



Wijkplatform Overvecht

Dialogavond gemeentelijk vastgoed in Overvecht

online bijeenkomst

maandag 13 december 2021 20.00 – 22.00 uur

Totaal aantal aanwezigen: 86

Wijkplatform (10)	Annette van den Bosch, Wilhelmiën Giessen, Peter Hulshof, Harm Schoonhoven, Rachella Bridgewater, Mohamed Lalouchi, Rami Ramou, Judith Schuttevaar, Susana Casas Valle, Els Wegdam (voorzitter)
Gemeenteraad (2)	Muamer Hajtic (DENK), Sebastiaan Rood (Groenlinks)
Professionals (33)	Mohamed Achalhi, Ellen van Beckhoven, Marco van den Berg, Yffi van den Berg, Anne van Bergen, Kees Diepeveen, Norbert Drenthe, Mariël Droomers, Wieb Hendriks, Jeske Hoogebeen, Tanja Lazaridis, Marloes van der Meulen, Tjitske van der Woude, Ilse Zijlstra, Danielle Vlaanderen, Joop ten Brink, Martijn Broekman, Charly Fledderus, Delian de Gier, Jeske Hoogebeen, Hassan el kaaouchi, Marieke van Keulen, Monique de koning, Bea van Meel, Rob Nillezen, Sarah Opheij, Alex Roomer, Aldo de Vries, Marianne Gorter, Ronald Venderbosch, Myriam Heijman, Ronald Snel, Wouter Spijkerman.
Bewoners en ondernemers uit de wijk (41)	In verband met de privacyregels worden hier de namen niet weergegeven.
Notulen	Rosenbaum Select, notulisten & verslaggevers

Opening

Els Wegdam opent de bijeenkomst. Het is de laatste wijkplatformbijeenkomst van 2021 en deze staat in het teken van het gemeentelijk vastgoed in Overvecht. De volgende bijeenkomst is in februari 2022; dan gaat het over Schone Wijk. In maart 2022 bekijkt het Wijkplatform de bouwplannen van de Werkplaats voor 5.000 woningen in Overvecht. Houd de [website van het Wijkplatform](#) in de gaten!

Er kijkt een reportageploeg van U in de Wijk mee; zij houden er rekening mee dat sommige deelnemers liever niet in beeld willen komen.

Maximale maatschappelijke waarde voor gemeentelijk vastgoed in Overvecht

Toelichting door Wouter Spijkerman. Zijn presentatie is te bekijken [op de website](#).

Zo nu en dan staat er in Overvecht een pand van de gemeente leeg. Dit wordt dan soms tijdelijk verhuurd, maar het blijft ook wel eens wat langer leeg staan. Tot voor kort werd zo'n overtollig pand verkocht tegen marktwaarde. De opbrengst ging naar de algemene middelen van de gemeente, om ergens in de stad te kunnen inzetten. Met een pand dat 'over' is, kan echter ook iets voor bewoners of ondernemers in de wijk worden gedaan.

Van maximaal financieel rendement naar maximale maatschappelijke meerwaarde

De gemeente wil bewoners meer invloed geven op beslissingen over de bestemming van gemeentelijke gebouwen, zeker nu de vraag naar ruimte steeds groter wordt in de stad. Er is niet alleen behoefte aan meer huizen, maar ook aan maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen en zo meer).



Wijkplatform Overvecht

Sofyan el Kandoussi is benieuwd hoe de gemeente het maatschappelijk rendement van een pand berekent – gaat dat aan de hand van een formule? Zo'n formule bestaat eigenlijk niet, zegt Wouter; er wordt gewerkt met de maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA) – bij gebrek aan beter. De gemeente zet alle mogelijke voor- en nadelen op een rijtje. Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd wat de maatschappelijke waarde is. Maar wie bepaalt de criteria dan? Doet de gemeente dat of gaat dit in samenspraak met wijkbewoners? Wouter antwoordt dat de gemeente dit veel meer samen met bewoners wil gaan doen (participatie).

