

In gesprek over het Toekomstplan voor Overvecht Centrum

Een verslag van de tweede brede check bij bewoners, ondernemers en bezoekers over het Masterplan Overvecht Centrum.

Mei 2024



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Uitgave

overvechtcentrum@utrecht.nl

In opdracht van

Afdeling: Ruimte

Organisatieonderdeel: Ruimtelijke Projecten Overvecht

Internet

www.utrecht.nl/overvechtcentrum

Informatie

Naam: Maarten van Oosterom

Telefoonnummer: 06-49333489

Inleiding: een brede check onderweg naar een Toekomstplan voor Overvecht Centrum

1.1 Gelijkwaardig samenwerken aan een toekomstplan voor Overvecht Centrum

We willen dat Overvecht Centrum het kloppend hart van Overvecht wordt. We denken dat dit gebied veel beter kan worden ingericht. Met meer woningen, nieuwe winkels, en nieuwe pleinen. En met meer groen en ruimte voor terrassen en de markt. Maar ook met plekken waar mensen rustig kunnen wonen.

Daarom maken we een toekomstplan, een masterplan, voor Overvecht Centrum. Het toekomstplan gaat over het hele gebied: het winkelcentrum, de parkeerplaatsen en alle woningen en gebouwen. Een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente werken sinds mei 2022 met elkaar samen aan het toekomstplan in een open planproces. Het proces om te komen tot het masterplan is opgedeeld in vier fases: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen.

We zitten nu in de fase Ontwerpen.

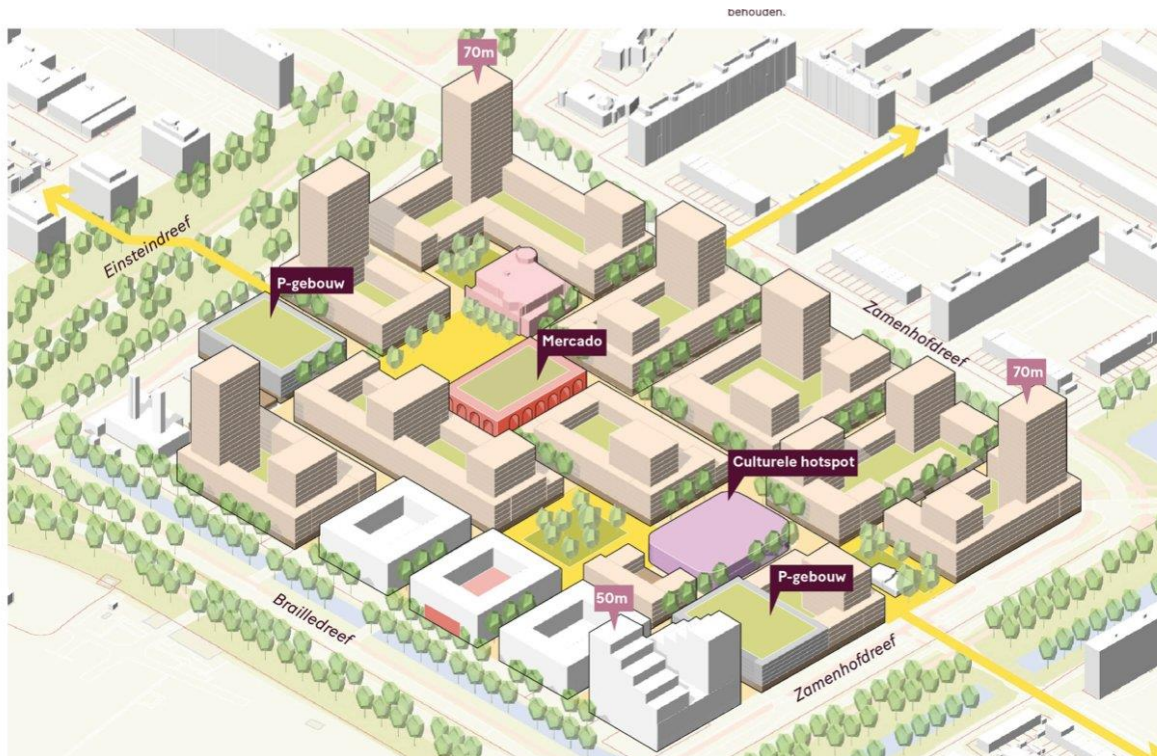
Als tussenresultaat van de fase ontwerpen ligt er nu een eerste versie van het toekomstplan, Masterplan 1.0 (**figuur 1**). Dit is een eerste integraal ontwerp van het hele gebied. Het ontwerp is opgebouwd uit een aantal bouwstenen.

