

Participatieplan Ivoordreef

1 Participatieplan

Dit participatieplan is eind 2020 opgesteld in aanloop naar de herontwikkeling van de Ivoordreef. Tussen eind 2020 en juli 2021 is er een aantal ontwikkelingen geweest dat heeft geleid tot vertraging. Dit maakt dat een aantal voorgenomen participatiemomenten nog niet hebben kunnen plaatsvinden en de planning onderaan het document dus niet up-to-date is. Zodra we de volgende stappen in het proces kunnen zetten, kunnen we de organisatie van deze participatiemomenten ook weer oppakken en zal dit via de website gecommuniceerd worden.

De Ivoordreef wordt herontwikkeld. De bestaande flat wordt gesloopt. Op de locatie van de bestaande flat en het gebied wat nu parkeren, spelen en sporten is, komen nieuwe woningen.

Vanaf 2016 is het consortium van Bo-Ex, Amvest en ERA Contour, in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht, bezig met planvorming. In juli 2020 hebben de partijen het besluit genomen door te pakken en toe te werken naar een bouwvelop, bestemmingsplanwijziging en realisatie van het plan. In 2018 is de buurt voor de laatste keer geïnformeerd: nu we plannen hebben, gaan we weer de buurt in.

Om te komen tot een breed gedragen plan, is het noodzakelijk te participeren. Dit plan van aanpak beschrijft:

- Het doel wat we willen bereiken met participatie;
- De algemene info over het project;
- Wat hebben we eerder opgehaald;
- Op welke onderdelen is invloed uit te oefenende door de verschillende stakeholders;
- De stakeholders analyse;
- Hoe we ons doel gaan bereiken: welke middelen zetten we in (incl planning);
- De kartrekkers / rolverdeling.

2 Doel van participatie

Wat willen we bereiken met participatie en waarom doen we dit? Als ontwikkelaar, belegger, corporatie heb je het beste met de buurt voor. Maar er is een groot verschil in de betrokkenheid in het gebied waarin je aan de slag bent. Als projectleider van een van de partijen ben je voornamelijk bezig met werkzaamheden tot het moment dat de bouw van start gaat: je managet op de achtergrond dat je daadwerkelijk gaat bouwen. De corporatie en belegger willen dat de plek gedurende 50 jaar echt aantrekkelijk blijft: zij houden immers bezit in het gebied. De ontwikkelaar wil dat de toekomstige bewoners er met veel plezier wonen. De gemeente wil dat de bewoners met veel plezier op de plek kunnen wonen: zich veilig voelt. Allemaal willen we dat over 10 jaar trots zijn op datgene wat we nu bedenken. De omwonenden wensen waarschijnlijk de omgeving verbeterd wordt dan de huidige situatie, behoud van de leuke dingen die er nu zijn. Maar wat ze echt willen, weten we nog helemaal niet.

De mensen die nu rond de Ivoordreef wonen kennen de plek als beste: zij zijn de experts op het gebied van het functioneren van de plek op dit moment. Juist die expertise hebben we nodig in de

Participatieplan Ivoordreef

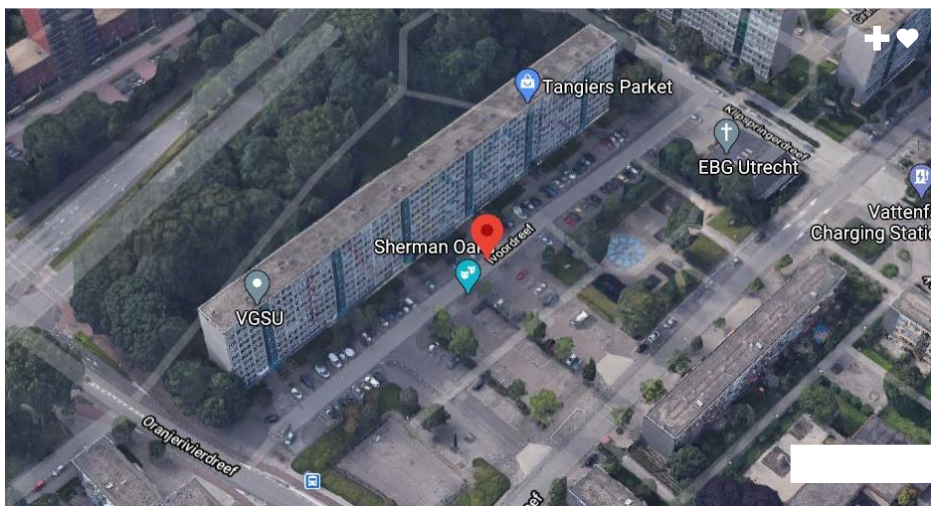
ontwikkeling. Wat kan er beter, hoe lopen routes, waar is behoefte aan, wat werkt goed en wat niet, hoe functioneert het sportveld en het speelveld.

