



Wijkplatform Overvecht
Aleppodreef 3, 3564 XE Utrecht
info@wijkplatformovervecht.nl
06-15421 983

Aan:
De Werkplaats
t.a.v. heer L. Dietz
Verzonden per email aan l.dietz@dietz.nl

c.c. College van Burgemeester en wethouders, Gemeenteraad, Wijkbureau

Overvecht, 25 juli 2020

Onderwerp: **Reactie op Startproducten A en B d.d. mei 2020**

Beste Luc,

Naar aanleiding van de presentaties van de plannen van De Werkplaats op 26 mei jl. in de dialoogbijeenkomst van ons Wijkplatform willen wij graag inhoudelijk reageren.

Op de allereerste plaats zijn wij blij dat er nu plannen zijn om Overvecht te verbeteren. De wijk verdient aandacht en investering. Ook stellen wij het op prijs dat wij als wijkplatform betrokken worden bij de plannen en dat De Werkplaats onze gast wil zijn in de dialoogavonden met bewoners en andere belangstellenden om de documenten toe te lichten.

Verder willen wij voorop stellen dat wij het belangrijk vinden dat de goede dingen in Overvecht behouden blijven. Wij denken dat dit allemaal in goed overleg te doen valt, maar daar zien wij graag een traject voor in de tijd en op inhoud. Want er zijn een aantal zorgpunten, waarin risico's zitten dat de wijk niet vooruit, maar achteruit gaan.

De sterke kanten van de wijk die behouden moeten blijven:

- de groene woonomgeving en openbare ruimte
- ruime en gratis parkeergelegenheid
- ligging nabij uitvalswegen

Daarin verschillen wij niet van De Werkplaats.

Wel missen we een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de wijk, die niet tot het primaire doel van De Werkplaats behoren, maar die tot de eerder genoemde risico's behoren en die van belang zijn om de plannen van De Werkplaats tot een succes te maken.

Wij begrijpen dat De Werkplaats zich vooral op zijn kerntaak wil richten, t.w. een plan maken om woningen te bouwen in Overvecht. Maar wij willen er graag aandacht voor dat als de verschillende

ontwikkelingen die in Overvecht gaande zijn, fragmentarisch aangepakt worden, er geen integrale ontwikkeling ontstaat, terwijl er een consistent geheel voor de wijk nodig is. Wij willen vooropstellen dat er een grote sociale opgave in Overvecht is, waar een budget voor Samen voor Overvecht is en waar recent nog een extra budget uit de Regio Deal aan toegevoegd is. Deze budgetten zijn echter niet voldoende om de verbetering van de hele sociale infrastructuur in Overvecht te financieren. De Werkplaats is een consortium van commerciële partijen, die hier veel geld gaan verdienen, als de plannen uitgevoerd gaan worden. Wij missen een plan hoe de revenuen van deze verdiensten gedeeltelijk kunnen terugvloeien naar de wijk.

Aanbeveling:

Maak een plan om een gedeelte van de revenuen van het consortium terug te laten vloeien naar de wijk.

We noemen hier een aantal van de onderwerpen waar wij later op terugkomen:

1. **De NRU.** Als hier ook maar één fly-over komt i.p.v. een tunnel of verdiepte onderdoorgang bij de pleinen, dan heeft dit grote invloed op de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van Overvecht en dus ook op de haalbaarheid van de bouwplannen. Als de doorgaande weg bij de pleinen verdiept is, ligt er een mogelijkheid om op termijn ook de tussenliggende delen te verdiepen met de mogelijkheid om kwaliteit toe te voegen. Een fly-over heeft bovendien negatieve impact op de leefbaarheid (gezondheid) en kwaliteit van de omgeving.
2. **Het groene lint.** Duidelijk is dat bepaalde delen van dit park heel kansrijk zijn in zowel de visie van het Groene lint (Stipo) als in de visie van De Werkplaats en dat gaat niet samen.
3. **Aardgasvrij Overvecht.** De hele wijk Overvecht, te beginnen met Noord, moet van het gas af. Dit is van invloed op de bouwopgave én op de ruimtelijke opgave van de wijk. Omdat de weg opengedoken zal worden, ligt hier ook een kans om de openbare ruimte te verbeteren (werk met werk maken), zoals wegen naar 30 km of verblijfsgebieden brengen en de kwaliteit van het openbare groen waar nodig verbeteren.
4. **Het Zandpad.** Er zijn nog steeds plannen om de prostitutiezone aan het Zandpad weer in te richten. Dit is – eufemistisch uitgedrukt – van invloed op de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. De Werkplaats wil bouwen op het RWZI terrein aan het Zandpad.
5. **De coffeeshop.** Op bedrijventerrein Nieuw Overvecht komt een coffeeshop. De aanwezigheid van een coffeeshop maakt andere ontwikkelingen in de buurt bijzonder “lastig”.
6. **Klimaatadaptatie.** De wijk Overvecht is relatief ‘koel’, met dank aan de groene infrastructuur. Overvecht ligt relatief laag en heeft een probleem met de afwatering als groen wordt opgeofferd voor steen.
7. **Verkeersafwikkeling in de wijk.** Als voor de buurtring de as Carnegiedreef-Rio Brancodreef niet meer beschikbaar is voor reguliere verkeersafwikkeling omdat het een wijkboulevard moet worden, leidt dit tot andere verkeersstromen in de wijk. Het is niet de bedoeling dat de wijk een sluiproute is, maar er moeten wel logische routes zijn voor alle verkeersdeelnemers (incl OV) in de wijk. Dit pleit voor een Mobiliteitsplan van de wijk.
8. **‘Samen voor Overvecht’.** Er is een duidelijke uitwerking van de relatie tussen De Werkplaats en Samen voor Overvecht gewenst omdat beide eenzelfde doel nastreven, nl. het verbeteren van Overvecht.