- Bouwsteen 1: Verbonden centrum (ernaartoe gaan en er komen)
- Bouwsteen 2: Routes en Bestemmingen (er zijn en erdoor bewegen)
- Bouwsteen 3: Gemengd Stedelijk Centrum (er welkom voelen en kunnen kiezen)
- Bouwsteen 4: Gezonde en groene leefomgeving (er goed voelen)
- Bouwsteen 5: Gebouw en menselijke maat (er prettig en fijn voelen)

Eind 2023 hebben alle direct betrokkenen (Team Overvecht Centrum, Team Gemeente en Team Eigenaren) Masterplan 1.0 gecheckt. Hieruit bleek dat er onder alle groepen voldoende vertrouwen is dat het plan de goede kant op gaat. Wel leven er bij de groepen nog verschillende zorgen en aandachtspunten bij het ontwerp. Onder andere over de volgende onderwerpen:

- Er zijn zorgen over de voorgenomen verdichting (het bouwen binnen de grenzen van de stad, met meer hoogbouw) en of het wel een prettig en aangenaam gebied gaat worden.
- De bewoners van de woningen VVE Seinedreef/Roelantdreef zijn bezorgd over de toekomst van hun woningen en het woongenot in Overvecht Centrum.
- Er zijn zorgen over de haalbaarheid van dit plan. Lukt het om het financieel rond te krijgen?

- Valt het plan te faseren en flexibel te maken zodat eigenaren kunnen ontwikkelen, terwijl het winkelcentrum blijft draaien?
- Er is behoefte aan een gezamenlijk beeld van de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum als kloppend hart van de wijk Overvecht. Wat maakt Overvecht Centrum straks uniek?



Figuur 1 – visualisatie Masterplan 1.0 Overvecht Centrum

Met dit eerste ontwerp krijgt het masterplan verder vorm. Maar veel moet nog gedaan worden. We vinden het belangrijk om te weten of we op de goede weg zitten en of we alle zorgen die leven kennen. Om te weten of we alles in beeld hebben organiseren we, naast de betrokkenheid van Team Overvecht Centrum, ook zogenoemde “brede checks” in de wijk. Deze check is belangrijk om te weten wat er leeft in de wijk en om te weten of de input van inwoners en ondernemers in Team Overvecht Centrum volledig is.

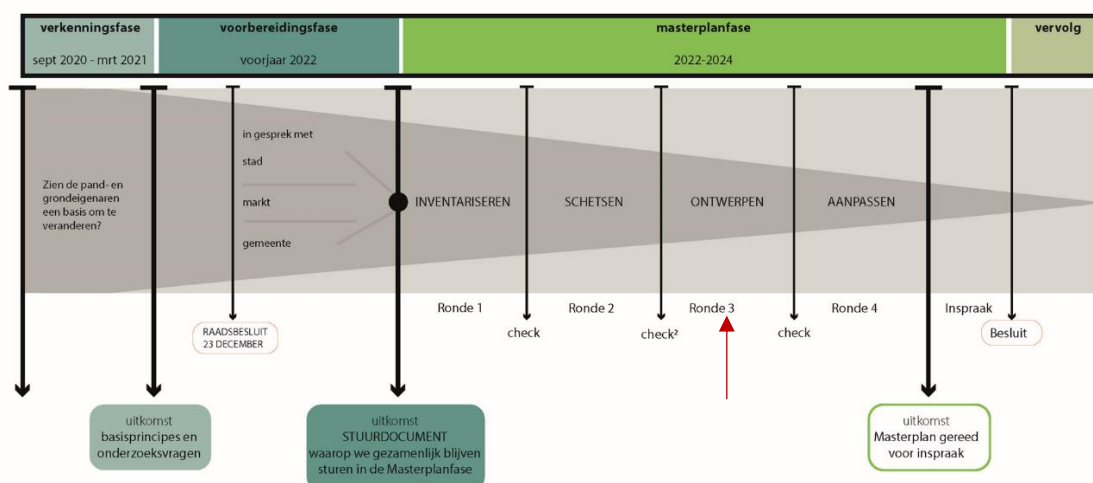
We organiseerden hiervoor in het voorjaar van 2024, net als in 2023, verschillende bijeenkomsten om in gesprek te gaan en verschillende manieren om te kunnen reageren op het masterplan. Deze check is belangrijk om te weten wat er leeft in de wijk en om te weten of de input van inwoners en ondernemers in Team Overvecht Centrum volledig is. De hoofdboodschap was: missen we nog iets?

