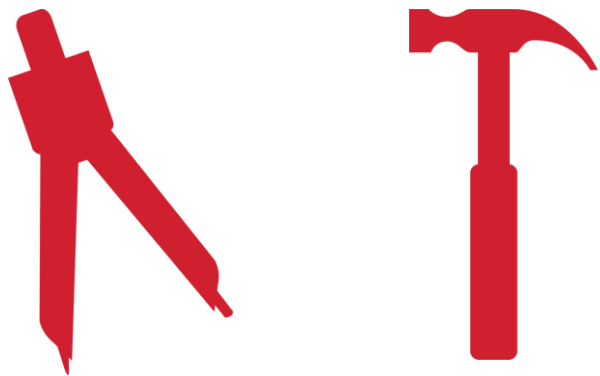




WERKPLAATS overvecht

Verlag informatiebijeenkomst #1 26 mei 2021



**Bedankt voor jullie
aanwezigheid!**



Inhoud

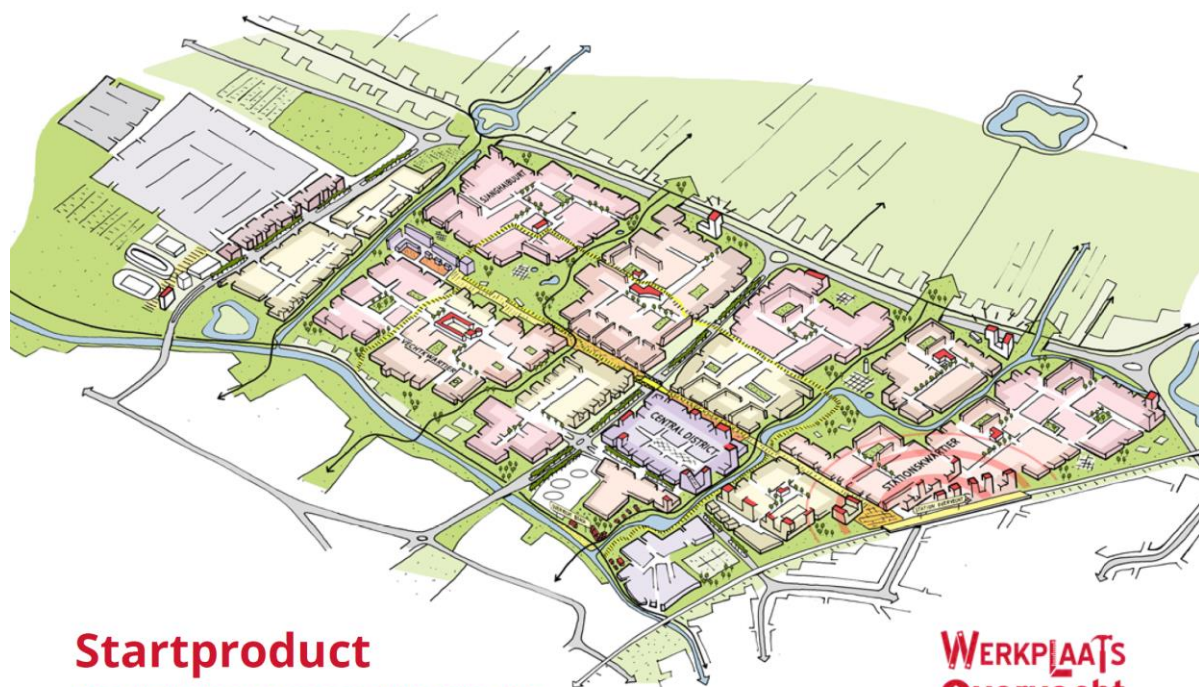
- Werkplaats Overvecht
- De Mix
- Q&A
- Ivoordreef
- Q&A
- TiZa
- Thema
- Q&A



WERKPLAATS Overvecht

Samenwerken aan wijkverbetering

Wat is de Werkplaats Overvecht?



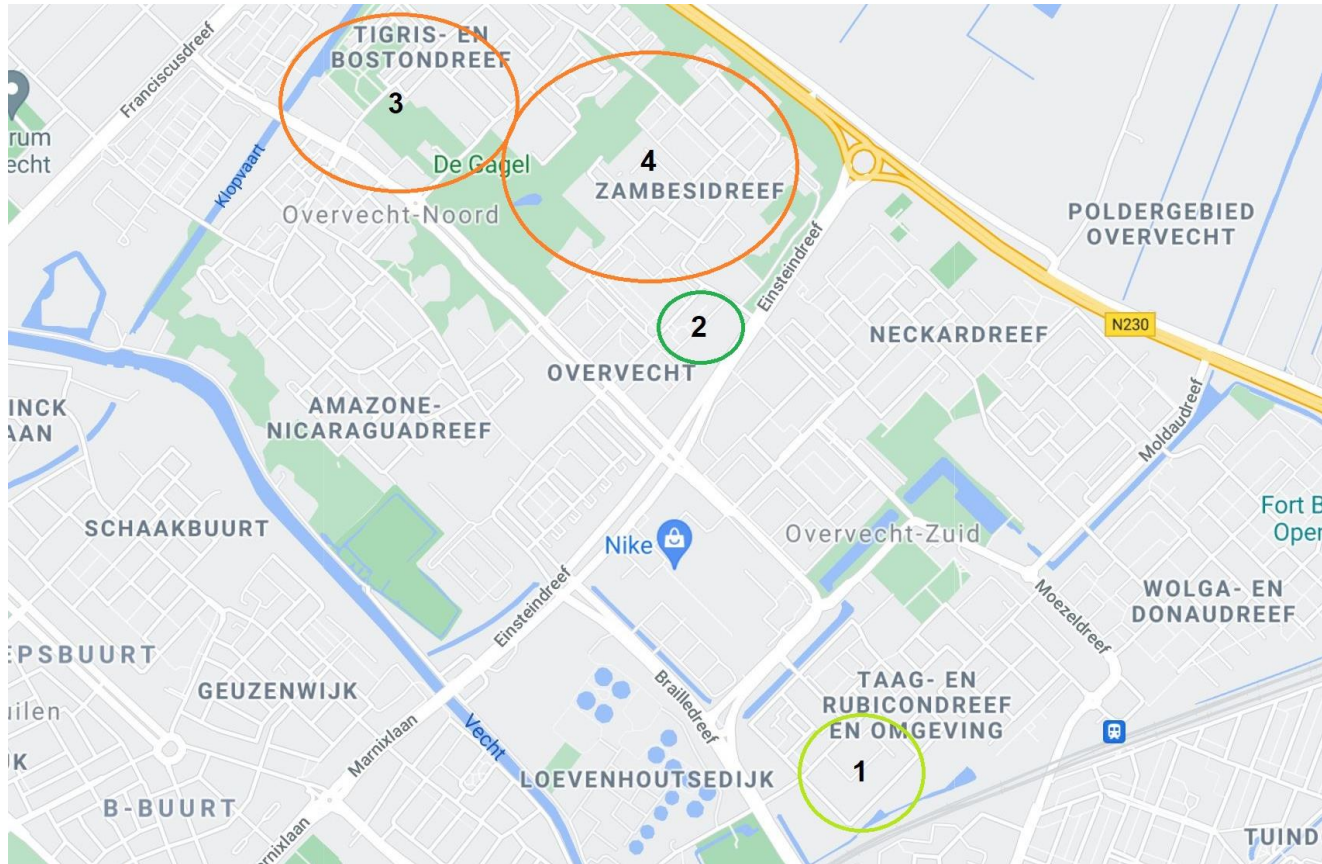
Startproduct

Deel A: analyse, visie en ontwikkelstrategie

WERKPLAATS
Overvecht

- Particulier initiatief
- Samenwerking 3 corporaties, 4 ontwikkelaars en 3 beleggers
- 20 jaar wijkverbetering
- Invulling aan ambities Samen voor Overvecht van gemeente
- Overvecht wordt nog fijnere plek om te wonen en leven
- Huidige woningen renoveren
- Nieuwe woningen bouwen in lijn met RSU
- Openbare ruimte en groen verder opknappen
- Samen met de wijk