Het doel van participatie is om de expertise van de omwonenden te implementeren in de nieuwe ontwikkeling. Zodat alles straks klopt: dat de Ivoordreef onderdeel is van de wijk Zambesidreef en Overvecht als geheel. Dat door de participatie het plan versterkt wordt en kansen gegrepen worden die nu niet gegrepen kunnen worden. En dan de omwonenden en toekomstige bewoners trots zijn op deze ontwikkeling: dat ze bij hebben gedragen aan een sterke buurt te maken en eigenaarschap gaan voelen.

We participeren niet omdat het moet: **we participeren omdat we geloven dat we samen met de buurt een betere leefomgeving kunnen maken. Voor de huidige en de toekomstige bewoners. Zowel fysiek als sociaal.**

3 Wat houdt het project in?

Het project de Ivoordreef omvat de sloop van een 10-hoog flat (174 woningen) en nieuwbouw van ongeveer 311 woningen (appartementen en eengezinswoningen, sociale huur, middeldure huur en koop).

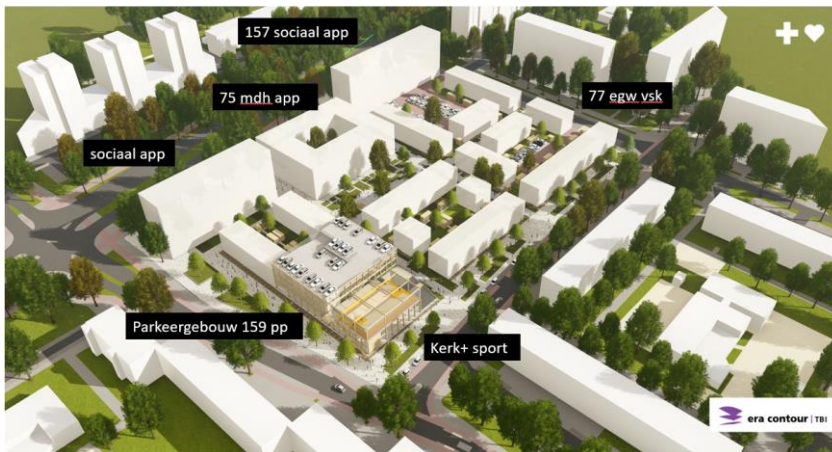


Huidige situatie

Momenteel bestaat het plangebied uit 174 sociale huurwoningen. Op de hoek Klipspringerdreef-Kasaidreef bevindt zich een kerk: de Evangelische Broeder Gemeenschap (EBG): een gebouw uit 1967. Naast de kerk is een speelplaats met spetterbad. In de zomer wordt het spetterbad veel gebruikt. Er zijn meerdere spetterbaden in Overvecht: dit hoort echt bij de wijk. Helaas is het elk jaar

Participatieplan Ivoordreef

weer de discussie of de spetterbaden wel gebruikt mogen worden i.v.m. gezondheid (o.a. vanwege legionella). Tot nu toe is het elk jaar feest, tot genoegen van de bewoners van Overvecht. Naast de speelplaats is een parkeerveld. Op de hoek van de Kasaidreef – Oranjerivierdreef bevindt zich een sportveldje: voor voetbal – basketbal. Dit veldje wordt goed gebruikt. Aan de Oranjerivierdreef is een bushalte. Aan de voorzijde van de flats ligt de Ivoordreef met aan weerszijde haaks parkeren. Er is een flinke groenstrook tussen de bestaande flat en de Einsteindreef. Door deze groenstrook loopt een voetpad, deze wordt niet veel gebruikt. Voetgangers lopen meestal aan de overzijde van de Einsteindreef. De Oranjerivierdreef is een 50km/uur weg, de Einsteindreef 70 km/ uur. De Kasaidreef en Klipspringerdreef zijn beide 30 km/uur wegen. Op de Kasaidreef wordt vaak te hard gereden: deze weg wordt gebruikt als sluiproute om 1 verkeerslicht te omzeilen. De Klipspringerdreef is een zogenaamde speelstraat.



