

Reacties Stedenbouwkundig Programma van Eisen NPD–Strook

1. Inleiding

De uitstraling en de levendigheid van centrumgebied Overvecht zijn dringend toe aan verbetering. Om het functioneren van het centrumgebied te verbeteren stuurt de gemeente al jaren aan een verbetering van het gebied. Als gevolg van de crisis is een eerder gesloten contract met een ontwikkelaar voor een algehele vernieuwing van het gebied Het project moest worden afgeblazen. In 2014 is er een nieuwe start gemaakt. De aanpak bestaat uit drie sporen:

- De eigenaren van het winkelcentrum (CVvE) werken in overleg met de gemeente plannen uit voor de verbetering van het bestaande winkelcentrum;
- De gemeente stelt plannen op voor woningbouw op de zogenaamde NPD–strook (de voormalige Nederlandse Pakketdienst).
- De gemeente is samen met bewoners en belanghebbenden van het winkelcentrum aan de slag gegaan met het opstellen van plannen voor de verbetering van de openbare ruimte in het gebied.

De gemeente streeft naar het flink vergroten van de levendigheid van het Centrumgebied van Overvecht. Voor de ontwikkeling van de NPD–strook is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Het gaat om appartementen voor starters, senioren en studenten in een viertal blokken en om verhuurbare ruimten op de begane grond, waarin maatschappelijke en commerciële ondernemingen een plek kunnen vinden. Ook wordt de openbare ruimte in dat deelgebied aangepakt en vernieuwd.

2. Binnengekomen reacties en antwoord op de reacties

Op 19 april 2016 heeft het college dit SPvE vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep van 19 april tot en met 31 mei 2016. Op 17 mei 2016 is er een inloopavond georganiseerd, waarbij zo'n 50 bewoners en belanghebbenden aanwezig waren. De aanwezigen waren overwegend positief over de gepresenteerde plannen.

In totaal zijn er 11 reacties binnengekomen. De reacties hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- a. veiligheid
- b. hoogte van de bebouwing
- c. het Spectrumgebouw
- d. parkeren
- e. openbare ruimte
- f. toegankelijkheid woningen
- g. functies in de plinten

Samenvattende reactie van de gemeente

Veiligheid

Juist door een menging van functies wordt de sociale controle beter. Er zijn immers mensen op straat op verschillende momenten van de dag en een deel van de avond. Boven de begane grond zijn woningen voorzien. Van daaruit is er ook zicht op de straat. Er wordt flexibiliteit gevraagd in de plinten om goed in te kunnen spelen op de marktvraag. Wanneer er geen vraag is naar commerciële functies, kunnen deze ruimten in woningen worden omgezet. Bij de selectie van de marktpartijen gaat de gemeente ook goed kijken naar de maatregelen die partijen voorstellen om leegstand te voorkomen.

Hoogte van de bebouwing

De gebouwen krijgen merendeels een hoogte 2 tot 4 (en straks 6) lagen. Dat sluit goed aan bij de schaal van het Centrumgebied. Een landmark tot maximaal 16 lagen op de hoek van de Brilledreef en de Zamenhofdreef past op die hoek van het Centrumgebied.

Het Spectrumgebouw

De gemeente Utrecht heeft enkele jaren geleden de hele NPD-strook, inclusief het Spectrumgebouw, aangekocht ten behoeve van een herontwikkeling. Door het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe woningen kan dit gebied een bijdrage leveren om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Behoud van het Spectrumgebouw maakt een integrale herontwikkeling van deze strook niet goed mogelijk. Tevens is op deze locatie een landmark voorzien, die het Centrumgebied een extra herkenningspunt in de wijk geeft.

Parkeren

Op basis van de normen in de Nota Stallen en Parkeren is er voldoende parkeerruimte aanwezig voor alle functies in en rondom het winkelcentrum. De voorgestelde ontwikkeling van de NPD strook en het daarmee samenhangende bezoeker parkeren past daar binnen. .

In de praktijk blijkt dat de parkeerbehoefte alleen op de zaterdagmiddagen (maximaal 3 à 4 uren) groter is dan de beschikbare hoeveelheid openbare parkeerplaatsen. Die beperkte piek vormt geen aanleiding om extra openbare parkeerplekken te maken.

Openbare ruimte

De gemeente is momenteel bezig plannen ter verbetering van het parkeerterrein en de openbare ruimte in het Centrumgebied op te stellen, in samenspraak met omwonenden.

Toegankelijkheid woningen

De gemeente streeft ernaar dat de woningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn. De gemeente gaat dat meenemen als een van de criteria bij de uitgifte van de grond. Daarnaast zet de gemeente in op een betere verdeling en toewijzing van beschikbare geschikte woningen.

Ook in de plannen voor de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan de toegankelijkheid. In de selectie van marktpartijen besteden we uitgebreid aandacht aan de ruimte voor inspraak en initiatieven. Woon/zorg initiatieven maken daar deel van uit.

Functies in de plinten

Er wordt flexibiliteit gevraagd in de plinten om juist in te spelen op de marktvraag. Hierbij willen we centrumfuncties zoals dienstverlening, woonwerkfuncties, horeca en lichte bedrijvigheid toestaan. Wanneer er een wijziging plaatsvindt naderhand zal er altijd moeten worden voldaan aan het activiteitenbesluit.

Wanneer er geen vraag is naar commerciële functies, kunnen deze worden omgezet in woningen. Bij de selectie wordt ook gekeken naar de haalbaarheid van de plintfuncties om daar mee de kans op leegstand zo klein mogelijk te maken.

3. Reacties en antwoord gemeente

1. Reactie	Antwoord
Levendige functie op begane grond is erg vaag. Alleen woningen geeft 24/7 sociale controle. Neem in de plannen ook al camerabewaking mee. Zowel in/bij gebouwen als op de parkeerplaats(en) winkelcentrum Overvecht.	Juist door een menging van functies wordt de sociale controle beter. Er zijn immers mensen op straat op verschillende momenten van de dag en een deel van de avond. Boven de begane grond zijn woningen voorzien. Van daaruit is er ook zicht op de straat. Het al dan niet toepassen van camerabewaking is nu nog niet aan de orde. Er wordt flexibiliteit gevraagd in de plinten om juist in te spelen op de marktvraag. Wanneer er geen vraag is naar commerciële functies, kunnen er woningen worden gerealiseerd. Bij de selectie wordt ook gekeken naar de haalbaarheid van de plintfuncties zodat de kans klein is dat leegstand ontstaat.
"Fietsstraat Zamenhofdreef loopt over in fietspad richting Theemsdreef. Auto's knallen vanaf fietsstraat door over fietspad. Paaltjes plaatsen! Bocht Zamenhofdreef-Marnedreef is nu gevaarlijk. Allerlei verkeersdeelnemers steken zo over dat de bus regelmatig in de remmen moet. Nieuwe plannen hebben veel ruimte voor fietsers. Is er ook aan voldoende stalling gedacht?"	Er wordt gewerkt aan plannen voor de verbetering van de kruising Zamenhofdreef/Marnedreef. In de plannen voor de NPD-strook wordt voldoende ruimte opgenomen voor fietsparkeren voor bewoners en bezoekers.

