

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3

Beleidsveld	Gebiedsontwikkeling ruimtelijke projecten Overvecht
Organisatieonderdeel	Julia Kleinrensink
Opsteller	Lidwien v.d. Noll, Roel Faems
Kenmerk	34235890
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Ja, op de bijlage

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De 'Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3' vast te stellen, waarmee de kaders en randvoorwaarden worden vastgesteld voor een herontwikkeling (sloop/nieuwbouw), met de belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Het volgende programma:
 - i. Ca. 900m² voor een geïntegreerd gezondheidscentrum, een plek voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, om hiermee bij te dragen in de behoefte aan groei voor zorg dichtbij en op maat;
 - ii. Ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal) voor de doelgroep ouderen, met als doel doorstroming in de buurt op gang te brengen en het realiseren van een meer gemengde woningvoorraad;
 - b. De ontwikkeling wordt opgebouwd langs het stedenbouwkundige principe 'hart van de buurt' in de voor Overvecht-Zuid typerende molenwiekstructuur;
 - c. Een duidelijkere functie en inrichting voor de Rutenberchdreef: bevoorrading via de achterkant van de winkels, en de ingang voor parkeren op eigen terrein voor de herontwikkeling;
 - d. Een groenere en klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte.
2. Voor realisatie van het project Scharlakendreef 3 op basis van de Nota van Uitgangspunten de grondexploitatie Scharlakendreef 3 te openen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op deel B van de bijlage 'Toelichting Grondexploitatie Scharlakendreef 3' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid tot het sluiten van de grondexploitatie. Deze bijlage 'bevat gevoelige financiële informatie. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van externe ontwikkelpartijen verzwakken en kan daardoor leiden tot financieel nadeel voor de gemeente.

Samenvatting

De gemeente is eigenaar van het voormalige schoolgebouw aan de Scharlakendreef 3. Het voorstel is de locatie te herontwikkelen naar een multifunctioneel gebouw: een geïntegreerd gezondheidscentrum met daarboven ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal). Samen met een groene en toegankelijke buitenruimte functioneert deze locatie dan opnieuw als 'hart van de buurt'. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU), werken we toe naar een uitgifteovereenkomst met een woningcorporatie.

Context

Aanleiding

Diverse gemeentelijke panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van deze locaties zijn op 10 oktober 2023 ["Programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht"](#) vastgesteld door College en gedeeld met de raad.

De Programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de vijf ambities van de wijk aanpak Samen voor Overvecht, de specifieke kenmerken van de onderzochte locaties en de wensen uit de buurt. Hiervoor is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders en omgeving (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in de plannen zijn verwerkt.

Één van de zes locaties is de herontwikkeling op de Scharlakendreef. Het beoogde programma op deze locatie bestond uit een maatschappelijke dagbesteding, commercieel gezondheidscentrum (huisarts, GGZ, etc.) en +/- 15 -25 woningen voor specifieke doelgroepen. Dit beoogde programma – gezondheidscentrum en woningen voor specifieke doelgroep – is dan ook vertrekpunt geweest voor de volgende fase: het opstarten van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Gedurende het doorlopen van de initiatief- en definitiefase van het UPG en het Samen Stad Maken bleek dat er veel behoefte is aan een grotere locatie voor een bestaande huisartsenpraktijk, en voor doorstroming van ouderen in de buurt in de betaalbare huur. De voorliggende NvU is daarom op enkele punten aangescherpt t.o.v. de Programmatische Uitgangspunten:

- Uit zowel de Beleidsnota Wonen als de omgevingsvisie Overvecht blijkt dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroepen ouderen. Met een programma bestaande uit woningen voor deze doelgroep wordt hieraan invulling gegeven.
- Uit de afstemming met woningcorporaties bleek dat om tot een haalbaar plan te komen er meer woningen toegevoegd moesten worden. De Omgevingsvisie Overvecht biedt deze ruimte, waarmee deze kans kon worden benut.
- Het toevoegen van woningen leidt in combinatie met de maatschappelijke voorzieningen tot een grotere parkeeropgave die in principe op eigen terrein (en bij voorkeur in pandig) moet worden gerealiseerd. Er is daarom wel gekeken naar optimalisatie van het aantal woningen, dubbelgebruik van vijf al bestaande openbare parkeerplaatsen voor bezoekers gezondheidscentrum, en de ruimte voor m2 gezondheidscentrum.

In de volgende fase wordt met de woningcorporatie een verdiepingsslag gemaakt op het ontwerp en op thema's zoals groen en stedelijk water.