Werkplaats Overvecht tot nu toe

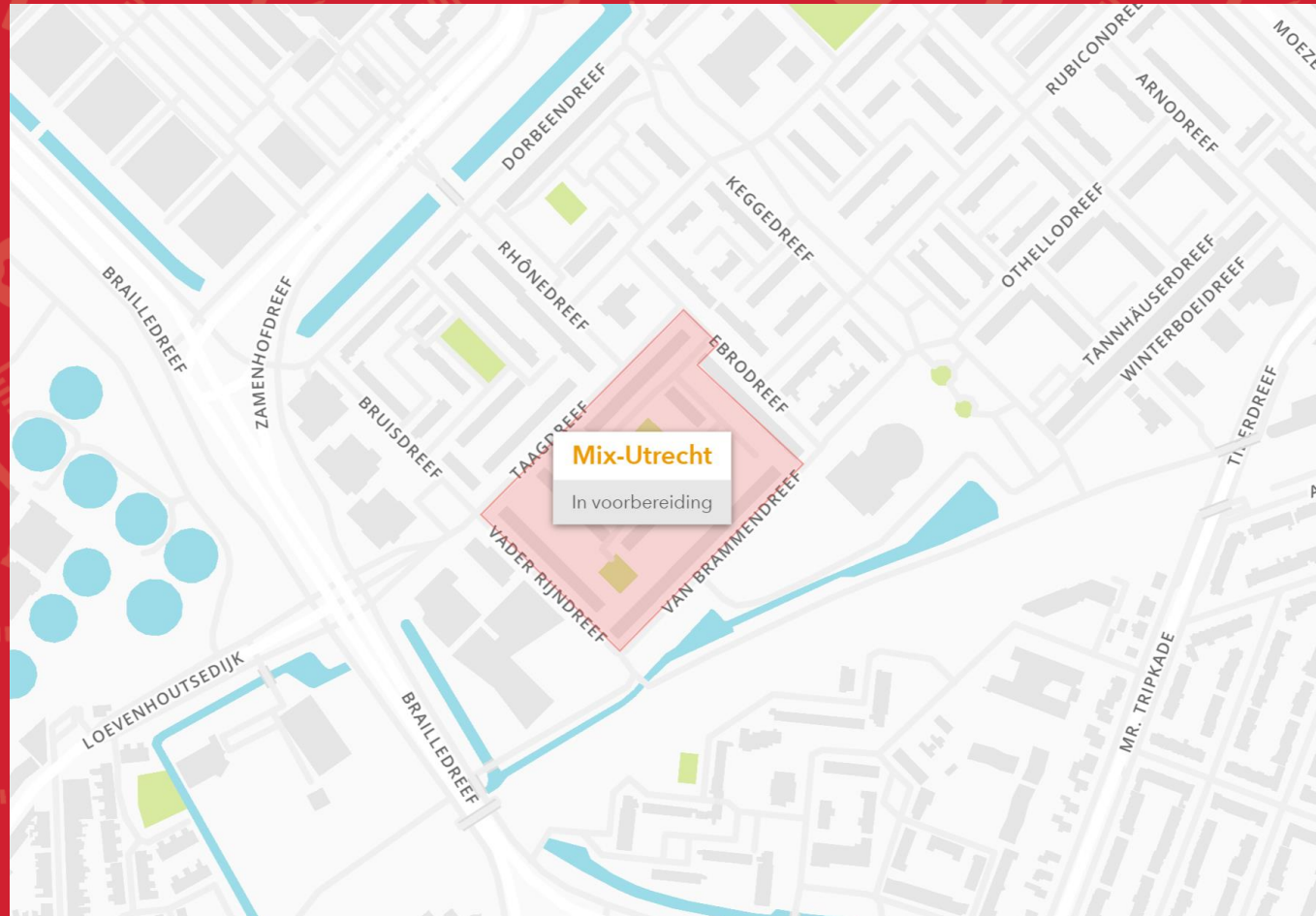


- 2018 Ontstaan
- 2020 Startproduct op eigen initiatief
- 2 lopende projecten + 2 idocs (in ontwikkeling)

The background is a solid reddish-orange color with a repeating pattern of white icons representing various construction tools. The icons include hammers, compasses, and rulers, arranged in a scattered, non-uniform pattern across the entire page.

Projectinitiatieven

De Mix



De Mix

Doel projectinitiatief

Gemengd wonen en meer kwaliteit en groen in de openbare ruimte:

- 80 sociale huurwoningen worden vervangen door 180 middenhuurwoningen. Elders in de stad komen 135 nieuwe sociale huurwoningen.
- 5 bedrijfsruimtes met lage huur.
- Buurtkamer voor buurtvader en bewoners.
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte.





De Mix

Tot nu toe

- Start participatie en planvorming medio 2019 met buurtbewoners
- Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) eind 2020 ter inzage geweest
- Medio 2021 SPvE in Raad en start bestemmingsplantraject



De Mix

Participatie tot nu toe

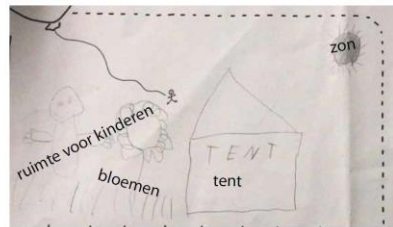
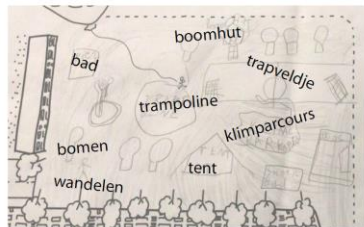
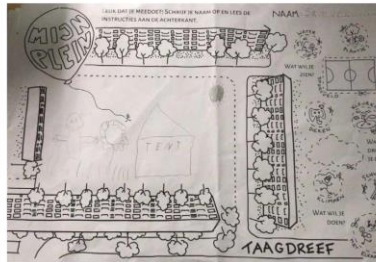
- Start Mix-sessies met buurtbewoners medio 2019
- Tot nu toe 7 mixsessies en expertsessie georganiseerd met een groeiende groep bewoners.
- Labyrinth ingeschakeld om meer bewoners te bereiken
- Juni 2021 8^e mix-sessie
- Na de zomer laatste mixsessie
- Wijkconsulent Mitros zichtbaarder in de wijk -> in samenwerking met bewonerscommissie activiteiten zoals kleurwedstrijd, paaseieren zoeken, prikken in de buurt