Op de Denk Meepagina van het project is alle informatie over het planproces terug te vinden. Hier is ook meer achtergrondinformatie te vinden over masterplan 1.0, zoals een animatievideo.

Doel brede check: checken en ervaringskennis verzamelen

Om te weten of we op de goede weg zitten, hebben we halverwege de derde fase (ontwerpen), bij wijkbewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum een check gedaan. Met deze check wilden we drie verschillende doelen bereiken:

- Het eerste doel was om de ervaringskennis van bewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum te gebruiken om tot het beste plan voor Overvecht Centrum te komen. Daarom gingen we in gesprek over de vraag of het plan de goede kant op gaat en of we nog dingen missen.
- Het tweede doel was om wijkbewoners en ondernemers te laten meedenken over de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum door te vragen: wat maakt Overvecht Centrum straks uniek?
- Het derde doel van de check was om bewoners van Overvecht en gebruikers van Overvecht Centrum te informeren over hoe het masterplan vorm begint te krijgen en hiermee de betrokkenheid bij het masterplan te vergroten.



Figuur 2 – planning proces Masterplan Overvecht Centrum

Organisatie van de brede check

Voor een goede check door inwoners is communicatie heel belangrijk om goed te kunnen uitleggen waar we nu staan in het proces en waar de check over gaat. Daarom hebben we een animatievideo gemaakt waarin we vertellen hoe het masterplan wordt gemaakt en we het ontwerp toelichten. Met een wijkbericht (circa 3.000 adressen in en rondom Overvecht Centrum), flyers, posters, grote informatieborden in het winkelcentrum en een online campagne hebben we vervolgens aandacht gevraagd voor het masterplan en mensen gevraagd in gesprek te gaan of online te reageren.

De brede check bestond uit verschillende onderdelen:

- Verschillende bijeenkomsten waar wijkbewoners, ondernemers en gebruikers van Overvecht Centrum in gesprek konden gaan, vragen stellen en reageren op het ontwerp
- Een mogelijkheid om online te reageren op het ontwerp
- Een bijeenkomst met sleutelfiguren in combinatie met een laagdrempelige online tool (swipocratie) om mensen mee te laten denken over de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Wat maakt Overvecht Centrum straks uniek?

Verslagen

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de verschillende activiteiten die we hebben georganiseerd. Elke paragraaf is hetzelfde opgebouwd. We beschrijven eerst kort de opzet en organisatie. Vervolgens de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en tot slot een overzicht van overige genoemde punten.

Inloophbijeenkomsten (Oproer 12 maart 2024 en winkelcentrum 14 maart)

We organiseerden twee bijeenkomsten om in gesprek te gaan over masterplan 1.0. Op 12 maart organiseerden we een inloophbijeenkomst voor wijkbewoners in café Oproer. Op 14 maart organiseerden we een bijeenkomst in het winkelcentrum voor wijkbewoners, ondernemers en bezoekers van Overvecht Centrum. Projectleiders en ontwerpers die aan het masterplan werken waren aanwezig om het ontwerp uit te leggen, in gesprek te gaan over zorgen en om vragen te beantwoorden. Er was een maquette te zien en verschillende informatieborden met informatie over het masterplan.

In totaal bezochten circa 300 mensen 1 van de bijeenkomsten. Mensen die dat wilden konden online of fysiek een reactie achterlaten over het plan.



Afbeelding 3 – wijkbewoners in gesprek rondom de maquette van Masterplan 1.0

Hieronder staat een overzicht van de besproken onderwerpen en vragen die werden gesteld:

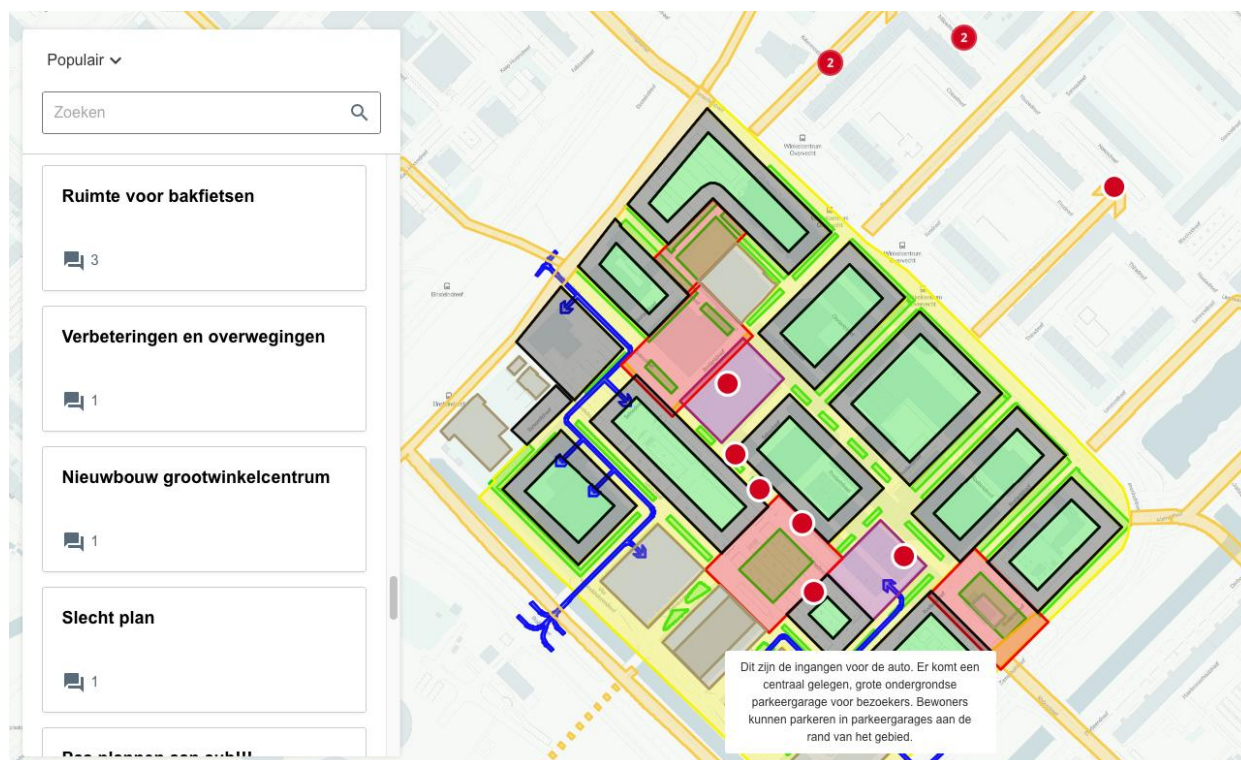
- Mensen stellen het uitgangspunt van verdichting uit de RSU2040 (Ruimtelijke Strategie Utrecht) ter discussie: ze zijn het niet eens met de voorgenomen verdichting. Ze vinden Overvecht niet de plek om zoveel woningen en andere voorzieningen toe te voegen.
- Mensen zijn bezorgd over de impact van de beoogde verdichting in Overvecht Centrum op de wijk. Mensen stelden vragen over gevolgen van de verkeersafwikkeling, bouwhoogte, sociale problematiek en (sociale) veiligheid in Overvecht Centrum.
- Bewoners van de flats langs de Zamenhofdreef (Theems-, Patmos en Naxosdreef) zijn bezorgd over de effecten van de verdichting op hun woning, met name vanwege afnemend zonlicht (bezonning) op ramen en daken (zonnepanelen) en dat ze ingesloten worden tussen hoge gebouwen.
- Bewoners van bestaande woningen in Overvecht Centrum stelden vragen over de toekomst van hun woning in het gebied. Ze willen weten waar ze aan toe zijn.
- Mensen geven aan dat het overdekte winkelcentrum een kracht is. Hoe werkt het straks als het regent?
- Mensen geven aan dat de huidige branchering (type winkels) niet goed is. Er zijn te veel dezelfde winkels (juwelier, kapper, fietsenwinkel)
- Vragen over het proces, besluitvorming, planning en vervolg.
- Verduidelijkende vragen kunnen beantwoorden over het ontwerp, onder andere over de grootte van pleinen, straatprofielen, (fiets)parkeren, effecten op het gebied van zonlicht en windhinder.



Figuur 4 - Bezoekers in het winkelcentrum in gesprek over het masterplan Overvecht Centrum

1.2 Reacties via Denk Mee pagina

Via het [DenkMee platform](#) van de gemeente Utrecht was het mogelijk online te reageren op Masterplan 1.0. Op de pagina was informatie te vinden over het plan, waaronder een animatievideo. Via een interactieve kaart konden mensen vragen stellen of een reactie achterlaten over het plan.



Figuur 5 - screenshot van de interactieve kaart waarop mensen konden reageren.

In totaal hebben 57 mensen een reactie achtergelaten. Hieronder een overzicht van de strekking van de reacties.