Nieuwe situatie

De orthogonale structuur blijft behouden. Met dat verschil dat de bouwblokken gesloten bouwblokken zijn. Dat is on -Overvechts.

Er zal aan de Einsteindreef groen verdwijnen te behoeve van het project. De gemeente heeft aangegeven dat het groen kwantitatief of kwalitatief gecompenseerd dient te worden. Hoe is nog niet bekend.

Met de realisatie van de Ivoordreef willen we het volgende bereiken:

“Wij geloven dat de Ivoordreef zodanig geactiveerd kan worden dat het een integraal onderdeel wordt van de ongedeelde stad Utrecht. Een plek waar het niet alleen bij oplevering, maar ook in 2050, fijn verblijven en wonen is. Wij geloven erin dat door de Ivoordreef te herontwikkelen, dit een positieve impuls (zowel fysiek als maatschappelijk) geeft voor de directe omgeving van de Ivoordreef en kan werken als een olievlek voor geheel Overvecht.”

Participatieplan Ivoordreef

Om dit te bereiken hebben we 5 essenties benoemd. Dit is het verhaal van wat de plek moet gaan worden (zie tevens het KPvE: het Kwalitatief Programma van Eisen):

1. Verbonden met de wijk: de Ivoordreef maakt onderdeel uit van de wijk, versterkt de wijk;
2. De plek voor ontmoeting: op deze plek komen kinderen en volwassenen voor ontmoeting: om te spelen, met elkaar te praten, elkaar te helpen.
3. Spelen voor de deur, parkeren om de hoek. In Overvecht is het nu zo geregeld dat met name het spelen om de hoek gebeurt en parkeren voor de deur. In de Ivoordreef keren we het om: spelen voor de deur en parkeren om de hoek. Dat betekent: geen auto's in de straten van het plangebied.
4. Eigenaarschap van de openbare ruimte. De bewoners en omwonenden van de Ivoordreef voelen zich verantwoordelijk voor het openbaar gebied. Ze hebben zorg en aandacht voor het openbaar gebied en spreken mensen aan op wangedrag.
5. De bewegelijke buurt. We maken korte metten met het autogebruik: er gaat meer gewandeld worden! Wandelen is gezond en gezond mensen zijn over het algemeen gelukkiger.

In het KPvE staat een aantal middelen waarmee we de essenties gaan bereiken. De architect en landschapsarchitect gaan aan de hand van deze essenties de gebouwen, straten en pleinen ontwerpen.

4 Wat hebben we eerder opgehaald?

In 2018 is de laatste bijeenkomst geweest met mensen uit de buurt en andere betrokkenen, zie bijlage. In de afgelopen 2 jaar is er nogal wat gebeurt achter de schermen:

Het plan zoals in 2018 gepresenteerd was financieel niet haalbaar. Vervolgens zijn we gaan tekenen en rekenen, zijn er verschillende varianten de revue gepasseerd en werd de Ivoordreef op gegeven moment echt een rekenplan: alles gebaseerd op kosten en opbrengsten om er maar een rendabel plan van te maken. De kwaliteit was ver te zoeken. Gezamenlijk met de gemeente is besloten weer terug te gaan naar de essenties van het plan: wat wilden we bereiken met de Ivoordreef. Met de essenties van het plan is er een plan ontstaan waarbij we enthousiast zijn, wat nog niet haalbaar is maar waarin we geloven dat het een rendabel plan kan worden en een kwalitatieve toevoeging voor Overvecht, passend binnen de ambities van Samen voor Overvecht en de Werkplaats.

De opmerkingen die in 2018 zijn gemaakt door de aanwezigen, zijn voor een groot deel verankerd in het plan.

