

Voorstel aan de gemeenteraad

Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Heleen Wijtmans
Kenmerk	8889332
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Ja, Bijlage 2 Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht Centrum

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

1. De Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.
2. De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente.
3. Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op Bijlage 2: (Geheime) Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht tot het project is voltooid of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet, om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden, dan wel leiden tot onevenredige bevoordeling van derden bij andere of toekomstige onderhandelingen in het kader van deze ontwikkeling.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt gevraagd om geld beschikbaar te stellen uit de Reserve Grondexploitatie voor het maken van een Masterplan voor Overvecht Centrum. Hierbij is sprake van gezamenlijke planvorming met de pand- en grondeigenaren in het gebied, Overvecht en andere belangstellenden. De gemeente heeft hierbij een trekkers- en regierol.

De verkenningsfase, die heeft plaatsgevonden met alle pand- en grondeigenaren, gaf inzicht over de mogelijkheden om tot een ruimtelijk en financieel verantwoorde gebiedsontwikkeling te komen. En liet zien dat een gezamenlijke aanpak kans van slagen heeft. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.

De gezamenlijk opgestelde Basisprincipes en Onderzoeksvragen Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht geven richting aan de gebiedsontwikkeling en is nog geen concreet plan. In het Masterplan worden deze basisprincipes en onderzoeksvragen verder uitgewerkt.

Context

Aanleiding

Overvecht Centrum kent verschillende problemen, zoals bijvoorbeeld veiligheid en teruglopende winkelkwaliteit. Het is een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen. Overvecht Centrum kent een lange geschiedenis en de noodzaak voor een kwaliteitsverbetering is ook meerdere malen in de raad benoemd. In 2012 is een plan voor grootschalige vernieuwing van het winkelcentrum afgeblazen. Het plan bleek niet meer haalbaar door de economische crisis en de vraag naar extra winkelruimte nam af. Er is daarna gekozen voor een ontwikkelstrategie waarbij een meer organische aanpak werd gebruikt. Het volgde drie sporen: de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Shoppingcenter Overvecht (CVvE SC Overvecht) kijkt in overleg met de gemeente naar een vernieuwingsstrategie, de openbare ruimte wordt samen met de wijkraad, bewoners en winkelcentrum verbeterd en de overige plekken in het gebied worden in deelplannen op initiatief van de eigenaar opgepakt. Een resultaat van de organische aanpak is dat de gemeente heeft geïnvesteerd door de herontwikkeling van de NPD-strook en de herinrichting van openbare ruimte rond de parkeerplaats aan de Roelantdreef. Shoppingcenter Overvecht is onderdeel van het Omgevingsprogramma Aanpak meest kwetsbare winkelgebieden Utrecht 2021-2022.

Gezamenlijk planproces vanaf eind 2019

Er wordt dus al lange tijd gesproken over het vernieuwen van het centrumgebied van Overvecht, maar dit heeft nog niet op alle plekken voor het gewenste resultaat gezorgd. Eind 2019 is daarom voor een andere aanpak gekozen; juist op deze plek is een gezamenlijk, open en integraal proces nodig om van Overvecht Centrum een succes te maken en dit willen we samen met de eigenaren en gebruikers van het gebied voor elkaar krijgen. Dit is nog niet vanzelfsprekend. Het eigendom in het gebied is verdeeld. Het winkelcentrum zelf heeft circa 50 verschillende pandeigenaren die verenigd zijn in de CVvE Shoppingcenter Overvecht. Daaromheen liggen panden van verschillende eigenaren, waaronder Bo-Ex, Mitros, Portaal, AM/Syntrus | Achmea, Van Wijnen/ IC Netherlands en particuliere eigenaren. Een groot deel van de grond (met name het corporatiebezit en het Shoppingcenter) is uitgegeven in erfpacht. De openbare ruimte is in eigendom van de gemeente. Samen stad maken is het uitgangspunt. Het jaar 2020 stond in het teken van het voeren van gesprekken. Begin 2020 zijn de kansen en zorgen voor het gebied bij de verschillende pand- en grondeigenaren, de VVE Seinedreef, het wijkplatform en de gemeente Utrecht opgehaald (zie bijlage 5). Vervolgens zijn de uitkomsten hiervan in juli 2020 besproken met de betrokkenen en is gevraagd of partijen open staan voor een gezamenlijke aanpak.