De Mix

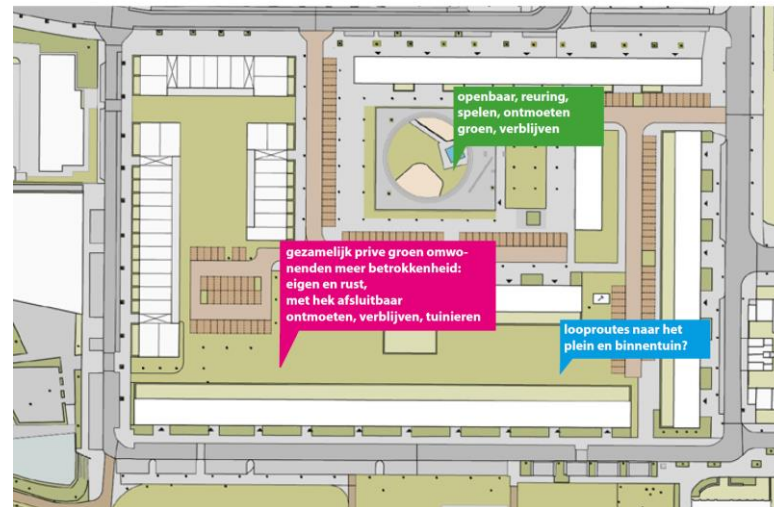
Opzet participatie

- Informeren over nieuwbouwplannen en proces
- Ontwerp openbare ruimte vormgeven met bewoners

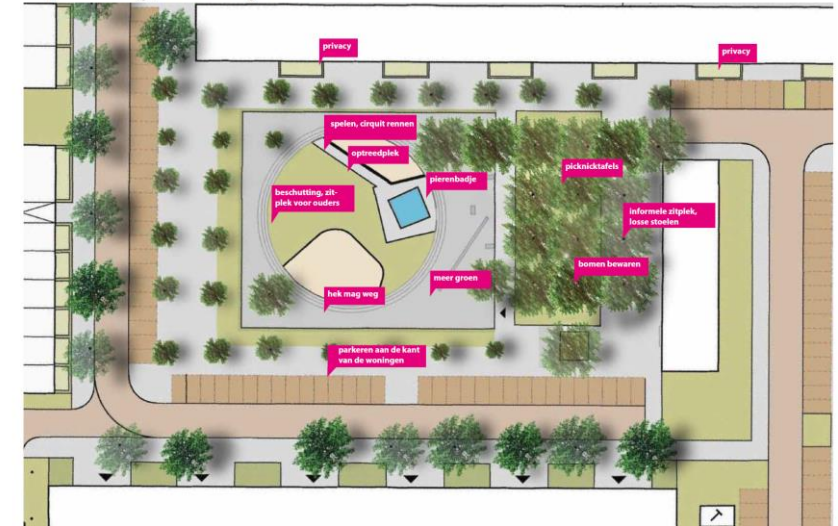
Kleurplaat



Opbrengst vorige Mixsessie



Opbrengst vorige Mixsessie



De Mix

Planning

- Zomer 2021 besluit gemeenteraad SPvE en bestemmingsplan
- Zomer 2021 bestemmingsplan ter inzage
- Najaar 2021 afronden ontwerp openbare ruimte
- Voorjaar 2022 start sloop en bouw
- Voorjaar/zomer 2024 nieuwbouw en aanleg openbare ruimte gereed



Vragen?

Vraag & Antwoord

- *Slaat de naam 'De Mix' op het mixen van doelgroepen/soorten huizen?*
Ja, wij hebben gekozen voor de naam 'De Mix' omdat we een gemixt aanbod aan woningen ontwikkelen voor verschillende doelgroepen en ook nieuw woonsegment introduceren aan de wijk -> de middenhuur. Als Werkplaatspartijen geloven wij in de positieve effecten die een mix aan woningbouw en doelgroepen kan hebben op de gemeenschap en leefbaarheid. Daarbij onderkennen wij ook het grote belang van andere (soorten) impulsen en maatregelen om leefbaarheid en sociale cohesie te verbeteren.
- *Bij middenhuur: waar moet ik dan aan denken qua huurlasten?*
De prijs voor middenhuur ligt in 2021 tussen de 752,33 euro en 1004,16 euro.
- *Hoe hoog worden de nieuwe blokken in de Mix? Hoeveel verdiepingen?*
Er worden 3 gebouwen van 6 lagen ontwikkeld. Voorheen waren dit 2 gebouwen van 5 lagen.
- *Is Mitros ook de verhuurder van die middenhuurwoningen?*
Nee, Mitros is een sociale huur woningcorporatie. De middenhuurwoningen worden door het BPD woningfonds verhuurd.
- *Hoe zit het met de parkeerruimte? Gaat deze erop achteruit?*
Er komen meer woningen in het gebied en ook meer parkeerplaatsen. We houden ons hierbij aan de parkeernormen van de gemeente Utrecht.
- *Hoe groot worden de woningen?*
De woningen variëren van 55 m2 tot 75 m2.
- *Waarom geen koopwoningen? Er is al zo veel (sociale) huur in Overvecht*
In dit project hebben we specifiek ingezet op toevoeging van middenhuur. Koop was ook een van de opties. Echter meerdere factoren hebben ertoe geleid dat er voor middenhuur is gekozen: 1) Zowel in Overvecht als stadsbreed is in dit segment nagenoeg geen aanbod. 2) De gemeente heeft als doelstelling om meer middeldure huur aan te bieden in de stad en BPD kent eenzelfde ambitie bedrijfsbreed. 3) Het Woningfonds was bereid mee te werken aan de plint met bedrijfsruimtes aan de Taagdreef en het creëren van een nieuwe plek voor de buurtvader. Dit maakte het mogelijk deze functies ook mee te nemen in het plan. Daarnaast onderzoekt de Werkplaats breed of en zoja waar in Overvecht op andere plekken koopwoningen kunnen worden ontwikkeld.
- *Blijft de woongemeenschap die zich nu in het gebied van De Mix bevindt wel bestaan?*
Ja, de huidige woongemeenschap blijft bestaan. Zij hebben het pand van Mitros gekocht en zijn dit op eigen initiatief aan het verbouwen. In de Mix-sessies zijn bewoners van de woongemeenschap betrokken op deze wijze vindt afstemming plaats.

Vraag & Antwoord

- *Hoe zorg je dat mensen die geworteld zijn in Overvecht en hier willen bijdragen aan de wijk, hier blijven?*
Vanuit de Mix dragen we hieraan bij door sociale huurders voorrang te geven op de middenhuur. Mensen kunnen dan binnen de wijk doorstromen. Verder maakt de constructie van de Werkplaats het mogelijk om te kijken hoe er tussen verschillende buurten in Overvecht een uitwissel kan ontstaan waardoor het woningaanbod in de wijk nog meer in balans komt.
- *Hoe gaan de gebouwen eruit zien?*
Dat is nu nog niet bekend. Het ontwerpproces met de architect is recent opgestart. Zodra we hierin verder zijn wordt de buurt hierover geïnformeerd.
- *Kan realiseren groene plein niet (deels) voordat alles gebouwd is?*
De fasering van de herinrichting wordt nog onderzocht. We verwachten het grootste deel van de herinrichting uit te voeren na oplevering van de woningen. Mogelijk kunnen we wel eerder beginnen met de werkzaamheden van de bestaande binnentuin van Mitros.
- *Krijgt in de toekomst de grond waarop nu de RAVU, het Squashcentrum en Trajectum gevestigd zijn wellicht een woonbestemming?*
Daarover is nu niets te zeggen en dit is ook niet iets dat de Werkplaats alleen kan beslissen. Er zijn gesprekken geweest met deze partijen, deze hebben echter nog niet tot plannen geleid. Momenteel wordt hier geen verder onderzoek naar uitgevoerd.



Ivoordreef



Ivoordreef

Doel projectinitiatief

- Verbonden met de wijk
- Plek van ontmoeting
- Spelen voor de deur
- Eigenaarschap
- Beweeglijke buurt
- Groen tenzij, ...



