

# Plan voor samenwerking met Utrechters

## Opsteller:

Frank Speerstra / Mees ten Hooven / Annemieke van Geelen

## Projectnaam:

Herontwikkeling Aïdadreef - P+R locatie Overvecht

## Korte omschrijving van het project:

### *Inleiding*

Utrecht is een geliefde stad. Al jaren komen er meer mensen naar de stad dan dat er gaan. We verwachten dat het aantal inwoners groeit van zo'n 370.000 in 2023 naar meer dan 470.000 inwoners in 2040. Dat betekent dat er de komende 17 jaar 100.000 inwoners bij komen. We willen dat iedereen in Utrecht een geschikte en betaalbare woning kan vinden. We hebben dus meer woningen nodig. En dat willen we zo min mogelijk ten koste laten gaan van het groen.

### *Aïdadreef - P+R locatie*

De locatie van de huidige P+R naast station Overvecht is gemeentegrond. De P+R wordt grotendeels gebruikt door omwonenden en personeel van omliggende bedrijven in plaats van waar deze voor bedoeld is: parkeren en daarna verder reizen met het OV. Daarnaast is de P+R vanuit het Mobiliteitsbeleid 2040 en de Omgevingsvisie Overvecht op deze plek niet meer gewenst: de locatie is te ver de stad in.

### *Beoogde Ontwikkeling*

De P+R locatie aan de Aïdadreef is een strategische locatie in de wijk. De plek is in de Omgevingsvisie Overvecht aangewezen als ontwikkellocatie "groene buurtranden" waar de kwaliteit van het groen versterkt moet worden in combinatie met het realiseren van woningen en/of werkprogramma of voorzieningen. De ambitie daarbij is om te komen tot een ontwikkeling waar wonen en werken samenkomen en de verbinding met het groen sterk wordt verbeterd.

Datum: 11-09-2025

---

### *Nota van uitgangspunten*

Om op deze plek een ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig om het Omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) aan te passen. Hiervoor stellen we eerst een Nota van Uitgangspunten op. Dit heette voorheen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) of een Bouwvelop. Het resultaat van deze fase van het planproces is een door het college en de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) bevat de ambities en randvoorwaarden voor de gehele gebiedsontwikkeling. Bij deze Nota van Uitgangspunten wordt een samenwerkingsverslag gevoegd waarin is weergegeven wat is opgehaald bij de Utrechters en hoe dit is verwerkt in de NvU. Deze wordt vastgesteld door het college en daarna door de Raad.

Het opstellen van de Nota van Uitgangspunten(NvU) is een eerste stap in de totale ontwikkeling. Zie voor het gehele proces en de concept planning tot aan de NvU: de bijlage. Voor de volgende fasen wordt bij de start weer opnieuw een Samenwerkingsplan opgesteld.