Verkenning met pand- en grondeigenaren

Het antwoord op deze vraag was positief. Aansluitend hebben de betrokken partijen tussen september 2020 tot en met maart 2021 in een compact pressurecookerproces (in gezamenlijke en één op één gesprekken) de mogelijkheden verkend om met elkaar het gebied te verbeteren. Met de pressurecookersessies wilden we in een relatief korte tijd verkennen of er überhaupt zicht is op een gebiedsontwikkeling vóórdat alle partijen veel kosten gaan steken in het maken van plannen. De gemeentelijke kosten van dit proces werden gedekt uit de Regio Deal. De pressurecookersessies stonden onder begeleiding van een extern stedenbouwkundig, planeconomisch en mobiliteitsbureau. De pand- en grondeigenaren tekenden nog geen concreet plan. Wel formuleerden we gezamenlijk ambities.

Resultaat verkenning

Er zijn mogelijkheden om door samenwerking te zorgen voor meerwaarde voor het centrumgebied, Overvecht en de stad. Er is samen een eerste stip op de horizon gezet als het gaat om een ruimtelijke

en financiële visie voor het gebied. Deze verkenning naar de kansen om Overvecht Centrum te verbeteren, verdichten en vergroenen, heeft mogelijkheden en dilemma's duidelijk in beeld gebracht. De eerste globale doorrekeningen laten zien dat het mogelijk is om onder bepaalde voorwaarden op papier tot een financieel haalbare businesscase te komen. Een verdere verdiepingsslag is nodig om de exacte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling te kunnen bepalen waardoor het voor alle partijen in het gebied een haalbaar plan wordt. Ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden, is er op dit moment bij de pand- en grondeigenaren voldoende vertrouwen om de herontwikkeling van Overvecht Centrum een stap verder te brengen. Dit is een eerste stap, maar wel een belangrijke eerste stap voor Overvecht Centrum, de wijk en stad.

Basisprincipes verkenning

De Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum' (zie bijlage 1) zijn een samenvatting van bovengenoemde pressurecookersessies. Het is nog geen concreet plan, maar geeft richting aan de gebiedsontwikkeling.

Wanneer we het gebied willen (her)ontwikkelen met als basis gezond stedelijk leven en de barcode uit de RSU 2040 (zie bijlage 3, p. 19-25, 67-69) en de gebiedskernwaarden 'divers, verbonden en zichtbaar en aantrekkelijk' (bijlage 3, p. 27-28) is er geen plotsgewijze vastgoedontwikkeling mogelijk (bijlage 3, p. 31-34). Het is een gebiedsontwikkeling met de volgende principes:

- Om de ambities te realiseren is het onvermijdelijk dat parkeren in de openbare ruimte op straat (gefaseerd) wordt weggehaald en omgezet in gebouwde openbare parkeergarages. Parkeerruimte voor bewoners komt in principe op het eigen plot. Zo ontstaat ruimte voor kwaliteit en groen in de openbare ruimte en extra parkeerplaatsen en zo wordt extra programma mogelijk gemaakt (bijlage 3, p. 62)
- Het toe te voegen volume van het gebied is op basis van de ruimtelijke verkenning vastgesteld op maximaal 160.000 - 260.000 m2 BVO. Dit zijn circa 1.500-2.500 woningen en 10% andere (maatschappelijke) functies. Maximaal 100.000 m2 BVO kan boven het winkelcentrum worden gerealiseerd (bijlage 3, p. 51).
- Om een gebied met een stedelijke uitstraling én een menselijke maat en schaal te maken, sluiten we aan bij de stedelijke bouwblokken en de basishoogte van de NPD-strook. Naast deze basishoogte zijn er binnen de structuur van het gebied kansen voor herkenbare hoogte accenten (bijlage 3, p. 47, 50, 52, 53).
- De nieuwe bouwblokken worden zo ingepast dat verschillende pand- en grondeigenaren kunnen samenwerken, maar dit niet vereist is (bijlage 3, p. 110). De grond van de gemeente wordt strategisch ingezet om tot logische kavelgrenzen te komen en als schuif- en ontwikkelruimte om als katalysator te dienen voor de gebiedsontwikkeling.
- Iedereen betaalt naar draagkracht mee en de gemeente werkt alleen mee als er voldoende zicht is op een haalbare businesscase en bijdrage aan ambities.