1. Relatie met ‘Samen voor Overvecht’

In het Actieprogramma Samen voor Overvecht staan belangrijke doelen om de wijk vooruit te brengen.

De ambitie ‘plezierig wonen in een meer gemengde wijk’ heeft een verband met de plannen van De Werkplaats. In beide plannen worden de doelen echter niet naast elkaar gelegd en wordt er geen traject ontwikkeld om gezamenlijk tot die doelen te komen.

In het actieprogramma Samen voor Overvecht wordt vooral gesproken over renovatie van complexen en nieuwbouw op het NPD terrein en de Ivoordreef. In het actieprogramma staat de gewenste ontwikkeling rond wonen beschreven als:

- Stapsgewijs een gevarieerd, kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod realiseren voor huidige en toekomstige bewoners. Ook mensen met een midden of hoger inkomen willen graag in Overvecht wonen en inwoners kunnen wooncarrière maken in de wijk.
- Nieuwe mogelijkheden voor gemengd wonen realiseren in nieuwe en bestaande bouw, zodat verschillende groepen mensen samen wonen en samen leven.
- Aantrekkelijke, schone, groene, gezonde en veilige woonomgeving die uitnodigt om te recreëren en waar kinderen buiten kunnen spelen.

Dat er gevarieerd, kwalitatief goed en duurzaam woningaanbod gerealiseerd wordt voor huidige en toekomstige bewoners sluit aan bij doelstellingen van De Werkplaats.

Maar er wordt niet duidelijk benoemd hoe de ambitie om gemengd wonen te realiseren, aansluit bij de doelstellingen van de Werkplaats om te bereiken dat verschillende groepen mensen samen wonen en samen leven. Dat geldt ook voor de woonomgeving.

Voor ons is een vraagpunt hoe de samenwerking tussen 'Samen voor Overvecht' en De Werkplaats vastgelegd wordt.

Aanbeveling:

Maak een plan om de samenwerking tussen 'Samen voor Overvecht' en De Werkplaats te concretiseren en bovendien inzichtelijk en meetbaar te maken voor bewoners.

2. Omgevingsprogramma voor Overvecht

Er is al enige tijd sprake van een omgevingsprogramma dat de gemeente aan het ontwikkelen is, maar het is niet bekend wat hier in komt te staan. Wij zijn van mening dat deze plannen aan horen te sluiten bij de plannen van De Werkplaats om de plannen goed te kunnen beoordelen.

Aanbeveling:

Roep de gemeente Utrecht op om zo snel mogelijk het Omgevingsprogramma voor Overvecht bekend te maken en zorg daarna samen voor een goede aansluiting op zowel de plannen van De Werkplaats als op 'Samen voor Overvecht'.

3. Participatie

De Werkplaats heeft samenwerking nodig om verder te komen.

De Werkplaats wil graag de wijk betrekken bij de ontwikkeling van de plannen om draagvlak te zoeken. Er wordt in het startdocument wel gesproken over participatie, maar heel concreet wordt het niet uitgewerkt.

Tot nu toe bestaat de participatie er vooral uit dat bij bewoners uitgevraagd wordt hoe zij over de plannen denken. Maar participatie is alleen maar succesvol wanneer bewoners een rol krijgen in de ontwikkeling van de plannen, zodat zij een reële bijdrage aan de plannen kunnen leveren. Bij alleen benadering om informatie bij hen op te halen, verliezen bewoners hun interesse omdat niet zichtbaar is wat de resultaten van hun input is.