Juridische context

Omdat het initiatief niet past in het huidige omgevingsplan is een planologische wijziging nodig. Dat betekent dat we daarvoor het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) doorlopen en hiervoor de eerste stap -een Nota van Uitgangspunten- voorligt.

De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU en het openen van de bijbehorende grondexploitatie ligt bij de raad. De wettelijke grondslag voor het openen van de grondexploitatie vloeit voort uit het Besluit Begroting Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) en de gemeentewet (budgetrecht ligt bij de raad). De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU vloeit voort uit artikel 147 van de gemeentewet en is eveneens vastgelegd in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Voor het vervolgproces - één-op-één uitgifte in erfpacht aan een STUW-corporatie, is het nodig een voornemen tot één-op-één gunning te publiceren alvorens tot een uitgifteovereenkomst over te gaan.

Ten aanzien van Didam geldt in beginsel dat er een openbare selectieprocedure moet worden gehouden. Uitzondering hierop is als op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval moet het voornemen om 1op1 te willen gunnen openbaar worden gepubliceerd. Deze Didam-publicatie wordt nader uitgewerkt in het vervolgproces

Voor de NvU is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Dit is verplicht op basis van artikel 16.36 lid 3 en 4 Omgevingswet omdat de NvU een plan is dat kaders stelt voor vervolgbesluiten die mer(-beoordelings)plichtig zijn (zoals omgevingsplan of omgevingsvergunning). In de plan-mer-beoordeling is getoetst of er in het project mogelijk sprake is van aanzienlijke milieueffecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken. De plan-mer-beoordeling voor de Scharlakendreef maakt duidelijk dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

Beslistermijn

In verband met netcongestie -dit project staat op de lijst van woningaansluitingen van Stedin- is een start bouw voor 1 april 2029 voorwaardelijk. Om voorafgaand de stappen van ontwerpfase, toetsing door gemeente, vergunningentraject (waaronder BOPA-procedure) en aannemerselectie tijdig uit te voeren, is zo snel als mogelijk –uiterlijk februari 2027- een raadsbesluit nodig.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van deze locatie tot een geïntegreerd gezondheidscentrum als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt in combinatie met woningen voor ouderen, dragen we bij aan een sociaal veilige omgeving, de woonbehoefte van de buurt, en de behoefte van de zorgsector om uit te kunnen breiden. Dit is zoals beoogd in de Omgevingsvisie Overvecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- De raadsmemo "[Start definitiefase project Scharlakendreef 3 Overvecht](#)" is 19-09-2025 verzonden aan de raad.
- De "Programmatistische uitgangspunten voor de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in Overvecht" is 10 oktober 2023 [vastgesteld door het college](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De 'Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3' vast te stellen, waarmee de kaders en randvoorwaarden worden vastgesteld voor een herontwikkeling (sloop/nieuwbouw), met de belangrijke uitgangspunten: a. Het volgende programma: i. Ca. 900m2 voor een geïntegreerd gezondheidscentrum, een plek voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, om hiermee bij te dragen in de behoefte aan groei voor zorg dichtbij en op maat; ii. Ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal) voor de doelgroep ouderen, met als doel doorstroming in de buurt op gang te brengen en het realiseren van een meer gemengde woningvoorraad; b. De ontwikkeling wordt opgebouwd langs het stedenbouwkundige principe 'hart van de buurt' in de voor Overvecht-Zuid typerende molenwiekstructuur; c. Een duidelijkere functie en inrichting voor de Rutenberchdreef: bevoorrading via de achterkant van de winkels, en de ingang voor parkeren op eigen terrein voor de herontwikkeling; d. Een groenere en klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte.
Argumenten	
1.1	<u>De ontwikkeling op de Scharlakendreef sluit aan op de Omgevingsvisie Overvecht.</u>