Onderzoeksvragen verkenning

Er is nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. Er moet bijvoorbeeld antwoord komen op de vragen over:

- Stedenbouw: Hoe zorgen we bijvoorbeeld voor goede woonkwaliteit? En kunnen we het winkelcentrum in fases ontwikkelen en toekomstbestendig maken? Waar komen rustige woonstraten en waar komen andere functies?
- Duurzaamheid: Welke kansen liggen er op het gebied van bijvoorbeeld energie, biodiversiteit en gezondheid?
- Parkeren: Hoe krijgen we het voor elkaar dat zowel de bouw als exploitatie van parkeergebouwen gefinancierd wordt? En hoe zorgen we ervoor dat dit geen belemmering wordt om het winkelcentrum te bezoeken?
- Programma wonen: Voor wie gaan we bouwen? En wat betekent dat voor bijvoorbeeld de doorstroming in de wijk en de kwaliteit van het gebied? Zijn er kansen voor bijzondere woonvormen? Hoe kunnen we ook mensen van buiten Overvecht aantrekken? Hoe komt er een gemengd divers woonprogramma?
- Programma niet-wonen: Welke voorzieningen zijn er nodig? En waar kunnen die komen? Wat is de ruimte voor een school voor voortgezet onderwijs?
- Subsidies en bijdragen: Welke financiële bijdragen kunnen de gemeente of andere partijen doen?
- Financiële haalbaarheid: Wie betaalt wat? Wie draagt welk financieel risico? En hoe verdelen we de overstijgende kosten? De eisen en wensen moeten immers haalbaar blijven.

Aanvullende onderzoeksvragen naast bijlage 1:

- Centrum stedelijk milieu: Hoe zorgen we ervoor dat Shoppingcenter Overvecht door ontwikkelt naar 2^e of 3^e stadscentrum van Utrecht met nieuwe functies en (stedelijke) voorzieningen voor

Overvecht én voor de stad.

- Mobiliteitssysteem: Wat is de samenhang van Overvecht Centrum met onder andere de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) en het OV systeem van de toekomst? Wat is de wisselwerking tussen het te realiseren programma en het mobiliteitssysteem? Hoe wordt het centrum gekoppeld aan bijvoorbeeld Station Utrecht Overvecht?
- Sociaal maatschappelijk: Hoe wordt bij Overvecht Centrum aangekeken tegen de sociaal maatschappelijke kant. Wat is de sociale impact analyse?
- Verbinding met andere opgaven: Hoe brengen we de opgave bij Overvecht Centrum in verbinding met andere opgaven in Overvecht.

Juridische context

Met de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële verkenning Overvecht Centrum' gaan we nog geen bindende verplichtingen aan. Deze basisprincipes en onderzoeksvragen worden als startpunt gebruikt voor het opstellen van een Masterplan, het participatieproces, intentieovereenkomsten en een milieu effect rapportage (m.e.r). We vragen akkoord op de beoogde trekkers- en regierol van de gemeente in de Masterplanfase en bijbehorend voorbereidingskrediet. Het starten met opstellen van een Masterplan brengt verder nog geen financiële verplichtingen met zich mee, maar verankeren we ambities voor het gebied.

Na vaststelling van dit besluit maken we een verdiepingsslag van de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' in een Masterplan. Voor de delen waar partijen tempo kunnen en willen maken, wordt dit Masterplan gedetailleerder (in een SPvE/SP) uitgewerkt. Naar verwachting komt het Masterplan (met bijbehorende investeringsbeslissing) in het najaar van 2022 terug in de gemeenteraad. Met de partijen die tempo kunnen en willen maken worden parallel aan dit traject intentieovereenkomsten afgesloten welke aan het College van B&W voorgelegd worden.

Beoogd effect

Een transformatie van Overvecht Centrum van onveilig achterstallig onderhouden winkelgebied naar het kloppende hart van Overvecht en nieuw knooppunt voor de stad. Dat is de ambitie. Met dit raadsvoorstel zetten we een eerste stap om deze ambitie in te vullen.

Overvecht Centrum wordt een aantrekkelijke plek waar bewoners van Overvecht (en van daarbuiten) willen winkelen, wonen, werken, elkaar ontmoeten en graag hun vrije tijd willen besteden. Van een stenig en achterstallig onderhouden gebied met veel parkeerplaatsen naar een aantrekkelijk, groen en veilig gebied. Het gebied straalt eenheid uit en heeft een frisse eigentijdse uitstraling. Inwoners van Overvecht moeten trots kunnen zijn op hun centrum en zich daar thuis voelen.