Aanbeveling:

Ga met bewoners om de tafel zitten om plannen te tekenen en te beschrijven. Geef hen daarin ook ruimte en invloed.

Ook is niet duidelijk hoe de samenwerking met de gemeente een vorm in de participatie krijgt. Er lopen momenteel andere programma's zoals het Omgevingsprogramma, Het Groene Lint, Aardgasvrij etc. waarin ook participatie van bewoners nodig is. Als wijkplatform ervaren wij een enorme vraag vanuit gemeente en andere partijen aan inzet voor participatie van bewoners van Overvecht en wij vrezen dat wanneer de participatie voor deze programma's niet afgestemd wordt, de kans groot is dat bewoners hun interesse verliezen door de hoeveelheid. Hierdoor kunnen snel problemen ontstaan bij de uitvoering.

De bewoners in de bijeenkomst van het wijkplatform waren duidelijk: stem de trajecten af, maak een kalender en houd de inzet van bewoners in participatie haalbaar.

Als wijkplatform zijn wij uiteraard verheugd over het overleg dat tot nu toe met ons plaatsgevonden heeft en dat wij al twee dialogavond met De Werkplaats hebben mogen organiseren.

In de visie van de gemeente zijn de wijkplatforms echter slechts een van de middelen om met bewoners in contact te komen (en daar zijn onze faciliteiten ook op gebaseerd), oftewel zie ons platform als één van de kanalen voor participatie van bewoners, maar kijk naar alle andere mogelijkheden van participatie. Zoek naar een afspiegeling van de wijk, zodat het niet altijd de 'usual suspects' zijn die participeren.

Aanbeveling:

Stel een participatiekalender op met de verschillende samenhangende programma's om de inzet van bewoners in allerlei participatietrajecten haalbaar en effectief te houden. Zoek actief naar de bewoners die willen participeren.

4. Zoals wij naar de startproducten kijken:

Startproduct A Analyse, visie en strategieontwikkeling

a. Analyse van de wijk

- Overvecht is een atypische wijk in Utrecht. Dit is al een aantal jaren geleden erkend toen er middelen beschikbaar werden gesteld voor De Versnelling en nu voor Samen voor Overvecht. De wijk heeft een bijzondere multiculturele samenstelling. Mede als gevolg van het grote aandeel corporatiewoningen is er veel armoede, werkloosheid, eenzaamheid, slechte gezondheid etc.
- Een aantal van de leefstijlcategorieën die De Werkplaats benoemt, ontbreken in Overvecht.
- Uit de analyse volgt dat er behoefte aan woningen is, niet alleen van de eigen bewoners in Overvecht, maar vooral breed in Utrecht. De plannen voor Overvecht lijken dan ook een antwoord te moeten opleveren voor de woningbehoefte van de stad als geheel.
- De woningbehoefte wordt toegespitst op kleine huishoudens (voor jongeren en ouderen). Minder vanuit gezinnen. De aanname van De Werkplaats is dat er ruimte voor gezinnen in Overvecht ontstaat, als ouderen doorstromen uit eengezinswoningen naar appartementen.
- De Werkplaats wil in suburbane woonmilieus (ontspannen publiek) en stedelijke woonmilieus (stedelijk publiek) ontwikkelen. In deze beide milieus is ruimte voor goedkope, middeldure en dure woningen. De Werkplaats wil beginnen met het stedelijke milieu, en op deze manier andere leefstijlen in Overvecht brengen en ook doorstroming op gang brengen. Per buurt moeten dan initiatieven uitgewerkt worden.

Op basis van deze analyse heeft het Wijkplatform de volgende vragen en opmerkingen:

- Het is niet duidelijk hoe de gegevens die na analyse zijn verkregen, leiden tot de voorgestelde twee milieus (suburbaan en stedelijk). De gebruikte termen van suburbaan en stedelijk woonmilieu zijn niet direct terug te vinden in de analyse, of terug te leiden tot stukken van de gemeente. De genoemde milieus omvatten weer een palet van heel verschillende vormen van wonen en verschillende niveaus van prijzen (waaronder ook weer goedkope

huurwoningen, die de gemeente juist niet lijkt te willen). Het maakt het geheel verwarrend en onduidelijk.

