

## **Inbreng Bewonersplatform voor Omgevingsprogramma Overvecht / 22-02-2021**

Wij benoemen puntsgewijs ruimtelijke opgaven, kansen en aandachtspunten die naar onze mening een plek zouden moeten krijgen in een Omgevingsprogramma voor Overvecht. Deels zijn de punten wijkbreed benoemd, voor een deel per buurt.

Veel hiervan hangt nauw samen met wat wij zien als opgaven en prioriteiten voor (ruimtelijke) ontwikkeling voor Overvecht. Die zijn terug te vinden in ons jaarverslag 2020 en onze Speerpunten voor een beter Overvecht 2021. En kort samengevat zijn in de presentatie *Overvecht Ruimtelijk beeld, kansen en ambities*. Wij presenteren dit als een samenhangend pakket. Het staat voor een lange lijn van gegroeide visie op de wijk Overvecht rond de thema's wonen, ruimte en toekomstgerichte ontwikkeling.

### **A. Belangrijkste ruimtelijke opgaven / Wijkbreed:**

#### **1. Woningvoorraad, bewoning en woonkwaliteit**

- Meer diversiteit en evenwicht in woningvoorraad en woonmilieus in de hele wijk en op specifieke plekken en terugbrengen van aandeel sociale huur naar niveaus vergelijkbaar met andere wijken en betere stedelijke spreiding van sociale huur.
- Overvecht als woonwijk met meer diversiteit in woningaanbod interessanter maken voor meer / andere doelgroepen op de woningmarkt en voor het maken van wooncarrière van mensen die al in de wijk wonen.
- Verminderen van probleem stapeling/concentratie in sociale huur door gericht (selectief) instroombeleid en andere vormen van (indirect) sturen op instroom. Dit in combinatie met complex-gerichte aanpak van leefbaarheid en goed wonen
- Renovaties (vaak complexgewijs) gebruiken voor verbetering woonkwaliteit, diversiteit bewoning, verbinding met openbare ruimte en daarmee leefbaarheid.
- Ook via transformatie van bestaande gebouwen (kantoren, scholen, bedrijfspanden) andere woningtypen realiseren.

#### **2. Het Groene Raamwerk behouden, versterken en (beter) benutten**

>> zie ook dit onderdeel in de *Ruimtelijke visie Overvecht 2004-2020*

- Het groen, de parken en de groene verbindingzones en vaak ook de kleinere groene plekken zijn een grote kwaliteit in de wijk en wezenlijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet en structuur. Dit borgen en waar mogelijk in structuur en kwaliteit verbeteren.
- Grote terughoudendheid voor bouwen of andere fysieke ontwikkelingen in de groene hoofdstructuur. Het groen niet versnipperen en niet zomaar bouwen in het groen. Voorkom opknippen en opvullen van verbindende groene zones, verstoren van zichtlijnen en visuele beleving vanuit de wijk. Ruimtelijke plannen volgen dit uitgangspunt. **NB:** zie ook de opmerkingen over de parken bij hun buurten.

- Groene Lint biedt (mits goed uitgevoerd) kansen >> uitbreiden verder de wijk in.
- Het groen heeft ook de functie van ontmoeten, sport (trapveldjes, speelplekken) en ontspannen. Waar snippergroen wordt ingeleverd deze functies terugbrengen in nabijheid (bijv. opheffen parkeerplaatsen die niet bezet worden).
- Naast groen binnen de wijk ook aandacht voor behoud, verbetering en verbinding met de grotere groene zones buiten de wijk: het Noorderpark en het buitengebied achter Fort Blauwkapel, de Maarsseveense plassen en de Vechtzone.