<p><b>Wat is de vraag of kwestie in de eerstvolgende fase?</b></p>
<p>De P+R locatie is in de Omgevingsvisie Overvecht aangewezen als ontwikkellocatie in de “groene buurtranden”. Hier moet de kwaliteit van het groen versterkt worden in combinatie met het realiseren van woningen, werkprogramma en/of voorzieningen. Dit is binnen het Omgevingsplan nog niet mogelijk. We werken in eerste instantie toe naar een Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie.</p> <p><u>De vraag daarbij is: hoe kan het groen op deze locatie worden versterkt met tegelijkertijd toevoeging van bebouwing?</u> In de RSU2040 en de Omgevingsvisie Overvecht zijn dit de kernambities voor deze locatie. Tegelijkertijd is er veel weerstand geweest tegen de inhoud van de Omgevingsvisie, o.a. vanwege de voorgestelde verdichting. Dit is een belangrijk signaal en verdient uitgediept te worden in onze gesprekken waar het raakt aan het toevoegen van de zo nodige woningen en/of het versterken van het groen.</p>
<p><b>Beschrijf hieronder de belangrijkste groepen Utrechters<sup>1</sup> die een rol spelen bij jouw vraag.</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De direct omwonenden in zowel Overvecht als Tuindorp;</li> <li>2. De omliggende bedrijven en organisaties;</li> <li>3. De toekomstige bewoners;</li> <li>4. De toekomstige gebruikers van de (beoogde) functies;</li> <li>5. De huidige gebruikers van de P+R locatie;</li> <li>6. De bewonersorganisaties uit zowel Overvecht als Tuindorp.</li> </ol>
<p><b>Welke samenwerkingsvorm past bij de eerstvolgende fase, vraagstuk of kwestie?</b></p>
<p>De belangrijkste uitgangspunten voor de toekomst van deze locatie zijn al door de Gemeenteraad vastgesteld. In zowel de RSU2040 als de Omgevingsvisie Overvecht wordt deze locatie gezien als plek waar het groen versterkt kan worden en tegelijkertijd verdicht kan worden met woningen en voorzieningen.</p> <p>Om hier een ontwikkeling mogelijk te maken moet het Omgevingsplan worden aangepast en voorafgaand daaraan: een Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling worden opgesteld. Hier is een Raadsbesluit voor nodig. Om tot dit raadsbesluit te komen gaan we het gesprek aan met de betrokkenen. We willen luisteren naar wat belangrijk is bij een ontwikkeling op deze locatie en voor het versterken van het groen. Daarbij denken we aan het type voorzieningen, sfeer van wooncomplex, het gebruik van het groen, enzovoort.</p> <p>De gemeente is eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor het proces. Er is nog geen representatieve groep eindgebruikers in beeld. Conform het kompas voor zeggenschap</p>

<sup>1</sup> Met Utrechters bedoelen wij zowel bewoners als toekomstige bewoners, gebruikers, maatschappelijke organisaties en commerciële organisaties in de gemeente Utrecht.

uit Samen Stad maken past daarmee in deze fase de samenwerkingsvorm 'peilen'. Peilen is: breed ophalen wat belangrijk is; inloop, gesprekken in de buurt en online. We luisteren, beantwoorden vragen en informeren belanghebbenden.

We volgen hier ook de afspraken gemaakt in het Wijkakkoord Overvecht. Er lopen tegelijkertijd gesprekken over de uitvoering van motie 108. De uitkomst van deze gesprekken nemen we mee in het verdere proces.

We willen zoveel mogelijk belanghebbenden bereiken. Daarbij werken we samen met een kerngroep van betrokken bewoners om het samenwerkingsproces te bespreken.

Naast gebruikmaken van bekende inwonerssignalen stellen we aanvullende vragen, zowel online als offline, bijvoorbeeld op straat of in gesprekken met kleinere groepen mensen en stakeholders bij elkaar. Op die manier horen we ook geluiden die ons niet vanzelf bereiken en stimuleren we dat Utrechters met elkaar in gesprek gaan.

We koppelen deze resultaten tijdens een plenaire sessie terug. De belangrijkste thema's uit de tot dan toe gehoorde input lichten we toe zodat iedere betrokkene het brede geluid kan horen en getoetst kan worden of we signalen missen. Na deze plenaire sessie zal/zullen aanvullend een (of meerdere) klankbordgroep(en) worden gevormd om inhoudelijk mee te denken over de plannen. Hiervoor zullen omwonenden gevraagd worden om deel te nemen.

Op basis van deze brede inventarisatie, krijgt het college en de raad inzicht in de verschillende belangen en kan dit onderdeel zijn van een integrale afweging in een besluit (de Nota van Uitgangspunten). Met een integrale afweging wordt bedoeld dat de harde gemeentelijke randvoorwaarden (eisen) en de zachtere gemeentelijke randvoorwaarden (wensen) worden afgewogen tegen de uitkomsten van het peilen. Hierbij laten we zien wat we aan inbreng hebben opgehaald, wat we met de inbreng hebben gedaan en waarom we bepaalde keuzes maken. Die keuzes worden aan het college en de raad voorgelegd en die nemen uiteindelijk het besluit of hierin de juiste afwegingen zijn gemaakt.