De EBG (Evangelische Broeder Gemeenschap), ook een stakeholder, is een ander verhaal. Ook met de EBG zijn gesprekken geweest, maar de focus daar lag op de verkenning of verhuizen een optie is. Voor de EBG hebben we een aparte document opgesteld, waarin we de strategie en wijze van communiceren bespreken zodat in maart 2021 een besluit over een verhuizing (kerk binnen plangebied of elders) of blijven (kerk op huidige locatie) wordt genomen.

Participatieplan Ivoordreef

5 Waarover gaat het participeren vanaf heden?

Het stedenbouwkundige plan, waaronder de gebouwvolumes, rooilijnen/verkavelingen, afstanden, typologieën gebouwen en esthetische kwaliteit wordt verstaan, is een vaststaand feit: hierover is overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de marktpartijen. De afdeling stedenbouw is nauw betrokken bij het ontwerp. Waar een toegevoegde waarde vanuit de buurt wenselijk is, betreft de volgende punten:

- Het openbaar gebied aan de dreven. De dreven worden heringericht met parkeervakken en bomen. Mogelijk wordt de Kasaidreef een 30 km/uur straat wat betekent dat de rijbaan smaller kan.
 - Ophalen ideeën en wensen op het straatprofiel van de Kasaidreef;
- Het plein in de Ivoordreef. Op het plein komen speelvoorzieningen voor kinderen en een waterelement om te spelen.
 - Ophalen ideeën en wensen op de inrichting van het plein, speelvoorzieningen;
- Het sportveld wordt geplaatst op de kerk, met een trap naar het sportveld. De grootte van het sportveld staat vast, maar de inrichting ervan niet.
 - Ophalen ideeën en wensen van het type sport en andere elementen die voor de jeugd en volwassenen wenselijk is. De vormgeving van de trap naar het sportveld als een plek waar je elkaar kan ontmoeten of juist onderdeel kan zijn van het sportveld.

Voor de groep toekomstige bewoners, worden juist ideeën opgehaald over de vrije sector koopwoningen. Voldoen deze woningen aan de wensen? Er wordt achterhaald waar de toekomstige bewoners hun prioriteiten leggen.

6 Stakeholders

We onderscheiden 4 doelgroepen met mate van betrokkenheid en impact van de ontwikkeling. De mate van belang is voor deze groepen verschillend.

1. De Evangelische Broeder Gemeenschap (EBG);
2. de direct betrokkenen;
3. de belanghebbenden;
4. de toekomstige bewoners.

De stakeholders worden onderverdeeld in deze 4 doelgroepen. Per doelgroep wordt een andere wijze van benadering gehanteerd, een andere vorm van participatie/ betrekken bij het project, en communicatie. We onderscheiden 3 vormen van participatie:

Raadplegen

We vragen om meningen, ervaringen en ideeën. We gebruiken waar mogelijk de reacties van betrokken personen bij het vervolg. De reacties zijn niet dwingend, we hoeven er niets mee te doen.

Advies vragen

Participatieplan Ivoordreef

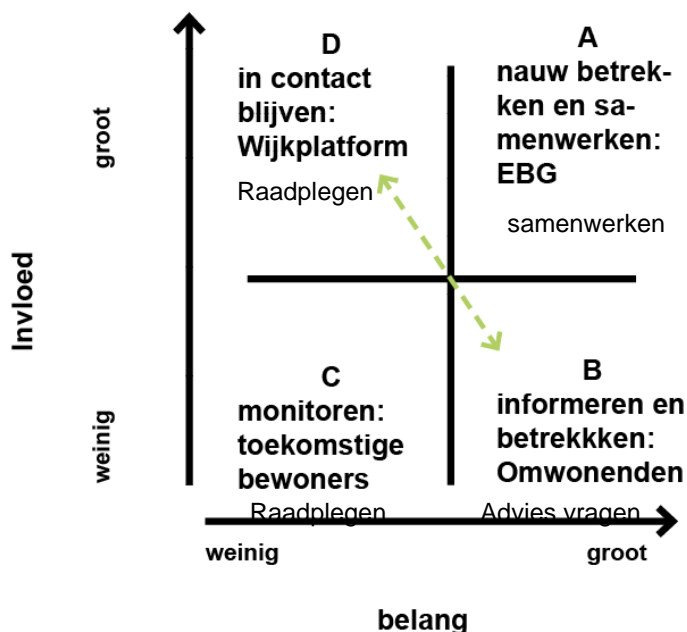
We vragen om advies. De groep komt tijdens een sessie met problemen en oplossingen. De reacties spelen een grote rol bij de uitwerking van het project. We nemen meeste resultaten over en leggen goed uit waarom bepaalde adviezen niet worden overgenomen