Plan



 era contour |  AMVEST

 bo-ex |  this
in Utrecht

Programma



Sociale huur
appartementen 9
lagen

Middeldure
huurappartementen
5 lagen

Sociale huur
appartementen 9
lagen

Plein

parkeergebouw

Eengezinswoningen
koop

Jeruëlkapel

Tribune met
buurthuiska-
mer

sportveld

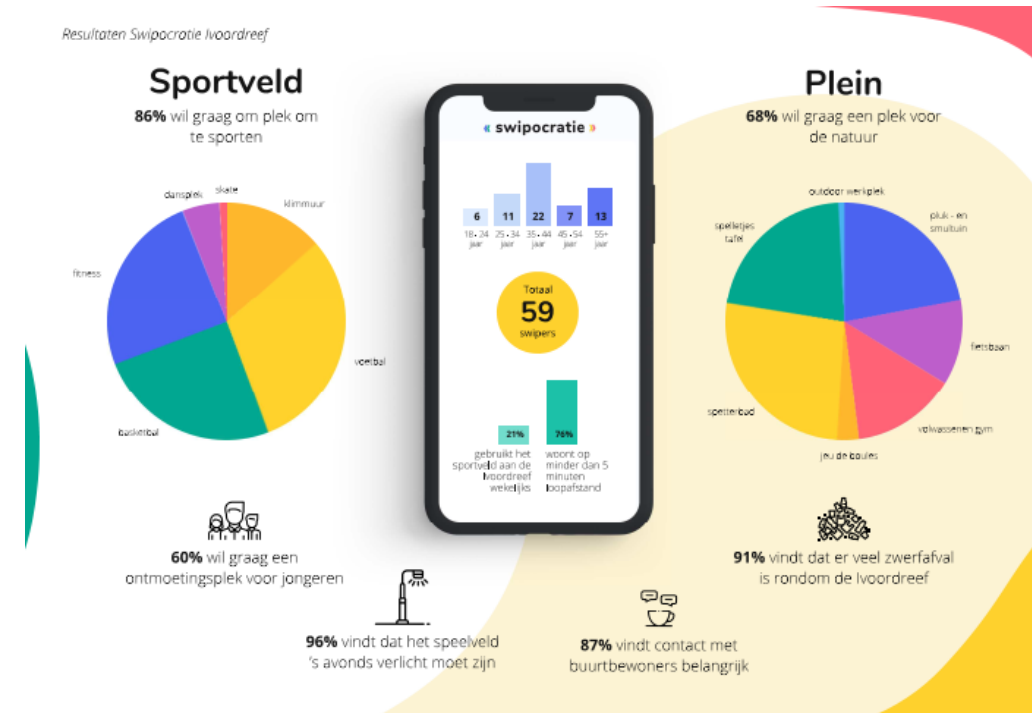
 era contour |  AMVEST

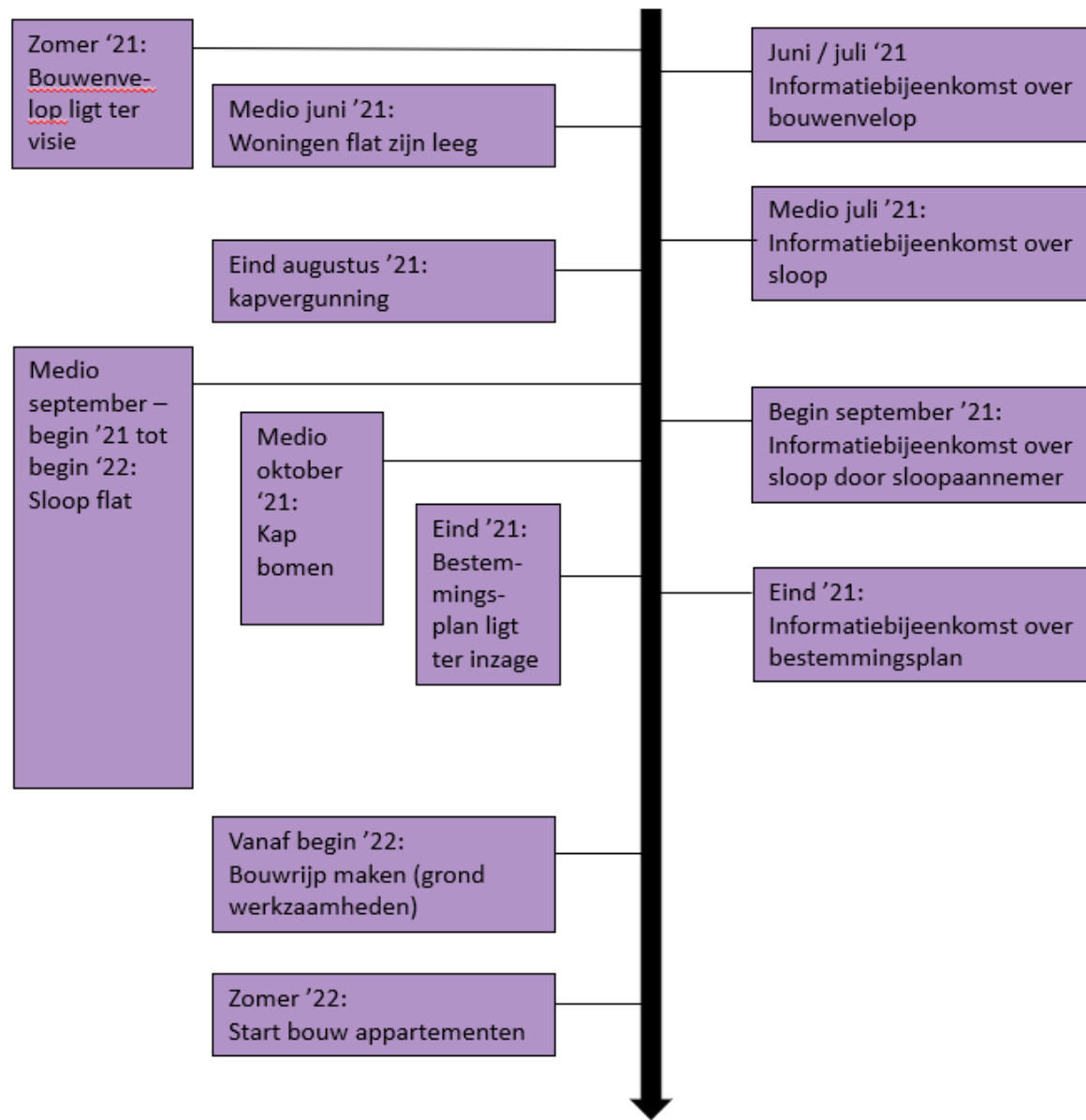
 bo-ex | thuis
in Utrecht

Ivoordreef

Tot nu toe

- 5 jaar onderzoek: positieve impuls voor de buurt én financiële haalbaarheid
- Buurt geïnformeerd in 2018
- November 2020: presentatie over plan
- 2020 Klankbordgroep opgericht
- Enquête over inrichting plein en functionaliteit sport
- Input enquête en klankbordgroep wordt verwerkt in plan
- Bouwenvelop.... Hopelijk juni / juni 2020