2. Reactie	Antwoord
In de plannen wordt over een 'landmark'- functie gesproken voor de hoek Brilledreef. Nu heeft het winkelcentrum en de wijk zeker een landmark nodig, maar bij 2x16 lagen zie ik in de 'tien-hoog'-wijk Overvecht geen landmark. Volgens de gestelde regels kunt u tot 20 lagen gaan, waardoor de bebouwing op de hoek tot een echt herkenningspunt voor het Winkelcentrum Overvecht zou leiden. Ik pleit daarom voor het hoger bouwen dan de 16 lagen, om de wijk meer zichtbaar te laten zijn en het Winkelcentrum van een 'baken' te voorzien.	Een landmark ten opzichte van de tien hoog flats van Overvecht zou inderdaad hoger kunnen, maar op de schaal van het centrumgebied, met overwegend gebouwen van 2 tot 4 (en straks 6) lagen, is een hoogte van 16 lagen ruimtelijk meer in verhouding.
3. Reactie	Antwoord
Ik vind het fijn dat er met deze grond iets wordt gedaan. Wat me niet helemaal duidelijk wordt is of er ook iets wordt gedaan met de garage die al jaren leeg staat (voor oude Spectrum-gebouw). 's Avonds in ieder geval geen al te plezante plek door de auto's die daar laat staan en naar mijn vermoeden aardig wat wordt gedeald. Daarnaast ook een kanttekening, het geplande gebouw van maximaal 16 verdiepingen lijkt me onnodig hoog en daarmee erg uit de toon vallen met omringende gebouwen. Maximaal 12 lijkt me hoog zat. Ook in verband met uitzicht.	De eigenaar van de garage heeft tot op dit moment geen interesse getoond in het opnieuw verhuren, renoveren of vervangen van het gebouw. De gemeente heeft geen middelen om de eigenaar hier toe te dwingen. Met een landmark wordt ingezet om het centrum te markeren. Dat kan in de vorm van bijzondere bebouwing of uitstraling, zoals bijv. de warmtecentrale, maar dat kan ook met een hoog gebouw. Om in Overvecht met haar 10 hoog flats vraagt dat om een fors grotere hoogte. De Hoogbouwvisie staat 2 x de basishoogte van de wijk toe. Een landmark ten opzichte van de tien hoog flats van Overvecht zou dan tot 20 lagen kunnen, maar op de schaal van het centrumgebied, met overwegend gebouwen van 2 tot 4 (en straks 6) lagen, is een hoogte van 16 lagen ruimtelijk meer in verhouding.
4. Reactie	Antwoord
Met grote interesse heb ik de plannen voor de 'NPD-strook' gelezen in het SPvE voor centrum Overvecht. Uit dat stuk begrijp ik dat de plannen ook het huidige Spectrum-gebouw aan de Montalbaendreef omvatten: het Spectrum-gebouw wordt afgebroken en maakt plaats voor nieuwbouw. Hiertegen wil ik ernstig bezwaar maken. De wijk Overvecht is ruim en groen, maar architectonisch gezien is het een	De gemeente Utrecht heeft enkele jaren geleden de hele NPD-strook, inclusief het Spectrumgebouw, aangekocht ten behoeve van een herontwikkeling. Door het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe woningen kan dit gebied een bijdrage leveren om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Behoud van het Spectrumgebouw maakt een integrale herontwikkeling van

<p>dorre wijk. Daarbinnen is het Spectrum-gebouw een van de zeer weinige gebouwen met karakter en stijl. Het SPvE noemt het "een architectonisch geslaagd voorbeeld van de naorlogse bouwkunst en [het is] als zodanig als cultuurhistorisch waardevol aan te merken." Het is dus niet alleen van betekenis voor de visuele kwaliteit van de wijk Overvecht maar heeft ook op zichzelf cultuurhistorische waarde. Mijn persoonlijke betrokkenheid komt voort uit het feit dat ik in het Spectrum-gebouw een atelier huur, maar de ateliers zullen daar hoe dan ook verdwijnen. Als het gebouw behouden blijft, wordt het ongetwijfeld omgebouwd tot dure zorgappartementen of iets dergelijks. Ik pleit dan ook niet voor mezelf maar voor behoud van het Spectrum-gebouw ten behoeve van de wijk Overvecht. Deze wijk heeft niet alleen vernieuwing en economische impulsen nodig, maar ook cultuurhistorisch besef. De geschiedenis van Overvecht is nog niet erg lang, maar moet des te meer gekoesterd worden. Ik hoop dat ik u heb kunnen overhalen de toekomst van het Spectrum-gebouw opnieuw te overwegen en dat u tot een ander besluit zult komen.</p>	<p>deze strook niet goed mogelijk. Tevens is op deze locatie een landmark voorzien, dat het centrumgebied een herkenningspunt in de wijk moet geven. Daarnaast voldoet het gebouw, hoewel architectonisch interessant, niet aan de hedendaagse eisen van gebruikers.</p>
<p>5. Reactie</p>	<p>Antwoord</p>
<p>Als eigenaar van de Seinedreef 1-7 hebben wij gedurende 10 jaar actief onze inbreng gegeven in de herontwikkeling van het winkelcentrum met openbare ruimte. Gelet de ervaring door dit lange proces geven wij hieronder, voorlopig beknopt, onze zienswijze op het SPvE en de herinrichting van de openbare ruimte en vernieuwingsplan shoppingcenter.</p>	
<p><u>Historie Seinedreef 1-7</u> Er zijn gedurende de afgelopen 10 jaar diverse plannen ontwikkeld voor ons pand. In 1e instantie hebben wij gedetailleerde plannen gemaakt om de bibliotheek te huisvesten. Nadat de bibliotheek zich had teruggetrokken hebben wij in 2013 samen met uw stedenbouwkundige afdeling de mogelijkheden onderzocht voor retail en horeca. Hiermee zou een herinrichting van de Seinedreef met een horecaplein mogelijk worden. In 2015 hebben wij samen met de Lidl plannen ontwikkeld voor verhuizing van</p>	<p>De inzichten mbt retailontwikkelingen zijn inmiddels drastisch gewijzigd. Graag treden wij met u in overleg om te bezien welke de mogelijkheden voor herontwikkeling zijn op uw locatie. Inmiddels heeft een eerste gesprek daarover plaatsgevonden.</p>

de Lidl naar deze locatie. Deze plannen hielden in: 1200m2 supermarkt en 1200m2 horeca middels een uitbreiding van ca. 850m2 in de plint. De gemeentelijke stedenbouwkundige afdeling heeft onze rechtens verkregen niveau op het bestaande parkeerterrein toen vastgesteld op 35 parkeerplaatsen. Deze plannen zijn uiteindelijk afgewezen gelet de weerstand van het Groot Winkelcentrum Overvecht (GWO) die alle uitbreiding van retail op hun locatie willen laten plaatsvinden. Wij zijn van mening dat ons pand integraal juist onderdeel kan uitmaken van het GWO. Tussentijds is wel het postkantoor en zijn de garages onder het woningblok aan de Seinedreef getransformeerd naar retail.

Geconcludeerd kan worden dat wij de afgelopen jaren vele inspanningen hebben verricht voor herontwikkeling van ons pand Seinedreef 1-7. Onze belangen hebben echter telkens minder zwaar gewogen dan de belangen van omliggende panden. Gelet het ontbreken van voldoende draagvlak bij Gemeente en van het GWO hebben wij vorig jaar moeten besluiten het benzinestation te handhaven en de huurovereenkomst te verlengen. De kosten die gemaakt zijn voor alle plannen zijn aanzienlijk.

Herinrichting van de openbare ruimte

In de plannen voor de herinrichting is de westelijke toegangsweg vanaf de Einsteindreef naar de Seinedreef en tevens toegangsweg van de Seinedreef tot ons benzinestation opgeheven. De gemeente is in de plannen er vanuit gegaan dat het benzinestation opgeheven gaat worden. Dat is zoals hierboven uitgelegd niet het geval. Nogmaals, in het verleden is hier wel sprake van geweest onder de voorwaarde dat er op deze locatie een retail bestemming gevestigd kon worden. Het opheffen van het benzinestation betekent namelijk een grote kapitaalsvernietiging. De herinrichting zoals voorgesteld is derhalve niet mogelijk in de huidige situatie. Dit betekent dat herinrichting van het parkeerterrein in het herinrichtingsgebied zone 3 (deeluitwerking 3) niet mogelijk is en dat de 63 extra parkeerplaatsen niet te realiseren zijn. De compartimentering van het parkeerterrein zal de bereikbaarheid verslechteren en onacceptabele negatieve gevolgen hebben op de omzet van het benzinestation.

De zaken die u hier noemt vallen buiten de plannen van de NPD-strook. De gemeente is hierover inmiddels met u in gesprek.

