

Samen verder!

Overkoepelend samenwerkingsplan voor de ontwerpfase Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum

Juni 2026

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Inleiding.....	3
Doel en reikwijdte van dit samenwerkingsplan	4
<i>Doelstelling.....</i>	<i>4</i>
<i>Scope en reikwijdte.....</i>	<i>4</i>
<i>Focus op fase 1 en 2</i>	<i>5</i>
<i>Relatie met Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling en Utrechts Planproces Openbare Ruimte.....</i>	<i>6</i>
<i>Relatie met Samen Stad Maken, het Wijkakkoord en de Wijkaanpak Samen voor Overvecht.....</i>	<i>7</i>
Gelijkwaardig samenwerken en communicatie.....	9
<i>Het open planproces als basis voor de volgende fase.....</i>	<i>9</i>
<i>Lessen uit de vorige fase; behouden en loslaten.....</i>	<i>10</i>
<i>Doorontwikkeling: open planproces in afgeslankte vorm</i>	<i>11</i>
<i>Communicatie.....</i>	<i>12</i>
Samenwerken bij projecten, gebiedsvraagstukken en versterken	14
<i>Samenwerking op twee niveaus: gebied en project.....</i>	<i>14</i>
<i>Starten met een project of een gebiedsvraagstuk</i>	<i>15</i>
<i>Versterken als structureel onderdeel.....</i>	<i>15</i>
<i>Voorbeelden: van werkwijze naar praktijk</i>	<i>16</i>
Tot slot: houvast voor de ontwerpfase	18
Bijlagen	19

INLEIDING

De gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum staat aan het begin van een nieuwe fase. Het masterplan is op 18 december 2025 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het ruimtelijk, functioneel en programmatisch kader voor de gebiedsontwikkeling. De gemeenteraad heeft besloten tijdens de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling de gelijkwaardige samenwerking tussen de wijk, eigenaren en de gemeente in het open planproces in afgeslankte vorm voort te zetten.

In de volgende fase van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum is het van belang principes van samenwerking opnieuw goed vast te leggen.

Dit document geeft richting aan de samenwerking voor de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. Het document bouwt enerzijds voort op het eerdere plan van aanpak "Het kloppend hart van en voor Overvecht" (april 2022) met de werkwijze van het open planproces, zoals dit tijdens het maken van het Masterplan is gehanteerd. Anderzijds beschrijft het plan van aanpak hoe de werkwijze aansluit bij de recent geactualiseerde werkwijze UPG (Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling), UPOR (Utrechts Planproces Openbare Ruimte), Samen Stad Maken, de wijkaanpak Samen voor Overvecht en de afspraken zoals vastgelegd in het Wijkakkoord Overvecht. Tot slot beschrijft het samenwerkingsplan hoe we het open planproces in afgeslankte vorm willen gaan doen.

Het beantwoordt de vraag: hoe organiseren we de volgende fase van deze complexe gebiedsontwikkeling zodanig dat inhoud, proces, rollen, eigenaarschap duidelijk zijn? En hoe zetten we de gelijkwaardige samenwerking tussen de gemeente, eigenaren en inwoners en ondernemers voort?

Wie is wie?

Hieronder beschrijven we de definitie en samenstelling van de drie groepen Stad (wijk), Markt (eigenaren) en Gemeente. Hoewel er sprake is van een vorm van gemeenschappelijkheid zijn de groepen niet homogeen. Iedere groep bestaat weer uit een hoge mate van diversiteit aan standpunten, belangen en posities.

De Stad (wijk) - Deze groep bestaat uit omwonenden, (toekomstige) wijk- en buurtbewoners, ondernemers (winkeliers), bezoekers en gebruikers van het centrumgebied, wijk- en bewonersplatform, belangenorganisaties, maatschappelijke en culturele partners, netwerken en andere direct en indirect belanghebbenden bij het gebied Overvecht Centrum.

De Markt (eigenaren) - Deze groep bestaat uit de verschillende grond- en pandeigenaren (en hun architecten en adviseurs) die een grondpositie hebben in het gebied. Het gebied Overvecht Centrum kenmerkt zich door het grote aantal verschillende eigenaren.

De Gemeente - Deze groep bestaat uit de verschillende gemeentelijke beleidsvelden die van toepassing zijn bij de ontwikkeling van Overvecht Centrum en de bijbehorende ambtelijke afdelingen. De gemeentelijke organisatie wordt bestuurd door het college van Burgemeester en Wethouders. De gemeenteraad neemt een bijzondere positie in, als kaderstellend en controlerend orgaan en vertegenwoordigt de inwoners van Utrecht.

DOEL EN REIKWIJDTE VAN DIT SAMENWERKINGSPLAN

Doelstelling

De ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum heeft tot doel de ambities en doelen van het Masterplan Overvecht Centrum uit te werken tot concrete resultaten die zorgen voor de beoogde kwaliteitsverbetering van het gebied. Gemeente, eigenaren en de wijk werken tijdens deze fase samen verder volgens de principes van het open planproces.