Onderzoek IGLO

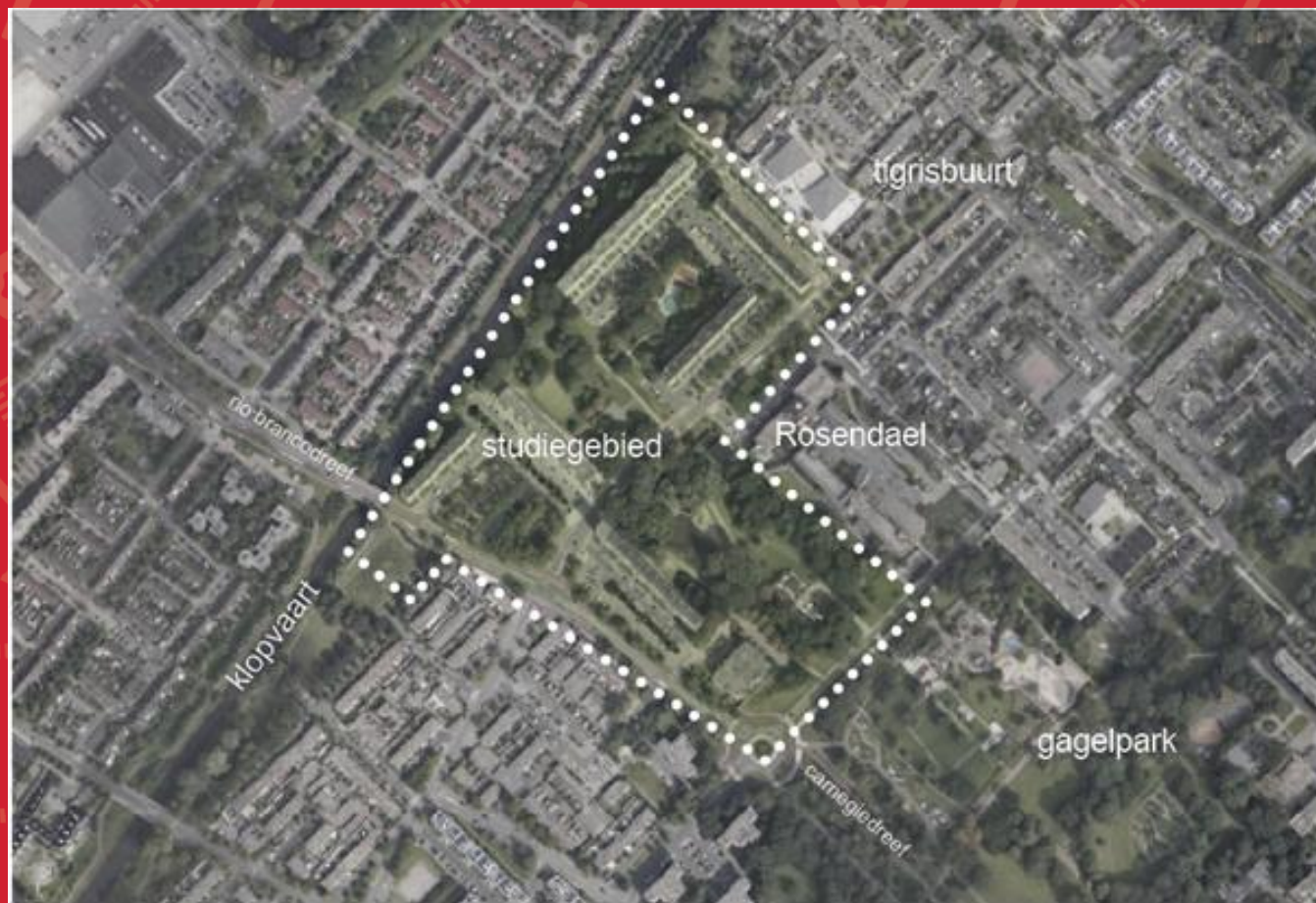


Vraag & Antwoord

- *Waarom bouwen in Overvecht? De bevolkingsdichtheid is hier relatief hoog.*
(Reactie gemeente): Utrecht staat voor een grote verdichtingsopgave; aan iedere wijk zullen woningen toegevoegd moeten worden om ruimte te kunnen bieden aan mensen die in onze stad willen wonen en de stad leefbaar te houden. De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 geeft hierin meer inzicht en zoomt ook in op de analyse van woningbehoefte in Overvecht: tot 2020 komen er 1800 woningen in Overvecht en tot 2040 is er een ondergrens van 5000 woningen. De Werkplaats geeft invulling aan deze ambitie en zet zich daarbij voor de komende 20 jaar in voor integrale wijkverbetering. Dat doet zij samen met bewoners en belanghebbenden.
- *Komen de bouwwerken op dezelfde plek als nu de hoogbouw of dichterbij de Einsteindreef?*
De gebouwen worden meer richting de Einsteindreef gesitueerd.
- *Gaan er bomen gekapt worden?*
Ja. Wij hebben uitvoerige studies gedaan over de bomen aan de Ivoordreef. Als Werkplaats onderstrepen wij het belang en de kracht van groen in de wijk Overvecht en onderzoeken wij of en waar het mogelijk is om groen te behouden en te versterken. Echter, om de Ivoordreef op zo goed mogelijke manier te ontwikkelen waardoor het een leefbare en fijne plek wordt voor iedereen, is het nodig om extra bebouwing te realiseren. Hiervoor is het nodig om bomen te kappen, waarbij wij samen met de gemeente mogelijkheden onderzoeken om deze bomen elders te herplanten.
- *Hoeveel groen/bomen worden er opgeofferd voor nieuwbouw, en hoe wordt bepaald waar dit wordt gedaan?*
In de bouwvelop is straks te lezen hoeveel bomen worden gekapt, herplaatst en nieuw worden geplant.
- *Waarom worden de bomen al in oktober gekapt?*
Dit heeft te maken met het broedseizoen: dit loopt van oktober tot maart en daarin willen en moeten we vogels ruimte geven om te broeden.
- *Waarom blokken sociaal en middenhuur en geen mix binnen blokken?*
Bo-ex wordt eigenaar van de sociale huurwoningen, Amvest van de middeldure huurwoningen. De gebouweigenaren willen geen gespikkeld bezit hebben. Dit heeft te maken met het gebouwbeheer.
- *Kunnen oude bewoners die terug willen komen terugkomen of doorstromen?*
Ja, de oude bewoners komen terug en mensen die willen doorstromen naar middenhuur krijgen voorrang hierop. Let wel: oude bewoners zijn niet de leegstand bewoners.
- *Waarom is de factor parkeerplaatsen nog zo belangrijk in dit gebied en in deze tijd?*
Voor Overvecht geldt geen parkeerregime: en dus gratis parkeren. Voor Overvecht geldt een parkeernorm en daar moet aan voldaan worden. Toevoeging Els Wegdam: stedelijk wordt er nu een parkeervisie opgesteld dus in de toekomst zullen afspraken over parkeernormen worden vastgesteld.
- *Is het niet slim om voor de hele wijk te komen met spelregels over doorstromen naar middenhuur/koop. Er komen straks verschillende eigenaren?*
Dankuwel voor deze suggestie, dit idee nemen wij als Werkplaats ook mee naar volgende interne overleggen en in de volgende informatiebijeenkomst geven we hier terugkoppeling op.