### **3. Verkeer, vaak in relatie met ruimtelijke kwaliteit en leefbare (woon)omgeving**

- Duurzaam veilig inrichten (30 km) van woongebieden en alle niet grote en doorgaande verkeersaders. Door de ruime maatvoering van straten en structuur van de wijk een grote en kostbare opgave.
- Daarom zoeken naar intelligente, praktische en betaalbare 30 km oplossingen (o.a. via 30 km Prijsvraag). De grotere doorgaande dreven (stroomwegen, vaak met buslijnen) vormen een aparte opgave.
- Verbeteren fietsinfrastructuur: niet alleen door/langs groen, maar ook sociaal veilig. Hoofd- en buurtroutes, Snelfietsen naast recreatief of 'dagelijks' fietsen.
- Opwaardering NRU: opgave mobiliteit koppelen en in evenwicht brengen met de opgave van leefbaarheid in de wijk. Oorspronkelijke ontwerp is alleen acceptabel als de autoweg verdiept onder de 3 pleinen gaat.
  - Impact (fysiek op de noordrand van de wijk waar mogelijk verminderen,
  - Oversteken naar Gageldijk en Noorderpark verbeteren, fietsinfrastructuur langs de NRU behouden,
  - Noodzakelijke verkeersvoorzieningen binnen de wijk zijn nodig om effecten verkeersdruk op te vang
  - Ook een minimale aanpassing van de weg (terugvalscenario) moet het doel hebben de leefbaarheid te verbeteren.
  - Leefbaarheid omvat minder verkeersgeluid en schonere lucht.
- Opwaardering NRU / bredere visie: Het oorspronkelijk ontwerp voor de NRU (waarvan onzeker is of dit gerealiseerd gaat worden) biedt te beperkt kansen voor ruimtelijke ontwikkeling langs de NRU die kunnen bijdragen aan kwaliteit langs de rand van de wijk. De ambitie zou verder moeten gaan dan de autoweg verdiept onder de drie pleinen aan te leggen. De NRU zou geheel of grotendeel verdiept aangelegd en overkluisd moeten worden. Waardoor nieuwe ruimte en kansen ontstaan voor wonen en andere functies langs de NRU en op de overkluizing.
- Verkeersdruk stedelijk (door druk verkeer naar de randen) beperken en effecten op grote aan/afvoerwegen (Einsteinreed en Franciscusreed) zo goed mogelijk faciliteren. Verkeersdruk binnen de wijk verminderen (o.a. door 30 km).

#### 4. Overige opgaven/kansen/aandachtspunten met wijkbreed karakter:

- Benutten en kwalitatief ontwikkelen (combinatie groen en bouwen) wijk-assen:
  - Einsteindreef: diverse locaties, maar vooral de strook langs RWZI terrein tot aan Marnixbrug waar nu het Nieuwe Zandpad is gepland >> geen Prostitutiezone maar een kwalitatieve 'poort' bebouwing (wonen??).
  - Einsteindreef (in combi met centrale locaties): onderzoek mogelijkheden voor nieuwe combinaties (hubs) wonen & werken & goede OV-verbinding
  - Brailledreef: als doorgaande ontwikkel/bouw lijn vanaf wijk Noordoost (nieuwbouw belastingkantoor) via recente flatbouw langs Bruidsdreef en nieuwbouw NPD strook >> verder invullen rand Centrumgebied en opties voor aansluiting naar zuidkant RWZI gebied en verbinden met de Vecht
  - Carnegiedreef: noordelijk deel GROEN houden (mag diverser) niet bouwen of vullen met toeters & bellen
  - Carnegiedreef, noordelijk deel: onderzoek opties invullen randen van de binnenterreinen bij de Giraf- Okapi- en Antilopedreef.
- Vechtzone: kwalitatief en recreatief ontwikkelen (geen prostitutiezone!)
  - Vechtzone Zuidoost zijde (omgeving Jagerskade): omgevingskwaliteit versterken in relatie met de herontwikkeling van het Vechthuis en de achterliggende bouwlocatie en aansluiting RIZW terrein.
  - Vechtzone Noordwestzijde: zorgvuldig omgaan met historisch karakter Vechtdijk en bebouwing "plus woonboten als bijzonder woonmilieu, in combinatie met hoge recreatieve waarde en intensief gebruik van de Vechtdijk, met uitloop naar buitengebied Oud Zuilen. En respecteer het eerste stuk open Vechtoever tussen de laatste woonark en de historische schepen bij de Zuilensen brug. Met als landschappelijke en waarde de naastgelegen Fortgracht en de verbinding met het groene buitengebied.
- Kwaliteit en levensvatbaarheid van de kleine winkel strips zoals Theemsdreef, Gangesdreef
- Herbestemming / herontwikkeling oude schoolgebouwen en ander maatschappelijk vastgoed
- Bij vleksgewijze herinrichting het grotere beeld en effecten buiten gebied in beeld houden (negatief voorbeeld: Taagdreef!)
- De grote10 hoog flatcomplexen (huur) van particuliere vastgoedmaatschappijen (m.n. in Overvecht Zuid). In veel gevallen aanzienlijke achterlopende opgaven voor gebouw-technische verbetering, isolatie en systemen blokverwarming. En in de directe omgeving soms met reeksen verouderde garageboxen (veel dubieus gebruik) en matig tot slechte kwaliteit openbare ruimte. Verbetering via integraal plan vastgoed en openbare ruimte is zeer gewenst. Hoe beweging hierin krijgen?
- Parkeren legt een groot beslag op de openbare ruimte, die wellicht anders te benutten is. Dit vraagt zowel rond bestaande bouw als bij nieuwbouw afwegen wat voor parkeren noodzakelijk en wenselijk is.