Scope en reikwijdte

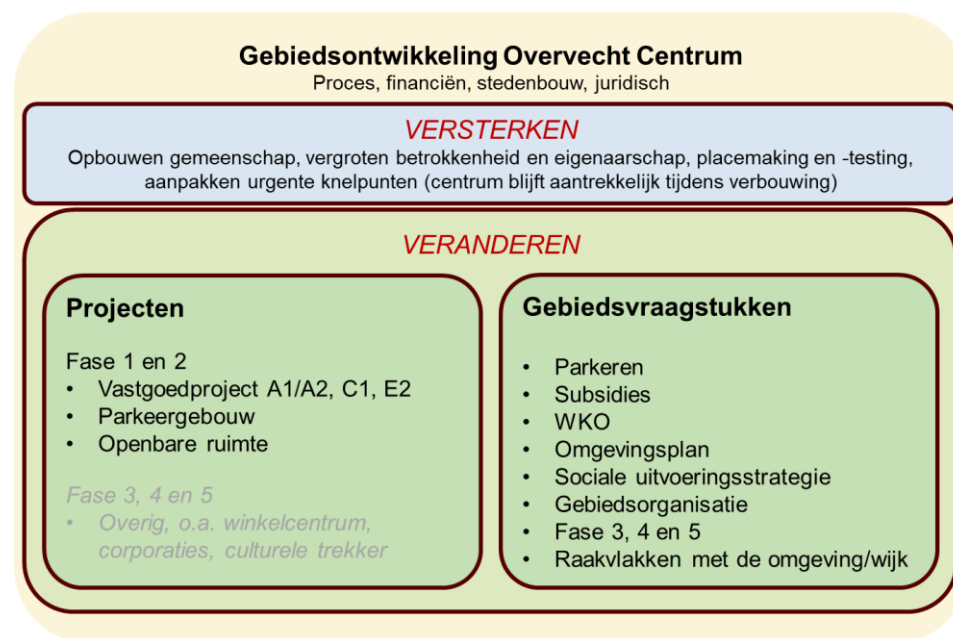
De gebiedsontwikkeling bestaat, net zo als in de masterplanfase, uit het versterken en veranderen van Overvecht Centrum. Deze twee sporen blijven onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Versterken richt zich op het verbeteren van Overvecht Centrum in het hier en nu: het opbouwen van gemeenschappen (met behulp van een sociale uitvoeringsstrategie), het vergroten van betrokkenheid en eigenaarschap bij de gebiedsontwikkeling, het stimuleren van tijdelijke initiatieven (placemaking en placetesting) en het aanpakken van urgente knelpunten om te zorgen dat het gebied ook tijdens de verandering aantrekkelijk blijft om te wonen en winkelen.

Veranderen gaat over de langjarige, in fases uit te voeren, gebiedsontwikkeling om tot een nieuw centrumgebied te komen. Dit traject bestaat uit planvorming, voorbereiding en uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Dat wat je straks buiten ziet veranderen. Het bestaat uit projecten en gebiedsvraagstukken. *Projecten* zijn private vastgoedontwikkelingen door initiatiefnemers binnen de ruimtelijke kaders van het Masterplan én gemeentelijke projecten die voortkomen uit het masterplan en een eigen projectmatige aanpak doorlopen, bijvoorbeeld in

de openbare ruimte of vastgoedontwikkelingen (parkeergarage, culturele trekker). *Gebiedsvraagstukken* zijn opgaves die uitwerking vragen op gebiedsniveau om de gewenste kwaliteitsverbetering van Overvecht Centrum te kunnen realiseren. Dit gaat bijvoorbeeld over het uitwerken van de tarieven voor het parkeren, energie (collectieve WKO) en het uitwerken van een gebiedsorganisatie.

De uitdaging is het in samenhang organiseren van veranderen en versterken, zodat Overvecht Centrum zich kan ontwikkelen tot het kloppende hart van de wijk.



Figuur 1 – gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: versterken en veranderen.

Focus op fase 1 en 2

De volledige reikwijdte van de gebiedsontwikkeling bestrijkt op basis van de huidige inzichten een periode van minimaal 20 jaar. Het masterplan gaat uit van een herontwikkeling van Overvecht Centrum in globaal vijf fases. De gemeenteraad heeft tijdens de besluitvorming over het Masterplan ook nog een heroverwegingsmoment ingebouwd na de tweede fase. De focus ligt daarom de komende jaren op de uitwerking van fase 1 en 2 van de gebiedsontwikkeling.



Figuur 2 – fase 1 (paars) en fase 2 (groen) van gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum

Tijdens fase 1 en 2 ligt vanuit het **Veranderen** de focus op het realiseren en uitwerken van de volgende projecten en gebiedsvraagstukken.

Projecten

- Plotontwikkeling A1/A2 (woningen en ander programma)
- Parkeergebouw P2
- Plotontwikkeling C1 (ondergrondse parkeergarage, woningen en ander programma)
- Plotontwikkeling E2 (woningen en ander programma)
- Openbare ruimte

Gebiedsvraagstukken

- Parkeren (garages 1 en 2, exploitatie, onderzoeksopdracht)
- Energie (collectieve WKO)
- Subsidies
- Omgevingsplan voor fase 1 en 2
- Sociale uitvoeringsstrategie
- Gebiedsorganisatie
- Raakvlakken met omgeving/wijk

Vanuit het **Versterken** ligt de focus de komende jaren op:

- Het uitwerken van de Aanpak Versterken als een integraal onderdeel van de Sociale Uitvoeringsstrategie, mede aan de hand van Motie 679: *Realiseer kansen Centrum Overvecht voor en door Overvechters: maak samen met Overvechters, Overvechtse organisaties en Overvechtse ondernemers een plan voor samenwerking en placemaking dat zorgt dat het Masterplan Overvecht Centrum een plan voor en door Overvechters wordt, waarbij de kansen zo vroeg mogelijk en duurzaam worden gerealiseerd.*
- Uitvoeren van de Aanpak Versterken

Relatie met Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling en Utrechts Planproces Openbare Ruimte

Ieder project binnen de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum sluit zoveel mogelijk aan bij het Utrechtse werkwijze voor projecten en gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum is in 2021 gestart onder de werkwijze van het Utrechts Plan Proces (UPP). In het UPP doet het Masterplan dienst als een Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE)/ Stedenbouwkundig Plan (SP).

Sinds november 2024 werkt de gemeente volgens het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) en sinds maart 2026 voor de herinrichting van de openbare ruimte volgens het Utrechts Planproces Openbare Ruimte (UPOR). In hoofdlijnen blijven de processen hetzelfde – op detail zijn er verschillen. Het UPG bestaat uit 5 fasen: initiatieffase, Nota van Uitgangspunten, wijziging omgevingsplan (inclusief het ontwerpen van de gebouwen), omgevingsvergunning en de uitvoeringsfase. In het UPG doet het Masterplan dienst als Nota van Uitgangspunten. De kaders voor de projecten zijn in december 2025 door de gemeenteraad vastgesteld met het Masterplan. Daarmee zijn volgens het UPG de Initiatieffase en Nota van Uitgangspunten afgerond en starten we nu met het verder ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte en de bijbehorende wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 3 – Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling in relatie tot Overvecht Centrum

Voor projecten in de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum volgen we het UPG, met de volgende aanvullingen:

- De projecten staan niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van de samenhangende gebiedsontwikkeling conform het Masterplan.
- Bepaalde onderdelen die in het UPG onder de initiatief- en definitiefase vallen zijn nog niet uitgevoerd (bijvoorbeeld een plankostenovereenkomst en een concept anterieure overeenkomst).
- We zetten het open planproces (in afgeslankte vorm) en het werken vanuit doelen voort.