- Wij zouden graag een analyse zien wat het voor Overvecht gaat betekenen dat er 56% woningen bijkomt (zie bijgaande tabel, waarin duidelijk wordt dat de aantallen in de documenten verschillen) van 15.900 woningen nu, naar 24.800 woningen straks). Is een suburbaan milieu nog realistisch als deze woningen gebouwd worden?
- De plaatjes (tekeningen in startproduct) geven niet bepaald realistisch weer hoe de wijk eruit ziet met 56% woningen meer. O.a. de hoogte is niet aangegeven. Het baart zorgen dat in startproduct A een staatje wordt weergegeven met woningdichtheden waarin de Merwedekanaalzone ook als referentie wordt neergezet. Dat is niet het woonmilieu dat in Overvecht past, want sluit niet aan bij de bewoners die er nu wonen (autogebruik, gezinnen, groen etc.).
- Wat gaat dit sociaal betekenen? Hoe is terug te vinden dat de door de gemeente gevraagde mix van woningen (en dus van bewoners) gerealiseerd wordt én het gewenste effect heeft? Er wordt voorgesteld hele andere leefstijlen aan te trekken, dan nu in Overvecht wonen, gaat dat wel werken?
- Aantallen van woningen staan niet in de analyse, dus wij vragen ons af hoe die tot stand gekomen zijn.
- In de introductie wordt genoemd: 'De collectieve openbare ruimte, een van de krachtige kenmerken en grote kwaliteiten van Overvecht, wordt veel te beperkt benut.' Hierbij staat niet aangegeven voor en door wie deze dan benut zou moeten worden en wie daar voordeel dan wel nadeel van ondervindt. Als Wijkplatform onderschrijven wij niet dat de collectieve openbare ruimte te beperkt wordt benut, en wij zouden graag zien op basis waarvan deze uitspraak door De Werkplaats wordt gedaan.

Aanbeveling:

Werk uit wat de begrippen 'suburbaan' en 'stedelijk' milieu voor Overvecht inhouden in relatie tot de groei van 56%. Geef aan hoe de groei van 56% wordt gerealiseerd in indicaties van toename bouwoppervlak en bouwhoogte(s).

b. Ruimtelijke kansenkaart

In de ruimtelijke analyse wordt benadrukt dat de woningdichtheid van Overvecht heel laag is. Dat houdt ook in dat de wijk groen is en er veel parkeerruimte is. De Werkplaats ziet ruimte voor verdichting. De Werkplaats wil de ruimtelijke karakteristieken (groene raamwerk, de buurten, de hoge mate van functiescheiding) wel eerbiedigen, maar vindt dat deze karakteristieken strakker moeten. De Werkplaats heeft daarom zes transformatieprincipes opgesteld en een kansenkaart gemaakt met 9 kansplekken.

Bij deze kansenkaart heeft het Wijkplatform de volgende vragen en opmerkingen:

- Wij vinden het bijzonder dat De Werkplaats in de kansenkaart spreekt van "versterken van parkranden". Deze 'versterking' wordt door bewoners gewoon gezien als opofferen van parkranden. Afhankelijk van hoeveel vierkante meters rand opgeofferd wordt, kan dit zelfs tot 32.000 vierkante meter oplopen! De bewoners spreken zelfs niet meer van 'opofferen van parkranden' maar eenvoudigweg van het dichtbouwen van de parken.
- Overigens wordt niet benoemd wat kwaliteit van groen in de visie van De Werkplaats inhoudt. Voor de één is dat een formele Franse tuin, voor de ander een grasvrij terrein met wilde bloemen etc. Verwijzingen naar studies op dit gebied, zoals verricht aan de Universiteit Wageningen, wordt niet gedaan.
- Een van de zes transformatieprincipes is 'Groen: van kwantiteit naar kwaliteit'. Voor bewoners is het een steeds terugkerende vraag: Hoeveel groen houden we nog over? En de

bewoners zijn heel tevreden over de kwaliteit van het groen. Zij hechten juist veel waarde aan de kwantiteit!

Aanbeveling:

Offer zo min mogelijk groen op voor de plannen. Overweeg om meer de hoogte in te bouwen. Zorg dan voor vormen die geen vereenzaming veroorzaken, maar zorg voor bv. gezamenlijke ruimtes per verdieping en ontmoetingsplekken rond de gebouwen.

c. Ontwikkelstrategie

De Werkplaats geeft aan dat het aandeel sociale woningbouw (goedkoop) moet afnemen van 70% naar 55%. Er wordt niet voor gekozen om het percentage sociale woningen te verlagen door ze te verkopen aan bewoners, die graag wooncarrière willen maken.