Zowel voor de wijk Overvecht als voor de stad Utrecht is het belangrijk om het centrumgebied van Overvecht aan te pakken, te verdichten en goed te positioneren in de stad. Het is een doelstelling van de RSU 2040 om dit gebied aan te pakken. Het draagt bij aan de groei van de stad en is één van de stedelijke knooppunten. Samen met Leidsche Rijn Centrum is dit het 2^e en 3^e centrumgebied van de stad. Ook is de ontwikkeling van Overvecht Centrum één van de 10 "Kansen" van Samen voor Overvecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op [26 mei 2021](#) is de raad geïnformeerd over de voortgang op de ambities en kansen van Samen voor Overvecht.
- Op [21 januari 2021](#) Debat Overvecht over de samenhang tussen verschillende ontwikkelingen rondom Overvecht. (Omgevingsprogramma)
- Op [25 november 2020](#) is de raad geïnformeerd over het Uitvoeringsprogramma Regio Deal vitale wijken
- Op [13 november 2020](#) is de raad geïnformeerd over het wijkakkoord Overvecht en over het Omgevingsprogramma Overvecht.
- Op [17 juli 2020](#) is de raad geïnformeerd over de samenhang tussen de verschillende trajecten in Overvecht; Samen voor Overvecht, Regio Deal, Omgevingsprogramma en Werkplaats Overvecht.
- Op [24 juni 2020](#) is de raad geïnformeerd over de besteding van de middelen uit de Regio Deal vitale wijken en de extra activiteiten die worden uitgevoerd.
- Op [28 april 2020](#) is de raad geïnformeerd over de voortgang op de ambities en kansen van Samen voor Overvecht.
- Op [13 juli 2018](#) is de raad geïnformeerd over de uitvoering van het diervriendelijk bouwen binnen het bestemmingsplan NPD-strook Overvecht (toezegging 18/T62).
- Op [7 juni 2018](#) heeft de raad het bestemmingsplan NPD-strook vastgesteld.
- Op [24 april 2018](#) heeft het college een besluit genomen over het Bestemmingsplan NPD-strook.

- Op 20 maart 2018 heeft het college het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp voor de inrichting openbare ruimte Roelantdreef/Seinedreef/Zamenhofdreef vastgesteld.
- Op 14 maart 2018 is de raad geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling van de NPD-strook.
- Op 9 maart 2017 heeft de raad een besluit genomen over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Centrumgebied Overvecht (NPD-strook/Zamenhofdreef).
- Op 24 februari 2017 is de raad geïnformeerd over de beantwoording van vragen over de grondexploitatie, de Inschrijfleidraad NPD-strook Centrumgebied Overvecht en het kappen/verplaatsen van bomen.
- Op 20 december 2016 heeft het college een besluit genomen over het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de NPD-strook.
- Op 28 augustus 2014 is de Commissie Stad & Ruimte geïnformeerd over de plannen en mogelijke financieringsbronnen voor verbeteringen in de openbare ruimte rond het winkelcentrum Overvecht (NPD-strook/Zamenhofdreef).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen.
Argumenten	
1.1	<u>Deze basisprincipes en onderzoeksvragen zijn een belangrijke stap voor Overvecht en de gewenste koers richting een compacte stad met stedelijke knooppunten van de RSU 2040</u>
	Gezond stedelijk leven voor iedereen. Dat willen we bereiken met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De in de RSU opgenomen verdichting en menging in de bestaande stad zorgt ervoor dat een kwaliteitsslag van bestaande gebieden mogelijk is. Voor Overvecht Centrum is in de RSU opgenomen dat dit een van de stedelijke knooppunten wordt en het centrum een eigen profiel krijgt dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen. Van een monofunctioneel winkelgebied naar een combinatie van wonen, werken en (culturele en maatschappelijke) voorzieningen. Van de toevoeging van de 5.000 extra woningen in Overvecht, staan er circa 2.000 voor het centrumgebied opgenomen. Daarvoor is ook een kwaliteitsslag in openbare ruimte nodig. De basisprincipes en onderzoeksvragen biedt ruimte aan bovenstaande kwaliteiten en maakt een gefaseerde transformatie van het bestaande, versleten gebied mogelijk.
1.2	<u>Deze basisprincipes en onderzoeksvragen geven een goede basis voor een herontwikkeling voor Overvecht Centrum</u>
	De basisprincipes en onderzoeksvragen geven een richting, maar op veel aspecten is nog vervolgonderzoek en verdieping nodig om uiteindelijk te komen tot een verdere uitwerking van het gebied. In een Masterplan wordt antwoord gegeven op onder andere de geformuleerde onderzoeksvragen over financiële haalbaarheid, stedenbouw, parkeren, programma wonen en niet-wonen en duurzaamheidsambities. Waar we in het afgelopen half jaar met de pand- en grondeigenaren gefocust hebben op een haalbare herontwikkeling, de balans tussen enerzijds toevoegen programma (maximaal laadvermogen/stedenbouw), het benodigd parkeren en financiële haalbaarheid, gaat het in de vervolgfase nog meer om de integraliteit van de gebiedsontwikkeling. Hoe kunnen alle sectorale doelen verwerkt worden (integrale barcode van de RSU) in het gebied?
1.3	<u>Deze basisprincipes en onderzoeksvragen zijn een belangrijk onderdeel in de uitwerking van de wijkaanpak Samen voor Overvecht</u>