Relatie met Samen Stad Maken, het Wijkakkoord en de Wijkaanpak Samen voor Overvecht

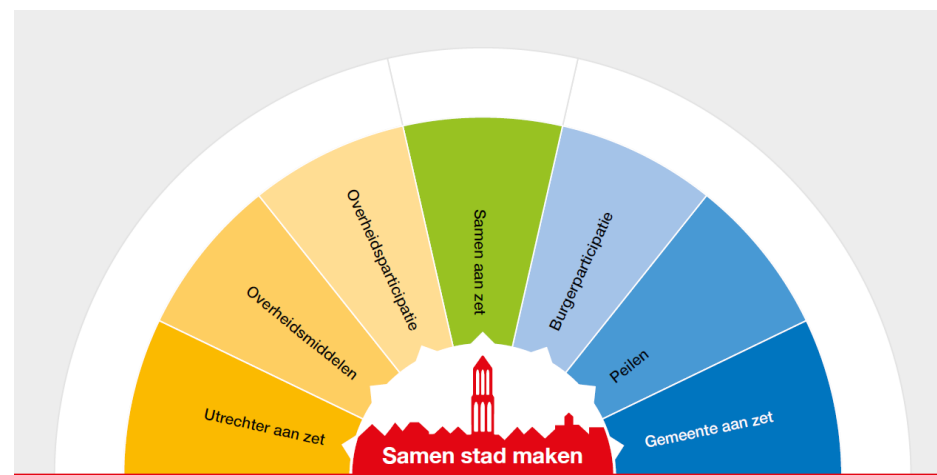
Samen Stad Maken

Samen Stad Maken is het Utrechtse beleid dat inzet op meer zeggenschap en eigenaarschap voor Utrechters door gemeente en inwoners gelijkwaardiger te laten samenwerken, met duidelijke afspraken over rol, invloed en houding via het kompas voor zeggenschap.

Het open planproces voor Overvecht Centrum was al in gang gezet voordat het beleid Samen Stad Maken werd vastgesteld in 2024. Echter, het open planproces en de leidende principes voor houding en gedrag vanuit Samen Stad Maken sluiten naadloos op elkaar aan. In de vervolgfase werken we met het kompas voor zeggenschap en gebruiken we de terminologie van Samen Stad Maken.



Figuur 4 – Leidende principes voor houding en gedrag



Figuur 5 – Het Kompas voor zeggenschap Samen Stad Maken

Samen voor Overvecht

In de vervolgfase intensiveren we de samenwerking met de wijkaanpak Samen voor Overvecht. Samen voor Overvecht is de integrale wijkaanpak waarin gemeente, bewoners en partners gezamenlijk werken aan het verbeteren van leefbaarheid, kansen en veiligheid in Overvecht, met focus op sociale én fysieke ontwikkeling.

De herontwikkeling van Overvecht Centrum draagt bij aan veel doelstellingen binnen de wijkaanpak. Van meer (verschillende) woningen, werkgelegenheid en leefbaarheid tot veiligheid. Het is dus heel belangrijk voor de hele wijk en wijkverbetering in de breedte, dat deze ontwikkeling slaagt. Het open planproces sluit aan bij de aanpak van Samen voor Overvecht: we willen de krachten en inzet van de stad, markt, gemeente

bundelen, zodat het resultaat voor Overvecht Centrum meer is dan de som der delen.

Wijkakkoord Overvecht

Het Wijkakkoord Overvecht (2022) is een langjarige afspraak waarin gemeente, bewonersorganisatie en marktpartijen samen willen werken om via integrale fysieke ingrepen de wijk Overvecht duurzaam te verbeteren. Het Wijkakkoord Overvecht wordt op dit moment herzien. Op een later moment kan bekeken worden hoe of door afspraken in het nieuwe Wijkakkoord Overvecht aanpassingen in het planproces in Overvecht Centrum nodig zijn.

GELIJKWAARDIG SAMENWERKEN EN COMMUNICATIE

Samenwerking en communicatie zijn geen losstaande activiteiten, maar een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. We bouwen voort op de manier van samenwerken en communiceren tijdens de masterplanfase. In een nieuwe fase is het wel belangrijk om opnieuw vast te leggen wat gelijkwaardige samenwerking betekent en hoe we hier invulling aan geven. Immers, met de vaststelling van het Masterplan zijn keuzes gemaakt en afwegingen vastgelegd. Tegelijkertijd is er nog veel uit te zoeken, uit te werken en te bespreken. De uitdaging in deze fase is om de samenwerking te organiseren op deze uitwerking in plaats van een herhaling van de masterplanfase. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we dit gaan doen.

Gelijkwaardigheid versus zeggenschap

Gelijkwaardigheid betekent dat Stad, Markt en Gemeente vanuit een gelijke informatiepositie en vanuit een transparant georganiseerd proces met elkaar samenwerken, waarbij ieders kennis, ervaringen en belangen volwaardig worden meegewogen. Dit is iets anders dan gelijke zeggenschap.

- Stad (wijk) brengt ervaringskennis in over gebruik, identiteit en het gebied in relatie tot de lokale gemeenschap;
- Markt (eigenaren) brengt kennis in over financiële en technische haalbaarheid van de ontwikkeling van hun vastgoed en gronden;
- Gemeente brengt wettelijke en beleidskaders en het brede algemeen belang.

Gelijkwaardigheid betekent dat de inbreng van partijen gelijk gewicht heeft en deze drie groepen elkaar versterken om van hier uit tot de beste oplossing voor het gebied te komen. *Zeggenschap* gaat over de vraag wie uiteindelijk waarover beslist en hoeveel invloed partijen hebben op de uiteindelijke keuze. Dat verschilt per situatie.