	De Omgevingsvisie Overvecht onderscheidt verschillende deelgebieden met een eigen aanpak en mate van stedelijkheid. De locatie Scharlakendreef is aangeduid als 'woonbuurt'. In de woonbuurten wordt voornamelijk ingezet op verbeteren van het openbaar gebied en het aanpassen en verduurzamen van de bebouwing met kleine toevoegingen waarbij we zorgen voor een betere woningmix. We behouden wat sterk is en vernieuwen wat nodig is. Uitgangspunt is dat de bestaande stedenbouwkundige structuur intact blijft. Met de herontwikkeling van de Scharlakendreef dragen we hieraan bij. Daarnaast draagt dit project door de realisatie van een gezondheidscentrum bij aan motie M95 Meer voorzieningen voor een leefbaar Overvecht en doormiddel van doorstroming van bestaand bezit naar nieuwbouw aan M78 Geef Overvechters voorrang bij woningen in Overvecht.
1.2	<u>Een gezondheidscentrum op deze locatie draagt bij aan de ambities zorg en ondersteuning dichtbij en op maat voor Overvecht.</u> Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoelstellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1000 m2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht Noord nodig is en +/- 1000 m2 in Overvecht Zuid. De herontwikkeling van de Scharlakendreef draagt daaraan bij. Bovendien is er specifiek in deze buurt dringend behoefte aan uitbreiding van een bestaande huisartsenpraktijk, en meer ruimte voor maatschappelijk voorzieningen in zorg en welzijn.
1.3	<u>Een combinatie van gezondheidszorg, collectieve voorzieningen voor de buurt en een woonprogramma is bij uitstek op deze locatie geschikt.</u> Deze locatie is het 'hart' van de buurt, een plein in het voor Overvecht-Zuid karakteristieke molenwiekstructuur. Een multifunctioneel gebouw met een uitnodigende uitstraling dat goed aansluit op de bestaande bebouwing kan de ruimte verder activeren en de functie als hart van de buurt versterken. Een gezondheidscentrum is dan ook passend, en aanvullende op de winkelvoorzieningen die er al naast liggen. Ook willen we dat deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt, en dus niet een op zichzelf staande ontwikkeling is. De combinatie van toegankelijke woningen boven een gezondheidscentrum biedt de kans om die doorstroom van ouderen op gang te krijgen: het is voor deze doelgroep een aantrekkelijke voorziening op loopafstand.
1.4	<u>Ontwikkeling van deze kavel wordt als verbetering en positief gezien door de buurt.</u> In de gesprekken met buurtbewoners is meermaals benoemd dat de huidige plek een aantrekkende werking heeft voor criminaliteit. Door deze ontwikkeling verbeteren we de sociale veiligheid: de Rutenberchdreef, de "Ielijke" achterkant van de winkelstrip aan de Theemsdreef, wordt in het plan meegenomen. Hiermee is een rommelhoekje verdwenen, en door toevoeging van voorzieningen en woningen is er gedurende de week en het weekend meer sociale controle.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het huidige gebouw is nog tijdelijk in gebruik en dit kan mogelijk leiden tot vertraging van start bouw in 2029.</u> Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal het huidige gebouw moeten worden gesloopt. Tot en met februari 2027 heeft jongerencultuurhuis BOKS een huurovereenkomst. Het jongeren cultuurhuis wordt verplaatst naar de Rhônedreef, één van de andere te ontwikkelen panden uit de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht. De Rhonedreef is volgens de huidige planning juni 2028 gerenoveerd en gereed voor

	verhuizing van BOKS. De intentie is om het gebouw op de Scharlakendreef pas te slopen, zodra BOKS verhuisd is naar de Rhônedreef. Dit maakt de ontwikkeling Scharlakendreef in de planning wel afhankelijk van de renovatie Rhônedreef. Indien dit te ver uiteen gaat lopen, zal opnieuw bekeken moeten worden of er mogelijk tijdelijke huisvesting voor BOKS nodig is. Vooralsnog sluiten de plannings van Scharlakendreef en Rhônedreef wel op elkaar aan.
1.2	<u>Het beoogde vervolg van deze ontwikkeling met een uitgifte van de grond aan een woningcorporatie vraagt nog een publicatie vanwege Didam arrest.</u> Naar verwachting is een van de woningcorporaties van de STUW de enige serieuze gegadigde voor de uitgifte. Dit vanwege de onlosmakelijk samenhang tussen realisatie van gezondheidscentrum en de woningen, omdat deze gestapeld worden gebouwd. Daarnaast ligt de Scharlakendreef in de buurt Neckardreef e.o.. Dit is een buurt waar het percentage sociale huur op bijna 80 procent ligt. Deze sociale huur is grotendeels in bezit van één woningcorporatie. Samen met deze corporatie is er verkend dat op deze plek een kans ligt om -in samenhang met de bestaande voorraad- een meer gemengde buurt te creëren. Uit woonbehoefteanalyse volgde dat er behoefte is aan doorstroming van ouderen in de buurt, zodat de eengezinswoningen vrijkomen voor de daadwerkelijke doelgroep, en de corporatie meer ruimte heeft om in de buurt andere woningen om te zetten naar bijvoorbeeld middeldure huur. In de Nota van Uitgangspunten is daarom ook ruimte behouden om op deze locatie 25% middenhuur te realiseren, en de mogelijkheden voor een goede mix aan woningaanbod tussen sociale huur en middenhuur en verschillende doelgroepen op buurtniveau in balans te ontwikkelen. Dat de woningcorporatie daarmee vervolg geeft aan deze ontwikkeling is nog onder (juridisch) voorbehoud: er dient nog een Didam-publicatie te worden gedaan.
Beslispunt	
2	Voor realisatie van het project Scharlakendreef 3 op basis van de Nota van Uitgangspunten de grondexploitatie Scharlakendreef 3 te openen.
Argumenten	
2.1	<u>Voor de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie, zodat het project ten uitvoer kan worden gebracht.</u> Behalve dat er opbrengsten worden verwacht, zijn er kosten gemoeid met het project. Door het openen van de grondexploitatie, die een positief financieel resultaat toont, kan het project ten uitvoer worden gebracht.
2.2	<u>De grond en opstellen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht.</u> De grond en de opstellen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht. Om het gebied te ontwikkelen is het daarom de geëigende aanpak om een (gemeentelijke) grondexploitatie vast te stellen.
2.3	<u>Het openen van de grondexploitatie sluit aan bij de Beleidsnota Grondbeleid 2024 en een afgewogen actief grondbeleid.</u> De raad heeft in 2024 de Beleidsnota Grondbeleid 2024 vastgesteld. Hierin is het motto 'afgewogen actief grondbeleid'. Gevolg hiervan is dat de gemeente haar actieve grondbeleidsinstrumentarium vaker zou kunnen gaan inzetten. Het openen van grondexploitaties is hier onderdeel van.