<p>Ik heb dit probleem al aangegeven tijdens de 1Ste bespreking van de werkgroep openbare ruimte september vorig jaar. Van de latere bijeenkomst op 17 maart 2016 ben ik niet op de hoogte gesteld door de Gemeente. Dit is jammer want in de toen uitgewerkte plannen voor de herinrichting is geen rekening gehouden met ons belang. Op de situatieschets Deeluitwerking Openbare ruimte Overvecht bleek ons pand zelfs, om de woorden van de Gemeente te gebruiken, te zijn 'opgeruimd' en stond niet ingetekend.</p>	
<p><u>Parkeerbehoefte NDP-strook</u> In het SPvE is gerekend met 1 pp per woning. Bezoekers gaan gebruik maken van het bestaande parkeerterrein. Voor de studenten zijn geen parkeerplaatsen gerekend en ook niet voor de toevoeging van 4.000 m2 centrumfuncties in de plint. Er wordt dus afgeweken van de nota parkeernormen. De gemeente heeft een parkeerdrukonderzoek verricht en volgens deze tellingen is het mogelijk af te wijken van de parkeernota. Dit is een verkeerd uitgangspunt. Immers in de tellingen is geen rekening gehouden met de nu leegstaande panden. Zoals hierboven aangegeven zijn er 35 parkeerplaatsen rechtens verkregen voor het nu leegstaande pand aan de Seinedreef 1-7. Hiermee wordt in het parkeerdrukonderzoek en in het SPvE geen rekening gehouden. Dit zal ook gelden voor het leegstaande pand aan de Montalbaendreef 19. Daarnaast lijkt het ons geen realistische uitgangspunt dat de nieuwe woningen geen gebruik gaan maken van het huidige parkeerterrein.</p>	<p>Op basis van de Nota Parkeernormen Auto en Fiets is er voldoende parkeerruimte aanwezig voor alle functies in en rondom het winkelcentrum, inclusief de nu leegstaande panden. Dat gegeven is voldoende om de voorgestelde ontwikkeling van de NPD strook planologisch gezien mogelijk te maken.</p> <p>In de praktijk blijkt dat de parkeerbehoefte hoger is dan de Nota Parkeernormen. Dat is reden geweest om – naast de normatieve afweging – ook een afweging te maken op basis van de huidige werkelijke situatie. Resultaat van die afweging is dat er geen parkeerruimte toegevoegd zal worden ten behoeve van het faciliteren van een maximaal 3 à 4 uur per week durende piek in de parkeerbehoefte.</p> <p>Overigens is het ook zo dat er in de nu leegstaande panden functies zijn toegestaan die in principe op het piekmoment (zaterdagmiddag) geen of slechts een minimale parkeerbehoefte kennen. Daardoor blijft de gemaakte afweging hetzelfde.</p>
<p><u>Parkeerbehoefte uitbreidingsplannen shoppingcenter en opheffing van bestaande parkeerplaatsen</u> Naast de ontwikkeling van de NDP-strook zijn en worden er ook retailmeters aan het bestaande shoppingcenter toegevoegd en worden er bestaande parkeerplaatsen opgeheven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tijdelijke vergunning voor de Action in het oude postkantoor de Action is/wordt omgezet naar een definitieve bestemming zonder dat er 	<p>De uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum zijn nog in ontwikkeling en niet vastgesteld. De plannen zullen ook m.b.t. de parkeersituatie nog uitgewerkt en beoordeeld moeten worden. De ontwikkeling van de NPD-strook is – na definitieve vaststelling – randvoorwaardelijk voor de uitbreidingsmogelijkheden van het winkelcentrum.</p>

<p>parkeerplaatsen zijn toegevoegd voor deze bestemmingswijziging.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding van Lidl aan de kant van de Zamenhofdreef met ca. 400m² (geschat) retail. In plaats van toevoeging van parkeerplaatsen worden er 8 tot 10 parkeerplaatsen onttrokken. • Uitbreiding van retailmeters aan Seinedreef ca.1.000m² (geschat). • Het opheffen van de parkeerplaatsen onder het woningblok aan de Seinedreef ten behoeve van een Emmauswinkel zonder dat compensatie elders heeft plaatsgevonden. <p>« Voor het woningblok aan de andere zijde worden in de voorgestelde plannen de parkeerplaatsen voor de bewoners ook opgeheven.</p> <p>In de berekening van het parkeertekort in het SPvE zijn dus verkeerde uitgangspunten gebruikt. Het te verwachte tekort, zeker in samenhang met de uitbreiding van het shoppingcenter, is veel hoger. Het onderzoek hiervoor zal opnieuw moeten gebeuren en de uitgangspunten zullen vooraf met directe belanghebbende moeten worden afgestemd. Ook de gevolgen van de compartimentering van het parkeerterrein op de omzet van het benzinestation zullen nader onderzocht moeten worden.</p> <p>Dit zijn onze belangrijkste bezwaren. Ik sluit niet uit dat in een latere fase van de procedure nog andere bezwaren door ons naar voren worden gebracht die wij nu nog niet hebben overzien.</p>	<p>In de praktijk blijkt dat de parkeerbehoefte hoger is dan de Nota Parkeernormen. Dat is reden geweest om – naast de normatieve afweging – ook een afweging te maken op basis van de huidige werkelijke situatie. Resultaat van die afweging is dat er geen parkeerruimte toegevoegd zal worden ten behoeve van het faciliteren van een maximaal 3 à 4 uur per week durende piek in de parkeerbehoefte.</p> <p>Overigens is het ook zo dat er in de nu leegstaande panden functies zijn toegestaan die in principe op het piekmoment (zaterdagmiddag) geen of slechts een minimale parkeerbehoefte kennen. Daardoor blijft de gemaakte afweging hetzelfde.</p>
<p>6. Reactie</p>	<p>Antwoord</p>
<p>Wij hebben kennisgenomen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) dat is opgesteld en ter inzage is gelegd in verband met de herontwikkeling van de NPD-strook aan de Brailledreef te Utrecht en hebben tevens de inloopavond van 17 mei jl. bezocht.</p> <p>Begin 2015 heeft onze organisatie, toen nog vertegenwoordigd door de heer J.A. de Leeuw en bijgestaan door de heer W.A. de Vries van Bosselaar Strengers Advocaten, na overleg met de heren Kikkers en Keetell van uw</p>	<p>De gemeente heeft het gesprek hierover met Rova Beheer hervat.</p>

<p>gemeente, met uw gemeente een vaststellingsovereenkomst gesloten, die onder andere betrekking heeft op het gebruik door Rova van een deel van de NPD-strook. Wij maken tot op de dag gebruik van dit deel van de NPD-strook. De vaststellingsovereenkomst is opgesteld omdat de gemeente en Rova constructief wilden samenwerken en wat Rova betreft wordt deze constructieve samenwerking voortgezet. Volledigheidshalve voeg ik een kopie van de vaststellingsovereenkomst bij deze brief (bijlage 1).</p> <p>Uit het ter inzage gelegde SPvE blijkt niet dat rekening is gehouden met de in de vaststellingsovereenkomst vastgelegde afspraken. Zo is in artikel 6 van de vaststellingsovereenkomst bepaald dat indien op enig moment wordt overgegaan tot herontwikkeling van het terrein van het vervoerscentrum, partijen alsdan afspraken zullen maken over handhaving, wijziging of beëindiging van het gebruiksrecht van Rova, waarbij partijen het uitgangspunt zal zijn dat er een oplossing wordt gevonden die recht doet aan de belangen van beide partijen.</p> <p>Gelet op het voorgaande treden wij graag op korte termijn met u in overleg, teneinde tot een voor zowel de gemeente als Rova passende oplossing te komen.</p>	
<p>7. Reactie</p>	<p>Antwoord</p>
<p>Het Bewonersplatform is blij dat er nu een SpvE ligt voor nieuwbouw op de NPD-strook.</p> <p>Wij ondersteunen de keuze om op dit gebied overwegend woningbouw te realiseren in wat genoemd kan worden een gebied met een stedelijk-centrum karakter. Op hoofdlijnen kunnen we ons vinden in SpvE. Wij denken dat dit de voorwaarden biedt om het gebied in te vullen met een hoogwaardige kwaliteit van wonen, woonmilieu, bedrijvigheid en openbare ruimte.</p> <p>Daarbij hebben we de volgende wensen, aandachtspunten of kanttekeningen:</p>	