	In Samen voor Overvecht is het centrumgebied ook benoemd als kans om de ambities voor Overvecht waar te maken. De kern van de aanpak Samen voor Overvecht is het verbinden van kansen en partijen vanuit een concrete plek in Overvecht volgens het principe: 'plek, kans, coalitie'. De in Samen voor Overvecht opgenomen ambities voor het centrumgebied zijn: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, veilige buurten, perspectief voor de jeugd versterken, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. De gebuikte aanpak bij Overvecht Centrum met de gezamenlijke pressurecookers sluit aan bij het programma Samen voor Overvecht: we willen de krachten en inzet van de stad, markt, gemeente bundelen, zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen.
1.4	<u>De pand- en grondeigenaren in het gebied stemmen in met de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en financiële verkenning Overvecht Centrum'</u> Na jaren van onduidelijkheid en achteruitgang, hebben de pressurecookerssessies geleid tot (een voorzichtig) vertrouwen en geloof dat er nu echt iets gaat gebeuren. De partijen hebben tijdens de pressurecookerssessies gezien wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied (gebiedsgewijs i.p.v. plotgewijs) en iedereen wil ondanks alle kanttekeningen en onzekerheden verder.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	<u>De gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum is financieel uitdagend.</u> De eerste haalbaarheidsberekeningen laten zien dat de totale ontwikkeling financieel uitdagend is. Alle nieuwe vastgoedontwikkelingen moeten een bijdrage doen aan het verwijderen van het parkeren op maaiveld, de nieuwe 'groenere' inrichting en de proceskosten. Daarnaast moeten ze hun eigen vastgoed vernietigen. Dit maakt het financieel uitdagend. Gezien de complexiteit van de ontwikkeling en de fase waarin deze zich bevindt is de gevoeligheid en bandbreedte onderzocht waarbinnen het toekomstig resultaat zich kan bewegen. Uit deze analyse komt een bandbreedte van circa € 20,0 miljoen negatief tot € 10,0 miljoen positief. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat op basis van de huidige uitgangspunten de kans op een negatief resultaat groter is dan de kans op een positief resultaat. Aangezien dit een complexe gebiedsontwikkeling in de verkenningsfase betreft, is dit geen schokkend resultaat. De haalbaarheid is afhankelijk van de onderzoeksvragen en keuzes in de volgende fase, waaronder een eventuele bijdrage uit de Woningbouwimpuls gelden. In bijlage 2 is een verdere toelichting gegeven op de financiële verkenning.
1.2	<u>Pand- en grondeigenaren zetten kanttekeningen bij de Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en financiële verkenning'.</u>