De verlaging van dit percentage moet bereikt worden door bijbouwen en wel in de dure en middeldure klasse. In totaal ziet De Werkplaats ruimte voor 8.900 woningen.

Het Wijkplatform heeft de volgende vragen bij deze ontwikkelstrategie:

- Waar komt het doel van 8.900 woningen vandaan? In de woonvisie van de gemeente doet Overvecht mee in de groei van de stad en komen er 6.000 woningen bij. In het tussenproduct van De Werkplaats werd een aantal van 5.000 genoemd. Wij waren dan ook – eufemistisch uitgedrukt – hoogst verbaasd over het aantal van 8.900. Er wordt ook geen verklaring gegeven voor de enorme verhoging van het aantal. Van de gegevens van De Werkplaats uitgaande dat er 15.775 (er worden overigens meerdere aantallen genoemd, Fakton noemt er bv. 15.900) woningen in Overvecht zijn, betekent dit een groei van 56,4%.
- Hoe is de berekening gemaakt welke ruimte er is voor dit aantal? Het staat niet in het document. Wel is duidelijk dat uit wordt gegaan van een FSI van 2,5 voor heel Overvecht om dit aantal te realiseren. Dat is een behoorlijke dichtheid. De groei zal ten koste gaan van de openbare ruimte, waaronder parkeermogelijkheden, en dus ook groen.
- In de ontwikkelstrategie wordt wel genoemd dat als er zoveel bewoners bijkomen er ook extra voorzieningen nodig zijn (waaronder scholen, winkels, gezondheidsvoorzieningen etc). Deze onderwerpen behoren niet tot de kerntaak van de Werkplaats, maar het succes van de plannen hangt hier wel mede van af. Hier ligt volgens ons een duidelijke taak in de afstemming met ‘Samen voor Overvecht’ en het Omgevingsprogramma.
- Voeg een literatuur- en bronnenlijst toe in de bijlage van de documenten.

Aanbevelingen:

- Maak duidelijk waar de aantallen nieuwe woningen op gebaseerd zijn
- Heroverweeg een aansluiting van de aantallen te realiseren woningen op de ambitie van de gemeente Utrecht
- Maak duidelijk hoeveel groene ruimte voor deze woningen ingewisseld wordt
- Maak afspraken met de gemeente om een aanvullend plan op te stellen voor de voorzieningen die nodig zijn bij een groeiend aantal woningen.

Startproduct B Buurtprofielen

De Werkplaats heeft Overvecht verdeeld in 9 buurten en gebruikt daarbij een methode met barcodes, om aan te geven wat er in de buurt aanwezig is. Er zijn per buurt profielen opgesteld. Waar die profielen op gebaseerd zijn, wordt niet vermeld. Per buurt wordt in 2 fasen aantallen woningen gegeven die erbij gebouwd kunnen worden.

Het Wijkplatform heeft bij de buurtprofielen de volgende vragen en opmerkingen:

- Het is niet duidelijk hoe de barcode van een buurt nu heeft geleid tot een voorstel voor het aantal bij te bouwen woningen of tot het soort woningen dat De Werkplaats wil bijbouwen. Als er bv. gemeten wordt hoeveel woningen er zijn, wat betekent dat dan voor het aantal bij te bouwen woningen?
- Is er een bronvermelding te doen bij de berekening van de aantallen woningen per buurt? Is er bij de aantallen ook aan te geven hoe groot de woningen zijn en hoe hoog de complexen?
- De buurtindeling lijkt de gemeentelijke indeling te volgen. Administratief biedt dat voordelen. De bewoners beleven de buurtindeling echter anders. Die zien buurten als: Antoniuskwartier, Witte Bollenbuurt, Experimentele flats, ACA-dreven, Klopvaart Noord.
- Er is niet beschreven hoe de link wordt gelegd tussen de analyse van de wijk (wat er is, wat er goed aan is en wat beter kan), en de hoeveelheid en de samenstelling van de nieuw te bouwen woningvoorraad.
- Specifiek valt op dat in een aantal buurtprofielen ook uitspraken worden gedaan over aanpassingen in gebieden waar privaat eigendom is. o.a. Taagdreef & Rubicondreef e.o, maar ook rond Careyn (Rosendael). Waarom? En hoe denkt De Werkplaats te realiseren dat particuliere eigenaren de ambities van De Werkplaats gaan uitvoeren?
- Is er al afstemming met de RWZI over de woningbouw die op hun terrein geprogrammeerd wordt?
- In de buurtprofielen worden aantallen nieuwe woningen genoemd in twee fasen. Er wordt niet toegelicht waarom precies die fasen. Ook niet of al die fasen gelijk lopen voor alle buurten en wat de tijdshorizon is.
- Het doel van de wijkboulevard wordt niet uitgewerkt en is volstrekt onduidelijk voor het Wijkplatform. Aangegeven is dat ingezet wordt op een centrale wijkboulevard om meer eenheid en verbondenheid in de wijk te krijgen. Maar hoe noodzakelijk is deze voor de ontwikkeling voor de wijk? Wat wordt nu gemist, waarop de wijkboulevard het antwoord zou zijn? Wat rijdt daar wel, wat rijdt daar niet? Als nu al duidelijk is dat het aanbod van passagiers voor een HOV te laag is in Overvecht, waarom dan een HOV programmeren?
- Waarom wordt in de Zamenhofdreef alsnog gedacht aan het realiseren van sociale woningbouw? Is hier rekening gehouden met de ontwikkelingen op het NPD terrein en het aantal sociale woningen dat daar bijkomt?
- Het ziet er naar uit dat bijna alle locaties in Overvecht waar nu 'kampjes' met woonwagens staan, aangemerkt zijn als ontwikkellocaties. Dat lijkt niet logisch en zelfs in strijd met het beleid van de gemeente Utrecht.

