Wijkplatform Overvecht

Kernteam Centrum Overvecht
Per e-mail: overvechtcentrum@utrecht.nl
d.d. 1 april 2024

Reactie/vragen werkgroep Ruimtelijke Ordening & Vastgoed n.a.v. eerdere individuele checks en brede check presentatie Masterplan 1.0 maart 2024

Beste kernteamleden,

Naar aanleiding van de brede check van Masterplan Overvecht Centrum 1.0 met maquette tijdens de twee inlopen 12 en 14 maart jl. en online, willen wij als werkgroep Ruimtelijke Ordening en Vastgoed van het Wijkplatform ook graag een gezamenlijke reactie geven op het plan en de voornaamste vragen c.q. zorgen, die door sommigen van ons al in eerdere checks naar voren zijn gebracht en die nu opnieuw via bewoners die voor het eerst kennis namen van het plan naar voren kwamen. We willen daar graag antwoord op.

1. **Mate van verdichting/massaliteit**

We hebben veel reacties gehoord en gelezen van bewoners die geschrokken zijn van de grote hoeveelheid woningen, die volgens dit plan in het gebied moeten komen en de grote zorgen of dit wel een prettig gebied oplevert voor zowel nieuwe als bestaande bewoners in de omgeving.
Deze zorgen zijn niet nieuw en ook door meerdere leden van Team Overvecht Centrum individueel geuit. Toch is nu gekozen voor maximale verdichting.
Wij zouden graag horen wat de ruimte is voor minder intensieve verdichting aangezien de te onderzoeken bandbreedte 1500 tot 2500 woningen betreft. Wij zouden graag onderbouwd zien wat de effecten van een lagere verdichting zijn op de woon- en verblijfskwaliteit. Bijvoorbeeld voor hittestress.

2. **Hoogbouw**

Wat direct samenhangt met de mate van verdichting is alle hoogbouw in het plan. Een van de uitgangspunten is het gebied te ontwikkelen met een stedelijke uitstraling én menselijke maat en schaal. Hoogbouw van 50 en 70 meter hoog wordt over het algemeen niet ervaren als menselijk en vriendelijk. Een hoogte-accent is een incidenteel iets, met zoveel torens is geen sprake meer van een “accent”. We hebben veel zorgen gehoord over de hoeveelheid torens en hoogtes daarvan, met name van bewoners aan de aangrenzende buurt aan de Zamenhofdreef.
Het gaat dan niet alleen om de gevolgen qua bezonning en windhinder, maar ook of het niet een heel opgesloten gevoel gaat geven en dus een onprettig verblijfsgebied wordt.
Wij willen dan ook graag alternatieven zien voor de hoge concentratie aan hoogbouw aan de Zamenhofdreef - waar nota bene het straatprofiel met aangrenzende bebouwing juist het smalst is -.
Wij vragen ons af waarom er tussen hoogte-accenten minimaal 100 meter moet zitten en de afstand t.o.v. bestaande bebouwing minder dan de helft is?
De hoogte van de accenten horen in verhouding te staan tot de omgeving, de maatvoering en kwaliteit van de openbare ruimte en omliggende bebouwing, zoals ook in de uitgangspunten staat.

Zou een deel van het bouwvolume bijvoorbeeld op andere plekken kunnen komen in het gebied, bijvoorbeeld op de bovengrondse garages of zouden de torens niet lager en/of ranker kunnen als de mate van verdichting naar beneden gaat?
Kortom, hoe kan het plan meer in lijn worden gebracht met aangrenzende bebouwing zoals ook elders in de stad gebeurt bij andere ontwikkelingen, zie ook: https://www.duic.nl/algemeen/welgelegen-in-utrecht-moet-spoedig-worden-herontwikkeld-dit-zijn-de-plannen/ waar met de hoogte van de nieuwe gebouwen wel aansluiting is gezocht bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aldus het college.

3. Hart van de wijk

Is Centrum Overvecht uitnodigend genoeg om hart van de wijk te worden? We vinden het plan nu erg naar binnen gekeerd. Er ontbreken uitnodigende entrees vanuit verschillende kanten zoals vanuit Noord Overvecht (Carnegiedreef!). Het zou goed zijn wanneer het centrum duidelijk gemarkeerde uitnodigende toegangswegen heeft naar de wijk, naar noord, zuid en oostzijde (westzijde ligt de waterzuivering), en dat ontbreekt nu.
Ook zijn er zorgen over de breedte van de straten (zijn ze niet te donker?) en vragen we aandacht voor het voorkomen van te grote lengtes aan plinten zonder woonfunctie, om ook na sluitingstijd levendigheid te houden op maaiveldniveau, met name in de aanloopstraten en de buitenschil.
We willen meer gevoel bij de pleinen (ze moeten geen opgesloten gevoel geven) en betere onderbouwing van het helemaal afstappen van overdekking van het winkelgedeelte. Ook zouden wij graag weten wat eventuele alternatieven zijn om delen toch gedeeltelijk te overdekken met bijvoorbeeld luifels.
Ook zouden er nog verdere gesprekken moeten zijn over welke architectuur passend is bij de wijk en de monumenten in het gebied en hoe deze kan bijdragen aan het succes van het nieuwe centrum.
Over de functie en het nut van de overdekte Mercado hebben we ook veel vragen gehoord.

4. Type woningen

Te kleine en te dure woningen zullen niet voor de gewenste doorstroming in de wijk zorgen en zullen er bovendien voor zorgen dat veel mensen niet lang in Centrum Overvecht zullen willen blijven wonen. Kortom, hoe krijgen we wel bewoners die een binding hebben of willen met de wijk.
Voorbeeld is de Fizz waar huidige bewoners voor 90% of meer uit buitenlandse studenten bestaat en die dus vaak na 1 jaar weer vertrekken. De indruk bestaat dat ook de mutatiegraad bij de woningen in deBuurt (NPD-strook) groot is. Graag een reflectie hierop.

5. Samenhang Omgevingsvisie

In de informatie ontbreekt nu volledig de samenhang met de Omgevingsvisie, bijvoorbeeld qua mobiliteit, verkeersstromen en bereikbaarheid, groen (wat is de hoeveelheid groen per woning bijvoorbeeld) en verdere verdichtingsplannen in de wijk, bijvoorbeeld aan de Zamenhofdreef en Carnegiedreef. Er zijn zorgen over extra parkeer- en verkeersdruk en bereikbaarheid. En ook over de bevoorrading en laden- en lossen naar winkels en woningen. Bewoners hebben zo geen volledig beeld. Wij vinden dat dit veel integraler onderzocht en gecommuniceerd dient te worden.

6. Participatie

Veel Overvechters voelen zich overvallen door dit plan. Wat gaat er gebeuren om Overvechters breder te betrekken en aangehaakt te krijgen zodat het ook gaat voelen als een plan van en voor Overvecht en wat gaat er gebeuren met de geuite zorgen van bewoners? En hoe gaan deze bewoners verder betrokken en geïnformeerd worden?

Graag vernemen we jullie antwoord op onze vragen en hoe de feedback uit de wijk verwerkt gaat worden in een volgende versie van het masterplan.

Met vriendelijke groet,
Werkgroep RO-V Wijkplatform Overvecht