- Veel mensen zijn bezorgd om de aantasting van hun woongenot vanwege de verdichting in Overvecht Centrum, vanwege minder zonlicht of verandering van het uitzicht. Zij stellen het uitgangspunt van verdichting uit de RSU2040 (Ruimtelijke Strategie Utrecht) ter discussie: ze zijn het niet eens met de voorgenomen verdichting. Ze vinden Overvecht niet de plek om zoveel woningen en andere voorzieningen toe te voegen.
- Mensen zijn bezorgd over de toename van het aantal inwoners voor de wijk Overvecht voor de leefbaarheid.
- Vragen en zorgen over (sociale) veiligheid in het gebied, met name in de nieuwe parkeergarages.
- Vragen over brandveiligheid van parkeergarages als elektrische auto's gaan opladen.
- Zorgen over hittestress door de hoeveelheid gebouwen.
- Suggestie om daken van hoge gebouwen publiek toegankelijk te maken, bijvoorbeeld horeca.
- Oproep om Overvecht Centrum goed toegankelijk in te richten voor mensen met een beperking

- Oproep om te zorgen voor voldoende speel- en sportvoorzieningen voor kinderen.
- Oproep om ook voorzieningen voor jongeren, zoals bankjes om te chillen in het groen, een stageplek, een outdoor gym en vooral een fontein/waterspeelplek met veel zitgelegenheid er omheen.
- Oproep om te zorgen voor aantrekkelijke verblijfsplekken waar je kan zitten, zonder dat het geld kost.
- Tips om de verkeersveiligheid in het gebied te vergroten, zowel in de huidige als de nieuwe situatie. De verkeersveiligheid wordt veel genoemd als een probleem in de huidige situatie.
- Ideeën voor plekken (ruimtes) in Overvecht Centrum waar verschillende zorgorganisaties die in Overvecht actief zijn, kunnen samenwerken.
- Ideeën om te zorgen voor genoeg maatschappelijke voorzieningen voor alle nieuwe mensen die in Overvecht Centrum komen wonen.
- Ideeën om de woonkwaliteit van de nieuwe woningen te vergroten, bijvoorbeeld door in de drukke winkelstraten geen woningen op de begane grond toe te staan
- Vragen over meer concrete informatie over de invulling van de trekkers Mercado en de Culturele Hotspot.
- Zorgen over het winkelaanbod (branchering) in Overvecht Centrum en de wens dat hier meer sturing op komt om een beter winkelaanbod te krijgen dat aansluit op de behoeftes van wijkbewoners.
- Verschillende oproepen om gratis te kunnen blijven parkeren in Overvecht Centrum.
- Oproep om na te denken hoe zoveel mensen goed kunnen samenleven. Bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken te maken en een goede verdeling van verschillende woningtypes in Overvecht Centrum.
- Vragen over hoe de logistiek wordt georganiseerd bij de nieuwe woningen, bijvoorbeeld met verhuizingen en bezorging van pakketten, als het een voetgangersgebied wordt.
- Suggestie om minder parkeerplaatsen te bouwen en zo meer woningen te kunnen bouwen in Overvecht Centrum.

Nadenken over de identiteit van Overvecht Centrum

Het toekomstplan is een belangrijke eerste stap naar een nieuwe identiteit voor Overvecht Centrum. Hier willen we in het plan eerste richting aan geven. Om te komen tot eerste beelden van de nieuwe identiteit volgden we een aanpak in twee stappen.

De eerste stap was een werksessie op 12 februari met geïnteresseerde deelnemers uit Team Overvecht Centrum, aangevuld met een aantal nieuwe gezichten om te komen tot eerste moodboard met referentiebeelden voor Overvecht Centrum. We vroegen vooraf beelden te verzamelen (huiswerk) en gingen hierover in gesprek welke beelden de identiteit van Overvecht Centrum goed laten zien. We maakten twee moodboards: het beeld (hoe ziet Overvecht Centrum er straks uit?) en de Gemeenschap (wat gebeurt er straks in Overvecht Centrum). Tijdens de werksessie gingen we met elkaar in gesprek en voegden we beelden toe.

De tweede stap bestond uit een laagdrempelige manier waarop veel wijkbewoners konden reageren op beelden en stellingen over de identiteit. We gebruikten de tool swipocratie. Hiervoor gebruikten we de beelden, gesprekken en onderwerpen die we verzamelden tijdens de werksessie op 12 februari. Ruim 800 mensen hebben de swipocratie ingevuld.

De uitkomsten staan beschreven in bijlage 1.

Als eerste zijn mensen gevraagd wat ze belangrijk vinden voor de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum. Hiervoor werden 15 stellingen voorgelegd die invloed hebben op de identiteit van het gebied.