	De verkenningfase was te kort om de kanttekeningen naar ieders tevredenheid op te lossen. Vandaar dat deze punten zijn opgenomen in de onderzoeksvragen, welke in het Masterplan beantwoord worden. Met name de financiële haalbaarheid van de businesscase voor de gebiedsontwikkeling en de haalbaarheid voor de vastgoedontwikkeling op de individuele plots vraagt aandacht. Dit betreft ook de hoogte van eventuele bijdragen die partijen moeten doen aan de gebiedsontwikkeling (kostenverhaal), erfpachtverrekening, inbrengwaarde etc. Net zoals de gemeente zien zij dat de herontwikkeling financieel uitdagend is. Voor de corporaties geldt dat hun huidige bezit in het centrumgebied nog goed is. Mensen wonen er prettig. Er moet eerst financiële ruimte gezocht worden om de herontwikkeling van het huidige sociale bezit mogelijk te maken. Daarnaast moet in de volgende fase samen met hen gekeken worden wat een passend percentage reguliere sociale huurwoningen in dit gebied kan zijn. Startpunt in de huidige verkenning is dat het percentage sociaal minimaal 35% van het centrumgebied inclusief bestaande woningen en NPD-strook is. De corporaties willen zich niet aansluiten bij dit startpunt in de verkenning en zien de voorgestelde ontwikkeling wat betreft programma los van de reeds ontwikkelde NPD-strook en bestaande woningen. Zij vinden dat -in lijn met de stadsbrede doelstellingen uit de woonvisie- alleen voor de nieuwe ontwikkeling de programmaverdeling dient te worden gehanteerd. Andere pand- en grondeigenaren zien juist graag minder gereguleerd programma om het plan financieel haalbaar te maken, een betere woningdifferentiatie in Overvecht te realiseren en om meer draagkrachtige bewoners bij de winkels te hebben. Een ander punt van aandacht is het parkeerbeleid. De CVvE SC Overvecht geeft aan dat gratis en voldoende parkeren een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk winkelcentrum is. Andere pand- en grondeigenaren zien juist graag een gereguleerd parkeerregime in het centrumgebied. Met de komst van meer woningen in het gebied lijkt een vorm van regulering onontkoombaar om te voorkomen dat nieuwe bewoners op de parkeerplaatsen voor winkelend publiek gaan staan. De nieuwe parkeervisie kan wellicht helpen om het lokale parkeerregime in perspectief te zetten. Om de zorgen bij de CVvE weg te nemen moet ook naar het totale eindplaatje voor deze locatie worden gekeken. In de volgende fase wordt voor deze (en andere) onderzoeksvragen gezocht naar een oplossing die voor iedereen werkt.
	Beslispunt
2	De gezamenlijke planvorming bij het opstellen een masterplan voort te zetten met een trekkers- en regierol van de gemeente
	Argumenten
2.1	<u>De trekkers- en regierol is nodig om de gemeentelijk ambities te realiseren en om een afgewogen kader aan de raad te kunnen aanbieden in de vorm van een Masterplan.</u> De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor Overvecht en de stad. De locatie is van cruciale betekenis in de gewenste transitie van de RSU 2040. Indien er sprake is van een hoog belang en een hoge urgentie, dan ligt een trekkende en regisserende rol van de gemeente voor de hand. Een regierol vanuit de gemeente zorgt voor een grotere kans op succes doordat de gemeente stuurt, trekt, meedenkt en de gemeentelijke mogelijkheden durft in te zetten door bijvoorbeeld voorinvesteringen. Zo wordt het een gebiedsontwikkeling in plaats van losse plotontwikkelingen. Een totale gebiedsontwikkeling in lijn met RSU ontstaat niet vanzelf. De markt gaat dit niet voor ons oplossen. Tegelijkertijd hebben we zelf ook niet volledig het stuur in handen. Gezamenlijke planvorming onder regie van de gemeente is daarom nodig. De ambities sluiten op dit moment nog niet goed op elkaar aan (zie onderzoeksvragen en kanttekeningen). Dit moet onderzocht worden in een Masterplan om zo herontwikkeling van het totale gebied mogelijk te maken. Waar nodig moeten er keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld worden. De belangen van alle partijen moeten met elkaar in evenwicht zijn om tot een totale gebiedsontwikkeling te komen. Meerdere partijen in het gebied hebben aangegeven dat een regisserende en trekkende rol van de gemeente (waarmee in de pressurecookerssessies is gestart) noodzakelijk is om tot een geslaagde ontwikkeling te komen.
2.2	<u>Met de regierol kan het 'samen stad maken' verder vormgegeven en uitgebreid worden</u>