Het open planproces als basis voor de volgende fase

Het Plan van Aanpak *Het kloppende hart van en voor Overvecht Centrum* (april 2022) vormde de basis voor de totstandkoming van het Masterplan Overvecht Centrum. Tijdens het ontwikkelen van het Masterplan is bewust gekozen voor een gezamenlijk en open planproces, waarin wijk, eigenaren en Gemeente (beleidsafdelingen) op basis van gelijkwaardigheid samenwerken aan een gedeeld toekomstbeeld voor het gebied. Deze werkwijze is ingegeven door de complexiteit van het gebied, de versnipperde eigendomsstructuur en het lage vertrouwen dat was ontstaan na eerdere, niet geslaagde pogingen het gebied te herontwikkelen.

Centraal in de aanpak staan de drie basisregels uit het Plan van Aanpak van 2022:

1. **We doen het samen** – alle stappen in het proces worden gezamenlijk doorlopen door wijk, eigenaren en Gemeente, iedereen heeft een gelijkwaardige informatiepositie, ieders inbreng heeft hetzelfde gewicht.
2. **We werken vanuit doelen** – het gesprek start bij het ‘waarom’ en de gemeenschappelijke opgave, niet bij eigen oplossingen, het ‘wat’.
3. **We werken transparant, herleidbaar en herkenbaar** – keuzes, afwegingen en besluitvorming zijn inzichtelijk en de inbreng van partijen is zichtbaar terug te vinden.

Dit samenwerkingsplan is geen nieuw vertrekpunt, maar een doorontwikkeling van hetzelfde gedachtegoed: samen werken aan een

kloppend hart voor Overvecht, in een transparant, lerend en realistisch proces, waarin vertrouwen, uitvoerbaarheid en maatschappelijke meerwaarde centraal blijven staan. Dit blijft van belang, ook nu het Masterplan is vastgesteld.

Wat bedoelen we met 'afgeslankte vorm'?

In het Masterplan staat dat het open planproces wordt voortgezet in 'afgeslankte vorm'. Dit betekent dat de brede en verkennende aanpak uit de masterplanfase wordt losgelaten en de samenwerking doelgerichter wordt georganiseerd.

Concreet houdt dit in dat:

- we samenwerking gericht organiseren wanneer dat nodig is voor de uitwerking, niet standaard of gebiedsbreed;
- we werken met kleinere groepen en samenwerkingsprocessen, in plaats van grote, vaste overlegstructuren;
- de focus ligt op uitwerken en realiseren binnen de kaders van het Masterplan, niet op het opnieuw voeren van eerdere discussies;
- de inzet van tijd, capaciteit en budget bewust wordt ingezet, passend bij het project of vraagstuk.

De afgeslankte vorm zorgt voor meer focus, tempo en duidelijkheid, en draagt bij aan een doelmatige inzet van middelen, terwijl de kern van het open planproces -gelijkwaardigheid, transparantie en samenwerking- behouden blijft.

Lessen uit de vorige fase; behouden en loslaten

In de overgang van de masterplanfase naar de ontwerpfase hebben we lessen getrokken van het open planproces. We deden een eigen evaluatie, en vulden inzichten aan tijdens een sessie met deelnemers aan het open planproces. Dit heeft geleid tot een scherper inzicht in wat goed heeft

gewerkt en behouden moet blijven, waar het proces heeft geschuurd en vertraagd, en hoe het open planproces in de volgende fase beter kan aansluiten op de opgave en de behoefte van betrokkenen.

Wat we willen behouden

De masterplanfase heeft laten zien dat een open en gelijkwaardige samenwerking goed heeft gewerkt. Deze kwaliteiten vormen ook in de volgende fase het vertrekpunt en willen we behouden in de aanpak van de volgende fase:

- Gelijkwaardige samenwerking tussen gemeente, eigenaren en wijk, met ruimte voor verschillende perspectieven en invloeden van buitenaf.
- Openheid en transparantie, met korte lijnen, elkaar snel weten te vinden en een cultuur van open communicatie.
- Vroegtijdige betrokkenheid vanuit inwoners en ondernemers, om te weten wat er speelt in het gebied en in de wijk.
- Een zorgvuldig ingericht proces, met goede organisatie en duidelijke terugkoppeling van wat met inbreng is gedaan en hoe afwegingen zijn gemaakt.
- Een constructieve werksfeer, waarin ruimte is om met elkaar van mening te verschillen en we open staan voor elkaar om te leren en tot nieuwe ideeën te komen.

Wat we willen veranderen of stoppen

Uit de evaluatie komt ook een aantal dingen naar voren dat minder goed heeft gewerkt. Dit zijn zaken die we in de volgende fase anders willen organiseren of waar we zelfs mee willen stoppen.

- De lange doorlooptijd van het open planproces, er zijn veel bijeenkomsten georganiseerd met veel mensen. Dat heeft veel tijd en geld gekost.

- Het herhalen van steeds dezelfde discussies.
- De terugkoppeling werd gewaardeerd, maar het was wel veel en soms ingewikkelde informatie.
- Ondanks veel inspanningen leeft het Masterplan nog nauwelijks in de wijk en een deel van de wijkbewoners voelde zich overvallen door de plannen.
- Overvecht Centrum is te veel als een losstaand gebied benaderd, in plaats van als onderdeel van de wijk Overvecht en in samenhang met de andere ontwikkelingen die spelen.
- Mensen willen op verschillende manieren betrokken zijn. Niet iedereen wil vele avonden besteden aan bijeenkomsten over de toekomst van Overvecht Centrum

Doorontwikkeling: open planproces in afgeslankte vorm

De uitkomst van de evaluatie sluit aan bij het besluit door de gemeenteraad om het open planproces voor te zetten in afgeslankte vorm. We willen het open planproces uit de masterplanfase doorontwikkelen naar een meer gerichte, kleinschalige en uitvoeringsgerichte aanpak. Waar in de vorige fase de nadruk lag op het verkennen en samenbrengen van perspectieven, ligt de focus nu op uitwerken, concretiseren en realiseren. Dit vraagt om een andere organisatie van samenwerking. We willen dat gaan doen door een:

1. Heldere positionering van het Masterplan als vertrekpunt van gesprek

Als onderdeel van deze afgeslankte aanpak positioneren we het Masterplan duidelijk als inhoudelijk vertrekpunt. De ontwerpfase is gericht op uitwerking en concretisering, niet op heroverweging of als een aanleiding om afgeronde discussies opnieuw te voeren. Dit voorkomt herhaling van discussies en zorgt voor duidelijkheid. Bij de start van ieder project delen we daarom de gemaakte keuzes, onderzoeksvragen, kansen, zorgen en resterende aandachtspunten vanuit het Masterplan in een startdocument. Daarvanuit gaan we verder werken.