Vragen? 😊

THEMAdreven



THEMAdreven

Doel projectinitiatief

- Groei bevolking in Utrecht, behoefte aan woningen, óók in Overvecht.
- Nog prettiger wonen en leven aan de THEMAdreven
- Renovatie: keuzes voor de komende 50 jaar
- Woningen, groen, sport & spel, maatschappelijke voorzieningen
- Komende 9 maanden: Onderzoek of ideeën haalbaar en wenselijk zijn

THEMAdreven DOEL

EEN FIJNE WOONOMGEVING VOOR IEDEREEN



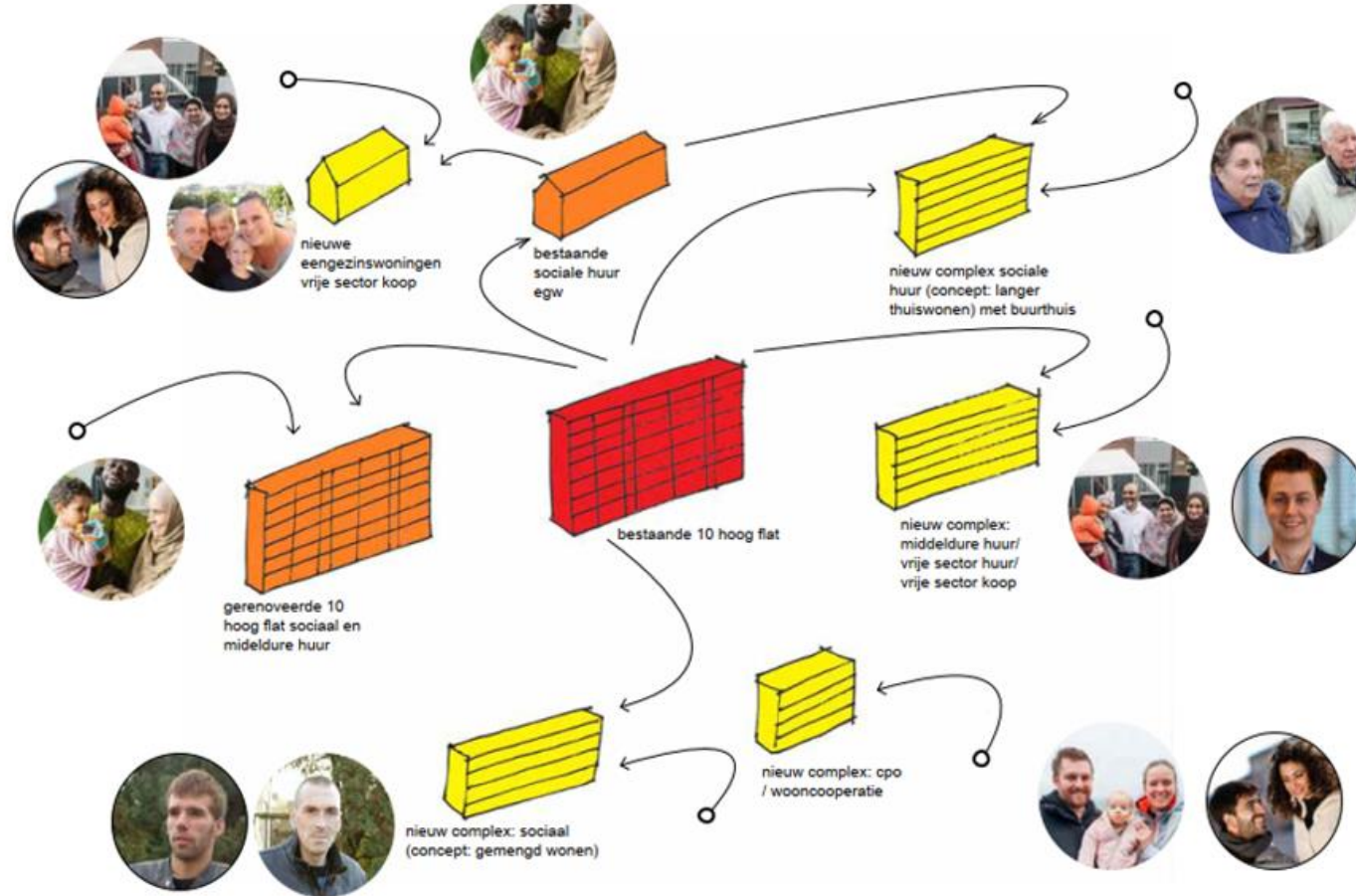
in Overvecht



THEMAdreven ESSENTIES



THEMAdreven IEDEREEN OP ZIJN PLEKKIE



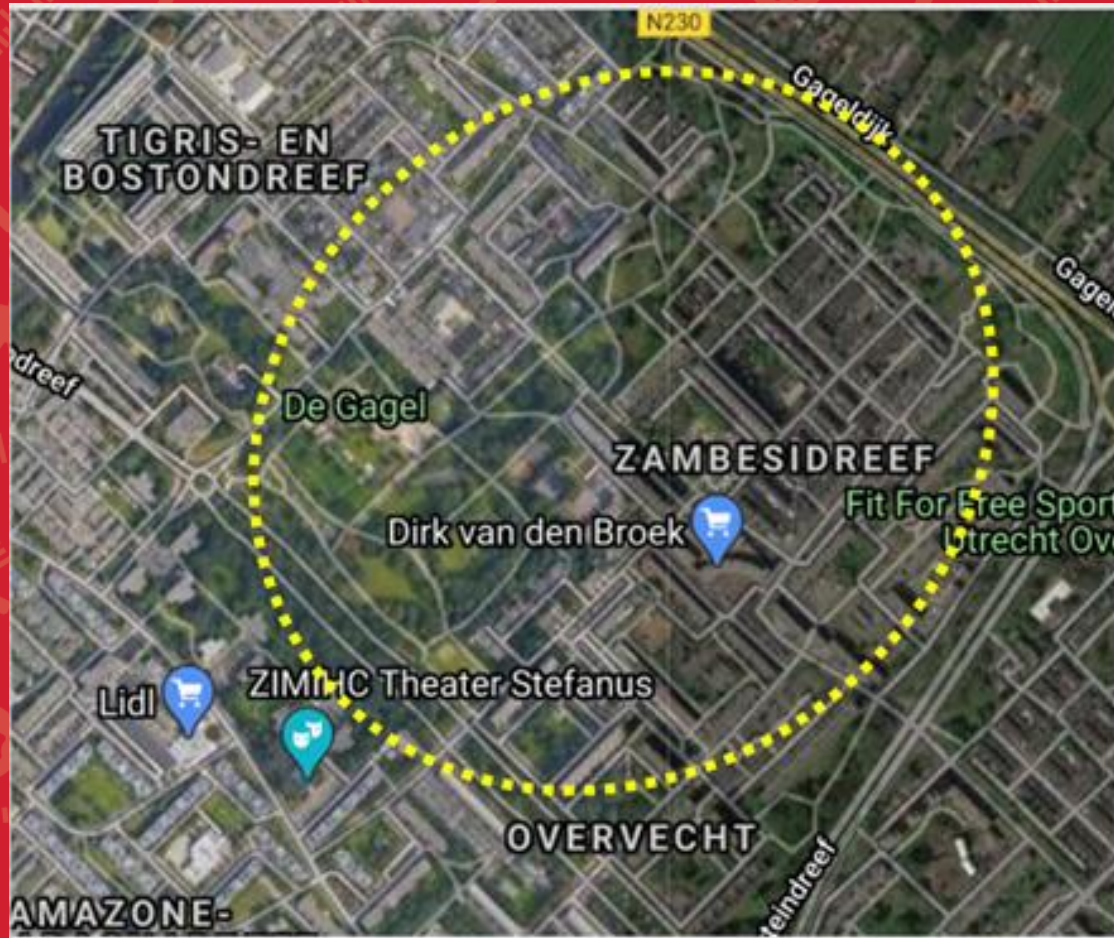


THEMAdreven

Tot nu toe

- November 2020: eerste gedachte/ idee gedeeld met bewoners: wat willen we bereiken?
- Data gegevens
- Een week in een 10 hoog flat gewoond
- Bij wijkbijeenkomsten aanwezig: weten wat er leeft in de buurt
- Heel veel gesprekken gevoerd: met bewoners en professionals
- Nu is het tijd voor de verhalen