In de presentatie staat: 'Bij panden waarvan bekend is dat er geen beleidsdoel meer komt, wordt een pandvisie opgesteld.' Wanneer weet de gemeente dat er geen beleidsdoel meer komt? Er staan immers best veel panden in Overvecht al langere tijd leeg. Wouter legt uit dat dit per pand verschilt; neem bijvoorbeeld een al lang leegstaand schoolgebouw. Dit wordt vrijgehouden voor als er een andere school wordt verbouwd, en er dus tijdelijke huisvesting nodig is. Zo'n verbouwing is vaak al een paar jaar van tevoren bekend, maar zoals iedereen weet lopen dergelijke projecten wel eens vertraging op. Het zou wel slim zijn om het lege gebouw tot aan de verbouwing in gebruik te houden, zodat het er netjes uit blijft zien en de omgeving veilig blijft. Wanneer een verbouwing precies begint, is echter niet zo precies aan te geven. Zolang er gebruik verwacht wordt, wordt er geen pandvisie opgesteld.

Wordt er in participatietrajecten écht naar bewoners geluisterd? Er moeten vooraf goede afspraken worden gemaakt, zegt Wouter, over wat bewoners en ondernemers willen. Het moet duidelijk zijn hoe hun inbreng wordt meegewogen bij de besluitvorming, en dat moet uitgelegd kunnen worden aan mensen die deelnemen aan een participatietraject. Niet alles kan; soms kost een idee van bewoners of ondernemers simpelweg te veel geld. Els vult aan dat er voor elk plan in de stad een participatieplan moet worden gemaakt. Van het verloop moet een verslag worden gemaakt. Het Wijkplatform gaat dit vanzelfsprekend nauwlettend volgen!

Wordt nooit overwogen om een pand te slopen? Wouter legt uit dat er altijd eerst een pandvisie wordt opgesteld: is het gebouw geschikt voor wat we ermee willen doen? Is het misschien op een andere manier te hergebruiken? Als het antwoord op alle vragen 'nee' is, wordt sloop/nieuwbouw niet uitgesloten.

Sebastiaan Rood (raadslid GroenLinks en bewoner van Overvecht) merkt op dat de werkelijke leegstand in Overvecht lager uitvalt vanwege het leegstandsbeheer. Zijn er afspraken met leegstandsbeheerders gemaakt over invulling die bijdraagt aan de wijk én aan de vijf ambities van Samen Voor Overvecht? Hierop legt Wouter uit dat de gemeente zaken doet met leegstandsbeheerder Ad Hoc. Deze organisatie heeft de opdracht gekregen om bij het beheer rekening te houden met de maatschappelijke meerwaarde, en dus 'iets voor de buurt' moet doen, bijvoorbeeld huisvesten van lokale ondernemers. Via het [Makelpunt](#) draagt de gemeente zelf soms ook geschikte tijdelijke huurders aan.

Maatschappelijke meerwaarde in tijdelijkheid

Hoe gaat dat, met tijdelijk gebruik? Wouter legt uit dat bewoners of ondernemers erom kunnen vragen, neem bijvoorbeeld de leegstaande school waarover het eerder vanavond ging. Bewoners of ondernemers vragen: kunnen we daar iets mee? Er wordt dan bekeken of het gebouw geschikt is, of het nog lang zal leegstaan en wat het gebruik zou kunnen kosten. Misschien is er een kleine verbouwing nodig of moet er eerst asbest worden verwijderd. Het plan moet ook besproken worden met bewoners in de omgeving en met andere gemeentelijke afdelingen. Soms wordt ook de mening van de gemeenteraad en/of het college van B&W gevraagd – en dan moet het plan van de bewoners of ondernemers óók nog passen bij de vijf



Wijkplatform Overvecht

ambities van Samen Voor Overvecht. De gemeente wil dit hele traject sneller gaan doorlopen, want het duurt nu erg lang.

Er zijn een paar goede voorbeelden van organisaties die tijdelijk gebruik maken van een gemeentelijk pand, bijvoorbeeld het Jongeren Cultuurhuis. Leegstand en verrommeling wil de gemeente in elk geval niet, evenmin als een pand dat zomaar leeg staat terwijl er wél vraag naar ruimte is.

Wordt het Wijkplatform betrokken bij maatschappelijke invulling en leegstandsbeheer? Hierop antwoordt Els dat zij wel enigszins verrast werd met de gemeentelijke notitie over pandvisies, en ook niet had verwacht dat men in het Stadskantoor al ideeën had bedacht voor de acht leegstaande gebouwen die later vanavond nog ter sprake komen. Juist daarom heeft het Wijkplatform de dialoogavond georganiseerd. Het Wijkplatform is benieuwd hoe de gemeente de bewoners en ondernemers in Overvecht bij het vervolg gaat betrekken. Wouter verduidelijkt dat de aanpak voor die acht panden ook voor de gemeente nieuw is. De gemeente wil dus ook graag van de ondernemers en bewoners leren. Er volgen in elk geval nog veel meer gesprekken.