### **Proces**

Tussentijds stemmen we het samenwerkingsproces in een regulier overleg af met een kerngroep van betrokken bewoners. We halen daarbij actief input op over de uitvoering van de participatie. Wijkberichten leggen we voor aan deze deelnemers. De straatinterviews bereiden we gezamenlijk voor en voeren we gezamenlijk uit. Het Samenwerkingsplan is op basis van hun input op punten aangescherpt en aangepast.

Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm.

1. De eerste stap die we hebben gezet is de beoogde samenwerking bespreken met het Wijkplatform Overvecht, een afvaardiging van de bewoners uit Tuindorp en de Fietzersbond.
2. Mede op basis van hun input is het Samenwerkingsplan verder uitgewerkt.
3. Daarna organiseerden we een inloopbijeenkomst waar het proces en de verschillende onderwerpen uit de planvorming werden toegelicht aan omwonenden. Daarbij gaven we ook aan waar we input voor zoeken en waar men nog invloed op kan uitoefenen. Deze input zoeken we aan de hand van 'peilen': we inventariseren wensen en zorgen ten aanzien van de ontwikkeling. Buurtbewoners hadden op deze bijeenkomst een eigen tafel om input op te halen. De verslaglegging van deze bijeenkomsten is afgestemd met deze groep buurtbewoners en te vinden op de DenkMee pagina.
4. Gelijktijdig gaan we via DenkMee van start met een digitale vragenlijst en gesprekken in de buurt. De vragenlijst is later aangepast in afstemming met betrokken bewoners. De vragenlijst doen we aan de hand van 'peilen': we inventariseren wensen en zorgen ten aanzien van de verschillende onderwerpen uit de planvorming. Dit loopt tot eind september 2025. De gemeente bereidt vanuit beleid en onderzoek varianten voor, voor de (Nota van) uitgangspunten (voor de bebouwing en het groen).
5. Op een bewonersbijeenkomst (naar verwachting november 2025) presenteren we de inbreng en dilemma's indien aanwezig. En gaan we in tafels uiteen om onderwerpen te verdiepen.
6. Na deze bijeenkomst is het mogelijk om in een of meer klankbordgroep(en) onderwerpen te verdiepen. De precieze vorm hiervan moet verder worden uitgewerkt.
7. De input uit de participatie wordt afgewogen tegen de gemeentelijke randvoorwaarden, wensen en eisen. We laten zien wat we aan inbreng hebben opgehaald, wat we met de inbreng hebben gedaan en waarom we bepaalde keuzes maken. Daarbij kan niet alles worden overgenomen, omdat er onderling tegenstellingen in de inbreng zal zitten en belangen onderling verschillen.
8. Op een bijeenkomst (naar verwachting 1<sup>ste</sup> kwartaal 2026) presenteren we varianten voor het plan (NvU) en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt. Reactie daarop is mogelijk.
9. De gemeente verwerkt en weegt alle inbreng af en komt zo tot een voorkeursvariant. Deze presenteren we op een afsluitende bijeenkomst naar verwachting in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2026).
10. De NvU wordt vervolgens, inclusief Samenwerkingsverslag aangeboden aan de verantwoordelijk wethouder en vervolgens via het College van B&W aan de Gemeenteraad. In de NvU zal een afweging in gemaakt worden die we transparant en inzichtelijk zullen maken. College en raad bepalen vervolgens of de inbreng op een juiste manier is afgewogen.

Hoe ga jij de leidende principes voor houding en gedrag verwerken in je eerstvolgende stappen?

Er is contact met het Wijkplatform Overvecht. Daarnaast is inmiddels ook gesproken met de bewonersvertegenwoordiging van Tuindorp (Tuindorps Belang), een afvaardiging van de bewoners van de Arno/Tiber/Butterflydreef en de Fietzersbond. We werken daarbij aan duurzame relaties.

We zijn open en eerlijk over de kaders voor de ontwikkeling op deze locatie. We luisteren en vragen door om zo goed mogelijk in de Nota van Uitgangspunten op te nemen wat voor omwonenden en andere belanghebbenden belangrijk is voor een ontwikkeling op deze locatie.

