekkers worden gefaciliteerd én tegelijk er een autovrij hart gemaakt worden. Zo ontstaat er meer ruimte voor de voetganger en fietser. Door nooit méér ondergrondse plekken te maken dan dat je in toekomst altijd nodig houdt, is het geen desinvestering. Een slimme positie van de ondergrondse garage is noodzakelijk om de kansen voor bodemenergie zo groot mogelijk te laten zijn. De overige bovengrondse garages zijn veranderbaar en transformeerbaar. De mix kan voor- en nadelen van boven- en ondergronds parkeren goed uitwisselen. Risico is dat er nog steeds 2 tot 3 garages bovengronds in gepast moet worden. Dit zet de leefkwaliteit onder druk op die plekken/delen van de buurt.

De sociale veiligheid van de garages is afhankelijk van de omvang. Hier moet bij de verder uitwerking goed op ontworpen worden. In onderstaande model wordt de integrale score op de verschillende doelen schematisch weergegeven.



Kijkend naar de score over alle doelen, dan komt de variant **gemengd** het beste uit de score.

5.5 Masterplan Overvecht Centrum: parkeren

We maken in het Masterplan (nog) geen gebruik van de afwijkingmogelijkheden uit het parkeerbeleid (deelmobiliteit en meer fietsen) om flexibiliteit in het vervolg te behouden. Wel gaan we uit van dubbelgebruik. In het masterplan is ruimtelijk rekening gehouden met circa 2.550 plekken. Al het autoparkeren zit in gebouwde parkeervoorzieningen:

Een in het publiekshart **centraal gelegen ondergrondse parkeergarage** met ruimte voor circa 1.450 plekken voor alle bezoekers (voor de voorzieningen en woningen).

- Hiermee is een oplossing bedacht zodat de bezoekers van de winkels dichtbij kunnen parkeren zonder dat de auto het gebied in gaat.
- Ook zijn er op deze manier voldoende plekken voor het niet-wonen programma, waardoor het winkelcentrum hun maximale klantcomfort behoudt en er voldoende plekken zijn voor het maatschappelijk programma
- Er is hiermee een oplossing bedacht die flexibel is naar de toekomst toe, om als de vraag naar parkeren afneemt, al het parkeren (bezoekers én bewoners) ondergronds op te lossen en de bovengrondse parkeergarages te transformeren naar een andere functie.

- De ondergrondse garage wordt zo gebouwd, dat er rekening wordt gehouden met een hogere plafondhoogte zodat er bezorg- en servicebusjes etc. naar binnen kunnen en dat er eventueel dubbellaags fietsparkeren kan komen
- De vraag van autoparkeren voor bezoekers is minder afhankelijk van deelauto's of ander mobiliteitsoplossingen waardoor de vraag minder snel veranderd. Dit maakt een investering in een ondergrondse parkeergarage beter uitlegbaar

Twee **collectieve bovengrondse parkeergarages** voor de bewoners in de randen van het gebied met ruimte voor circa 1.100 plekken.

- Hierdoor blijft het middengebied vrij van auto's
- De bovengrondse garages zijn voldoende dichtbij de woongebouwen. En daar waar dat niet lukt, kunnen er een aantal plekken voor woningen in de ondergrondse garage gerealiseerd worden.
- Als op termijn de vraag verandert of meer gebruik wordt gemaakt naar deelvervoer zijn deze garages aanpasbaar.
- De collectieve bovengrondse parkeergarages in de rand aan de inprickers zijn bedoeld voor de bewoners, maar op piekmomenten (nacht) kunnen zij ook gebruik maken van de ondergrondse parkeergarage.
- De bovengrondse garages hoeven wellicht door de fasering te zijner tijd niet gebouwd te worden of kunnen in de toekomst omgezet worden in ander programma.
- Woningen hebben een zwerfplek in het gebied: vrije plaatskeuze maar geen vaste eigen plek