Mohamed Achalhi vertelt dat het pand in Overvecht-Noord, nu al een paar jaar tijdelijk in gebruik bij het jongerenwerk, een nieuwe bestemming krijgt. Hoe kunnen gebruikers weten hoe lang dat nog duurt, en kunnen zij ook meedenken? Het pand van het jongerenwerk is in gebruik 'met maatschappelijke meerwaarde,' vindt Wouter; als er iets met het pand gaat gebeuren, moet het jongerenwerk een nieuwe plek in de wijk krijgen. De gemeente zal het jongerenwerk dan ook zeker vragen om daarover mee te denken.

Het is Sofyan opgevallen dat er veel vraag is naar tijdelijke ruimte, en dat Ad Hoc Leegstandsbeheer deze vaak aan kunstenaars verhuurt. Voor die kunstenaars is dat fijn, maar wat is het maatschappelijk rendement voor de wijk? Er zijn andere projecten die hoger maatschappelijk rendement opleveren, en die kunnen geen ruimte vinden. Een goede opmerking, vindt Wouter, want het is belangrijk dat de gemeente goed op de hoogte is van alle initiatieven in Overvecht, zodat een pand tijdig kan worden toegewezen, bijvoorbeeld via het Makelpunt. Liever iemand 'uit de wijk, voor de wijk' dan iemand die niet zoveel toevoegt voor Overvecht. Deze partijen hebben voorrang, zo is het ook met Ad Hoc Leegstandsbeheer afgesproken. Hier wordt tegenin gebracht dat kunst en cultuur wel degelijk ook iets kunnen bijdragen aan de wijk. Aan kunstenaars die zich aanmelden voor een ruimte kan worden gevraagd wat zij voor de wijk willen gaan doen.

Nico Jongerius merkt op dat de Voedselbank een van die organisaties is die dringend op zoek zijn naar een onderkomen. Bij het Makelpunt vist hij vaak achter het net, omdat men daar vindt dat er een culturele of creatieve organisatie in een leegstaand pand moet komen. Volgens welke criteria wordt ruimte eigenlijk toegewezen? Dat is lang niet altijd duidelijk. Wouter erkent dat de gemeente daar duidelijker in moet zijn, bijvoorbeeld als een pand al gereserveerd is. Bij het Makelpunt moet men daarvan op de hoogte zijn. Met de Voedselbank maakt Wouter een aparte afspraak.

We moeten kijken naar wat Overvecht nodig heeft, wordt gezegd, belangrijke zaken zoals veiligheid, leefbaarheid, de jongeren, het onderwijs moeten prioriteit krijgen. Volgens Wouter telt veiligheid inderdaad zwaar mee bij herontwikkeling, want dat is een van de vijf ambities. Ook onderwijs is een belangrijk thema voor Overvecht. Wie daar ideeën over heeft, is van harte uitgenodigd om mee te praten en mee te denken. De suggestie om na te denken over een afwegingskader wordt meegenomen.



Wijkplatform Overvecht

Goed voorbeeld: [BuurtBuik](#) in Buurtcentrum De Boog – een groep jongeren die in korte tijd een eettafel hebben opgezet en daarmee sterk bijdragen aan de buurt. Dit heeft echter wel even moeten aanslaan; ook zulke initiatieven moeten een kans krijgen.

Maatschappelijke meerwaarde op de lange termijn

Er zijn vóór 2025 acht panden toe aan herontwikkeling:

- Rhonedreef 40, waar Power by Peers en Impulz nu gevestigd zijn;
- Burezina (Jeanne d'Arcdreef);
- Moezeldreef 127;
- Jongerencultuurhuis Boks (Scharlakendreef);
- School Piramidedreef;
- Buurtteam Pagodedreef;
- Gambiadreef naast De Boog;
- Kinderboerderij/voedseltuin Gagelsteede/Bangkokdreef

Wouter benadrukt dat er voor deze acht panden nog geen plan is; er is alleen gezegd dat er 'iets' met deze panden kan/mag/moet gebeuren. De gemeente heeft wel nagedacht over mogelijke invulling, maar heeft niets onomkeerbaars vastgelegd of afgesproken. Wat zouden bewoners en ondernemers de beste invulling vinden? Daarover wil de gemeente de komende tijd met hen in gesprek. De invulling moet passen bij de vijf ambities van Samen Voor Overvecht en bij gemeentelijke programma's.