<p>1. <u>Plinten vullen met dienstverlening en/of bedrijvigheid</u> Het is goed dat er diverse mogelijkheden zijn voor invulling van de gebouwpinten. Wij pleiten voor flexibiliteit in de bouwwijze: ruimtes groter en kleiner kunnen maken. Daardoor zal er meer variëteit zijn en is er minder risico op leegstand.</p>	<p>In het SPVE wordt om een flexibel in te richten plint gevraagd waarin meerdere functies (blz 14) mogelijk zijn. Het is duurzaam om een flexibele indeling voor het gehele gebouw mogelijk te maken. Het SPVE zal op dit punt worden aangepast. Dit is een van de criteria waarop we de bouwplannen toetsen.</p>
<p>De te vestigen bedrijvigheid in de plinten kan divers zijn. Op zichzelf beoordelen wij dit positief, uitgaande van de gehanteerde uitsluitingen zoals benoemd in het SpvE. Bij een open benadering van te realiseren bedrijvigheid in de plinten moeten bij de bouwnormen wel de hoogste eisen gesteld worden aan (geluid)isolatie en ventilatie. Alleen dan is het mogelijk functies toe te staan die (bij lagere normen) hinder kunnen veroorzaken voor de bewoners in het complex. Denk bijvoorbeeld aan geluidsoverlast of trillingen bij een sportschool of muziek of de ventilatie bij een horecavoorziening.</p>	<p>De plint willen we flexibel bestemmen en centrumfuncties zoals dienstverlening, woonwerfuncties, horeca en lichte bedrijvigheid toestaan. Bij het bestemmingsplan en het bouwplan wordt hier op het maximale programma getoetst. Wanneer er een wijziging plaatsvindt naderhand zal er altijd moeten worden voldaan aan het activiteitenbesluit.</p>
<p>De plintzijde aan de kant van het water is een aantrekkelijke plint voor horeca.</p>	<p>Dit kan inderdaad een goede locatie zijn voor een horeca. We laten het aan de markt en de ontwikkelaar over om de beste invulling van de plint te vinden die in overeenstemming is met de omgeving.</p>
<p>Deze zijde ligt gunstig ten opzichte van de zon en heeft door het water een andere beleving. Dan moet wel rekening gehouden worden met mogelijke geuroverlast en contour ten gevolge van de Rioolwaterzuivering aan de overkant van de Brailledreef.</p>	<p>Met de geurcirkels rond de RWZI is rekening gehouden. Deze liggen buiten de plangrenzen van de NPD-strook en zijn vastgelegd in een convenant tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente.</p>
<p>2. <u>Parkeren</u> Voor het parkeren wordt verwezen naar de nota Stallen en Parkeren B2. Daarbij zijn voor ons de volgende (extra) aandachtspunten van belang.</p>	
<p>Er wordt alleen voorzien in parkeren voor bewoners, m.u.v. de studentenwoningen. Voor de studenten wordt rekening gehouden met parkeervoorziening voor eventuele deelauto's. Er worden echter geen aantallen genoemd. Omdat de nota Stallen en Parkeren hier niet in voorziet, dient in het SPvE een richtlijn te worden opgenomen. Te denken valt aan 1</p>	<p>De Nota Parkeernormen Auto en Fiets schrijft een parkeernorm van minimaal 0,1 parkeerplaats per woning voor. Deze norm is volledig gebaseerd op bezoekers. Het beleid houdt geen rekening met autobezit onder studenten, waar dus geen parkeerplaatsen voor gerealiseerd te hoeven worden. In de plannen wordt er op een positieve manier toch rekening gehouden met</p>

<p>auto voor 25 studenten. Als er dan 550 studenten komen, dan betekent dit 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit geeft tevens enige capaciteit voor een beperkt autobezit onder studenten, waar naar ons idee wel rekening mee gehouden moet worden.</p>	<p>autogebruik door studenten, door de realisatie van enkele voorzieningen voor deelauto's mogelijk te maken. Het is niet noodzakelijk om hiervoor richtlijnen vast te leggen, maar de uitwerking over te laten aan de ontwikkelaar.</p>
<p>Gezien het feit dat studenten regelmatig verhuizen zouden enkele parkeerplaatsen ingericht moeten worden voor de verhuisauto's (situering bij lift, voldoende omvang).</p>	<p>Het is een goed voorstel om ruimte te reserveren voor laden en lossen nabij de entree.</p>
<p>Er dient ook rekening gehouden te worden met parkeervoorzieningen van het personeel van de functies in de plint. Deze dienen toegevoegd te worden aan de parkeernorm voor de bewoners. Te denken valt aan een norm aantal parkeerplaatsen per basiseenheid van de plint. Als het personeel geen mogelijkheid heeft om op het eigen terrein te parkeren, betekent dit onttrekking van het aantal parkeerplaatsen voor de bezoekers van het huidige winkelcentrum en de bezoekers van de nieuw te bouwen complexen.</p>	<p>Het uitgangspunt voor de te bouwen functies binnen de NPD-strook is, dat het langparkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd.</p>
<p>Met het oog op de toekomst (meer elektrische auto's) dienden de parkeerplaatsen in het eigen complex te worden voorzien van laadmogelijkheden.</p>	<p>Marktpartijen zal worden gevraagd in de planuitwerkingen voorbereidende voorzieningen te treffen voor het opladen van elektrische auto's.</p>
<p><u>3. Woningen voor senioren en/of mensen met lichamelijke beperkingen</u></p>	
<p>Wij ondersteunen het streven van het Maatschappelijk Netwerk Ouderen (MNO) om in een deel van de nieuwbouw woningen voor senioren te realiseren. Daarbij is een goede uitwerking van ontwerp (bouw en inrichting) van groot belang, afgestemd op zowel bewoners als bezoekers met beperkingen in mobiliteit, lichaamsfuncties e.d. Daarbij gaat het om toegankelijkheid van de woning en openbare ruimte en bewoonbaarheid van de woning. Wij verwijzen daarvoor naar de zienswijze en bijbehorende richtlijnen van het Maatschappelijk Netwerk Ouderen.</p>	<p>De gemeente streeft ernaar dat de woningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn. We kunnen dat niet verplichten, maar wel meenemen als een van de criteria bij de uitgifte van de grond. Daarnaast zet de gemeente in op een betere verdeling en toewijzing van beschikbare geschikte woningen.</p>
<p><u>4. Maximale hoogte van 16 bouwlagen:</u></p>	
<p>Een maximale hoogte van 16 bouwlagen, zoals wordt voorgesteld voor een deel van de bebouwing willen wij kritisch benaderen, maar niet uitsluiten. Een keuze om te bouwen tot de maximale bouwhoogte van 16 lagen kan</p>	<p>Wij zullen de maximale bouwhoogte kritisch beoordelen bij de uitwerking van het totale plan. Daarbij we zullen kijken naar de integrale afwegingen in het uitgewerkte plan, waaronder het te realiseren bouwvolume, de</p>

<p>liggen in het te realiseren noodzakelijke bouwvolume op de NPD-strook en daarmee samenhangende bouwexploitatie. Wij zijn ons er van bewust dat in een wijk als Overvecht met overwegend hoogbouw bewoners en anderen afwijzend kunnen reageren op nog meer of nog hogere flatgebouwen. In het verleden heeft dit gespeeld. In de ogen van veel bewoners zal een maximale hoogte van 10 tot 12 bouwlagen – wat nu het maximum is in de wijk – meer dan genoeg zijn.</p>	<p>ruimtelijke kwaliteit, de beleving en visuele effecten als schaduwwerking en dominantie in de omgeving.</p>
<p>8. Reactie</p>	<p>Antwoord</p>
<p>Na het doornemen van het concept-rapport 'Stedenbouwkundig Programma van eisen NPD Strook, Overvecht' en de gesprekken die ik gevoerd heb tijdens de inloopavond georganiseerd op 17 mei, heb ik de behoefte om te reageren op de plannen zoals u die voorlegt. Ik wil hierbij op drie punten ingaan:</p>	
<p>* In uw plan wordt voorgesteld om wooncomplexen op de NPD strook te verwezenlijken. Mijns inziens is de argumentatie onvoldoende, waarbij ik vooral informatie mis over de gevolgen van dit project voor de sociale structuur van de bestaande wijk. Ik zal uitleggen waarom ik hoop dat u op dit aspect in kunt gaan in uw planvorming.</p>	<p>Overvecht is een wijk met een vrij eenzijdige woningtypering. In vergelijking met andere wijken zijn er veel sociale huurwoningen. De gemeente streeft naar gedifferentieerde wijken (Woonvisie). Voor Overvecht betekent dat, dat er meer middenhuurwoningen en koopwoningen bij kunnen komen. Bovendien heeft de gemeente als doel dat bewoners met een hoger inkomen doorstromen uit sociale huurwoningen, zodat die weer beschikbaar komen voor de doelgroep (Woonvisie). Veel mensen die verhuizen, willen graag in de eigen wijk blijven wonen. met het bijbouwen van middenhuur en koopwoningen bieden we de bewoners van sociale huurwoningen in Overvecht de kans om door te stromen binnen de eigen wijk.</p>
<p>* Onderdeel van de woningbouwplannen is de verwezenlijking van twee woontorens. In mijn optiek wordt ook dit onderdeel van het plan onvoldoende beargumenteerd. Buiten dat vind ik dit geen goed idee. Tegen dit onderdeel van het plan wil ik dan ook bezwaar maken. In het vervolg zal uitleg gegeven worden op welke gronden dit bezwaar gebaseerd is.</p>	<p>Er is veel vraag naar woningen in Utrecht. Om aan die vraag te voldoen worden er nieuwe woningen bijgebouwd. Een van de grote kwaliteiten van Utrecht is de relatie met het omliggende groengebied. Denk bijvoorbeeld aan het Noorderpark. Daarom probeert de gemeente de nieuwbouw zoveel mogelijk in de bestaande stad te plaatsen. Dat betekent dat we ook kiezen voor hogere dichtheden (Ruimtelijke Strategie Utrecht).</p>

*In het rapport wordt ook een analyse gemaakt van de parkeersituatie rondom het gebied van de NPD strook. Zoals ik deze analyse gelezen heb, wordt hier aan een belangrijk punt voorbijgegaan. In het onderstaande zal ik dit punt beschrijven. Ik heb niet de kennis om te beoordelen of dit van invloed is op uw planvorming, maar zou graag willen weten of dit punt meegenomen is in de overwegingen en zo niet, of dit alsnog kan.