Samenwerken

We werken als partners samen en overleggen vanaf het begin met elkaar. Samen zoeken we naar oplossingen en samen nemen we een besluit.

In sommige gevallen is participatie niet noodzakelijk, omdat de belangen en invloeden van een groep nihil is. Toch willen we dat men op de hoogte is van de ontwikkeling van de Ivoordreef: vandaar dat we naast participeren de taak hebben om te **informer**. Zodat men weet wat er in hun wijk, buurt of straat gaat gebeuren. En bij wie zij terecht kunnen met vragen.

In onderstaand schema een opsomming van stakeholders en de strategie bij elk van deze groepen. Dit plan van aanpak wordt bij voorkeur besproken met Samen voor Overvecht om kansen die er liggen mee te nemen in dit Plan van Aanpak en in het project.



Om de verschillende stakeholders niet allemaal apart te benaderen, maken we verschillende groepen voor het organiseren van sessies.

1. De EBG is een zeer grote belanghebbende. Zij hebben bezit in het gebied en voor de kwaliteit van de buurt, zou het aantrekkelijk zijn als ze verhuizen binnen het plangebied. De EBG heeft een groot belang en grote invloed op het project: we moeten de EBG nauw betrekken en samenwerken. *Voor de samenwerking: zie het strategische PVA EBG.*

Participatieplan Ivoordreef

De gesprekken met de EBG zijn altijd tussen ontwikkelcombinatie, corporatie Bo-Ex en EBG, de gemeente is aanwezig als toehoorder. De EBG kan, indien ze dit wenst, een afvaardiging sturen naar de tweede groep. Bij voorkeur neemt een lid van de EBG deel aan de klankbordgroep. Dit om de verbinding met de wijk te hebben. De EBG wordt ongeveer gelijktijdig met de klankbordgroep geïnformeerd over het project.