Zie blz. 15 van de presentatie: een overzicht van functies waaraan Overvecht in de komende jaren behoefte heeft. De acht panden zouden daarvoor ingezet kunnen worden. Op blz. 18 tot en met 25 van de presentatie worden daar suggesties voor gedaan, het zijn géén plannen! Want over nadere uitwerking zullen gesprekken worden gehouden met bewoners en ondernemers. N.B.: op de Gambiadreef gaat het niet om nummer 60, want dat is Buurthuis De Boog – dat is net verbouwd, en kan weer een jaar of dertig mee. 'Gambiadreef naast De Boog' is nummer 100.

Vragen, reacties en discussie

Zijn de ideeën bedacht door ambtenaren die zich betrokken voelen bij Overvecht? Wie bepaalt wat goed is voor Overvecht? Wouter verduidelijkt dat de gemeente niet eenzijdig bepaalt wat er met een plek of gebouw in Overvecht gebeurt; ambtenaren kijken naar wat er nodig is. Zo hebben ouderen bijvoorbeeld behoefte aan een gezondheidscentrum in hun buurt. Collega's die elke dag in de wijk aan het werk zijn verzamelen dat soort informatie. Bewoners en ondernemers die goede ideeën hebben, kunnen dat bij het Wijkplatform melden of bij Marco van den Berg.

Park De Gagel is een van de mooiste parken die we in Utrecht hebben, wordt gezegd, ('het mag op de werelderfgoedlijst!'), het moet geen woonwijk met flats worden. Volgens Wouter is dat de bedoeling ook niet. De dierenverblijven van Gagelsteede zijn volledig versleten; in plaats daarvan zou gedacht kunnen worden aan de bestemming 'wonen,' maar dat is maar een idee – geen plan. Hierover wordt even doorgepraat; veel deelnemers geven aan dat zij niets voelen voor woningbouw in het park. Het idee alleen al roept veel weerstand op.

Rob Nillezen (Utrecht Natuurlijk) benadrukt dat Gagelsteede grote behoefte aan nieuwbouw heeft; het idee is om er een stadsboerderij van te maken, die de wijk verdient.. Er kunnen wel functies bij, maar door aanwezigheid van dieren is de ruimte niet geschikt als grote, multifunctionele accommodatie.



Wijkplatform Overvecht

Wat gaat er met de Grote-Trekdreef gebeuren? Die is niet opgenomen in de presentatie. Gebiedscoördinator Wieb Hendrix geeft aan dat dit een onderwijslocatie is. Deze wordt vrijgehouden voor als ergens anders in de wijk een school wordt verbouwd.

Is er samenhang met de bouwplannen van De Werkplaats? Wieb licht toe dat de gemeente de eigen suggesties met De Werkplaats heeft gedeeld, en dat De Werkplaats vervolgens voorstellen heeft gedaan, onder andere voor Gagelsteede, de Bangkokdreef en de Piramidedreef. Die worden nu beoordeeld. Dit betekent niet dat die voorstellen zonder meer uitgevoerd zullen worden, ook daarvoor gaan participatietrajecten lopen.

In de presentatie gaat het bij verschillende locaties over tuinen en tuinieren – maar niet bij Burezina, terwijl bewoners juist daar de afgelopen jaren een tuin hebben aangelegd. Als de plannen wat meer vorm krijgen, moet er ook worden gekeken naar het huidige gebruik. Omwonenden beleven erg veel plezier aan de tuin bij Burezina. Volgens Wouter wordt daar zeker naar gekeken bij de verdere uitwerking. Hij is blij met de tip, want lang niet iedereen op het Stadskantoor weet precies wat er in Overvecht gebeurt. Graag meer van deze tips!

Een van de bewoners wil graag dat er in een van de acht panden ruimte komt om kleinschalige concerten te geven. We hebben de Stefanus wel, maar die is voor bewoners te duur om te huren. Wouter denkt dat het gebouwtje aan de Moezeldreef geschikt is voor kleinschalige buurtactiviteiten.