Onderwerpen die de meeste mensen belangrijk vinden voor de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum zijn:

- Dat er verschillende restaurants en terrassen moeten komen (89%)
- Dat er lokale winkeliers en speciaalzaken moeten komen (86%)
- Dat er zoveel mogelijk groen komt in Overvecht Centrum (85%)
- Dat er fijne verblijfs- en ontmoetingsplekken komen om af te spreken met vrienden, familie en bekenden, ook waar je niks hoeft te bestellen. (83%)
- Dat er rustige plekken komen om te wonen en te ontspannen (83%)

Onderwerpen die door relatief mensen minder belangrijk worden gevonden (maar nog steeds meer dan 50 procent), voor de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum zijn:

- Dat een paar gebouwen bijzondere architectuur krijgen (58%)
- Dat je de diversiteit van Overvecht terugziet in het ontwerp van gebouwen en pleinen (60%)
- Dat Overvecht Centrum een plek is waar je andere mensen en culturen kan ontmoeten (64%)
- Dat er ruimte is voor evenementen, festivals en muziek (66%)
- Dat er ruimte is voor Cultuur (film, theater, dans, muziek en comedy) (71%)

Uit deze reacties is een aantal zaken opvallend

- Voor de identiteit van Overvecht Centrum wordt de invulling van het soort winkels en horeca (branchering) belangrijker gevonden dan de uitstraling en ontwerp van het gebied.
- Voor de identiteit van Overvecht Centrum vinden mensen voldoende groen en goede verblijfs- en ontmoetingsplekken belangrijker dan ruimte voor evenementen en cultuur.

Daarnaast konden mensen reageren door te kiezen tussen twee beelden over wat zij denken wat Overvecht Centrum straks uniek maakt. In de figuur op de volgende pagina is te zien hoe hierop is gereageerd.

Uit de reacties zijn een aantal zaken opvallend:

- Als eerste valt op dat op veel stellingen evenwichtig wordt gereageerd (ongeveer fifty fifty). Er is duidelijk een behoefte aan grote diversiteit aan plekken met verschillende sferen, uitstraling en voorzieningen.
- Een grote meerderheid (75%) vindt dat groene pleinen Overvecht Centrum uniek gaan maken.
- Een flinke meerderheid (63%) kiest voor wonen in een rustige omgeving (rustige woonstraat of binnenhof) maar een flinke minderheid (37%) vindt het ook goed om te wonen in gezellige drukte.

De uitkomst wordt verwerkt in het verdere ontwerp van het Masterplan. Ook vormt dit samen met de referentiebeelden een eerste basis van de toekomstige identiteit van het gebied.



Figuur 6 – reacties op stellingen over wat Overvecht Centrum straks uniek maakt (identiteit)

Overige bijeenkomsten en reacties

In deze laatste paragraaf beschrijven we nog een aantal bijeenkomsten en overige reacties die we ontvingen.