Aandachtspunten woonfunctie

De NPD strook is gelegen in de wijk Overvecht, een wijk die de naam heeft een slechte sociale cohesie (in zoverre deze term de lading dekt) te hebben. Ik verwacht dat uw plan een negatieve bijdrage zal leveren aan de sociale structuur van deze wijk. Ik zal eerst aangeven waar deze gedachtegang op gebaseerd is, om vervolgens een suggestie te geven hoe dit punt op een wellicht acceptabelere manier te verwerken.

Als bewoner van Overvecht valt het mij vaak op hoe groot de 'afstanden' tussen mensen lijken. In de afgelopen jaren heb ik hier meermalen over nagedacht en in feite vind ik het niet eens verbazingwekkend. Er zullen vele onderliggende factoren zijn, maar de opzet van de wijk Overvecht lijkt me dit 'fenomeen' te stimuleren. In het kader van uw plannen wil ik hierbij vooral benadrukken dat deze opzet veel te massaal is. Het is één groot blok van 32.000 inwoners, een oppervlakte die wandelend moeizaam te overbruggen is en gevuld is met heel veel anonieme hoogbouw. Er is vrijwel geen ruimte voor 'kleinschaligheid', elk initiatief wat opgestart wordt, wordt als het ware opgeslokt door het grote Overvecht en is daarmee gelijk tot falen gedoemd.

In het SPvE is bewust gekozen voor de vormgeving van een aantal bouwblokken en dus niet voor een groot bouwblok. Hierdoor ontstaat juist op deze locatie meer 'kleinschaligheid' dan elders in Overvecht. Vooral op maaiveldniveau zal dat worden ervaren.

Met name het gebrek aan opdeling in subwijken lijkt me het huidige sociale beeld in stand te houden. Iedere Overvechter heeft het gevoel in de grote wijk te wonen, niemand woont in een subwijkje. Het is vooral dit gebrek aan opdeling wat het moeilijk maakt om een buurtgevoel te creëren. 32.000 buurtgenoten is gewoon teveel om op één lijn te brengen; deze massaliteit stimuleert het gevoel dat je je medemens niet kent. Elk initiatief is op een of andere manier op de hele wijk gericht. Wie kritisch naar de huidige initiatieven kijkt, zal dat telkens terugzien. Men richt zich veelal op subgroepen binnen Overvecht, maar ook dan wijkbreed. Er lijkt geen initiatief in staat te zijn om zich te richten op een subgebied binnen Overvecht, of in elk geval niet welke verder uitsplitst dan Overvecht Noord/Zuid.

De plannen zoals u die voorlegt, stimuleren deze massaliteit, daarmee een nog grotere drempel vormend voor de toch al moeizaam van de grond komende initiatieven in de wijk. Deze stimulering van de massaliteit wordt ten eerste veroorzaakt doordat er nog meer mensen toegevoegd worden aan een toch al grote wijk. Maar dat is niet de enige wijze.

<p>Ook versterkt u de centrumfunctie en legt u weer voorzieningen in het centrum aan die juist nodig zijn buiten het centrum. Ik onderschrijf de in uw rapport genoemde bevinding dat er een duidelijk gebrek aan gedeelde publieke locaties is, zoals horeca. Maar ik begrijp niet dat u deze faciliteiten nu juist in één van de twee gebieden wilt realiseren waar dit momenteel al het sterkst aanwezig is. Als dergelijke faciliteiten momenteel al ergens in de wijk te vinden zijn, dan moet je of in ShoppingCenter Overvecht of in het stationsgebied/Arnodreef zijn. Daarnaast beschrijft u het plan ook als een idee om mensen naar het Wijkcentrum te trekken. Deze twee zaken stimuleren alleen maar de massaliteit van Overvecht en maakt de afstand tot de directe burens in Overvecht nog groter. Naar mijn mening is dit niet wenselijk en zou u in uw plannen ook aandacht moeten schenken aan dit effect op de wijk. Tevens denk ik dat aanvullende(/compenserende) maatregelen voor de wijk wenselijk zijn, zoals het aanleggen van kleinschalige horecagelegenheden in de 'buitenwijken' van Overvecht en de beleving van een opdeling in subwijken in Overvecht stimuleren. In mijn optiek doet u er niet verstandig aan de woonplannen zoals u die nu voorgesteld heeft te realiseren, zonder vergelijkbare faciliteiten te verwezenlijken op andere plekken in de wijk.</p> <p>Ik vind het jammer dat aan dit punt geen aandacht geschonken is in uw plannen (tenminste, ik heb hier niets over kunnen vinden. Uiteraard hoor ik graag als dit wel terugkomt in uw plannen). Daar ik dit onderdeel van uw plannen om bovengenoemde redenen een verslechtering vind van mijn woonsituatie, zou ik u willen vragen dit punt en het nemen van compenserende maatregelen in overweging te nemen.</p>	<p>Er is veel dynamiek in de retailsector. Voor het centrum van Overvecht is het belangrijk om een aantrekkelijke locatie te zijn met een mix aan functies (wonen, werken, winkelen, ontspannen) om voldoende toekomstbestendig te zijn. Hier is ruimte voor voorzieningen zoals voorgesteld in het SPvE voor nodig. Daarnaast kent Utrecht een zorgvuldig opgebouwde en redelijke fijnmazige voorzieningenstructuur. Deze willen we, daar waar mogelijk, ook behouden. Dat is in de huidige tijd een ambitie. Bij concentratie/clustering van winkels en voorzieningen ontstaat er een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten en dat is hard nodig in deze tijd. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Naast het centrum van Overvecht is er ook aandacht voor de kansrijke buurtwinkelcentra.</p> <p>Dit is een SPvE voor de NPD-strook, niet voor geheel Overvecht. De voorzieningen in andere delen van de wijk vallen buiten de scope van dit SPvE.</p>
<p><u>Bezwaar Woontorens</u></p>	
<p>In uw plannen wordt ook voorgesteld om op de hoek van de NPD strook twee woontorens te bouwen. Als reden wordt gegeven dat u op deze manier een landmarkfunctie aan de woontorens wilt geven en het wijkcentrum onderscheidend wilt maken van de rest van de wijk Overvecht. Om dit te</p>	

<p>bereiken, wordt gestreefd naar woontorens die duidelijk hoger zijn dan de bestaande hoogbouw van Overvecht. Als achtergronddetail wordt ook nog opgemerkt dat in een eerdere opzet van de wijk ook al dergelijke woontorens gepland waren, maar dat dit plan toen niet uitgevoerd is.</p>	
<p>Dit onderdeel van het plan ben ik het niet mee eens. Laat ik als eerste argument aangeven dat ik de argumentatie van uw plan onvoldoende vind. Uw redengeving om het wijkcentrum vanaf een afstand zichtbaar te laten zijn en dit te doen door dergelijke woontorens te bouwen, zie ik niet of onvoldoende onderbouwd. Naar mijn mening is daar ook geen reden voor. Het wijkcentrum valt al op, al was het alleen maar omdat de grote wegen in Overvecht (wellicht met uitzondering van de Franciscusdreef) zich centreren rondom het wijkcentrum. Dit van afstand zichtbaar maken zie ik noch de noodzaak, noch de behoefte van in.</p>	
<p>Nu is dat op zich nog niet voldoende reden om bezwaar aan te tekenen tegen dit plan. Echter, Overvecht is een wijk welke toch al een overschot aan hoogbouw bezit. Als bewoner kan ik u verzekeren dat dit negatief bijdraagt aan het woongenot. Het ziet er niet uit, het blokkeert ontspanningsmogelijkheden en het draagt bij aan een negatief beeld van de wijk. Wie Overvecht uitgaat, ziet onmiddellijk een wereld opengaan. Dat gevoel zou wel iets meer in de wijk zelf te vinden mogen zijn. Hoogbouw voorkomt dat, uw plan om woontorens te bouwen die boven de bestaande hoogbouw uitsteken beschouw ik dan ook als onzalig.</p>	
<p>Buiten dat vind ik ook in het algemeen het streven om hoger te bouwen dan bestaand bijzonder ongelukkig geformuleerd. Het roept de vraag op wat daarvan de bedoeling is. Moeten wij streven naar hoger bouwen dan bestaande hoogbouw, dit alleen maar omdat we graag willen dat een bepaalde plek in de wijk meer aandacht verdient dan andere plekken? Mij lijkt dat een ongelukkige redengeving voor hoogbouw en het lijkt me ook een niet-wenselijke situatie te veroorzaken. Al die hoogbouw maakt de wijk er niet mooier op, als we dan ook nog proberen hoger te bouwen dan bestaande hoogbouw, wordt dat alleen maar erger.</p>	