TiZadreven

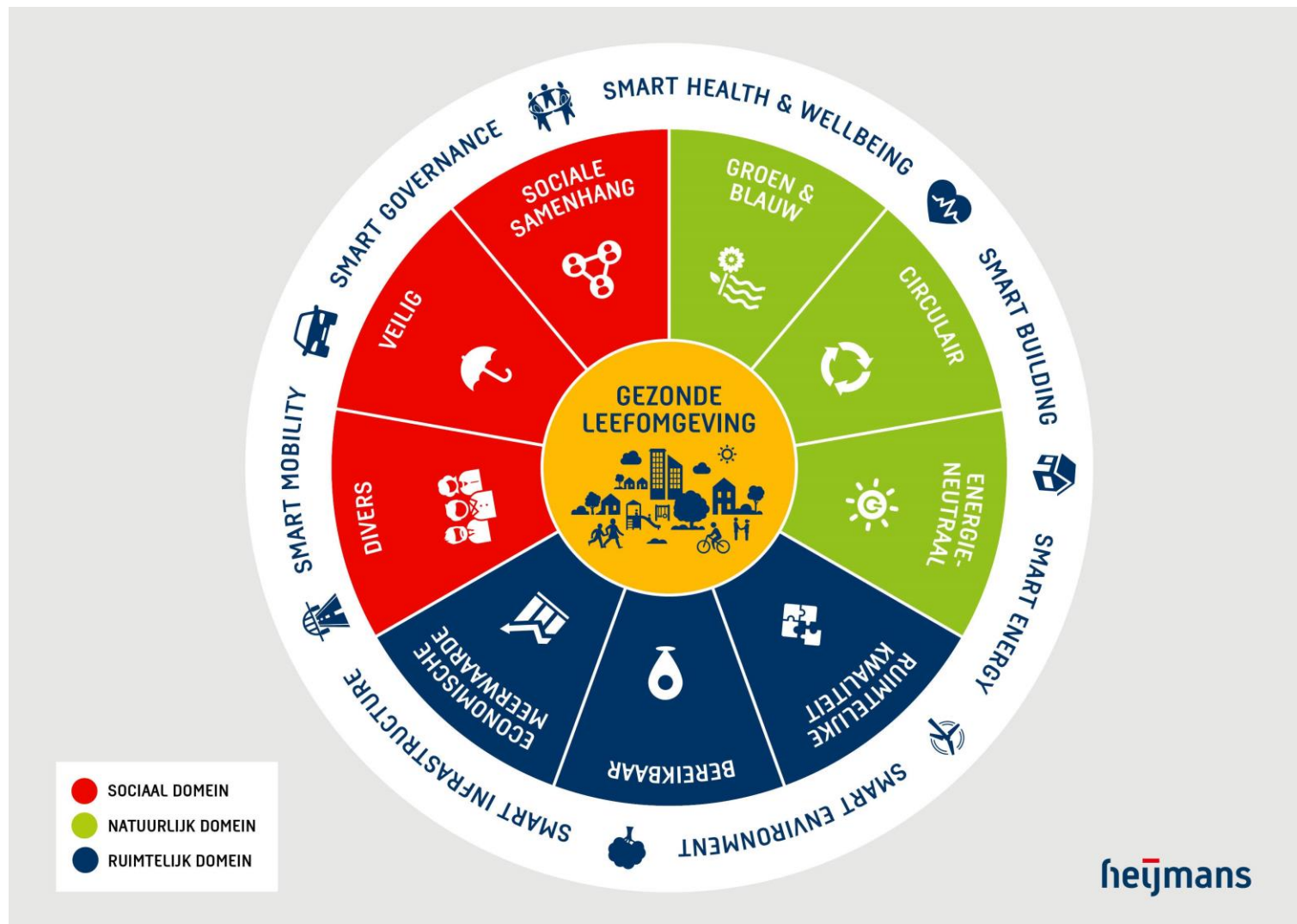


TiZadreven

Doel projectinitiatief

- Groei bevolking in Utrecht, behoefte aan woningen, óók in Overvecht
- Zorgen dat door middel van fysieke en sociale ingrepen bijdragen worden geleverd op gebied van sociale samenhang, diversiteit, veiligheid, economie, bereikbaarheid en biodiversiteit in het gebied rondom Park de Gagel binnen de Tigris- en Zambesidreven en omliggende openbare ruimte. Hierdoor nog prettiger wonen en leven
- Renovatie: keuzes voor de komende 50 jaar
- Woningen, groen, sport & spel, maatschappelijke voorzieningen
- Komende 9 maanden: Onderzoek of ideeën haalbaar en wenselijk zijn

TiZadreven



TiZadreven

Tot nu toe

- Informatie opgehaald in het park bij 200 mensen (augustus 2020)
- Gagessessie: kansenkaart (oktober 2020)
- Bijeenkomsten buurtvisie (februari – mei 2021)
- Gesprekken met belanghebbenden (lopend)



THEMA en TiZa – Betrekken bewoners





THEMA- en TiZadreven *Participatie*

- 26 en 28 mei in de buurt (van ca. 15.00 – 19.00 uur)
- Uitnodigingen: flyers huis aan huis bij de direct omwonenden + filmpje op social media
- Tevens partners buurtaanpak: gemeente, woningcorporaties, DOCK
- Focus van Werkplaats: Wonen in Overvecht in 2030
- Informatie over het plan op www.werkplaatsovervecht.nl (in de maak)



THEMA- en TiZadreven *Participatie*

- Informeren: waarom zijn we hier, gebruik van de kennis, beleid gemeente
- Aan de hand van de plankaart: dagelijkse rituelen ophalen en vandaaruit aangeven wat mooi en plezierig is en de kansen (verbeteringen)
- Kansen benoemen: wat is goed en wat kan beter
- Wat zou wenselijk zijn? Aan de hand van referenties
- Wonen, voorzieningen en openbaar gebied
- Informeren over vervolgproces

Resultaat: wat zijn de kansen die verzilverd moeten worden? Wat is heel erg belangrijk voor de buurt (zoals bijv. behoud van groen). Van de sessie wordt een verslag gemaakt dat voor iedereen inzichtelijk is.

Planning – korte termijn

Participatie: gesprekken met bewoners en ondernemers in de buurt, professionals, bijwonen bijeenkomsten, gesprekken met gemeente, gesprekken met woningbouwcorporaties



Quickscan

1 april 2020 tot nu

Hier staan we nu!

i-doc getekend. Start haalbaarheidsstudie

Terugkoppelen uitkomsten participatie en eerste visie op THEMA dreven



Projectteam verwerkt ideeën en schetst kansen

Participatie met koffie in de buurt: raadplegen en advies vragen wens THEMA

3 Juli 2021

Juni 2021

2 Mei 2021

Resultaat: projectplan THEMA-dreven

Verwerken laatste inbreng uit participatie, gesprekken professionals, gemeente en corporaties