Aanbevelingen:

- Licht toe waar de buurtindeling op gebaseerd is
- Licht toe hoe tot de aantallen extra woningen gekomen is
- Licht de fasering toe van de aantallen woningen per buurt
- Licht meer doel, nut en te voorzien gebruik van de wijkboulevard toe.

Bedrijventerrein Nieuw Overvecht

Nieuw Overvecht is samengevoegd met de woongebieden Vechtzoom Noord en Klopvaart. Nieuw Overvecht heeft echter een totaal ander karakter dan de woongebieden. Geografisch zijn ze duidelijk gescheiden door de Franciscusdreef. Het omvat wijk-overstijgende voorzieningen zoals een begraafplaats/crematorium, een coffeeshop, een natuurgebied (Fort de Klop), en sportvelden. En er zijn nauwelijks bewoners.

Het heeft ook een andere potentie, doordat er restwarmte beschikbaar is en er zonneboilers op de vele platte daken uitgebreid kunnen worden. Hier wordt op gewezen in het Transitieplan Overvecht Noord Aardgasvrij.

De Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht vindt het van groot belang dat het bedrijventerrein geen effectieve “werk/ondernemers”-meters verliest. Ook is het behoud van milieucirkels van belang voor specifieke sectoren die gevestigd zijn op het bedrijventerrein.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is woningbouw aan de Franciscusdreef een logische gedachte, maar vanuit economisch perspectief niet aantrekkelijk. De mogelijkheid om op deze zichtlijn woningen te realiseren bestaat al vele jaren, maar in deze plint zijn de leegstandcijfers van het terrein het laagst, en daarom wordt hier geen woningbouw uitgevoerd.

Op het gebied van Nieuw Overvecht zijn echter wel ontwikkelkansen, die bij De Werkplaats buiten beeld gebleven zijn.

Kansen en risico's

De sterke punten van Overvecht zijn:

- De groene woonomgeving. Deze komt sterk onder druk te staan door de gigantische bouwopgave die in het startproduct wordt gepresenteerd. Ook worden de groenvoorzieningen straks door veel meer mensen gebruikt, wat kan leiden tot een lagere waardering en meer onderhoud.
- Ruime en gratis parkeergelegenheid. Deze wordt eveneens benut voor woningbouw op sommige plaatsen (bv. Zamenhofdreef buurt en bij St. Maartendreef), wat de druk op deze voorziening opvoert. Juist de doelgroepen die worden aangetrokken door de bouwplannen, gaan parkeervoorzieningen vragen.
- Ligging nabij uitvalswegen. Dit is een waarde voor een midden en hogere inkomensdoelgroep, maar dan moet de verkeersafwikkeling in de wijk wel op peil blijven. De druk hierop groeit als het inwoneraantal van de wijk anderhalf keer zo groot wordt.

Het startproduct erkent gelukkig duidelijk de sterke punten van Overvecht, maar zet tegelijkertijd met de ontwikkelambities deze sterk onder druk. Dit baart zorgen bij het Wijkplatform.

Verder valt op dat De Werkplaats andere, reeds lopende ontwikkelingen in het fysieke domein van Overvecht wel noemt, maar niet meeneemt of meeweegt in de eigen planvorming. Wij zien deze als risicopunten. Het Wijkplatform vreest dat door gebrek aan afstemming tussen alle initiatieven de wijk niet verbetert, maar verder onder druk wordt gezet door verschillende partijen die de krenten uit de pap willen halen en de negatieve aspecten aan de wijk laten om zelf op te lossen.