<p>In feite is dat de redengeving van mijn bezwaar. Ik wil daarnaast ook nog een ander punt in overweging meegeven, wat ik zelf ook als relevant argument tegen deze hoogbouw beschouw, maar waarvan ik vind dat Gemeente Utrecht zelf de afweging zal moeten maken hoe belangrijk dit is. Dit punt is dat het bouwen van deze woontorens in mijn optiek niet in lijn is met de gedachte achter niet hoger bouwen dan de Domtoren. Ongetwijfeld zal de voorgestelde woontoren niet de Domtoren in hoogte overtreffen, maar de gedachte achter de maatregel van niet hoger bouwen dan de Domtoren zal toch een andere zijn. Het lijkt me de bedoeling dat de skyline van Utrecht stad gedomineerd wordt en blijft worden door de Domtoren. Wie nu buiten de stad naar Utrecht kijkt, en dan vooral vanuit het Noorderpark of vanaf de stelling van korenmolen De Kraai, ziet deze skyline gedomineerd worden door veel te veel woontorens van Overvecht. Het lijkt mij dat het niet wijs is om daar nog twee torens aan toe te voegen.</p>	<p>Er is veel vraag naar woningen in Utrecht. Om aan die vraag te voldoen worden er nieuwe woningen bijgebouwd. Een van de grote kwaliteiten van Utrecht is de relatie met het omliggende groengebied. Denk bijvoorbeeld aan het Noorderpark. Daarom probeert de gemeente de nieuwbouw zoveel mogelijk in de bestaande stad te plaatsen. Dat betekent dat we ook kiezen voor hogere dichtheden (Ruimtelijke Strategie Utrecht).</p> <p>De gemeente vindt deze locatie bij uitstek geschikt voor hoogbouw.</p>
<p>Ik hoop van harte dat dit deel van het plan herzien gaat worden.</p>	
<p>Als laatste wil ik ook aangeven dat ik het bijzonder vind dat wel opgemerkt wordt dat een vergelijkbaar plan (of een plan met vergelijkbare elementen) eerder geen doorgang heeft gevonden, maar niet aangegeven wordt waarom dit plan destijds afgewezen is. In mijn optiek dient dit wel in de plannen opgenomen te worden, zodat wij als bewoners/belanghebbenden in overweging kunnen nemen of de argumenten van destijds niet onverminderd van kracht zijn. Ik hoop dat u deze openheid van zaken alsnog kunt geven.</p>	<p>De eerdere plannen voor de herontwikkeling van het Centrumgebied van Overvecht zijn niet door gegaan als gevolg van de financiële crisis in 2008 en later. De ontwikkelaar Synchron en Amvest hebben moeten besluiten va realisatie af te zien en de overeenkomst tussen deze partijen en de gemeente is begin 2014 ontbonden.</p>
<p>Aandachtspunt parkeren</p>	

In uw plan is ook aandacht voor de parkeersituatie die ontstaan zal na de realisering van de wooneenheden op de NPD strook. Hierbij geeft u onder andere aan dat u de parkeerdruk op het bestaande gebied wilt verhogen door geen parkeerplekken voor bezoekers van de 'wooneenheden' te realiseren en hen dus aan te wijzen op de bestaande parkeerplekken. Vervolgens haalt u een onderzoek aan waaruit blijkt dat de parkeerplaatsen alleen volledig bezet zijn op zaterdagmiddag. U geeft vervolgens aan dat het parkeerbeleid van de gemeente niet gebaseerd is op piekmomenten en berekent vervolgens dat de parkeerdruk op piekmomenten naar 110% zal gaan door de door u voorgestelde plannen.

Nu zie ik wellicht iets over het hoofd, maar hier lijkt me toch sprake te zijn van onderschatting van de huidige parkeerdruk tijdens de piekmomenten. Wanneer alle parkeerplekken op dit moment bezet zijn, lijkt me dat de parkeerdruk momenteel minstens 100%, maar hoogstwaarschijnlijk hoger is dan 100%. Als gevolg daarvan lijkt het me logisch dat u naar aanleiding van het door u gebruikte onderzoek aanvullend onderzoek doet naar de piekmomenten en kijkt wat er gebeurt met de auto's die niet een plaats op de parkeerplekken in het wijkcentrum kunnen vinden. Het lijkt me dat het voor uw plan noodzakelijk is om ook het gebied buiten het centrumgebied (tijdens de piekmomenten) in uw analyse van de parkeerdruk te betrekken. Het is mij in elk geval wel eens opgevallen dat er momenten zijn waarop het bij mij voor de deur erg moeilijk is om een parkeerplek te vinden. Ik vind het bij de beoordeling van de plannen voor de parkeergelegenheid die u schetst op zich wel relevant om inzicht te hebben in het (parkeer)gedrag van automobilisten die geen plek op de bedoelde parkeerterreinen hebben kunnen vinden. Ook vind ik het relevant om een inschatting te krijgen van de omvang van deze groep auto's/automobilisten. Tot slot denk ik dat u deze inschatting ook nodig heeft om tot de 110% parkeerdruk te komen die u schetst. Zoals ik het nu lees, is het waarschijnlijker dat de parkeerdruk hoger dan 110% zal zijn.

Kort gezegd komt het erop neer dat ik me wel kan vinden in het standpunt dat een parkeerbeleid niet op piekmomenten gebaseerd hoeft te worden.

Na onderzoek is geconstateerd dat op zaterdagmiddag tussen 14.00-15.00 uur nagenoeg alle parkeerplaatsen bezet zijn. Het is zoals u aangeeft inderdaad aannemelijk dat er op deze momenten een latente vraag aanwezig is. Er is daarom ook een parkeeronderzoek uitgevoerd in het woongebied tussen winkelcentrum en Milos-/Naxosdreef. Uit dat onderzoek blijkt dat parkeerdruk in deze wijk gedurende de winkelpiekuren op zaterdagmiddag toeneemt tot ca. 80%. Dat is een acceptabele parkeerdruk voor een piekmoment.

In het SPVE is beschreven dat de toename van de parkeerbehoefte op piekmomenten (a.g.v. NPD-strook) mogelijk leidt tot een uitstraling van een deel van de parkeerdruk naar de directe omgeving, met name de wijk ten noordoosten van het winkelcentrum. Het is dus mogelijk dat de parkeerdruk hier op de zaterdagmiddag ook zal toenemen. De mate waarin dat gebeurt is afhankelijk van vele factoren (zoals het parkeermotief en de loopafstand tot de bestemming, de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, maar ook het effect van hoge parkeerdruk op vervoerswijzekeuze en tijdstip) en is daarom niet te kwantificeren.

Maar ik vind dat het beleid dan wel gebaseerd is op een volledige analyse van deze piekmomenten, dat ook geanalyseerd wordt wat de gevolgen voor de omliggende buurten zijn tijdens de piekmomenten en dat deze analyse ook gedeeld wordt. Ik kan dit nu niet terug vinden in uw plannen. Graag hoor ik of u dit kunt aanvullen, dan wel mij kunt uitleggen waar dit wel te vinden is.

Concluderend	
Ik hoop met dit schrijven duidelijk geweest te zijn. Mocht dit niet het geval zijn, dan ben ik bereikbaar voor vragen en/of verdere toelichting via contactgegevens in de 'footer' van dit document. Daarnaast hoop ik dat u het punt betreffende de woonfunctie in overweging wilt nemen, uw plannen met betrekking tot de woontorens wilt herzien en extra toelichting kunt verschaffen op uw analyse van de parkeerdruk.	
Laat ik als laatste toevoegen dat ik het een goede zaak vind dat u dit gebied aanpakt, en dan doel ik met name op de loodsen van de NPD. In mijn optiek is het zonde dat er niet meer met deze ruimte en gebouwen wordt gedaan dan er nu gebeurt. Ook ziet het er niet uit zoals het nu is. Op dat punt wil ik zelfs nog wel de suggestie doen om in elk geval de hekken rondom de loodsen alvast te verwijderen, zodat het geheel een wat vriendelijkere uitstraling krijg en wellicht ook nog een aantal parkeerplaatsen gecreëerd kan worden.	Het terrein rond de loodsen op de NPDstrook is geen openbaar terrein, en mede daarom staan er hekken omheen. In de nieuwe situatie zal het terrein rond de bebouwing wel openbaar zijn.
9. Reactie	Antwoord
Ik zag de reactie van het BPO langskomen iig.	
Belangrijkste opmerkingen die wij hebben zijn vanwege de segmentering van plannen helaas niet of amper mogelijk. Gisteren fietste ik weer langs de parkeerplaats aan de V&D-kant. Het is echt een enorme gemiste kans om niet juist met die kant te beginnen. Op die manier zou je zelfs een van de weinige unieke gebouwtjes in Overvecht, het Spektrum-gebouw, kunnen sparen. Rondom dat gebouw kun je een leef en relaxgebied creëren. Is immers de zonkant van het centrum van Overvecht.	De gemeente Utrecht heeft enkele jaren geleden de hele NPD-strook, inclusief het Spectrumgebouw, aangekocht ten behoeve van een herontwikkeling. Door het toevoegen van een substantieel aantal nieuwe woningen kan dit gebied een bijdrage leveren om van het winkelcentrum Overvecht echt een centrum voor de wijk te maken met een mix aan functies. Behoud van het Spectrumgebouw maakt een integrale herontwikkeling van deze strook niet goed mogelijk. Tevens is op deze locatie een landmark voorzien, dat het centrumgebied een herkenningspunt in de wijk moet geven. Daarnaast voldoet het gebouw, hoewel architectonisch interessant,