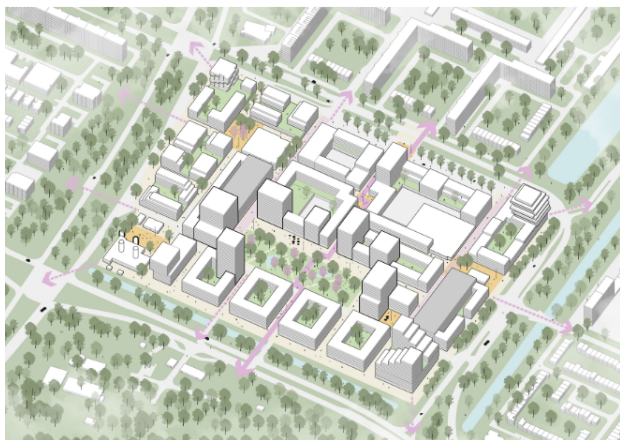
Dit is het eindbeeld. Tijdens de fasering houden we rekening met overcapaciteit, waardoor bezoekers en bewoners in de tijdelijkheid door elkaar parkeren.

Bijlage 1 Proces verdichten en vergroenen

Gedurende het masterplanproces is de juiste mate van verdichting voor Overvecht Centrum onderzocht. Vanuit de basisprincipes en onderzoeksvragen de Verkenning, is gewerkt aan de Ruimtelijke Basisstructuur, een onderzoeksmodel met ontwerpstudies, naar Masterplan 1.0, 1.5 en 2.0. De mate van verdichting is in alle stappen onderwerp van studie geweest; van grof naar fijner. Er is in verschillende fasen ontwerpend onderzoek gedaan naar het optimale volume (verdichten en vergroenen in balans).

[Basisprincipes en Onderzoeksvragen Verkenning - december 2021](#)

In de Verkenning is onderzocht dat er in het gebied 260.000 m² BVO volume voor wonen en niet-wonenprogramma bij kan. De Verkenning ging uit van bouwblokken van 6 bouwlagen met daarop torens geplaatst rondom een centraal gelegen groot groen plein. Alle het benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers werden grotendeels bovengronds opgelost in parkeergebouwen en voor de bewoners in de woonbokken. Er waren geen ondergrondse parkeergarages in de Verkenning. De Verkenning ging ervan uit dat het winkelcentrum gedeeltelijk bleef staan. De overige plots (behoudens de NPD-strook en monumenten) werden herontwikkeld.



[Ruimtelijke Basisstructuur – fasedocument januari 2023](#)

De Ruimtelijke Basisstructuur gaf onder andere antwoord op de vraag naar hoeveel en in welke vorm er open ruimte gemaakt moest worden in een hoogstedelijk centrumgebied. Er is gestudeerd op de juiste maatvoering van de openbare ruimte. Hoe groot zijn prettige en geborgen pleinen? En hoe breed is een groene straat?

Naar aanleiding van de schetssesies in het open plan proces is een belangrijke wijziging ten opzichte van de Verkenning dat er niet één groot groen plein meer was, maar dat de bouwdichtheid vraagt door het hele gebied heen om diverse open plekken met menselijke maat. De Ruimtelijke basisstructuur bood ruimte aan meerdere, prettige en geborgen pleinen op cruciale plekken in het gebied en aan brede straten met ruimte voor voldoende groen. Zo kan de leefomgeving comfortabel, klimaat robuust en groen worden ingevuld.

[Onderzoeksmodel en ontwerpstudies september 2023](#)

In deze fase met 'rekenen en tekenen' werden de bouwvelden binnen de Ruimtelijke Basisstructuur ingevuld. Vanuit grove kengetallen in de Verkenning werkten we verder met scherpere aannames. Mede vanuit gesprekken met wijk en de aanvullende onderzoeksvragen vanuit de gemeenteraad over de mate van verdichting in relatie tot de leefbaarheid, is gestudeerd op het ondergronds inpassen van (een deel) van het parkeervolume (500 pp). Ook het volume en programma wordt verder gedetailleerd. Het basisblok wordt verfijnd en de bovenbouw (torens) wordt over het gebied verdeeld. We hadden een Onderzoeksmodel waarin we de Seinedreefwooningen boven het winkelcentrum behielden en in één van de ontwerpstudies lieten we zien als we dat niet deden.