	Juist op deze ingewikkelde plek, met zoveel verschillende eigenaren, moet er vóórdat de masterplanfase start een gezamenlijk en open planproces plaatsvinden. Zo kom je tot het beste eindresultaat en voorkom je afbreukrisico. Een proces waarbij het 'waarom' en het doel voorop staan. Publieke waarden zijn een sterk middel om verschillende partijen, met verschillende belangen en ambities vanuit een gedeelde focus te laten werken. Door te werken op basis van publieke waarden zijn samenwerkende partijen in staat om keuzes over concrete maatregelen en handelingen betekenis te geven en wordt een integrale afweging van keuzes mogelijk. Het 'samen stad maken' is reeds begin 2020 (in klein verband) gestart met het ophalen van de kansen en zorgen bij alle pand- en grondeigenaren, VVE Seinedreef, het Wijkplatform en de gemeente en is doorgezet in de pressurecookersessies en wordt doorgezet bij het Masterplan. Het centrumgebied is tevens onderdeel geweest van de participatie bij het Omgevingsprogramma Overvecht. Na het collegebesluit is de stad en raad reeds geïnformeerd over de huidige stand van zaken en na raadsbesluit gaan we ook met Overvecht en andere belanghebbenden verder in gesprek over onder andere de betekenis en identiteit van Overvecht Centrum. Zie ook Bijlage 4 Infographic 'Samen werken aan Overvecht Centrum'.
2.3	<u>Verschuiving van het 'wat' naar het 'waarom' is nodig om tot een goed resultaat te komen.</u> Ruimte geven en het stimuleren van creativiteit en kwaliteit zijn de belangrijkste voorwaarden voor een succesvolle gebiedsontwikkeling. Zeker bij een gebied als Overvecht Centrum. Het voorschrijven van concrete oplossingen (het wat) maakt de planontwikkeling minder haalbaar. Wanneer een partij op pad wordt gestuurd met een duidelijke visie, kaders en opdracht met te behalen doelen (het waarom van ambities, de essentie) kunnen zij dit binnen het eigen ruimtelijk concept vertalen naar concrete maatregelen. Zo ontstaat er een optimum: een haalbaarder plan met meer kwaliteit. Deze manier van omgaan met gebiedsontwikkeling vraagt van alle betrokkenen een andere definitie van hun rol en verantwoordelijkheid. De stad, marktpartijen, pand- en grondeigenaren, de ambtenaren en de politiek redeneren bij het opstellen van de kaders vanuit het doel van de opgave en schrijven niet de specifieke oplossingen voor of leggen deze vast. Daarna kunnen marktpartijen, pand- en grondeigenaren deze doelen omzetten in concrete plannen.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het voeren van de regie vraagt een voorinvestering zonder de zekerheid van opbrengsten</u> Het voeren van de regie vraagt meer inzet van de gemeente en daardoor een voorinvestering. In het verleden werd dit goed gemaakt door de verkoop van gemeentelijke grond. Voor binnenstedelijke transformaties, zeker daar waar de gemeente geen of minder strategisch vol eigendom heeft, is de haalbaarheid uitdagender en ben je meer afhankelijk van de bijdragen en de wil van alle betrokken partijen. De kans bestaat dat de voorinvestering niet terugverdiend wordt of niet geheel verhaald kan worden op de betrokken partijen. Aan de andere kant is de vraag in hoeverre het gebied tot ontwikkeling komt als de basisprincipes worden vastgesteld zonder daarna als gemeente een goed vervolg te geven.
Beslispunt	
3	Een voorbereidingskrediet van EUR 1,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de volgende fase met het masterplan als eindproduct en te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.
Argumenten	
3.1	<u>De hoogte van het krediet is gebaseerd op een uitvoerige plankostenraming.</u> De volgende fase staat in het teken om tot een haalbaar en kwalitatief plan te komen. Dit doen we door een masterplan op te stellen waarin de ontwikkelingsmogelijkheden, de financiële consequenties en de ontwikkelstrategie verder is uitgewerkt. De fase bestaat verder onder andere uit: een m.e.r. procedure, sluiten van intentieovereenkomsten, overleg en afstemming met alle grondeigenaren en Overvecht en andere belanghebbenden.

3.2	<u>Nu is het moment om door te pakken</u>
	De partijen hebben tijdens de pressurecookersessies gezien wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied en iedereen wil verder. Als er nu niet wordt doorgepakt, verliezen partijen het vertrouwen in de gemeente en in een integrale gebiedsontwikkeling. Hierdoor bestaat de kans dat er geruime tijd niks gebeurt in het gebied en dat het zelfs uiteindelijk duurder is om het vertrouwen te herstellen. Daarnaast is nu de kans om Overvecht Centrum in te vullen als stedelijk knooppunt zoals beoogd in de RSU 2040 en de kans op een bijdrage van de Woningbouwimpuls en daarmee een belangrijke impuls om de gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen en partijen aangehaakt te houden.
3.3	<u>Er is, na vaststelling van de Voorjaarsnota 2021, geld gereserveerd in de Reserve Grondexploitatie</u>
	In de Voorjaarsnota 2021 is het voorstel opgenomen om in de jaren 2021 en 2022 in totaal EUR 3 miljoen te Voorjaarsnota 2021 heeft de Reserve Grondexploitatie voldoende middelen voor het dekken van deze voorbereidingskosten. bestemmen voor “investeringsruimte pre-grondexploitaties”. Bij vaststelling van de Voorjaarsnota 2021 heeft de Reserve Grondexploitatie voldoende middelen voor het dekken van deze voorbereidingskosten.
3.4	<u>De te verrichten werkzaamheden voor het Masterplan, m.e.r., intentieovereenkomsten en ‘samen stad maken’ zijn altijd bruikbaar</u>
	Nadat het Masterplan is afgerond, wordt dit ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Op dat moment zal er een nieuwe go of no-go op de gebiedsontwikkeling gegeven worden. Ook al komt de gebiedsontwikkeling op dat moment alsnog niet van de grond, dan ligt er met het Masterplan wel een kader en een onderbouwing. Het geeft inzicht wat er wel en niet kan in het gebied en binnen welke kaders het gebied in een later stadium wel (gefaseerd) ontwikkeld kan worden.
3.5	<u>Het financiële risico van de gemeente is beperkt tot de hoogte van het krediet</u>
	Met het vaststellen van het Masterplan in 2022 is er een nieuwe go of no-go voor de gebiedsontwikkeling. Op dát moment volgt verdere beslisinformatie over eventueel benodigde investeringen. Er worden op dit moment verder nog geen investeringen gedaan in de mogelijke gebiedsontwikkeling. Separaat wordt onderzocht wat voor maatregelen en bijbehorende financiële middelen er nodig zijn in de huidige, tussentijdse en tijdelijke situatie.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Het voorbereidingskrediet is vooruitlopend op de financiële bijdragen van de pand- en grondeigenaren of verkoop van gemeentelijke grond.</u>
	Bij een haalbare businesscase kunnen deze plankosten verhaald worden op de initiatiefnemers via een anterieure overeenkomst, via verkoop van gemeentelijke grond of door nieuwe erfpachtcontracten. De gemeente verkent of er subsidie beschikbaar is op provinciaal of landelijk niveau, waaronder de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds.