2. Gerichte en kleinschalige samenwerking

De evaluatie laat zien dat de omvang en opzet van de samenwerking in de masterplanfase als lang en uitgebreid is ervaren. In de ontwerpfase gaan we daarom werken met kleinere groepen en compactere processen. Simpel gezegd: minder bijeenkomsten en minder mensen, maar wel de goede mensen. We ontwikkelen een pool van betrokkenen uit de wijk die al betrokken zijn geweest bij het masterplan (vanuit het belang van continuïteit), aangevuld met nieuwe belangstellenden en geïnteresseerden. Vanuit deze *Overvecht Centrum Pool* organiseren we informatievoorziening over de voortgang en kunnen mensen zich verbinden aan concrete projecten of vraagstukken waar we mee aan de slag gaan. De afgeslankte aanpak biedt ruimte om wijkbewoners gerichter en betekenisvoller te betrekken als ervaringsdeskundige. We zetten in op gerichte samenwerking, bijvoorbeeld bij de invulling van plinten, binnentuinen of het vormgeven van sociale cohesie of het ontwikkelen van placemaking-initiatieven. Daarbij wordt expliciet gezocht naar vormen die passen bij de fase en het vraagstuk. Dit werken we uit in het volgende hoofdstuk en koppelen we aan het kompas van Samen Stad Maken.

3. Differentiatie in manieren van meedoen

In de afgeslankte vorm van het open planproces gaan we bewuster inzetten op verschillen in behoeften en rollen. Betrokkenen willen en kunnen op verschillende manieren bijdragen: van meedenken over ontwerpdetails, het bespreken van belangen, het delen van zorgen of actieve betrokkenheid bij de uitvoering. Dit vraagt om maatwerk bij de inzet van verschillende werkvormen, zowel fysiek (bijvoorbeeld inspiratie- of dilemmasessies, focusgroepen, informatiemomenten, placemaking) als online (enquêtes, webinars, etc).

Betrekken van de wijk

De betrokkenen vanuit de gemeente en de eigenaren zijn doorgaans snel in beeld. Voor bewoners, ondernemers, gebruikers en andere betrokkenen uit de wijk vraagt dit om een gerichte en praktische aanpak. Ondanks alle inspanningen tijdens het maken van het Masterplan blijft het organiseren van betrokkenheid vanuit wijkbewoners uit Overvecht een grote uitdaging. We gaan in de ontwerpfase daarom op verschillende manieren aan de slag om bij de start van elk project of gebiedsvraagstuk snel en zorgvuldig de juiste mensen uit de wijk te betrekken:

- We benaderen deelnemers uit het eerdere open planproces, zodat we voortbouwen op bestaande betrokkenheid en kennis van het gebied.
- We ontwikkelen de *Overvecht Centrum Pool*.
- Bij informatiebijeenkomsten bij de start van een project of gebiedsvraagstuk bieden we mensen de mogelijkheid om zich aan te melden om actief mee te denken of mee te werken.
- We zoeken mensen actief op in de wijk, bijvoorbeeld via gerichte gesprekken, focusgroepen of door aan te sluiten bij bestaande netwerken, initiatieven en organisaties.
- Fysieke communicatie op locatie. Doorlopend en bij de start van projecten laten we zien welke ontwikkelingen er spelen en wanneer mensen hierover mee kunnen denken of werken. Bijvoorbeeld met posters, bouwboarden of bouwhekdoeken.

Met deze aanpak combineren we continuïteit met vernieuwing en zorgen we ervoor dat per opgave de juiste mensen betrokken worden.

Communicatie

Duidelijke en zorgvuldige communicatie (procesduidelijkheid) als randvoorwaarde

Heldere en zorgvuldige communicatie is een essentiële randvoorwaarde voor een goed functionerend samenwerkingsproces. Zeker bij een

langjarige en complexe gebiedsontwikkeling als Overvecht Centrum is het van belang dat alle betrokken partijen beschikken over dezelfde informatie en een gedeeld beeld hebben van het proces.

Dit betekent dat voor alle samenwerkingspartners inzichtelijk is:

- hoe het proces is ingericht;
- wanneer en waarover keuzes worden gemaakt;
- welke rol en invloed partijen hebben in verschillende fases.

Deze procesduidelijkheid draagt bij aan vertrouwen, voorkomt misverstanden en ondersteunt een effectieve samenwerking.

Daarom geldt zowel op gebieds- als projectniveau dat:

- plannings van samenwerkingstrajecten transparant en toegankelijk zijn;
- doelen, spelregels en mate van invloed expliciet worden gemaakt;
- er een duidelijk aanspreekpunt is voor vragen over het proces.

De omgevingsmanager coördineert dit en bewaakt de samenhang tussen projecten en samenwerkingstrajecten. Projectteams stemmen hun aanpak en communicatie tijdig af en handelen in lijn met het gebiedsproces.

Transparant en herkenbare communicatie naar de wijk

Communicatie ondersteunt het planproces en is erop gericht om de gebiedsontwikkeling begrijpelijk, navolgbaar en herkenbaar te maken voor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen in de wijk.

Dit betekent dat communicatie:

- ontwikkelingen toegankelijk en inzichtelijk maakt;
- de samenhang tussen projecten en keuzes zichtbaar maakt;

- duidelijk maakt wat vastligt, welke afwegingen worden gemaakt en wat vervolgstappen zijn.