Tijdens deze fase is ook onderzocht wat de ruimtelijke en financiële gevolgen zijn van meer en minder verdichting. Minder verdichting (bijvoorbeeld het weglaten van een bouwblok en vervangen door groen of het verlagen van gebouwen) bleek te beperkt bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op maaiveld (denk aan menselijke maat en comfortabel microklimaat) en had een groot negatief effect op de haalbaarheid. Ook kan Overvecht daardoor minder bijdragen aan de woningnood in Utrecht. Kortom, de kosten van deze aanpassing wegen niet op tegen de kwalitatieve voordelen.

[Masterplan 1.0, fasedocument november 2023](#)

Vanuit het Onderzoeksmodel en de ontwerpstudies (en alle reacties daarop) is een eerste integraal plan gemaakt. Om de verdichting met meer leefkwaliteit in te passen, werd gekozen voor een grotere ondergrondse parkeergelegenheid, verfijning van de bouwblokken en behielden we de brede straten. Dit alles maakte een stevige en kansrijkere vergroening van het gebied mogelijk. In dit model werden de bouwblokken verder gedetailleerd met in hoogte variërende straatwanden van 4 tot 6 bouwlagen, openingen naar de binnentuinen en hoogbouw teruggeplaatst ten opzichte van de straat.

Op Masterplan 1.0 ontvingen we vanuit meerdere hoeken zorgen over de mate van verdichting, de hoogte van de gebouwen in combinatie met de nog te beperkte verbeelding van de mogelijke vergroening (zie ook fasedocument).

[Masterplan 1.5, fasedocument juni 2024](#)

Aan de hand van de opmerkingen op Masterplan 1.0 (zie ook verslag open planproces) werd gewerkt aan een nieuwe versie van het masterplan.

In deze fase is veel aandacht besteed aan verdichten en vergroenen in balans. De verdeling van bouwdichtheid over de verschillende eigenaren, maar ook de groeimogelijkheden voor planten en bomen werd verder ontworpen. Aanscherpingen in de verdeling van de verdichting in het gebied, leidde tot minder hoge gebouwen aan de Zamenhofdreef, variabele bouwhoogtes aan de straten voor optimale bezonning, en openingen in de blokken voor zicht op groen van de binnentuinen.

Een geüpdatet studie van de bezonning en windhinder in het gebied toonde nogmaals aan dat substantieel meer volume niet mogelijk is.

MASTERPLAN 1.0 > MASTERPLAN 1.5



Bijlage 2: VvE Seinedreef/ Roelantdreef

Proces met de VvE Seinedreef/Roelantdreef

Vanaf het begin van het open planproces is de gemeente in gesprek met de VvE Seinedreef/Roelantdreef (VvE). Het bestuur van de VvE is vanaf het kritisch over de ideeën voor Overvecht Centrum. Vanwege het belang van een zorgvuldige afweging van hun belang leggen we in deze bijlage verantwoording af over het proces en de inhoud van de gevoerde gesprekken tussen de gemeente en het bestuur van deze VvE.

De eerste gesprekken met de VvE dateren van begin 2020. In een ontwerptekening van een ondersteunende bijlage (Ruimtelijke en Financiële Verkenning) bij het Raadsbesluit van 23 december 2021, waren hun woningen vervallen. Deze tekening veroorzaakte destijds flink wat zorgen tijdens de informatiebijeenkomst die georganiseerd was voor alle bewoners van de VvE. De toenmalige wethouder heeft daarvoor, namens het college, zijn excuses aangeboden. De betreffende bijlage was toegevoegd als aanvullende informatie. De gemeente heeft erkend dat het beter was geweest als hierin meerdere scenario's hadden gestaan, waaronder één met behoud van de woningen van de VvE. De wethouder nodigde de VvE in 2021 van harte uit om deel te nemen aan het open planproces, waarin we gezamenlijk gingen werken naar een toekomstbeeld voor het gebied.

De VvE neemt vanaf het begin deel aan het open planproces. In eerste instantie alleen als deelnemer van Team Overvecht Centrum als bewoners. Later is het bestuur, op hun verzoek, ook gaan deelnemen als pandeigenaar in het Team Eigenaren.