1. **de NRU.** Het is onduidelijk wat hier uiteindelijk gaat gebeuren, maar dat er iets gaat gebeuren is duidelijk. Als het een oplossing wordt met fly-overs dan heeft dit grote invloed op de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van Overvecht en de haalbaarheid van de bouwplannen. Eén fly-over betekent bv. dat het de komende 50 jaar niet mogelijk wordt om van het Gandhiplein tot het Robert Kochplein een verdiepte aanleg of nog beter een ondergrondse voorziening (tunnel) te bouwen. De NRU-plannen moeten in relatie tot de wijkplannen gezien worden en tot een consistent geheel opgesteld worden. Het simpel werken aan de bouwplannen van De Werkplaats zet de wijk infrastructureel, op het gebied van gezondheid (luchtkwaliteit) en sociaal verder onder druk.
2. **Het Groene Lint.** Het is onduidelijk waar het Groene Lint komt. De eerdere plannen oost-west zijn niet meer in beeld en de ambitie om de groene zone helemaal noord-zuid te laten lopen lijken overboord en teruggebracht tot een Lint van park De Watertoren tot park De Gagel. Als het Groene Lint komt, is dan al het andere groen ‘vogelvrij’ om bebouwd te worden? Als het lint bij Park de Gagel komt, wat betekent dit voor de grootschalige bouwplannen van De Werkplaats in dit park? Duidelijk is dat bepaalde delen van dit park heel kansrijk zijn in zowel de visie van het Groene Lint als in de visie van De Werkplaats en dat gaat niet samen. Verder is het Groene Lint nu beperkt tot de verbinding van Park de Gagel met Park de Watertoren, terwijl er ruimer

gedacht moet worden. Er wordt kwaliteit toegevoegd door goede groene verbindingen met Blauwkapel, Noorderpark/Ruigenhoek, Zuilen en Vechtzoom. Deze groene linten dan niet bebouwen, zoals dat eerder (foutief) ook is gebeurd bij complex Brandenburg. Daar heeft bebouwing het groene lint tussen Park de Watertoren en het Noorderpak doorgesneden.

3. **Aardgasvrij Overvecht.** De hele wijk Overvecht, te beginnen met Noord, moet van het gas af. Wat betekent dit voor de bouwopgave én voor de ruimtelijke opgave van de wijk? Weet De Werkplaats hoeveel ruimte er nodig is voor een nieuwe warmte-infrastructuur of voor nieuwe lokale initiatieven? De bestaande huizen hebben straks ook nog steeds verwarming nodig en mogelijkheden om (innovatieve) alternatieven te realiseren. Die ruimte kan dan niet door De Werkplaats ingezet worden.
4. **Het Zandpad.** Er zijn nog steeds plannen om de prostitutiezone aan het Zandpad weer in te richten. Dit heeft invloed op de leefomgeving daaromheen. De Werkplaats wil bouwen op het RWZI terrein, dat kan niet zonder rekening te houden met deze ontwikkeling.
5. **Coffeeshop.** Op bedrijventerrein Nieuw Overvecht komt een coffeeshop. De aanwezigheid van een coffeeshop maakt andere ontwikkelingen in de buurt bijzonder lastig. Is dit voldoende in beeld?
6. **Klimaatadaptatie.** De wijk Overvecht is relatief 'koel', met dank aan de groene infrastructuur. Het is onverstandig om deze infrastructuur dus op te offeren en te verstenen. Dit maakt de wijk warmer in de zomer en het maakt het lastiger om de te verwachten hoosbuien op te vangen. Overvecht ligt relatief laag en heeft een probleem met de afwatering als groen wordt opgeofferd voor steen.
7. **Verkeersafwikkeling in de wijk.** Volgens Slimme Routes, Slim Regelen en Slim Bestemmen (SRSRSB), het mobiliteitsplan van de Gemeente Utrecht, moet er meer autoverkeer vanuit het centrum naar de Ring worden geleid. Dit heeft impact op de NRU en de mobiliteit in de wijk. Daarom moet ingezet worden op een mobiliteitsplan voor alle verkeersdeelnemers, inclusief OV. Er moet aangehaakt worden op het plan om meer straten aan te passen naar 30 km (of zelfs 15 km). Daar liggen kansen om ruimte te genereren. Heel concreet is er geopperd om bij het aanpassen van de Kasaidreef (versmallen naar een 30 km weg) 670 m² toe te voegen aan het plangebied van de Ivoordreef.