Daarbij betrekken wat zich aftekent aan verandering in mobiliteitsbehoeften van bewoners. Per locatie kan dit verschillend uitvallen en evenals de mogelijkheden zijn om parkeren (anders) te faciliteren. Waar mogelijkheden zich voordoen is het wenselijk om overmatige ruimte voor parkeren om te zetten naar andere vormen van gebruik van openbare ruimte, zoals groen en verblijfsruimte.

## **B: BUURTEN**

Hieronder opgaven en kansen per deelgebied (buurt) zoals bij ons in beeld

**Buurtindeling:** zoals al eerder benoemd naar de gemeente (o.a. in gesprekken met de Kenniskring Wonen in Overvecht) maar ook met Werkplaats Overvecht zijn de standaard buurtindelingen vooral *administratief*. Dit is soms wel, **maar veel vaker niet een goede gebiedsafbakening** om opgaven, beleefde identiteit en problemen, samenhang, plekken of projecten logisch in beeld te brengen. Hieronder hanteren we globaal de administratieve buurtindeling, maar met bovenstaande kanttekening. NB: Dit blijkt ook uit de inventarisatie *Potentiële Bouwlocaties* die via een heel ander patroon kijkt en zoekt naar kansen en opgaven.

### **Tigrisdreef e.o.**

- Renovatie en transformatie van en rondom de 10 hoog flats THEMA dreven, inrichting en aansluiting openbare ruimte, daarbij zorgvuldig omgaan met / versterken zone langs de Klopvaart (natuurwaarde en historisch landschapselement)
- Ontwikkeling cluster rondom Gangesdreef: Rosendaal, Gagelstede (stadsboerderij en voorzieningen in punthuisjes)
- Daarbij breder plaatje van (gewenste) voorzieningen in het hele deelgebied meenemen
- Renovatie Nigerdreef, Ibisdreef en Hanoïdreef: o.a. verbetering aansluiting met park en openbare ruimte
- Gagelpark: borgen van aanwezige kwaliteit, versterken waar nodig aan randen, toegangen en relatie met bebouwing.

### **Zambesidreef e.o.**

- In relatie tot NRU plannen: borgen omvang en kwaliteit Sjanghaipark
- Idem: de groene zone aan de kop Zambesidreef en als optie: aansluiting met fietsinfra langs NRU herstellen
- Idem: herontwikkeling locatie school aan Ramsesdreef (als die verdwijnt) >> kansen voor groen of wonen
- Gambiadreef / Cobradreef: aansluiting / toegangen Park de Gagel verbeteren
- Marokkodreef: mogelijk herontwikkeling locatie kerk en andere bouwsels in combinatie met toegang park de Gagel
- Langs Carnegiedreef (zie boven) onderzoek opties invullen randen binnenterreinen Zebra/Giraf/Antilopedreef.

## **Taag/Rubicondreef e.o.**

- Ontwikkeling Centrumgebied: verder invullen, opgaven wonen/voorzieningen, aansluiting winkelgebied en parkeren en herinrichting verkeer & openbare ruimte incl. aansluiting omringende verkeersinfra. Aan zijde Brilledreef opties voor verbinding met te ontwikkelen zuidelijk deel RWZI en verbinding met de Vecht
- Camera Obscuradreef en van Brammendreef: plan de Mix, in combi met sterke & integrale buurtontwikkeling
- Onderzoek verbeteren verbinding of invulling/benutting van de wat geïsoleerde park lob bij Marnedreef en Moezeldreef
- Behoud fietsverbinding via Rubicondreef (is sociaal veilige fietsroute en moet blijven tegenover de fietsroutes door/langs het groen die 's avonds niet voor iedereen prettig zijn).
- Doortrekken/verbeteren Centrale Fiets-as Carnegiedreef en Zamenhofdreef via Keggedreef naar groene Spoorzone en Station Overvecht
- Stationsgebied Overvecht: opties voor verdichting, met de opgave facilitering voor/natransport (ook fiets!) trein.