Presenteren onderzoek



Verder uitwerken onderzoek met inbreng

Besluit gemeente over haalbaarheids-onderzoek

Augustus 2021

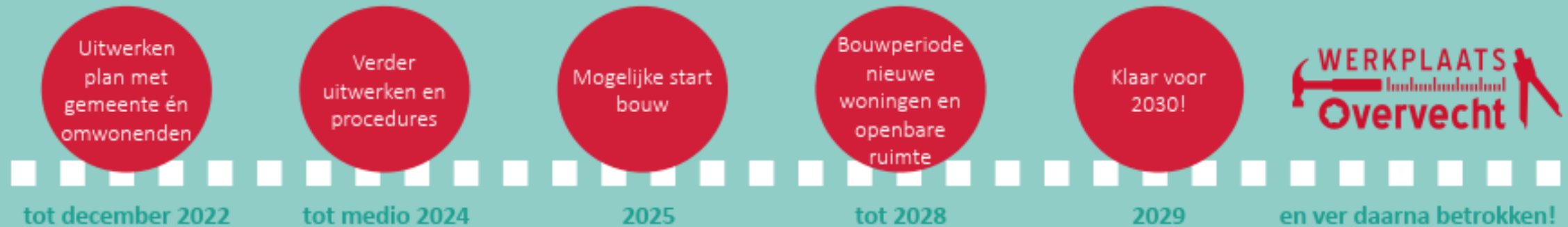
4 September 2021

Najaar 2021

December 2021

Planning – lange termijn

PLANNING ALS POSITIEF BESLUIT HAALBAARHEIDSTUDIE



Vragen? 😊

Vraag & Antwoord

- *Om hoeveel woningen gaat het in deze gebieden?*
Gemeente: In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de ambitie opgenomen om 1500 extra woningen toe te voegen in Overvecht-Noord opgenomen. De komende maanden voeren wij als Werkplaats nader onderzoek uit naar of wij kunnen bijdragen aan deze woningbouwopgave van de RSU 2040. We onderzoeken of en hoeveel woningen we kunnen realiseren in onze projectinitiatieven THEMA- en TiZa-dreven, op basis van wat passend en haalbaar is in deze gebieden.
- *Welke verhalen/reacties krijg je van de mensen die je hebt gesproken in het park?*
Wat wij tot nu toe het meeste hoorden zijn opmerkingen over het behoud en versterken van groen, de openbare ruimte en ook het doorstromen van bewoners binnen de wijk. Ook werden er relatief veel opmerkingen gemaakt over verkeersveiligheid en de kwaliteit van speeltoestellen.
- *De corporaties gaan aan de slag met hun woningen. Waar, op welke plekken, willen jullie woningen en plekken voor bedrijven toevoegen?*
Voor de THEMA en TiZa dreven geldt, dat we deze locatie nu aan het onderzoeken zijn. Daarom zijn we deze week te vinden in de buurten waarover het gaat.
- *Stellen jullie ook eisen aan wat er in de plint aan bedrijven gaat komen?*
Eerst moet duidelijk worden of in plinten van de bestaande flats een bedrijf kan worden gemaakt. De woningen op de begane grond zijn namelijk gewilde woningen voor gezinnen vanwege de grootte. In de nieuwbouw willen we graag functies in de plinten: functies voor ondernemers uit de wijk. De ondernemingen moeten wel complementair zijn.
- *Alle woningen worden toch wel 0 op de meter woningen? (In elk project)*
We bouwen in eerste instantie volgens wet- en regelgeving. De wet- en regelgeving is per 1 januari aangepast. Alle nieuwbouwwoningen moeten Bijna Energie Neutraal zijn.
- *Wat is er gebeurd met de gesprekken die jullie vorig jaar in het park voerden?*
Deze vormden input voor de kanskaart voor TiZa en het omliggende gebied. Ook deze input nemen wij mee in het haalbaarheidsonderzoek.
- *Aan hoe veel woningcomplexen denken jullie bij de THEMAdreven? En waar zouden deze komen?*
Dit is één van de onderzoeksvragen waar we in het haalbaarheidsonderzoek antwoord op gaan geven. We staan nu aan de start van het haalbaarheidsonderzoek. De onderzoeksvragen staan ook in het Intentiedocument met de gemeente opgenomen. Deze worden binnenkort openbaar, na ondertekening van het College.



Vraag & Antwoord

- *De naam van het plan TiZa is veranderd, maar wat zijn de ideeën over de randen van het groen?*
Als Werkplaats zetten wij ons in voor integrale wijkverbetering, door middel van nieuwbouw, renovatie en verbetering van openbare ruimte en groen. Uitgangspunt is dat wij willen bijdragen aan de gehele groenstructuur van Overvecht, dus ook randen. Wij willen de wijk nog verder versterken, juist door ook het groen te omarmen en te versterken. Daarbij is het wel mogelijk dat op sommige plekken bossages gesnoeid worden, nieuwe ontsluitingen van het park worden toegevoegd en nieuwe bebouwing komt. Dit laatste proberen we zoveel mogelijk op plekken te doen waar al bebouwing staat of heeft gestaan. Het groenbeleid van de gemeente Utrecht is hierbij het uitgangspunt. Dit houdt in: groen, tenzij het nodig is om fysieke ingrepen te doen om het gebied te verbeteren. Indien dit laatste nodig is, compenseren we groen elders.
- *Bepaalt de Werkplaats wat leefbaar is?*
(Verbetering van) leefbaarheid van Overvecht bepalen wij als Werkplaats absoluut niet alleen, hiervoor gaan wij juist samen met bewoners en belanghebbenden in gesprek. De resultaten die hieruit voortkomen worden vervolgens ook nog getoetst aan de kaders die de gemeente hanteert. De gemeente heeft namelijk ook beleid dat gaat over leefbaarheid. Belangrijke uitgangspunten voor verbetering van leefbaarheid zijn opgenomen in het ambitiedocument van Samen voor Overvecht en de twee buurtaanpakken voor de THEMAdreven.
- *Hoe verhouden de plannen voor het bouwen in het groen zich tot de motie van (o.a.) SP over nieuwbouw in het groen van Overvecht?*
Wij kennen als Werkplaats de motie over het behoud van waardevol groen. Als Werkplaats zetten wij ons in voor integrale wijkverbetering, door middel van nieuwbouw, renovatie en verbetering van openbare ruimte en groen. Uitgangspunt is dat wij willen bijdragen aan de gehele groenstructuur van Overvecht. Wij willen de wijk nog verder versterken, juist door ook het groen te omarmen, verder te versterken en waar dit kan nieuw groen toe te voegen. Het groenbeleid van de gemeente Utrecht is ons uitgangspunt. Dit houdt in: groen, tenzij het nodig is om fysieke ingrepen te doen om het gebied te verbeteren. Indien dit laatste nodig is, compenseren we groen elders. Daarbij verwachten we wel dat de balans vinden tussen een kwaliteitsimpuls geven aan het groen en verbetering van de wijk een ontwerpuitdaging zal zijn in het haalbaarheidsonderzoek.
- *Hoe gaat de groenstructuur behouden/verbeteren samen met het toevoegen bouwwerken?*
We kijken goed naar waardevolle groenstructuren: zowel qua gebruik als voor de biodiversiteit. We kijken samen met bewoners naar de behoefte in functies van groen (kijkgroen, speelgroen, sportgroen, werkgroen). Soms kan het toevoegen van bebouwing groene verblijfsplekken verbeteren. Behoud en verbetering van de groenstructuur is een belangrijk element van dit onderzoek.
- *Zijn er al concretere plannen voor de groene strook tussen de experimentele flats en de Carnegiedreef?*
Daar zijn vooralsnog geen plannen voor.



Vraag & Antwoord

- *Hoe registreren jullie de verhalen van de bewoners? Is dat nog wel navolgbaar?*
Tijdens de dagen waarop we de wijk ingaan (zoals deze week 26 en 28 mei) noteren we vragen en antwoorden, dit verwerken wij in een verslag. In juli gaan we wederom de wijk in om te laten zien welke informatie we hebben opgehaald, hoe we de opgehaalde informatie willen gaan toepassen en onze eerste ideeën voor de bebouwing te delen. Als blijkt dat we nog dingen missen dan nemen we dit uiteraard mee.
- *Gaat er wel iets met de bewonersparticipatie gebeuren?*
Ja, de opgehaalde ideeën, wensen en behoeften van bewoners verwerken wij in het haalbaarheidsonderzoek. Tijdens de bijeenkomst in juli nemen wij u graag mee in deze voortgang.





Dankjulliewel!