Aanbeveling:

Versterk de sterke punten en besteed zorg aan de risicopunten. Haal niet alleen de economisch rendabele krenten uit de pap, waardoor de wijk alsnog verder afglijdt in de neerwaartse sociale spiraal waar we nu in zitten

Rol van de gemeente

De Werkplaats is een consortium van 10 commerciële partijen en kijkt dus met een eigen, economische bril naar de opgave.

Wij maken ons ernstig zorgen dat De Werkplaats door het Startdocument en de Buurtprofielen te ontwikkelen een grote voorsprong heeft op andere partijen. Wat betekent dit voor eventuele kleinere ontwikkelaars met goede ideeën die op een later moment in de wijk aan de slag willen? Maken die in de aanbesteding van de projecten straks nog een faire kans?

Het is wel duidelijk dat De Werkplaats een aantal sociale aspecten noemt.


De impact van de plannen van De Werkplaats op de wijk zijn heel groot. De noodzaak voor de gemeente Utrecht om deze te sturen en parallel de andere noodzakelijke ontwikkelingen in de wijk op te laten lopen (zoals bv. het voorzieningenniveau in de wijk voor extra onderwijs, sport etc.) en het versterken van de leefbaarheid in de openbare ruimte voor alle Overvechters is bijzonder groot. Wij vragen ons af of deze samenwerking in gang gezet is en of De Werkplaats met de gemeente Utrecht een beeld heeft van wat er nodig is, hoe dat tot stand kan worden gebracht en hoeveel publiek geld daarvoor nodig is (ook in het beheer later). Als de gemeente Utrecht afwachtend is, zal

het voor De Werkplaats niet werken om er een succes van te maken. Als er geen aandacht is voor de juiste mix van bewoners en de nieuwe bewoners zich afkeren van de wijk (bv. door hun kinderen buiten de wijk te laten sporten en naar school te sturen zoals de trend nu al is etc.). bestaat de kans zelfs dat er sociale achteruitgang plaatsvindt. Het wijkplatform ervaart uit de startdocumenten niet dat De Werkplaats daadwerkelijk notie heeft van de problemen waar de wijk Overvecht voor gesteld is.

Onze grootste zorg rondom deze ontwikkeling in dat licht is het achterblijven van de gemeente Utrecht (ambtenaren, college én raad) bij deze ontwikkelingen. De gemeente Utrecht houdt zich grotendeels afzijdig bij inhoud en uitwerking van de producten van De Werkplaats tot nu toe. Het risico is dat onvoldoende democratische afdekking is voor de voorstellen die er nu liggen. Als er een wethouder is die deze plannen omarmt zonder flankerende maatregelen in te zetten, dan gaat Overvecht alleen maar achteruit, voor de huidige en de nieuwe bewoners wat betreft leefomgeving.

Wij gaan graag verder met De Werkplaats in gesprek over onze bovenstaande aanbevelingen en kijken uit naar de reactie hierop.

Met vriendelijke groet,



Els Wegdam
Voorzitter

BIJLAGE

Overzicht potentie voor Ontwikkeling Buurtprofielen met groei

		huidig	volledige benutting extra woningen	Totaal	volledige benutting en transformatie extra woningen	Totaal	Groei
1	Volga/Donau	2.241	120	2.400	1.040	3.300	46,40%
2	Taag/Rubicon	1.940	0	1.900	560	2.500	28,90%
3	Zamenhof	1.459	320	1.800	1.400	2.900	96,00%
4	Neckar e.o.	2.138	0	2.100	1.200	3.300	56,10%
5	zambesi e.o.	2.214	230	2.400	870	2.800	39,30%
6	Tigris e.o.	1.921	810	2.700	870	2.800	45,30%
7	Vechtzoom Zuid	2.400	100	2.500	1.000	3.400	41,70%
8	Bedr.terrein/VechtzoomN/Klopvaart	1.462	0	1.462	1.950	3.400	133,40%
	Totaal	15.775	1580	17.262	8.890	24.400	56,40%
	Aantallen volgens Fakton in Startproduct A	15.900			8.900	24.800	56,00%

Opmerking

De totalen in de buurtprofielen van Startproduct B kloppen niet. De aantallen in deze tabel komen uit de buurtprofielen. In deze tabel zijn de verticale kolommen opgeteld. Dan blijken de horizontale totaal-rijen niet te kloppen. Ook staat in de tabel van het Startproduct andere aantallen dan in de buurtprofielen.