2. De direct betrokkenen bestaan uit de volgende groepen mensen:

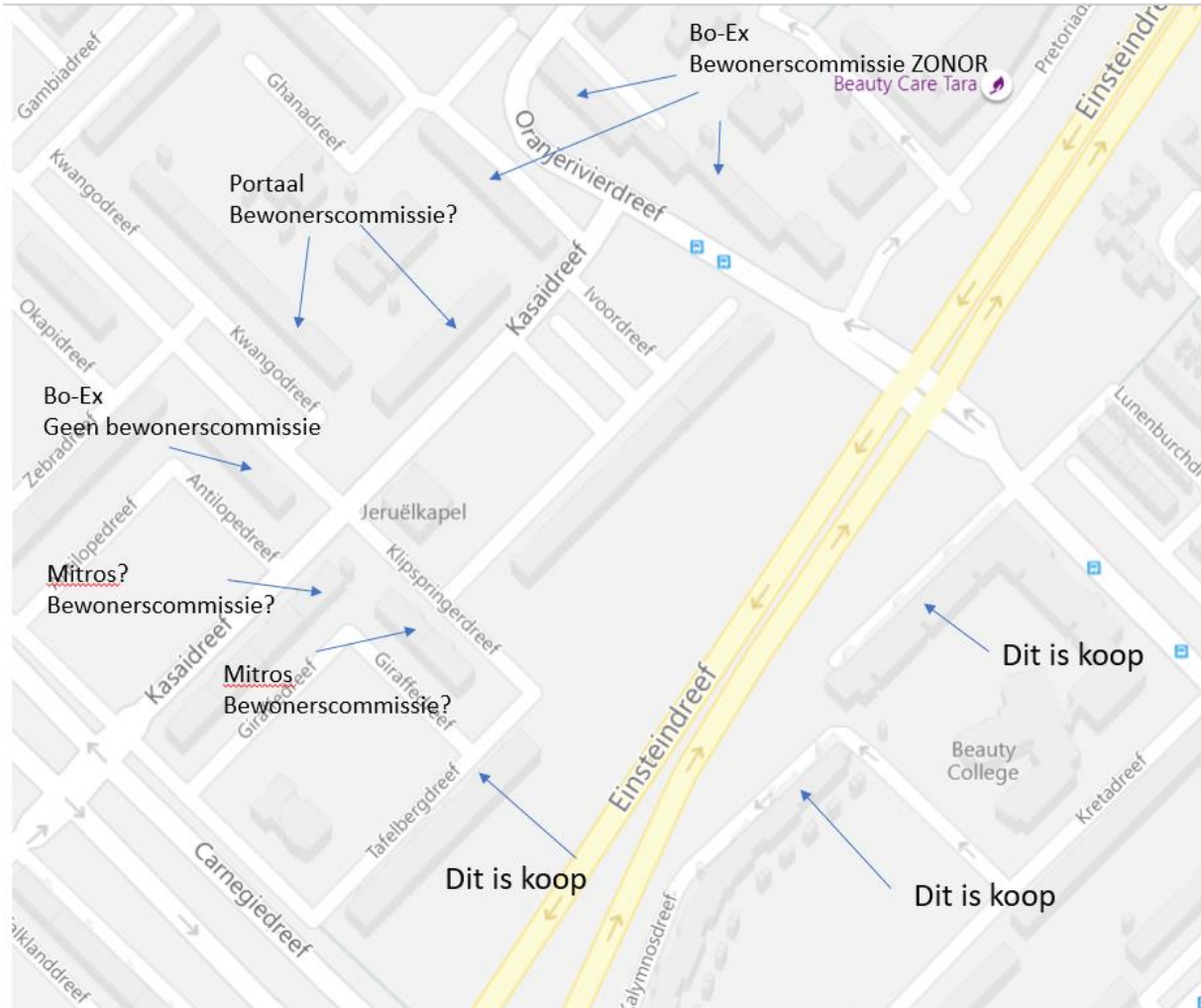
- de omwonenden aan de Kasaidreef, Oranjerivierdreef, de 10 hoogflat aan de Klipspringerdreef;
- de mensen die ooit in de flat hebben gewoond en hebben aangegeven graag weer terug te komen op de Ivoordreef (de terugkeerders);
- de mensen die niet direct aan het plangebied wonen, maar wel gebruik maken van de voorzieningen. Erlangslopen om van a naar b te gaan;
- De wijkambassadeurs;
- de corporaties die bezit hebben rondom de Ivoordreef;

Vanuit de eerste vier genoemde groepen mensen, vormen we een klankbordgroep. In deze groep zitten maximaal 15 personen. Zij worden de ogen en oren van de wijk. De klankbordgroep wordt als eerste geïnformeerd over de voortgang en het plan. De klankbordgroep adviseert de ontwikkelcombinatie en Bo-Ex of informatiebijeenkomsten plenair kunnen of niet, en of de direct omwonenden vooraf geïnformeerd moeten worden.

3. betrokkenen: de mensen die graag willen weten wat er in de wijk speelt.. Ze kunnen adviseren, ze leggen verbindingen met andere ontwikkelingen. Deze groep wordt uitgenodigd bij informatie sessies.

4. de toekomstige bewoners (anders dan de terugkeerders). Een aparte groep: de geïnteresseerden in een nieuwe woning. Deze groep hebben we nodig om te peilen of de woningen passen bij e wensen.

Participatieplan Ivoordreef



Eigendommen en bewonerscommissies stakeholders 2

7 Planning en acties

In onderstaande planning een opsomming van de bijeenkomsten en gesprekken die we komende periode gaan voeren tot en met vrijgave bestemmingsplanstukken.