In de zomer 2023 hebben de gemeente en de VvE samenwerkingsafspraken geprobeerd vast te leggen. Hierin staat beschreven dat de VvE een tweetal uitgangspunten waarmee wordt gewerkt in het open planproces afwijst: de beoogde verdichting en het stedelijke beleid om betaald parkeren in te voeren. Daarnaast bevestigt de gemeente dat deelname van de VvE aan het open planproces niet betekent dat er geen officiële inspraak meer mogelijk is en dat hun deelname geen belemmering of verslechtering betekent van de juridische positie van de VvE voor een mogelijke bezwaar- en beroepsprocedure. Deze samenwerkingsafspraken zijn uiteindelijk niet door de VvE ondertekend. Wel hebben we in de geest van deze afspraken met elkaar samen gewerkt.

Tijdens het open planproces (start mei 2022) is in eerste instantie de Ruimtelijke Basisstructuur opgesteld (januari 2023). In deze basisstructuur is geen keuze gemaakt over behoud of sloop van de woningen. Beide opties waren nog mogelijk. Vervolgens is zomer 2023 een onderzoeksmodel met verschillende ontwerpstudies gemaakt. Deze hebben geleid tot een eerste integrale versie van het Masterplan (oktober 2023). Hierin zijn de woningen van de VvE niet meer opgenomen. In deze bijlage wordt deze afweging toegelicht.

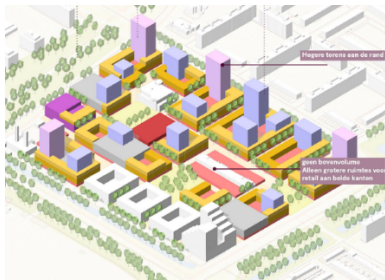
Het standpunt van het bestuur van de VvE is dat zij willen blijven wonen in hun huidige woning. Dit betekent dat zij niet mee willen doen in de herontwikkeling. Meedoen betekent voor de VvE dat zij

uitgekocht worden of een vergelijkbare woning in het gebied krijgen of ze bij elkaar willen blijven wonen en samen een vergelijkbare woning in het gebied krijgen.

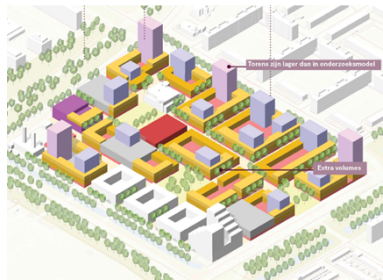
Het niet mee willen doen, heeft op alle vlakken consequenties voor het plan, zeker omdat de woningen van de VvE midden in het te transformeren gebied liggen. De VvE zal naar verwachting zienswijze indien bij de inspraakperiode van het Masterplan.

Onderzoeksmodel en ontwerpstudies september 2023

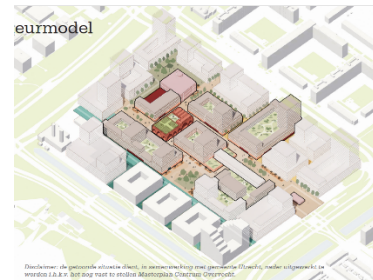
Nadat de Ruimtelijke Basisstructuur is opgesteld, is er door het ontwerpteam een onderzoeksmodel gemaakt, waarin de woningen van de VvE behouden blijven. Er is daarnaast een ontwerpstudie gemaakt wat er gebeurt als de woningen wel zouden vervallen. Tenslotte is er een model gemaakt door de CVvE/Blauwhoed, waarin de woningen behouden blijven. Deze 3 scenario's zijn gescoord aan de doelen van de Gebiedsopgave.



Onderzoeksmodel sept 2023



Ontwerpstudie sept 2023



Voorkeurs CVvE/Blauwhoed sept 2023

Het onderzoeksmodel van september 2023 gaat uit van behoud van de woningen van de VvE. Het startpunt, de ruimtelijke basisstructuur, is gebaseerd op belangrijke routes vanuit omliggende buurten. Deze routes bepalen de hoofdstructuur van de openbare ruimte en daarmee ook de vorm van de bouwvelden. De woningen van de VvE krijgen binnen deze structuur een onderbouw (een plint met programma) die aansluit op het stratenpatroon. Er ontstaat dan een bouwblok midden in het gebied met 1 bouwlaag met daarop de bestaande woningen (in twee lagen). De overige bouwblokken sluiten aan op de basis van de NPD-strook met 4 tot 6 bouwlagen, met per bouwblok ook een of twee bovenbouwvolumes.