- Op 20 maart waren we aanwezig bij een bijeenkomst van de wijkambassadeurs Overvecht. De meeste vragen en discussie ging over de vraag hoe in Overvecht Centrum een aanbod van winkels en woningen kan ontstaan dat aansluit op de behoeftes vanuit de wijk.
- Op 27 maart waren we, samen met de adviseur van de eigenaren en ontwikkelaar Blauwhoed, aanwezig bij de jaarlijkse ledenvergadering van de ondernemersvereniging shoppingcenter Overvecht. De meeste vragen en discussie gingen over de volgende twee onderwerpen:
 - o Overdekt winkelcentrum. De winkeliers vinden een kracht van het huidige winkelcentrum dat het overdekt is. Hierdoor is het winkelcentrum aantrekkelijk om te verblijven als het slecht weer is en kan het winkelcentrum 's avonds worden afgesloten en goed worden beheerd (schoon, heel en veilig). De winkeliers maken zich grote zorgen dat het winkelcentrum in de nieuwe situatie niet meer overdekt is. Zij vragen hoe het winkelcentrum aantrekkelijk gemaakt kan worden tijdens slecht weer en hoe beheer en onderhoud goed kan worden georganiseerd in de toekomst.
 - o Gratis parkeren. De winkeliers noemen het gratis parkeren een belangrijke kracht van het huidige winkelcentrum. Ze vrezen de invoering van betaald parkeren en dat hiermee Overvecht Centrum niet meer aantrekkelijk is om met de auto te bezoeken en waar medewerkers dan moeten parkeren. Zij vragen hoe hier in het Masterplan over wordt gedacht en wat mogelijk is voor het behouden van gratis parkeren.
- Op 1 februari en 28 maart sprak de gemeenteraad over Masterplan 1.0. Diverse onderwerpen kwamen aan bod, zoals de zorgen van de eigenaren van de VVE Seinedreef/ Roelantdreef, het parkeren en de plek van de parkeergarages, de eigenheid/identiteit van het gebied, vergroening/biodiversiteit, het open planproces, woningbouwprogramma, sloop/nieuwbouw van de corporatiewoningen en de financiële haalbaarheid. Op 28 maart werden deze punten deels nogmaals besproken. Er is een motie aangenomen dat Overvecht Centrum één van de te onderzoeken locaties is voor een school voor Voortgezet Onderwijs.
- Op 2 april werd het college van B&W bijgepraat over het Masterplan 1.0.
- De gemeente ontving vier brieven:
 - o Twee brieven gericht aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van wijkbewoners met bezwaren tegen de manier van communicatie en participatie, tegen de omvang van de verdichting en de hoogte van gebouwen. De briefschrijvers roepen de gemeenteraad en het college op af te zien van de verdichting in Overvecht Centrum. Deze brieven zijn beantwoord door verantwoordelijk wethouder van het college van B&W.
 - o Een brief van de VVE Theemsdreef 262-452, Naxosdreef 97-191 en Padmosdreef 2-192 met bezwaren tegen het toekomstplan. De bezwaren zijn met name gericht op de effecten van de verdichting op de woningen van de VVE op het gebied van verkeerseffecten, voorzieningen, uitzicht en zonlicht en verduurzamingsplannen. We hebben op 7 mei een gesprek met de VVE gehad.
 - o Een brief van de werkgroep Ruimtelijke Ordening en Vastgoed van het Wijkplatform Overvecht waarin de zorgen beschrijven die nog leven over de mate van verdichting, de effecten van de hoogbouw, hoe Overvecht Centrum het hart van de wijk kan worden, de invulling van het woningbouwprogramma, de samenhang met de omgevingsvisie en de verdere participatie en betrokkenheid bij het toekomstplan. We hebben op 7 mei een gesprek met het wijkplatform gehad.

Conclusies en aanbevelingen voor de volgende versie van het Masterplan en het vervolg

In dit hoofdstuk beschrijven we allereerst de belangrijkste conclusies die het kernteam Overvecht Centrum trekt uit de resultaten van deze tweede brede check. Daarna beschrijven we welke aanbevelingen volgen voor de ontwerpfase van het toekomstplan voor Overvecht Centrum.

Conclusies

Met de resultaten zoals beschreven in het vorige hoofdstuk kunnen we drie belangrijke hoofdconclusies trekken over Masterplan 1.0 voor Overvecht Centrum.

Conclusie 1: de zorgen die we hoorden sluiten aan bij de eerdere checks van Team Overvecht Centrum

De resultaten van deze brede check over de beoordeling van masterplan 1.0 sluit aan bij de inbreng van bewoners en ondernemers die deelnemen in het Team Overvecht Centrum. Dit gaat bijvoorbeeld over de zorgen over de mate van verdichting, positionering van de hoogbouw, toegankelijkheid en winkelaanbod. Hiermee wordt bevestigd dat de inbreng van dit team een goede afspiegeling is van de inbreng van de mensen die we hebben gesproken of een reactie hebben achtergelaten tijdens de brede check in de wijk.

Conclusie 2: Een flink deel van mensen die reageert is het niet eens met de uitgangspunten van verdichting in Overvecht en Overvecht Centrum

Veel zorgen gaan over de mate van verdichting in Overvecht Centrum. Mensen hebben hier zorgen over en verwachten negatieve gevolgen voor de wijk op het gebied van onder andere mobiliteit, voorzieningen, leefbaarheid. Bij het maken van het Masterplan Overvecht Centrum is deze verdichting een uitgangspunt dat niet ter discussie staat. Dit heeft de gemeenteraad in 2021 vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) en de gemeenteraad heeft eind 2021 de opdracht gegeven om te kijken hoe er verdicht kan worden. Over de verdichting en de impact op de wijk Overvecht wordt ook een besluit genomen in de omgevingsvisie Overvecht.

Conclusie 3: zorgen over branchering (winkel aanbod) en beheer (schoon heel veilig) in Overvecht Centrum; nu en straks

Een derde conclusie die we kunnen trekken is dat een veel wijkbewoners kritisch zijn op de volgende twee thema's. Dit zijn belangrijke voorwaarden die worden genoemd voor een succesvolle herontwikkeling van Overvecht Centrum.