Uitgangspunt is een transparante en consistente communicatie, waarin steeds wordt teruggekoppeld wat er met inbreng is gedaan en hoe keuzes tot stand zijn gekomen. Dit draagt bij aan vertrouwen en betrokkenheid, ook bij partijen die niet direct deelnemen aan het proces.

Inzet van communicatiemiddelen

De communicatie wordt vormgegeven via een combinatie van bestaande en passende kanalen, in afstemming met Samen voor Overvecht. We zetten in op een mix van verschillende vormen, middelen en kanalen, zodat verschillende doelgroepen worden bereikt. Zowel online, offline als fysiek op locatie.

Placemaking en communicatie

Placemaking wordt ingezet om te bouwen aan gemeenschappen, tijdelijke initiatieven te stimuleren en Overvecht Centrum ook tijdens de ontwikkeling aantrekkelijk te houden. Daarnaast heeft placemaking een relatie met de gebiedsbrede communicatie en gebiedsmarketing. Dat heeft 2 functies:

- **Mensen meenemen:** we delen het toekomstbeeld om bewoners, bezoekers en eigenaren mee te nemen in de ontwikkeling van Overvecht Centrum. We maken het tastbaar en concreet, bijvoorbeeld door in de openbare ruimte beeldmateriaal en impressies te laten zien. Met relevante informatie en uitnodigingen om mee te doen en denken.
- **Identiteit laden:** we 'laden' de (toekomstige) identiteit van het gebied. We laten zien en maken concreet wat de gebiedswaarden 'divers', 'verbonden', en 'aantrekkelijk' betekenen.

Naast algemene communicatie via onder andere nieuwsbrieven, wijkberichten, website en sociale media, willen we de meer persoonlijke vormen van communicatie, zoals gesprekken in de wijk en directe benadering van bewoners en ondernemers voortzetten binnen de beschikbare middelen.

De buurt/omgeving wordt met regelmaat geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling -ook wanneer er weinig zichtbaar verandert- zodat verwachtingen helder blijven en betrokkenheid behouden blijft.

Goede communicatie vraagt daarnaast om afstemming tussen gemeente en eigenaren/ontwikkende partijen. Door gezamenlijk op te trekken in de communicatie wordt een consistent en herkenbaar verhaal naar de wijk neergezet.

SAMENWERKEN BIJ GEBIEDSVRAAGSTUKKEN, PROJECTEN EN VERSTERKEN

Met de start van de ontwerpfase verschuift het accent van gezamenlijke kaderstelling naar uitwerking en realisatie van het Masterplan. Binnen de vastgestelde kaders werken vastgoedeigenaren aan het ontwerp van gebouwen en de gemeente werkt aan gemeentelijke projecten, zoals de inrichting van de openbare ruimte. Ontwerpen komen daarbij stapsgewijs tot stand, van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp.

De gebiedsontwikkeling bestaat in deze fase uit twee typen opgaven:

- **Projecten:** concrete, locatiegebonden ontwikkelingen, zoals vastgoedontwikkeling en inrichting openbare ruimte. Dit geldt bijvoorbeeld voor de uitwerking van een plotontwikkeling, waar binnen de kaders van het Masterplan ruimte is om samen met bewoners en ondernemers invulling te geven aan de plint en de inrichting van de binnentuin.
- **Gebiedsvraagstukken:** opgaven die het niveau van individuele projecten overstijgen en betrekking hebben op samenhang, randvoorwaarden en kwaliteit van het gebied als geheel. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verdere uitwerking van het parkeren.

Op het projectniveau wordt concreet invulling gegeven aan het Masterplan. Tegelijkertijd wordt op gebiedsniveau de samenhang bewaakt en projecten voorbereid/opgestart, onder andere via de uitwerking van gebiedsvraagstukken. Beide niveaus zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Samenwerking op twee niveaus: gebied en project

Gebiedsniveau

Op gebiedsniveau vindt de regie plaats op de samenhang van de gebiedsontwikkeling als geheel. Hier worden projecten en gebiedsvraagstukken in onderlinge samenhang beschouwd en worden afwegingen gemaakt die het niveau van individuele projecten overstijgen.

De focus ligt op:

- het bewaken van de samenhang tussen projecten;
- het uitwerken en agenderen van gebiedsvraagstukken;
- het verbinden van ruimtelijke, sociale en programmatische opgaven;
- het organiseren van het spoor Versterken;
- en de gebiedsbrede communicatie.

De samenwerking op gebiedsniveau wordt georganiseerd vanuit een compact kernteam, dat de samenhang tussen projecten en gebiedsvraagstukken bewaakt en de communicatie op elkaar afstemt.

Projectniveau

Op projectniveau gaat het om de uitwerking van concrete projecten, zoals vastgoedontwikkelingen en projecten in de openbare ruimte. Deze vinden plaats binnen de kaders van het Masterplan en vragen om een gerichte en projectspecifieke vorm van samenwerking.

Per project wordt bepaald:

- welke onderdelen vastliggen en waar ruimte is voor invloed;
- wie worden betrokken;
- en welke vorm van samenwerking passend is.

Doel is dat projecten niet alleen ruimtelijk en financieel uitvoerbaar zijn, maar ook aansluiten bij de leefwereld van bewoners, ondernemers en gebruikers. Voor ieder project wordt een projectspecifiek samenwerkingsplan opgesteld. De projectteams zijn verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan.

Starten met een project of een gebiedsvraagstuk

Elk project en elk gebiedsvraagstuk begint met het opstellen van een startdocument. Dit document vormt de gezamenlijke basis en verbindt het Masterplan (inclusief sociale uitvoeringsstrategie), dit overkoepelende samenwerkingsplan en de concrete opgave die voor ligt in de ontwerpfase. Het startdocument is niet alleen een inhoudelijk vertrekpunt, maar ook het instrument om per opgave de samenwerking doelgericht en in afgeslankte vorm te organiseren.

De gemeente is samen met de initiatiefnemer/eigenaar verantwoordelijk voor het startdocument. Het startdocument maakt duidelijk wat de opgave is, welke kaders gelden en hoe de samenwerking wordt ingericht.