## **Neckardreef e.o.**

- Herontwikkeling complex de Einstein (is gepland voor woningen), in relatie tot NRU plannen en aangrenzende locaties (aan ene kant het pand van Wij 3.0, aan de andere kant De Dreef)
- Herontwikkeling de Watertoren met horecapaviljoen en aansluiting bij aangrenzende dierenweide en speeltuin (SpvE is ontwikkeld) in combinatie met verbetering paden, watertoegang etc. in aangrenzende park de Watertoren
- Herontwikkeling strook tussen Pahud de Mortangesdreef en NRU (vanaf Shell tankstation) Een groot deel daarvan bestaat uit een voormalige en verouderde schoollocatie (nu in gebruik en eigendom bij orthodox Salafistische organisatie, veel zorgen!!) en aangrenzend voormalig jongerencentrum Transit (in gebruik en eigendom bij Afghaanse culturele organisatie van enigszins vergelijkbare aard). Optioneel: ontwikkelen van deze strook in combinatie met H-vormige kantoorpand met maatschappelijke organisaties grenzend aan Shell Station.

## **Overvecht-Zuidoost**

- Onderzoek opwaardering of herontwikkeling winkelstripje Wolgadreef in de bocht nabij Pallas Athenedreef en Vulcanusdreef
- Verkeersveiligheid Wolgadreef nabij winkelcentrum Overkapel
- Complex Vulcanusdreef: Lange termijn visie op > voldoende toekomstwaarde? Perspectief renovatie/opwaarderen of herontwikkelen?
- Onderzoek herontwikkeling voormalige kantoorpanden MEE (evt. in combi aangrenzende bedrijfspanden) in relatie tot verbetering van de aangrenzende groene zones langs de Spoorzone en aansluiting fietsroute naar Darwindreef.
- Spoorzoompark: borgen van aanwezige kwaliteit, behoud doorgaande lijn en versterken waar nodig aan randen, toegangen en relatie met bebouwing en aansluiting (na oversteek Darwindreef) met buitengebied.

## **Vechtzoom Noord en Zuid**

- Winkelcentrum De Klop: onderzoek perspectieven revitalisatie of herbestemming van het verouderde winkeldeel (met daarboven woningen in particulier eigendom niet gekoppeld is aan onderliggende winkels!). Daarbij ook betrekken de opgave aardgasvrij
- Onderzoek (samen met gemeente / programma Overvecht-Noord aardgasvrij en buurtinitiatieven) opties en inpassing voorzieningen voor buurtwarmtenet in Vechtzoombuurt en/of Klopvaartbuurt o.a. voor lokale winning van duurzame warmte uit Vecht of Klopvaart
- Onderzoek opties verbetering voor inrichting en benutten van de strook (groen en parkeren) voor Huis aan de Vecht in relatie met dit deel van de Costa Ricadreef
- Idem Zuilenstede met aanliggende openbare ruimte/ straat, en aan de zuidzijde met de daar gelegen school/schoolplein en parkrand
- Vechtzoompark: borgen van aanwezige kwaliteit, waaronder de (visuele) relatie met de historische bebouwing langs de Vechtdijk en met de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van de Vechtdijk, versterken waar nodig aan wijkranden, toegangen en relatie met bebouwing. Zie ook bij wijkbrede items de Vechtzone.
- Fort aan de Klop: zorgvuldig omgaan met landschappelijke, natuur- en historische waarden van het gebied. Benut de aanwezige recreatieve waarde van het Fort en versterk de recreatieve verbinding met Fort de Gagel, dat ontwikkeld wordt als recreatieve poort naar het Noorderparkgebied. Hou recreatieve voorzieningen rond deze forten kleinschalig. En versterk de verbinding met het Noorderpark.