1. Branchering en winkel aanbod. Uit de gesprekken en reacties blijkt, net als vorig jaar een behoefte aan een beter horeca- en winkel aanbod dat beter aansluit bij de grote diversiteit van Overvecht. Veel wijkbewoners geven aan dat zij niet meer in Overvecht Centrum komen omdat ze hier niet de winkels vinden die ze zoeken.
2. Beheer (schoon, heel en veilig). Al vanaf het begin van het planproces is dit een onderwerp dat veel wordt genoemd. Zowel wijkbewoners als ondernemers geven aan dat het niveau van beheer en onderhoud in Overvecht Centrum nu te laag is. Dit heeft negatieve uitstraling op het gebied.

Conclusie 4: er is op een aantal onderwerpen behoefte aan verdieping en aanpassingen in het masterplan.

Er is een behoefte aan verdieping en meer informatie over een aantal onderwerpen:

- Hoe kan Overvecht Centrum met de beoogde verdichting wel een prettig en aangenaam verblijfsgebied worden?
- Verdieping op groen. Er zijn nog zorgen of met zoveel verdichting wel goede groene plekken kunnen ontstaan.
- Hoe kan er een duidelijker perspectief in het Masterplan worden gegeven aan de bewoners van de bestaande woningen in het gebied die mogelijk in de toekomst herontwikkeld gaan worden? Dit betreft zowel de koopwoningen (VVE Seinedreef/Roelanddreef) als de sociale huurwoningen in het gebied.
- Kan er meer verdieping/duidelijkheid komen van de nieuwe trekkers in het gebied (de Mercado en de Culturele Hotspot). Mensen willen graag meer weten hoe wordt deze trekkers een aanwinst voor het gebied en de wijk kunnen worden
- Als het winkelcentrum in de toekomst niet meer overdekt is: hoe kan in het ontwerp van Overvecht Centrum gezorgd worden dat het winkelcentrum bij alle weertypes aantrekkelijk is om te bezoeken en om er te winkelen?
- Wat wordt de toekomstige identiteit van Overvecht Centrum en hoe zie je dit terug in de gebouwen en de openbare ruimte van Overvecht Centrum?
- Hoe kan het nieuwe ontwerp bijdragen aan het verhogen van de (sociale) veiligheid in Overvecht Centrum?
- Hoe kan in het ontwerp gezorgd worden voor goede toegankelijkheid voor ouderen en minder-validen?

Aanbevelingen voor de ontwerpfase

Met de resultaten zoals beschreven in het vorige hoofdstuk kunnen we komen tot een aantal aanbevelingen voor de volgende ontwerpstep. Niet alle opmerkingen kunnen in het masterplan worden opgelost. Sommigen opmerkingen die zijn gedaan gaan bijvoorbeeld over handhaving en het schoonhouden van de openbare ruimte. Dit zijn geen onderwerpen die in het masterplan direct worden opgelost maar gaan we wel bespreken met het winkelcentrum (o.a. branchering) en betrokken gemeentelijke afdelingen.

Hieronder worden de vanuit de brede check belangrijkste aanbevelingen voor de ontwerpfase van het toekomstplan genoemd.

- Aanbeveling 1: hou bij de positionering van hoogbouw meer rekening met effecten van bezonning/schaduw op bestaande woningen in de omgeving.
- Aanbeveling 2: bedenk een vervolgproces hoe bij de herontwikkeling samengewerkt kan worden aan betere branchering (verantwoordelijkheid winkelcentrum) van het winkelaanbod en hoog niveau van beheer en onderhoud (schoon, heel en veilig).
- Aanbeveling 3: verdieping op hoe goede kwaliteit vergroening mogelijk is in Overvecht Centrum
- Aanbeveling 4: geef in de fasering en uitvoeringsstrategie meer duidelijkheid over het perspectief voor bewoners van bestaande woningen (huur en koop) voor hun woning. Hoe ziet de fasering eruit en hoe zit het verdere proces eruit nadat het toekomstplan gereed is? Hoe is de rolverdeling tussen gemeente en vastgoed- en grondeigenaren?
- Aanbeveling 5: geef meer inzicht in de nieuwe trekkers voor Overvecht Centrum: De Mercado en de Culturele hotspot
- Aanbeveling 6: geef in het ontwerp duidelijker aan hoe Overvecht Centrum ook bij slecht weer aantrekkelijk is om te kunnen winkelen.

Bijlage

Bijlage 1: resultaten Swipocratie