In het startdocument staat in ieder geval:

1. De opgave

- Aanleiding (bijvoorbeeld het ontwerp van een gebouw of plein)
- Het kader uit het Masterplan (bijvoorbeeld doelenkader, volume, programma), een beschrijving van welke thema's/ onderwerpen vastliggen en waar meer ruimte is.

- Risico's, zwakke en goede punten uit de scorekaart (eventueel een onderzoeksvraag die benoemd is in het Masterplan).
- Kansen en zorgen (oude uit het masterplanproces en een inventarisatie van nieuwe kansen en zorgen die opgehaald kunnen worden uit de gezamenlijke bijeenkomst).

2. De samenwerking

- de manier waarop de wijk, eigenaren en gemeente samenwerken;
- wie betrokken worden en met welk doel;
- welke aanpak uit het Kompas van Samen Stad Maken passend is.

3. De projectmatige aanpak

- welk budget en tijdsperiode beschikbaar is voor de samenwerking.
- de stappen in de uitwerking (bijvoorbeeld van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp);
- de momenten van toetsing en wie daarbij betrokken zijn.

Versterken als structureel onderdeel

Versterken is een structureel onderdeel van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum en geeft uitvoering aan de ambitie om samen met de wijk aan Overvecht Centrum te bouwen en kansen voor Overvechters zo vroeg mogelijk te realiseren. De gemeenteraad heeft dit met het aannemen van Motie 679 onderstreept. In deze motie wordt opgeroepen om samen met Overvechters, Overvechtse organisaties en ondernemers een plan voor samenwerking en placemaking te maken, zodat het Masterplan Overvecht Centrum daadwerkelijk een plan voor en door Overvechters wordt en kansen zo vroeg mogelijk en duurzaam worden benut.

Versterken richt zich op het gebied in het hier en nu. Het gaat om:

- het versterken en opbouwen van een gemeenschap;

- het vergroten van betrokkenheid en eigenaarschap;
- het stimuleren van tijdelijke initiatieven, zoals placemaking en placetesting;
- en het aanpakken van urgente knelpunten.

Zo blijft Overvecht Centrum ook tijdens de transformatie aantrekkelijk en leefbaar.

Placemaking speelt hierin een centrale rol. Het is een belangrijk instrument om het spoor Versterken te verbinden met de ruimtelijke en programmatische veranderingen in het gebied. Het vergroot betrokkenheid, maakt plannen ervaarbaar en biedt ruimte aan initiatieven van onderop.

De uitvoering vindt plaats in nauwe samenwerking met Samen voor Overvecht, bewoners, ondernemers en andere lokale partijen. De verdere uitwerking van Versterken krijgt een plek in de sociale uitvoeringsstrategie.

Idee: Overvecht Centrum Festival

Als verbindend element in de participatie en communicatie op gebiedsniveau kan worden ingezet op een jaarlijks Overvecht Centrum Festival als terugkerend moment in de gebiedsontwikkeling. Dit festival kan fungeren als:

- Ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers, initiatiefnemers en gemeente;
- Moment om de voortgang van de gebiedsontwikkeling te delen en hierover in gesprek te gaan met wijkbewoners;
- Platform voor gesprek, inspiratie en reflectie in de volle breedte.

Het festival combineert inhoud (presentaties, dialoog, verbeelding) met ontmoeting en activiteiten en draagt bij aan zichtbaarheid, betrokkenheid en gemeenschapsvorming rond Overvecht Centrum.

Voorbeelden: van werkwijze naar praktijk

De bovenstaande werkwijze krijgt pas echt betekenis in de toepassing in concrete projecten en gebiedsvraagstukken. Daarom staan hieronder enkele voorbeelden beschreven. Deze voorbeelden maken het gedachtengoed uit dit samenwerkingsplan concreet en laten zien hoe de samenwerking in de praktijk kan worden vormgegeven. Ze illustreren hoe per opgave wordt bepaald wat vastligt, waar ruimte is voor invloed en hoe de samenwerking tussen gemeente, eigenaren en wijk wordt ingericht.

De voorbeelden zijn nadrukkelijk geen blauwdrukken, maar bedoeld als richtinggevend. In de praktijk wordt per project of gebiedsvraagstuk steeds een passende aanpak gekozen, binnen de kaders van dit samenwerkingsplan.

Voorbeeld 1: plotontwikkeling (project, peilen/burgerparticipatie/samen aan zet)

Voor een plotontwikkeling liggen vanuit het Masterplan concrete kaders vast over hoogtes, woningaantallen en programmering. Een eigenaar/initiatiefnemer wil gaan ontwikkelen en de gemeente start een project. Als eerste stap wordt een startdocument gemaakt met het inhoudelijke speelveld en de samenwerking beschreven tijdens de ontwerpfasen. Hierin staat bijvoorbeeld dat de ontwikkelaar inwoners van Overvecht peilt over hun leefstijl en woonwensen voor de toekomstige woningen in het gebied (peilen). Bij de uitwerking werkt (vanuit de Overvecht Centrum Pool) een groep betrokken bewoners en ondernemers uit de wijk met de initiatiefnemer mee en toetst, naast de gemeente, de uitgewerkte plannen aan de uitgangspunten en ambities van het Masterplan (burgerparticipatie). Binnen het project wordt het ontwerp van de binnentuin benoemd als iets waar de initiatiefnemer, gemeente en toekomstige bewoners samen het ontwerp maken (samen aan zet).

Voorbeeld 2: openbare ruimte (project, burgerparticipatie)

De gemeente gaat aan de slag met het ontwerp van de inrichting van de

openbare ruimte in Overvecht Centrum. Vanuit het Masterplan liggen een aantal kaders vast maar er is nog geen ontwerp. De gemeente start een project. Als eerste stap wordt een startdocument gemaakt waarin zowel het inhoudelijke speelveld als de samenwerking wordt beschreven tijdens de ontwerpfase. In dit geval wordt bijvoorbeeld gekozen voor burgerparticipatie. De gemeente nodigt op verschillende manieren Utrechters uit om samen te werken. De gemeente neemt uiteindelijk een afgewogen besluit.

