

# Plan voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Kernteam Winkelcentrum Nova Kanaleneiland

Projectnaam: Winkelcentrum Nova

Korte omschrijving van het project:

Urban Interest is eigenaar van winkelcentrum Nova inclusief bestaande woningen. De omliggende (openbaar toegankelijke) buitenruimte is in beheer bij Urban Interest (erfpacht). Urban Interest en de gemeente Utrecht willen op deze plek huurwoningen bouwen, de gevels van het winkelcentrum aan de zijde van de Beneluxlaan en Churchillaan vernieuwen en van de buitenruimte een mooiere en prettigere plek maken. Door deze ontwikkeling wordt ook het gezondheidscentrum voor de wijk behouden en uitgebreid. Er komen ongeveer 430 woningen (30% sociale huur, 30% middenhuur en 40% vrije sector). De locatie maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk. In de huidige fase wordt eerst een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld welke als basis dient voor de uitwerking van het plan: vastgoed en (openbare) buitenruimte.

Datum: juli 2025

Versie: definitief

## Vraag 1: Wat is de vraag of kwestie in de eerstvolgende fase?

Antwoord:

Urban Interest en de gemeente Utrecht hebben een intentieovereenkomst gesloten om tot herontwikkeling te komen van een deel van het winkelcentrum (aan de Beneluxlaan en Churchillaan). Hiervoor zijn verkennende ruimtelijke studies uitgevoerd. Er is een massastudie en er zijn eerste sfeerbeelden voor de (openbare) buitenruimte gemaakt.

We willen in de eerstvolgende fase peilen wat de omgeving vindt van deze ideeën en er wordt gevraagd mee te denken welke uitgangspunten van belang zijn bij het uitwerken tot een Nota van Uitgangspunten (NvU).

## Vraag 2: In de eerste stappen van [Aan de slag met Samen stad maken](#) heb je beantwoord welke groepen Utrechters een rol spelen bij jouw vraag. Beschrijf hieronder de belangrijkste groepen.

Antwoord:

Op basis van de omgevingsanalyse zijn de belangrijkste stakeholders in kaart gebracht:

### Direct belanghebbenden

- Omwonenden (VVE's): Bewoners van omliggende flats vormen een belangrijke groep; signalen van zorgen over veranderingen in leefomgeving en parkeren.
- Winkeliers(vereniging) en kioskeexploitanten: Belang bij behoud klantenstroom, contractuele duidelijkheid en logistiek/bevoorrading; wensen verbetering uitstraling centrum.
- Gezondheidscentrum.

### Sociale en Maatschappelijke Organisaties

- Wijkcoöperatie: Actieve rol in wijkparticipatie, streeft naar lokale zeggenschap en betrokkenheid.
- Wijkplatform en andere netwerken (o.a. Whatsapp-groep Kanaleneiland): Betrokken bij eerdere omgevingsvisies, kunnen helpen bij het bereiken van bewonersgroepen.
- Sociaal werk, jongerenwerk, religieuze instellingen: Belangrijke rol in community building en bereik van moeilijker te betrekken doelgroepen.
- Gezondheidscentrum: (inclusief initiatiefnemers petitie) Voorziening met sterke lokale verankering; bewoners hebben actief actie gevoerd voor behoud.

- Gemeentelijke en professionele stakeholders:
  - Wijkregie, buurtteam, jongerenwerk en bibliotheek als schakels in sociale infrastructuur.
  - Gemeente levert kaderstellende documenten en coördineert gebiedsbrede participatie.

#### Overige stakeholders

- Bezoekers van het winkelcentrum
- Toekomstige bewoners

### **Vraag 3: Leg uit hoe je het kompas hebt doorlopen. Op welke samenwerkingsvorm kwam je uit voor de eerstvolgende fase, vraagstuk of kwestie?**

Antwoord:

We hebben het kompas als volgt doorlopen.

- We volgen voor dit project het (nieuwe, actuele) Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). In deze fase gaat het om een besluit over de Nota van Uitgangspunten (NvU). Het college is bevoegd deze vast te stellen. De raad delegerde dat bij het vaststellen van de nieuwe UPG aanpak in november 2024, omdat de locatie onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.
- Gezien het belang van het winkelcentrum voor de wijk willen we nadrukkelijk de plannen verder onderzoeken met Utrechters. De kosten hiervan worden gedragen door de initiatiefnemer (Urban Interest).
- We willen graag samen met de Utrechters in kaart brengen wat er speelt om mede op basis daarvan alle uitgangspunten voor het project scherp te krijgen.

We komen dan uit op de samenwerkingsvorm **peilen**. Dit houdt in dat we vragen stellen en luisteren om verschillende signalen en belangen op te halen. Hierna kan het college een brede belangenafweging maken in hun besluit over de Nota van Uitgangspunten.