	niet aan de hedendaagse eisen van gebruikers.
Wat betreft het SPvE zelf lijkt me inzetten op smoel, pluriformiteit en duurzaamheid het meest van belang. En niet te veel blindstaren op het blokkige karakter van Overvecht.	De gemeente concentreert zich in dit SPvE op de NPD-strook. De door u genoemde locatie komt wellicht op een ander moment aan de orde.
Mocht het wel mogelijk zijn, dan zie ik graag dat er getornd wordt aan de grenzen van het plangebied en dat het noordelijke puntje van het centrumkwadrant voorrang krijgt en als stedelijke entree wordt ingevuld en dat het zuidelijke puntje een heel ander soort verblijfsgebied wordt.	
10. Reactie	Antwoord
<p>Hiermee wil ik reageren op het voorstel m.b.t. de herontwikkeling van de NPD-strook.</p> <p>In een wijk waar al zoveel hoogbouw is, lijkt het me niet raadzaam nog meer hoogbouw te plaatsen. M.n. de plannen voor een blok van 10 à 16 woonlagen is een onzalig plan.</p> <p>Het bevordert de anonimiteit, werkt kleinschaligheid tegen en vervuilt in ernstige mate de horizon.</p> <p>Een goede uitstraling van het gebied zal ernstig aangetast blijven zolang het foeilelijke, leegstaande en verwaarloosde pand waarin vroeger Garage Honders zat, in dit gebied blijft staan. Als dit door de gemeente opgekocht zou worden(ik besef dat dit duur is), kunnen daar appartementen komen en zou een blok van 10 à 16 woonlagen overbodig worden.</p> <p>Verder wil ik erop aan dringen in het te ontwikkelen gebied de oude bomen zoveel mogelijk te sparen.</p>	<p>Het centrum is bij uitstek de plek om te bouwen in hogere dichtheden, dat zorgt voor levendigheid en meer draagvlak van het centrum. Woonblokken van 6 lagen zorgen ook voor een zeker mate van stedelijkheid. Op de hoeken is hogere bebouwing mogelijk als landmark van het centrum.</p> <p>De gemeente Utrecht is eigenaar van de hele NPD-strook en kan daarvoor een herontwikkeling in gang zetten. De voormalige Honders Garage behoort hier niet toe. De gemeente staat wel positief tegenover een herontwikkeling van deze locatie, welke door de (private) eigenaar zelf geïnitieerd zal moeten worden.</p>
11. Reactie	Antwoord
<u>Woningen:</u>	

<p>1. Alle woningen, incl. rugzakwoningen en studentenhuisvesting, dienen minimaal bezoekbaar te zijn voor rolstoel- en rollatorgebruikers.</p> <p>2. Alle 180–360 woningen dienen bewoonbaar te zijn;</p> <p>3. In verhouding met percentage rolstoelafhankelijke studenten, dienen 2% van de studentenwoningen bewoonbaar te zijn om studenten met een beperking te kunnen huisvesten.</p>	<p>De gemeente streeft ernaar dat alle woningen rolstoel en rollator toegankelijk (bezoekbaar) zijn. We kunnen dat niet verplichten, maar wel meenemen als een van de criteria bij de uitgifte van de grond. Daarnaast zet de gemeente in op een betere verdeling en toewijzing van beschikbare geschikte woningen.</p> <p>In het SPvE wordt opgenomen dat 2% van de studentenwoningen bewoonbaar zal zijn voor rolstoelafhankelijke studenten.</p>
<p><u>Wijk:</u></p>	
<p>4. Voor de NPD–strook is de relatie met winkelcentrum Overvecht van vitaal belang. Tussen de NPD–strook en het winkelcentrum dient ontmoeten en verblijven mogelijk te zijn. Dit zou een groen ingerichte zone kunnen zijn tussen de bebouwing, parkeerterrein en winkels waar mensen zowel kan ontmoeten als verblijven.</p> <p>5. De huidige buitenruimte en winkelcentrum dient zo spoedig mogelijk onderzocht te worden op toegankelijkheid, door deze te laten bezoeken door mensen met een beperking.</p>	<p>In de plannen van de gemeente zijn met name de voetgangerszones aan de zijde van het winkelcentrum en de NPD–strook de plekken voor ontmoeting en verblijf. Op het parkeerterrein zijn wel goede verbindingen nodig met daar langs, waar mogelijk, verblijfsplekken.</p> <p>De gemeente is momenteel bezig plannen ter verbetering van het parkeerterrein en de overige openbare ruimte in het Centrumgebied op te stellen, in samenspraak met omwonenden. Daarin wordt ook aandacht besteed aan de toegankelijkheid. In de selectie van marktpartijen besteden we uitgebreid aandacht aan de ruimte voor inspraak en initiatieven. Woon/zorg initiatieven maken daar deel van uit.</p>

<p>Advies m.b.t. woon(zorg-) initiatieven stimuleren NPD-strook Overvecht. Initiatieven hebben echter geen plek in het proces. Ter behoeve van motie 39 dient een additioneel proces van inspraak worden ingesteld om initiatieven onderdeel te maken van stedenbouwkundige plannen.</p> <p>a. nieuwe inspraak door middel van gefaciliteerde gesprekken tussen gemeente, initiatieven en (short-listed) ontwikkelaars;</p> <p>b. Gemeente kan (voor zover mogelijk) voorwaarden stellen aan projectontwikkelaars m.b.t. invoegen van woon-initiatieven in de plannen;</p> <p>c. Het MNU en de desbetreffende wijkraad en wijkbureau zijn de aangewezen organisatie om het net op te halen bij haar achterban en netwerk en geïnteresseerde woon(zorg-) initiatieven aan te leveren.</p> <p>d. Vervolgens is de taak van de gemeente om het gesprek tussen de (short-listen) projectontwikkelaars en de geïnteresseerde initiatieven te faciliteren;</p> <p>e. De projectontwikkelaar dient vervolgens gemotiveerde argumenten per initiatieven aan te leveren waar het geïnteresseerde initiatief wel/niet een plek krijgt in het projectplan. 2. Om sommige woon(zorg-) initiatieven mogelijk te maken, dienen (beperkte) sociale woningbouwmogelijkheden te worden toegevoegd.</p>	<p>De gemeente heeft bij de voorselectie van marktpartijen voor de herontwikkeling van de NPDstrook vertegenwoordigers van wijkraad, het ouderenoverleg binnen het MNU en Vidius betrokken. In de tweede fase van de aanbesteding blijven deze organisaties betrokken bij de wijze waarop ontwikkelaars en beleggers kunnen worden verleid om initiatieven te faciliteren en woonzorgconcepten op te kunnen nemen in de plannen. Het is primair aan de ontwikkelaars en beleggers (toekomstige eigenaren) van de woningen en de niet-woonruimten en aan de geïnteresseerde woon(zorg)initiatieven om samenwerking te zoeken en overeenkomsten te sluiten. Uiteraard is de gemeente geïnteresseerd om met MNU te verkennen welke initiatieven zich zouden willen melden voor een dergelijke samenwerking.</p> <p>In het plan worden geen sociale huurwoningen opgenomen. Overvecht is een wijk met een vrij eenzijdige woningtypering. In vergelijking met andere wijken zijn er veel sociale huurwoningen. De gemeente streeft naar gedifferentieerde wijken (Woonvisie). Voor Overvecht betekent dat, dat er meer middenhuurwoningen en koopwoningen bij kunnen komen. Bovendien heeft de gemeente als doel dat bewoners met een hoger inkomen doorstromen uit sociale huurwoningen, zodat die weer beschikbaar komen voor de doelgroep (Woonvisie). Veel mensen die verhuizen, willen graag in de eigen wijk blijven wonen. met het bijbouwen van middenhuur en koopwoningen bieden we de bewoners van sociale huurwoningen in Overvecht de kans om door te stromen binnen de eigen wijk.</p>
<p>• p 7 Tussen het winkelcentrum en de NPD-strook een groene, autovrije zone aanleggen die de parkeerplaatsen scheidt en waar ontmoeting en verblijven plaats kan vinden.</p>	<p>Het plan voorziet in een 10 m brede zone tussen het parkeren en de nieuwbouw, die moet zorgen voor afstand tot het grote parkeerterrein en die dient voor ontmoeten en verblijven. Dit profiel (D) ontbreekt in SPVE. Het SPVE zal op dit punt worden aangepast.</p>
<p>• p 8 Gezien de ontwikkeling van het gebied en de plannen van de gemeente zien wij op termijn mogelijkheden om het terrein van de Karwei te betrekken bij de NPD-strook.</p>	<p>Voor kennisgeving aangenomen.</p>