Voorbeeld 3: Bodemenergie/WKO-strategie (gebiedsvraagstuk, samen aan zet)

Een belangrijke vraag is hoe in de toekomst de nieuwe woningen, winkels en andere voorzieningen in Overvecht Centrum worden voorzien van warmte en energie. De uitwerking hiervan vraagt samenwerking tussen de gemeente en de eigenaren/initiatiefnemers in het gebied om tot een passende oplossing te komen. Zij stellen daarom een startdocument op waarin ze beschrijven hoe ze gaan samenwerken. De rol van wijkbewoners is bij de uitwerking van deze strategie beperkt. Wel is het belangrijk dat het belang van betaalbaarheid wordt geborgd. Dit staat in het Masterplan en maakt dus onderdeel uit van het startdocument als randvoorwaarde. Het is ook belangrijk dat er actuele informatie beschikbaar is. Wijkbewoners en ondernemers worden daarom over de voortgang geïnformeerd via algemene communicatie over de gebiedsontwikkeling.

Voorbeeld 4: Culturele Trekker (toekomstig project, samen aan zet)

Over de uitwerking van de Culturele Trekker zijn in het Masterplan nog slechts globale ambities en uitgangspunten geformuleerd. Ook is er nog geen dekking voor de Culturele Trekker. Het is nog niet ver genoeg uitgewerkt om als project te kunnen starten. Vanwege het belang van deze voorziening voor het gebied wordt als gebiedsvraagstuk wel een eerste verkenning opgestart. De gemeente betreft culturele en maatschappelijke partijen, bewoners en ondernemersorganisaties bij de eerste stappen om dit vraagstuk verder uit te werken (samen aan zet). Doel is te zorgen voor

eigenaarschap en gedeelde verantwoordelijkheid voor deze belangrijke functie in het gebied.

Voorbeeld 5: placemaking (gebiedsniveau, samen aanzet/overheidsparticipatie/overheidsmiddelen/Utrechter aan zet)

Placemaking is een belangrijk onderdeel van het Versterken van Overvecht Centrum, het maakt abstracte plannen erfahrbaar en biedt ruimte aan initiatieven van onderop. Placemaking draagt bij aan het activeren van plekken, het gezamenlijk verkennen van functies en het testen van het gebruik van toekomstige pleinen en openbare ruimtes. Placemaking gebeurt het liefst van onderop en vanuit de wijk. De gemeente en eigenaren zijn faciliterend, verbindend en initiërend. Dit kan, afhankelijk van type initiatief, op verschillende manieren binnen het kompas Samen Stad Maken worden georganiseerd.

TOT SLOT: HOUVAST VOOR DE ONTWERPFASE

Dit samenwerkingsplan biedt houvast voor de ontwerpfase van de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum. Het beschrijft niet voor iedere situatie tot in detail hoe moet worden gehandeld, maar geeft de uitgangspunten, spelregels en werkwijze waarmee gemeente, eigenaren en wijk de komende jaren samen verder kunnen werken aan de uitwerking van het Masterplan.

Die keuze voor een zekere mate van abstractie is bewust. De gebiedsontwikkeling van Overvecht Centrum is langjarig, complex en voortdurend in beweging. Projecten, gebiedsvraagstukken, belangen en omstandigheden zullen in de tijd veranderen. Juist daarom is het van belang om niet alles vooraf dicht te regelen, maar te werken met een gedeeld kader dat richting geeft en tegelijk ruimte laat om per opgave een passende aanpak te kiezen.

De echte kwaliteit van de samenwerking wordt daarmee niet alleen bepaald door dit overkoepelende samenwerkingsplan, maar vooral in de uitwerking van concrete projecten en gebiedsvraagstukken. Daar moet blijken of het lukt om de afgeslankte vorm van het open planproces waar te maken: doelgericht, transparant, zorgvuldig en met oog voor tempo, samenhang en betrokkenheid.

Dit vraagt van alle partijen niet alleen duidelijke afspraken, maar ook een passende houding en manier van werken. Van de gemeente vraagt dit regie, helderheid over kaders en betrouwbaarheid in proces en communicatie en durven loslaten waar passend. Van eigenaren en initiatiefnemers vraagt dit openheid, bereidheid om samen te werken en oog voor de betekenis van hun projecten voor het geheel van Overvecht Centrum, de wijk en de mensen voor wie we dit allemaal doen. Van

bewoners, ondernemers en andere betrokkenen vraagt dit de bereidheid om kennis, ervaringen, zorgen en ideeën in te brengen, en om deze waar mogelijk ook om te zetten in constructieve inbreng die bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied.

Dit samenwerkingsplan is daarmee geen eindpunt, maar een gezamenlijk vertrekpunt voor de volgende fase. Het biedt structuur en duidelijkheid, maar vraagt in de praktijk steeds opnieuw om zorgvuldige afweging, samenwerking en lerend vermogen. Alleen zo kan Overvecht Centrum zich stap voor stap ontwikkelen tot het kloppende hart van de wijk.

BIJLAGEN

Planning op hoofdlijnen

CONCEPT juni 2026		jaartal	26				27				28				29				30				31				32				33				34				35			
	kwartaal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4					
Versterken																																										
uitwerken Aanpak Versterken (incl. motie M679)																																										
uitvoering																																										
Veranderen - projecten																																										
Plot A1/A2 (VO, DO, uitvoering)																																										
Plot E2 (VO, DO, uitvoering)																																										
Plot C1 (VO, DO, uitvoering)																																										
Plot P2 grondruil																																										
Parkeergarage (VO) - kredietaanvraag																																										
Parkeergarage (DO, uitvoering)																																										
Openbare ruimte - technische check Masterplan																																										
Openbare ruimte - inrichtingsplan (VO, DO)																																										
Openbare ruimte - uitvoering																																										
Veranderen - gebiedsvraagstukken																																										
parkeren - onderzoeksvragen																																										
subsidies uitzoeken																																										
WKO exploitatie onderzoek starten																																										
Omgevingsplan fase 1 en 2																																										
sociale uitvoeringsstrategie opstellen																																										
sociale uitvoeringsstrategie "uitvoeren"																																										
fase 3, 4 en 5 - haalbaarheid winkelcentrum																																										