## **Bedrijventerrein Nieuw Overvecht**

[ tekst is aangepast na afstemming met Ondernemersvereniging Nw. Overvecht ]

- Verbeteren van kwaliteit en revitalisatie van het bedrijventerrein met meer functies en door toevoegen woon/werklocaties langs de Franciscusdreef.
- Benut kansen voor en opleidingsfuncties, broedplaatsen en leer/werkplekken (voor bijvoorbeeld de maakeconomie).
- Meer verbinding (samenwerking en kansen benutten) tussen de wijk en bedrijventerrein is gewenst. Werkgelegenheid is een belangrijke focus.
- Stel een ontwikkelvisie- of ambitie op i.s.m. de Ondernemersvereniging.
- Maak (i.s.m. Ondernemersvereniging) vanuit een ruimtelijk ontwikkelingsplan een visie op inrichting, kwaliteit en veiligheid van openbare ruimte die recht doet aan zowel het karakter en de functionaliteit van een bedrijventerrein als aan de behoefte tot multifunctionaliteit en (meer) aansluiting bij de wijk.
- Ruimere randvoorwaarden zijn nodig voor functies op het bedrijventerrein (o.a. bestemmingsplan, milieunormen).
- Zoek kansen voor herbestemming per gebouw/bouwplot of cluster waar ruimte vrijkomt (vertrek gebruiker/verkoop), eventueel gericht op enkele clusters met een eigen karakter of specialisatie binnen het hele bedrijventerrein.
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein vraagt verbetering. Een goede (H)OV verbinding en een opwaardering van de NRU zijn daarvoor belangrijke stappen. Vanuit een ruimtelijk en ontwikkelingsplan beoordelen of en waar andere verkeerstoegangen tot het bedrijventerrein gewenst zijn

## Gageldijk en Poldergebied

- In samenhang met NRU ontwikkeling: plan voor verbetering Gageldijk m.b.t. autotoegang, fietsvriendelijke inrichting, uitstraling etc.
- NRU onder Gandhiplein: kans voor versterken van karakter Nieuwe Hollandse Waterlinie en de verbinding met het Noorderpark met potentie voor recreatie en toerisme. Met Fort aan de Klop en Fort de Gagel als dragers binnen de wijk (zie ook hierboven) en in samenhang met de andere forten in het gebied
- Fort Blauwkapel en omringend gebied: idem, met aandachtspunten historisch karakter, wel/niet bouwen, aansluiting omgeving etc.
- Recreatie- en natuurgebied Noorderpark: primaire functie is low impact recreatie, en natuurwaarden en beleving. Randvoorwaarden opstellen voor alle andere functies (plus de bestaande woonfuncties) die eventueel op het gebied af kunnen komen.

## C. Inventarisatie Potentiële bouwlocaties en Beoordelingskader

Wij verwijzen hier naar deze documenten, recent ontwikkeld door Annette van den Bosch en met een werkgroep van het Wijkplatform Overvecht. Naar onze mening kunnen zij een belangrijke bijdrage leveren aan ontwikkeling en beoordeling van ruimtelijke plannen zoals bedoeld in het Omgevingsprogramma.

## D. Opmerkingen rond het Omgevingsprogramma:

Zoals ik/wij begrijpen gaat dat vooral om een lange termijn visie en globaal plan voor **ruimtelijke ontwikkeling in brede zin**. Dat raakt aan veel zaken die soms - maar niet altijd- samenhangen: woningvoorraad (mix en kwaliteit), openbare ruimte en groene raamwerk en plekken, fysieke voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) hoe de wijk is ingericht voor verkeer, kansen voor verbetering en transformatie of oplossen van manco's en negatieve zaken in relatie met fysieke omgeving, etc.

Daar zou wat ons betreft een verkenning en ook gesprek met bewoners op gericht moeten zijn (buurtgericht maar ook breder tot wijkbreed). Daar kunnen soms ook zaken bij betrokken zijn of worden die niet (of minder) 'fysiek' van aard zijn. Maar zoals dit naar voren komt in de geïnterviewde opgaven per buurt, en zeker ook in de uitnodiging voor bijeenkomsten in maart wordt dat veel te breed getrokken. Veel van benoemde items gaan nauwelijks over ruimtelijk beleid, of pas op grote afstand.

In gesprek met bewoners gaat dit bijna zeker leiden tot een gesprek over van alles en nog wat (van hondenpoep tot overlast jongeren, eenzaamheid en het vinden van werk). En ontbreekt een duidelijke focus of richting bepaling om de ruimtelijke opgaven in beeld te brengen. Naar bewoners moet duidelijker zijn wat de scope of het perspectief is van de zaken waarover ze meepraten. Volgens ons is het niet de bedoeling om onder de vlag van (ruimtelijk) Omgevingsprogramma een heel integraal wijkontwikkelingsplan per buurt te gaan maken. Ook in termen van verwachtingsmanagement en focus in een gesprek moet naar bewoners moet duidelijk zijn waar het over gaat en toe kan leiden.