### **Vraag 4: Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm (peilen).**

Antwoord:

In de wijk woont een diverse groep bewoners: van ouderen en jonge gezinnen tot studenten en jongeren met verschillende culturele achtergronden (Omgevingsvisie 2022). Deze diversiteit vraagt om een gerichte aanpak bij samen stad maken. Sommige bewoners zijn digitaal vaardig, anderen juist minder. De één neemt graag de tijd, de ander wil snelle en visueel aantrekkelijke informatie. Daarom zetten we een gevarieerde mix van middelen in: fysiek én digitaal, schriftelijk én mondeling. Zo zorgen we dat iedereen op zijn eigen manier kan meedoen. We gebruiken passende methodes om gericht input op te halen van verschillende doelgroepen. We sluiten aan bij de leidende principes voor samenwerken met de stad.

We gaan de volgende stappen zetten:

- Een DenkMee-pagina en een projectpagina van de ontwikkelaar inrichten voor het project.
- Een communicatiebureau inhuren om te helpen bij de uitvoering van het participatieproces.
- Gesprekken met de direct belanghebbenden (zie stakeholdersanalyse), gepland september 2025.
- We organiseren een inloopbijeenkomst waarvoor we via een wijkbericht de omgeving uitnodigen. Dit is gepland in oktober 2025.
- We gaan straatgesprekken voeren door met een team vanuit Urban Interest, het communicatiebureau en de gemeente. Daarvoor gaan we een aantal dagen in het winkelcentrum staan om mensen daar persoonlijk te spreken. Dit is gepland in november 2025.
- We voeren een enquête uit op DenkMee (november/december 2025).
- Op basis van bovenstaande stappen maken we een samenwerkingsverslag, welke we op DenkMee publiceren.

Op basis van deze eerste fase in het proces van samen stad maken, werkt de gemeente samen met Urban Interest de Nota van Uitgangspunten uit.

We organiseren nog een tweede peiling (juni 2026, zowel online als offline) om te toetsen of de opmerkingen vanuit de omgeving op een goede wijze zijn verwerkt. Mogelijk volgt op basis daarvan nog een aanvulling op het samenwerkingsverslag.

### **Vraag 5: Hoe ga jij de leidende principes voor houding en gedrag verwerken in je eerstvolgende stappen?**

Antwoord:

We werken op de volgende manieren vanuit de leidende principes:

#### We zijn open en eerlijk

Via DenkMee is het hele proces inzichtelijk gemaakt (via de tijdlijn). We zijn helder over waar ruimte is voor invloed en wat al vast ligt. Na het ophalen van input plaatsen we de resultaten van input online. Vervolgens gaan we aan de slag met de verwerking in de plannen. Dan wordt samen met de ontwikkelaar gekeken wat daadwerkelijk wel/niet mogelijk is. Dit koppelen we terug via de manieren waarop we de input ook hebben opgehaald: persoonlijke gesprekken, de DenkMee pagina en een inlooptmoment. De uitkomsten uit de terugkoppelingen vullen we aan in het samenwerkingsverslag.

#### We werken proactief aan inclusie en diversiteit

We zoeken de Utrechters via een breed scala aan kanalen op:

- Posters in het winkelcentrum
- Project websites (van ontwikkelaar en van gemeente)
- Wijkberichten
- Persoonlijke gesprekken met directe belanghebbenden
- Inloopbijeenkomsten (2x)
- Straatgesprekken (2 dagen)
- Het uitdelen van flyers in het winkelcentrum met daarop QR codes voor de DenkMee pagina
- DenkMee

Door de verscheidenheid aan kanalen doen we maximaal ons best zoveel mogelijk mensen te betrekken bij het proces. We houden hierbij ook rekening met taalverschillen in de wijk. En daarnaast de toekomstige bewoners van de woontoren.

#### We tonen lef, geven vertrouwen en werken aan duurzame relaties met Utrechters

We gaan open het gesprek aan met de Utrechters, wat we faciliteren door de hiervoor genoemde formats.

We vragen de belangrijkste stakeholders om tips om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de verschillende groepen in de wijk en hun communicatievoorkeuren. We zijn zichtbaar en uitnodigend en gaan de straat op om persoonlijke gesprekken te voeren.

We laten zien dat we de inbreng van mensen serieus nemen. Wat we hebben gehoord koppelen we terug, evenals hoe hiermee is omgegaan. Daarnaast luisteren we naar signalen en reacties op het proces, waarna we op basis daarvan de vervolgstappen aanscherpen.

#### We leren en verbeteren continu

We checken of de opgehaalde feedback minimaal voldoende is verwerkt. Dit doen we door de terugkoppelmomenten (via Denk-Mee, tweede inlooptmoment), alsmede door mailcontact met Utrechters bij opmerkingen (via het mailadres van het project).

We evalueren periodiek het proces met het kernteam.