Planning	Stakeholder	
Oktober - maart 2020	1	Gesprekken met tussen ontwikkelaar en EBG. Maart besluit go - nogo
Oktober 2020	2 en 4	Op locatie gesprekken voeren met gebruikers van sport en speelveld (geen plan tonen)
Oktober 2020	10	Afspraak Samen voor Overvecht (over participatie en wijkverbetering> geen beeld tonen)

Participatieplan Ivoordreef

Oktober 2020	3	Informereren corporaties. Ophalen info bewonerscommissies.
31 oktober		Plan kan vrijgegeven worden: leden EBG zijn volledig op de hoogte.
Begin november 2020	1 t/m 14	Informatieavond. Wat is er gebeurd, Toelichting plan, wat is meegenomen van sessie 2018, planning, mijlpalen, wijze van participeren, waar is invloed op, scenario's kerk, oproep formere klankbordgroep. Toelichten rol klankbordgroep. Eerste reacties worden gevraagd. Verslaglegging van deze sessie. Ideeën voor projectnaam?
November 2020	7	Presentatie wijkplatform
Eind november 2020	1, 2 en 4	Op pad met wijkambassadeurs.
eind november 2020	7	Eerste klankbordgroep: verdelen in werkgroep sport en plein.
Begin december 2020	1, 2 en 4	Met kinderen de wijk is: wat zijn leuke speelplekken, welke routes lopen ze, route naar school (klankbordgroep is aanwezig, evenals wijkambassadeurs)
Medio december 2020	1, 2 en 4	Met ouderen de wijk in: wat ontbreekt en moet terugkomen op de Ivoordreef (klankbordgroep is aanwezig, evenals wijkambassadeurs)
Medio december 2020	1, 2 en 4	Introductie swipen: voorbeelden uit klankbordgroep toetsen onder de gebruikers middels online enquête
Begin januari 2021	7	Klankbordgroep: Vertaling ideeën uit klankbordgroep. Resultaat: 3 voorstellen in concept. Verzoek op reactie. Stand van zaken bouwenvelop
Eind januari 2021	1 t/m 14	Informatiebijeenkomst, toelichting bouwenvelop. Resultaten klankbordgroep en enquête. Aankondiging inspraak op bouwenvelop: van 9-2 tot 22-3
Medio maart 2021	5 en 15	Klantenpanel. Wat is de behoefte van de toekomstige bewoners?
Eind maart	7	Klankbordgroep: toelichting wat gedaan is met de opmerkingen op de bouwenvelop. Daarna (in april): Terugkoppeling per brief aan stakeholders 1 t/m 14 wat gedaan is met de opmerkingen op de bouwenvelop. Verstrekken 2 kolommen document.
Mijlpaal 1: maart 2021 start procedure bouwenvelop + go – nogo kerk		
Mei 2021	7	Klankbordgroep voortgang + presentatie voorloopsite met alle info
Mei 2021	1 t/m 14	Informatiebrief voortgang
Juli 2021	7	Presentatie klankbordgroep plein en sport
Augustus 2021	1 t/m 14	Informatieavond: procedure bestemmingsplan, ontwerpen, toelichting wat gedaan is met eerdere opmerkingen
Oktober 2021	7	Toelichting: wat wordt ingediend als bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Participatieplan Ivoordreef

November 2021	1 t/m 4	Informatieavond: bestemmingsplan en omgevingsvergunning
Mijlpaal 2: november 2021 start bestemmingsplanprocedure		



8 Communicatiekanalen

- Twitter en facebook: info avonden en evenementen/ wandelingen door de buurt
- Redactioneel stuk in Dreefnieuws
- Nieuwsbrieven van het wijkbureau: oproep voor informatiebijeenkomst
- Werkplaats Overvecht: leest mee in communicatie uitingen zodat er eenduidigheid is
- Eigen projectwebsite: wordt nog gemaakt
- Huis-aan-huis uitnodigingen voor info bijeenkomsten (let op taal)
- MS Teams afspraken met professionele stakeholders

9 Kartrekker – rolverdeling

OCI is verantwoordelijk voor het participatietraject.

Bo-Ex: treedt op als goede buur en draagt bij aan het participatieproces, doet alle communicatie met de huidige huurders in de flat, informeert de andere corporaties

Gemeente: faciliteert via het wijkbureau, maakt verbinding en deelt via social media

OCI: verantwoordelijk voor organiseren participatie

ERA Contour : verantwoordelijk van klantenpanel

OCI: verantwoordelijk voor communicatie participatiemomenten met de Werkplaats