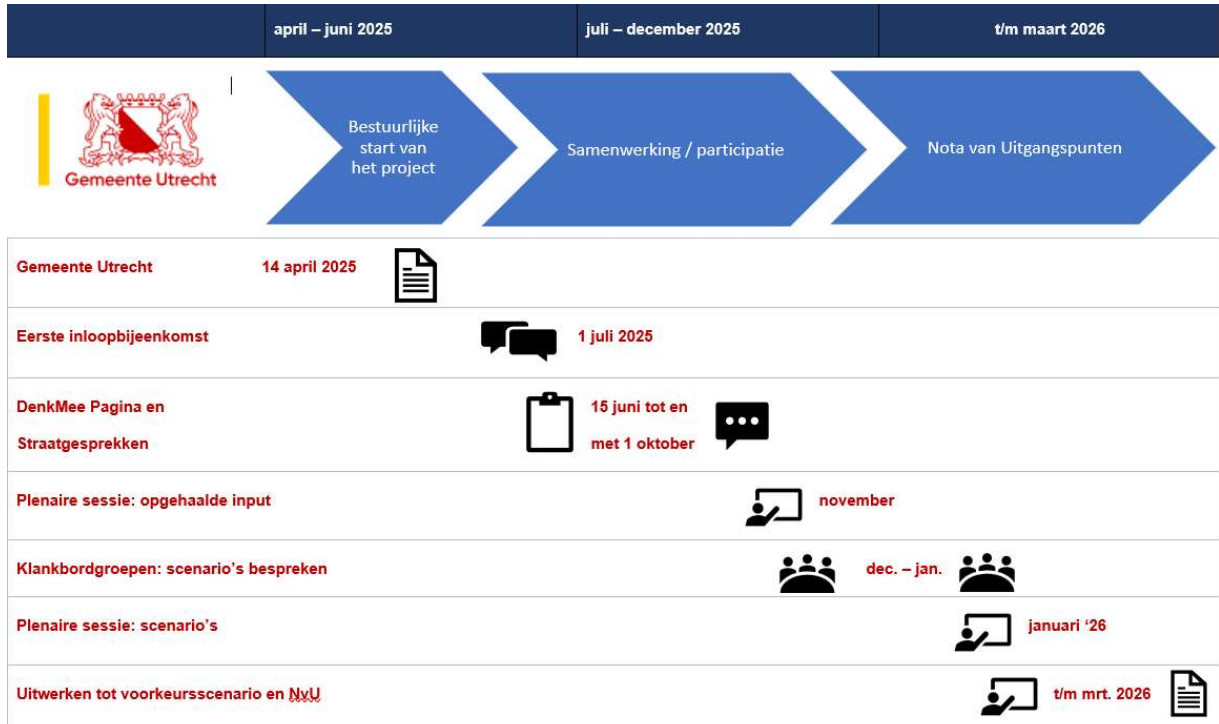
We tonen lef en vertrouwen door de uitwerking van dit proces te bespreken en af te stemmen met een kerngroep van omwonenden. Hierbij gaat het over het proces en niet over de inhoud. De inbreng van deze kerngroep wordt meegenomen (bijvoorbeeld in de aangepaste vragenlijst voor DenkMee) en waar dit niet het geval is wordt beargumenteerd waarom niet.

De toekomstige bewoners en gebruikers zijn nog niet benaderbaar. We willen ook weten wat de Utrechters (met name woningzoekenden) belangrijk vinden. Dit kan zowel online (DenkMee, enquête) als offline via straatgesprekken en interviews. Op die manier denken we een diverse groep belanghebbenden te kunnen spreken en bevragen over de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Daarnaast hebben we contact met de Woonbond om via hun panel (van +/- 1000 woningzoekenden in de regio Utrecht) een representatieve groep woningzoekenden te kunnen benaderen.

We communiceren over enquêtes, bewonersbijeenkomsten, straatgesprekken en interviews via verschillende communicatiekanalen vanuit gemeente en anders zoals Dreefnieuws. Op die wijze denken we een diverse groep belanghebbenden te kunnen spreken en bevragen over de uitgangspunten voor de ontwikkeling.

## Bijlage: Planning en proces

### Conceptplanning tot het opstellen van de NvU



### Proces tot start bouw