Voor de Pagodedreef wordt gedacht aan een collectieve woonvoorziening; een van de bewoners doet de suggestie om daar dan een kleinschalige voorziening voor 'leeftijdsbestendig wonen' van te maken, niet al te hoog en met een hofje. Het gebouw dat er nu staat, is daar echter niet geschikt voor. Voor die locatie zou sloop/nieuwbouw verder uitgewerkt moeten worden. Hoogbouw is op die plek niet handig, want de Randweg loopt er vlak langs. Dat geeft geluidsoverlast voor de buurt (weerkaatsing verkeerslawaaï). Er zou liefst in de hele wijk flexibel moeten worden gebouwd; woningen die gemakkelijk kunnen worden vergroot of verkleind, al naar gelang de behoefte van de bewoners.

Arjen van Ree pleit ervoor om niet alleen op de acht genoemde gebouwen te focussen, maar breder te kijken. Er zijn wel huurders, in De Dreef bijvoorbeeld, die beter ergens anders in de wijk passen, bijvoorbeeld in schoolgebouwen die 's avonds en in de weekends niet worden gebruikt. Die ruimte kan ook worden benut, wat weer goed is voor levendigheid in buurten – ook 's avonds. De gemeente zou ook eens moeten denken aan verkoop van de gebouwen aan de gebruikers, want ook eigenaarschap is goed voor levendigheid en veiligheid in de omgeving.

Er wordt opgemerkt dat het nu net lijkt alsof er de afgelopen jaren niets is gebeurd in Overvecht. Voor Gagelsteede bijvoorbeeld, zijn al heel veel ideeën en daar zijn ook al afspraken over gemaakt. Die zouden als startpunt voor het participatietraject moeten dienen. De acht panden zijn eigenlijk al aangewezen als sloop/nieuwbouwprojecten; ze zijn in (zeer) slechte staat en hebben allemaal een tijdelijke invulling. Bij het maken van nieuwe plannen moet de gemeente ook kijken naar *hotspots*, overlastplekken, en nagaan of daar plek is voor het jongerenwerk. Volgens Wouter wordt er voor de Gambiadreef gedacht aan een jongerenhuiskamer; misschien is Gagelsteede geschikt om buitenprogramma's voor jongeren te organiseren. Hierover gaat de gemeente graag verder in gesprek met het jongerenwerk.

Hoe gaat het nu verder?



Wijkplatform Overvecht

Wat vanavond is verteld, was een eerste stap, zegt Wouter. Hierna wil de gemeente verder in gesprek met omwonenden: wat vinden zij van de ideeën? Is voor elke voorziening een goede plek gekozen? Wat is er nog meer mogelijk in het pand? Sluit het aan bij de behoeften van Overvecht en bij de stedenbouwkundige structuur van de wijk? Hoe gaan we ervoor zorgen dat we daar de juiste partijen voor vinden? Hebben we er geld voor?

De gemeente wil in januari 2022 met participatie beginnen, 'verbreden en verdiepen.' De eerste gesprekken zullen zijn met de huidige gebruikers van de panden. Een paar gebouwen zijn er echt slecht aan toe, die moeten misschien als eerste worden aangepakt. Een prioriteitenlijstje heeft de gemeente echter (nog) niet. Het zou fijn zijn als de gesprekken 'live' gehouden kunnen worden, maar we weten niet hoe lang de coronamaatregelen nog duren. Desnoods worden het online gesprekken.

We moeten niet alleen maar praten, vindt Arjen van Ree, we moeten ook gaan *doen*. De gemeente zou de acht locaties kunnen aanwijzen om mee te experimenteren, bijvoorbeeld door er tijdelijke units neer te zetten, om te kijken wat het beste past op welke plek. Het zou enorm helpen als de gemeente ruimte geeft voor initiatieven. Misschien ontstaan daar wel mooie dingen uit die niemand van tevoren had bedacht!

Bewoners en/of ondernemers die willen meedenken, kunnen zich bij het Wijkplatform melden. De gemeente zou vanaf het begin op zoek moeten gaan naar mensen die niet vanzelfsprekend meedoen, jongeren bijvoorbeeld. Zij komen vaak met verrassende ideeën en weten ook heel goed waar precies behoefte aan is.

Sluiting

Wouter bedankt alle deelnemers voor hun inbreng. Hij gaat zo snel mogelijk gesprekken plannen met de huidige gebruikers van de acht panden, en hij gaat ook een interactieve wijkbijeenkomst organiseren. Els bedankt Wouter voor zijn toelichting en voor het beantwoorden van vele vragen. Daarna sluit zij de dialoogbijeenkomst.