<p>• p 11 Montalbaendreef 2 lijkt nog in goede staat te zijn. Het MNU vraagt zich af of de gemeente de mogelijkheid heeft onderzocht dit gebouw te renoveren en geschikt te maken voor studenten.</p>	<p>Behoud van het Spectrumgebouw maakt een integrale herontwikkeling van deze strook niet goed mogelijk. Tevens is op deze locatie een landmark voorzien, dat het centrumgebied een herkenningspunt in de wijk moet geven. Daarnaast voldoet het gebouw, hoewel architectonisch interessant, niet aan de hedendaagse eisen van gebruikers.</p>
<p>• p 11 De openbare vervoersdiensten liggen momenteel op behoorlijke loopafstand. Bij de nieuwe entrees van het gebied zouden nieuwe bushaltes moeten worden geplaatst om de toegankelijkheid te bevorderen.</p>	<p>Op dit moment zien we geen mogelijkheden om een extra halte toe te voegen bij de entree van dit gebied. Er lopen wel gesprekken om (in het kader van de doorstroming van de bussen tussen CS en Overvecht) de busroute over de Taag- en Rhônedreef om te klappen naar de Brailledreef/Zamenhofdreef. Als dat gebeurt ontstaat er ook de mogelijkheid om de bestaande haltes in de Taag- en Rhônedreef te vervangen door een nieuwe halte aan de zuidzijde van het winkelcentrum.</p>
<p>• p 13 SPvE: “levendige plinten zorgen voor ontmoeting en sociale veiligheid”.</p>	
<p>Centraal dient te staan welke functie-mix bereikt wil worden in het gebied en waar de behoefte van de wijk naar is. Om tot een juiste functie-mix te komen dienen Wijkraad Overvecht en Bewonersplatform Overvecht te worden geraadpleegd.</p>	<p>Wijkraad en Bewonersplatform worden betrokken bij de verdere planontwikkeling.</p>
<p>Geslaagde voorbeelden zijn:</p>	
<p>– De Saffier in Tuindorp-Oost van Socius, waar de mix van studenten en senioren positief is uitgekapt;</p>	
<p>– Multifunctioneel centrum De Kristal, Rotterdam-Nesseland;</p>	
<p>– Gespikkeld wonen project Wenckenbachplantsoen in Nieuwegein.</p>	
<p>p.14 SPvE: “...aan de voorkant van de woningen voor mensen met een beperking”.</p>	
<p>Niet enkel de voorkant, maar de gehele buitenruimte dient toegankelijk te zijn voor mensen met een beperking.</p>	<p>De gemeente streeft ernaar dat de woningen rolstoel en rollator toegankelijk zijn. We kunnen dat niet verplichten, maar wel meenemen als een van de criteria bij de uitgifte van de grond. Daarnaast zet de gemeente in op een betere verdeling en toewijzing van beschikbare geschikte woningen.</p>
<p>• p.15 SPvE: “De tussenstraatjes en de straat aan de zijde van de Brailledreef worden autovrij en groen ingericht met aantrekkelijke verblijfsplekken”. De</p>	<p>De tussenstraatjes zorgen voor een verbinding met het winkelcentrum en de groenzone langs de Brailledreef. Deze groenzone ligt op het zuidwesten en</p>

<p>groene zone aan de Brailledreef-zijde zou geen relatie hebben met/naar het winkelcentrum ten behoeve van ontmoeten en verblijven. Daarnaast vragen wij ons af hoeveel zonlicht deze zijde van het gebouw zal krijgen om een prettige buitenplaats te creëren. Wij adviseren de groene zone te plaatsen tussen de woningen en het winkelcentrum om verblijven en ontmoeten te faciliteren.</p>	<p>is door de ligging aan het water een aantrekkelijke plek om te verblijven. Aan de zijde van het parkeerterrein wordt in de plannen van het NPD rekening gehouden met een 10 meter breed voetgangersgebied voor verblijf.</p>
<p>• p 16 De ontsluitingen van de parkeergarages dienen enkel aan de winkelcentrum-zijde te zijn, en niet in de tussenstraatjes, om daadwerkelijk een veilige, autovrije zone te creëren.</p>	<p>Ook bij de aanbesteding van het SPVE is dit punt door ontwikkelaars naar voren gekomen. Het volledig autovrij maken van de tussenstraten draagt bij tot aantrekkelijke straat om aan te wonen en te verblijven. Het SPVE zal op dit punt worden aangepast.</p>
<p>• p17 Ter realisatie van levensloopbestendige woningen, dient de term levensloopbestendig uitgelegd te worden. Het kwaliteitsniveau van levensloopbestendige woningen onderscheidt zich van de standaard kwaliteit, waar het gaat om afmetingen van vertrekken, bewegingsmogelijkheden, toegankelijkheid en doorgankelijkheid en de aanwezigheid van voorzieningen als domotica e.d. Evenals het voorbereid zijn op het eenvoudig aanbrengen hiervan. Zo kunnen mensen, die voor hen functioneren afhankelijk zijn/worden van zorgdienstverlening en daaraan gerelateerde ondersteunende diensten, zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.</p> <p>p17 SPvE: pagina 17 vermeldt enkele afmeting m.b.t. een levensloopbestendige woning.</p> <p>De eisen vermeld voor een levensloopbestendige woning zijn niet compleet. Wij verwijzen wederom naar de bijlage 'Samenstellen en maatvoering woon-zorgfuncties', van SOLGU om de juiste afmetingen over te nemen</p>	<p>Het basisniveau is dat woningen bezoekbaar zijn. Hiermee geven we ook een invulling aan motie 39 (we lezen toegankelijk als bezoekbaar). Dit niveau wordt gedekt door het huidige bouwbesluit.</p> <p>Aanvullend eisen we voor reguliere zelfstandige woningen om 'levensloopgeschikt', zoals omschreven in het SPvE.</p> <p>In de tender zullen we twee extra niveaus meenemen als wens: Rollator bewoonbaar en rolstoel bewoonbaar. We maken gebruik van de door Solgu aangedragen definities, zoals opgenomen in de bijlage van he SPvE.</p>
<p>p17 SPvE: “..van ‘winkelcentrum’ naar ‘centrum’”</p>	
<p>Om dit te realiseren, moeten ontmoetings- en verblijffuncties worden toegevoegd aan het winkelcentrum. Hiervoor dient onderzocht te worden wat ontbreekt. Sport/fitness, een lunchroom (voor ouderen) en (para)medische</p>	<p>De Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het Shoppingcenter is bezig met het uitwerken van het vernieuwingsplan voor het winkelcentrum. In december 2016 legt de CVvE dit plan voor aan de gemeente. Het is aan hen</p>

<p>zorg kunnen mogelijke toevoegingen zijn.</p>	<p>om te bezien of er mogelijkheden voor dergelijke functies zijn. Met hen wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn voor dergelijke functies, net als dat er in dit plan ruimte wordt geboden voor deze ontmoetings- en verblijffunctie.</p>
<p>p17 De huidige buitenruimte en winkelcentrum dient zo spoedig mogelijk onderzocht te worden op toegankelijkheid, door deze te laten bezoeken door mensen met een beperking.</p>	<p>Het centrum van Overvecht is in het kader van Actieplan Voetgangers aangewezen als pilot. Onderdeel hiervan is een voetgangersschouw met bewoners waaronder mensen met een beperking. Waar mogelijk zullen deze in de plannen van de herinrichting openbare ruimte worden meegenomen.</p>
<p>p 17 SPvE: “minimaal 400 studentenwoningen”</p> <p>Op pagina 13 staan 550 studentenwoningen vermeld. Om verwarring te voorkomen zien wij graag één getal.</p>	<p>Het gaat om ca. 550 studentenwoningen. Het SPvE is op dit punt aangepast.</p>