Financiën

Zie Bijlage GEHEIM - Toelichting financiën bij Verkenning Overvecht

Vervolg

Na het raadsbesluit gaat de gemeente, voordat we starten met het Masterplan, in gesprek met bewoners en andere belanghebbenden.

De masterplanfase neemt circa één jaar in beslag. Hierna leggen we het Masterplan in het najaar van 2022 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Indien er eerder op onderdelen een besluit van de raad nodig is, bijvoorbeeld over prioritering of andere investeringen, dan leggen we dat voor.

Participatie en communicatie

Het ‘samen stad maken’ is reeds begin 2020 (in klein verband) gestart met het ophalen van de kansen en zorgen bij alle pand- en grondeigenaren, VVE Seinedreef, het Wijkplatform en de gemeente. Dit is

de basis geweest voor het opstarten van de pressurecookersessies. Zo kon, voordat een Masterplanfase start, getoetst worden of er überhaupt zicht is op een gebiedsontwikkeling. Bij de bijeenkomsten voor het Omgevingsprogramma Overvecht is de kwalitatieve en kwantitatieve analyse en opgave van de buurt Zamenhofdreef (waar het centrumgebied onderdeel van is) besproken. Deze informatie sluit aan bij de verzamelde kansen en zorgen begin 2020. Nu de pand- en grondeigenaren hebben ingestemd met de basisprincipes en de onderzoeksvragen (na vaststelling van dit besluit door de gemeenteraad) is het tijd om 'samen stad maken' breder toe te passen. Voor de zomer is reeds een informatiebijeenkomst voor Overvecht, andere belangstellenden en de gemeenteraad georganiseerd.

Voordat de volgende stap (het maken van een masterplan) begint, gaat de gemeente in gesprek met bewoners en andere belanghebbenden van het gebied over wanneer Overvecht Centrum voor hun geslaagd is. Hier gaan we in gesprek over de identiteit en betekenis (publieke waarden) van Overvecht Centrum. Ook onderzoeken we wat de kansen en zorgen gericht op de uitwerking in een Masterplan zijn. Alle informatie die we verzamelen, vormt samen met de basisprincipes en onderzoeksvragen en de kenmerken van het gebied het startpunt voor de herontwikkeling van het gebied. Een nog te vormen stadsteam werkt mee tijdens de masterplanfase en bewaakt de input vanuit de stad (zie bijlage 4 infographic 'Samen werken aan Overvecht'). Gedurende de Masterplanfase zullen er ook bijeenkomsten in breder verband georganiseerd worden. Ondertussen denken de grondeigenaren en betrokkenen ook verder na over hun eigen positie. Zo spraken de pandeigenaren van het winkelcentrum afgelopen mei met hun klanten over de toekomst van het winkelcentrum.

De gesprekken in najaar 2021 zullen digitaal en indien de maatregelen i.v.m. COVID19 het toelaten ook 'live' plaatsvinden. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van Denk mee over Utrecht.

Communicatie vindt plaats via alle gebruikelijke social media kanalen, via wijkbureau, via wijkplatform, via team veiligheid, email naar alle instellingen/organisaties in de wijk etc.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Basisprincipes en onderzoeksvragen 'Ruimtelijke en Financiële Verkenning Overvecht Centrum' d.d. 19 april/ 26 mei 2021

Bijlagen informatief

- GEHEIM - Toelichting bij Financiële Verkenning Overvecht
- Overvecht Centrum Ruimtelijke en financiële Verkenning, mei 2021
- Infographic Samen werken aan Overvecht Centrum
- Kansen en zorgen juli 2020