De ontwerpstudie van september 2023 gaat uit van transformatie van het gehele gebied en het vervallen van de woningen van de VvE. Er ontstaat ruimte en flexibiliteit in de vormgeving van een optimaal winkelrondje. Een ondergrondse parkeergarage kan in het midden van het gebied worden ingepast met in- en uitgangen aan de randen van het gebied. Belangrijke routes en pleinen krijgen evenwichtige straat- en pleinwanden rondom. Het totale volume is over het hele gebied meer gebalanceerd ingepast. Er is ruimte om de hoogbouw aan de Zamenhofdreef lager te maken, dan in het model met behoud van de woningen van de VvE.

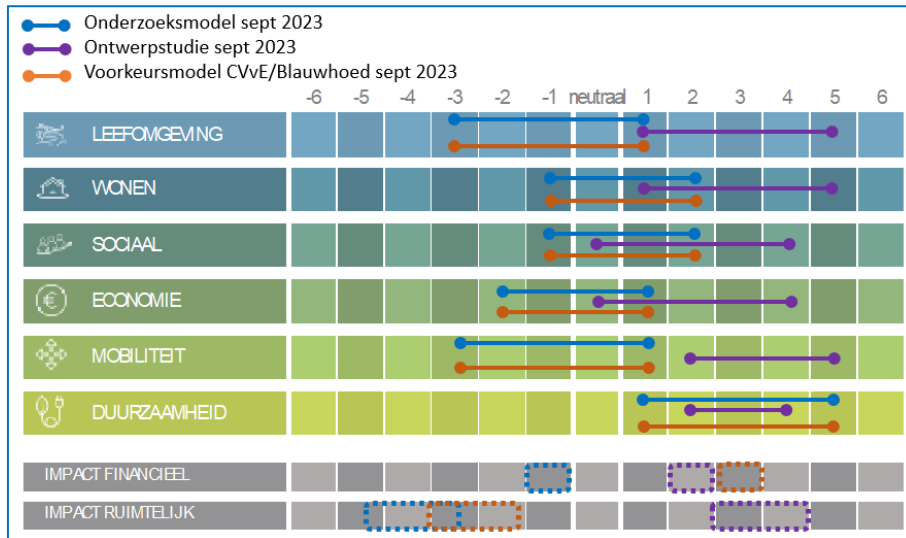
De CVvE / Blauwhoed heeft een voorkeursmodel ontworpen waarbij men uitging van een optimaal winkelrondje in het midden van het gebied met behoud van de woningen van de VvE. Hiervoor is uitgegaan van een onorthodoxe, technisch uitdagende oplossing. De woningen van de VvE met de leefgalerij en balkons zweven als een losse 'balk' in het gebied en verbinden twee bouwblokken in het gebied. Er ontstaat dan een afwijkend bouwblok midden in het gebied met 1 bouwlaag met daarop de

bestaande woningen (in twee lagen). Het bezoekersparkeren wordt ondergronds opgelost zoveel als mogelijk onder het winkelrondje. De in- en uitgangen zijn zoveel als mogelijk richting de rand ingepast.

Score

Ruimtelijk gezien wordt het een suboptimaal plan als de woningen VvE blijven staan. De positie van de woningen midden in het gebied maakt dat behoud of meedoen direct invloed heeft op de parkeeroplossing van het plan, de kwaliteit van de hoofdstructuur en de uitstraling van het winkelrondje en twee belangrijke pleinen in het toekomstige gebied. Het behouden van de woningen zou betekenen dat:

- De ondergrondse parkeergarage voor bezoekers zal anders moet worden ontworpen en ontsloten. Dit betekent dat auto's verder het gebied in komen rijden. De garage slechts aan 1 zijde ontsluiten is geen optie in verband met robuust functioneren van het winkelgebied. Dit betekent een minder groen, minder verkeersveilig en lagere leefkwaliteit in het deel waar de auto's gaan rijden.
- Door de fasering en schuifruimte is het winkelrondje zonder de woningen precies passend te maken. In de variant waarin de woningen blijven is het winkelrondje of te groot of te klein of een complexe technische oplossing is nodig voor de juiste maatvoering. Compactheid van het winkelrondje is van belang voor de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum.
- Behoud en inpassing zoals in de studie van CVvE / Blauwhoed wordt voorgesteld is uitdagend en complex. Het is de vraag of deze oplossing in de tijd uitvoerbaar en realiseerbaar blijkt.
- De aansluiting tussen de ondergrondse garage voor bezoekers en het winkelrondje is minder goed in de variant waar de woningen blijven. In de ontwerpstudie is een optimale bereikbaarheid van winkelrondje en pleinen mogelijk.
- Met het behoud van de woningen zijn er verschillende straten en pleinen die minder goed begeleid worden door het ontbreken van een straatwand, dan wel pleinen met minder geborgenheid. Het grote plein functioneert zo minder goed in de variant van de CVvE/Blauwhoed en het onderzoeksmodel omdat er minder wanden zijn om een goed functionerend plein vorm te geven. Dit geldt ook voor het entreeplein vanuit de buurt Taagdreef/ Rubicondreef e.o., het gebied krijgt een mindere aantrekkelijke entree doordat de woningen in een belangrijke zichttas vanuit de wijk gelegen zijn.
- Het cultuurcluster kan niet gerealiseerd worden op de beoogde plek tussen entreegebied en centrale plein.
- Het behouden van de woningen VvE betekent dat er in dit deel geen extra nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Of deze moeten op een andere plek in het gebied toegevoegd worden. Dat zorgt voor een minder evenwichtig beeld in het gebied, zie het Onderzoeksmodel. In de Ontwerpstudie wordt zichtbaar dat een volumeverdeling over het gehele plangebied zorgt voor beter verdeelde hoogbouw en minder hoge torens langs de Zamenhofdreef.



Kijkend naar de score over alle doelen, dan komt **de ontwerpstudie** het beste uit de score. Mede op basis van deze score en omdat er geen eenduidig beeld is binnen de VvE, is in oktober 2023 als het uitgangspunt in het Masterplan 1.0 opgenomen, dat alle eigenaren in het gebied (op termijn) mee doen en transformeren. Er worden kaders voor het totale gebied gemaakt. Er wordt geen rekening gehouden met uitzonderingspositie voor individuele eigenaren. Dit is bestendigd in de versie 1.5 van mei 2024.

In gesprek met de VvE

Op basis van de huidige fasering speelt het vraagstuk van sloop bestaande woningen boven winkelcentrum in het plangebied over 10 - 15 jaar, in fase 3 van de fasering. Indien de gemeenteraad bij vaststelling besluit dat deze woningen behouden moeten blijven, dan moet het Masterplan voor fase 3, 4 en 5 grotendeels opnieuw ontworpen worden. De kwalitatieve effecten hiervan staan in hoofdstuk 3 van deze rapportage beschreven.

Indien de gemeenteraad besluit dat deze woningen conform het Masterplan niet behouden blijven, dan is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren. Er is nog voldoende tijd om in gesprek met de VvE tot een goede oplossing te komen. Denk hierbij aan aankopen van de woning en het aanbieden van een vergelijkbare woning in Overvecht Centrum. Als de bewoners graag bij elkaar willen blijven wonen, dan kan dit uiteraard ook onderzocht worden.

Relatie met het herontwikkelplan van de CVvE

De woningen van de VvE vallen ook binnen het herontwikkelplan van het winkelcentrum. De CVvE en Blauwgoed moeten de haalbaarheid van hun herontwikkelplan aantonen aan de leden van de CVvE. In de tijd moet blijken wanneer welke eigenaar uiteindelijk meedoet. Dit geldt voor alle eigenaren binnen het plangebied van het winkelcentrum. Het herontwikkelplan moet zo flexibel zijn dat Blauwgoed kan inspelen op wensen van de verschillende eigenaren in het gebied (winkels, studentenwoningen, VvE). De VvE is hierin dus niet anders dan de alle andere eigenaren in het gebied van het Shoppingcenter. Er worden t.z.t. gesprekken opgestart met alle eigenaren in het Shoppingcenter en dus ook met de individuele bewoners van de VvE. Waar nodig zal de gemeente aansluiten bij de gesprekken met de VvE.