Financiën

Het saldo van de grondexploitatie is circa € 0,04 miljoen positief (netto contante waarde per 1 januari 2026). De totale kosten bedragen nominaal circa € 0,92 miljoen en de totale opbrengsten bedragen nominaal circa € 0,99 miljoen. Onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlage 'Geheime bijlage

Vervolg

Het voorkeursscenario is uitgifte aan een woningcorporatie waarbij we parallel inzetten op verkleuring van bestaand sociaal bezit. Na het vaststellen van de NvU wordt daarom een vervolg gegeven met het opstellen van een uitgifteovereenkomst in erfpacht met de inmiddels betrokken woningcorporatie. Zij zijn vanaf dat moment dan initiatiefnemer en staan aan de lat voor de planologische procedure en het samen stad maken. Indien de woningcorporatie het risico op het ontwikkelen van de plint naar hun inzicht onvoldoende kan beheersen dan wel mitigeren wordt de grond niet uitgegeven en wordt de NvU en de grondexploitatie geactualiseerd voor uitgifte in een tender. Deze aanpassing wordt opnieuw voorgelegd aan de raad.

De integrale projectplanning gaat uit van uiterlijk Q3/Q4 2028 voor de start van de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken (oftewel: sloop bestaande gebouw), en een start bouw van de nieuwe ontwikkeling in 2029. De gebiedsontwikkeling heeft een verwachte looptijd tot eind 2031 inclusief oplevering woningen en overdracht openbare ruimte.

Samen stad maken

De NvU is samen met de stad gemaakt. Dit is gedaan volgens de samenwerkingsvorm 'peilen' uit het kompas voor zeggenschap. Op de volgende manieren zijn reacties bij Utrechters opgehaald:

- Persoonlijke gesprekken met potentiële gebruikers voor het gezondheidscentrum;
- Persoonlijke gesprekken met partijen waar in de eerdere fase mee gesproken is;
- Enquête (digitaal via DenkMee en fysiek via het wijkbureau) voor het ophalen van inzichten uit de buurt;
- Een flyers verspreid via de winkels om de hoek om inzichten op te halen;
- Een inloopavond voor de buurt;
- Publiekssamenvatting met reactiemogelijk op DenkMee.

Hoe deze reacties zijn meegenomen in de uiteindelijke versie van de NvU Scharlakendreef 3 staat in de bijlage 'Samenwerkingsverslag Scharlakendreef 3'.

Dit zijn samengevat de belangrijkste punten die mensen met ons hebben gedeeld:

- Mensen zijn positief over meer woningen en een gezondheidscentrum op deze plek.
- Er is behoefte aan meer ontmoetingsplekken in de buurt, waarbij het belangrijk is dat het niet voor overlast zorgt.
- Er zijn zorgen over de hoogte van de nieuwe gebouwen vanwege zicht, en bijvoorbeeld schaduw en privacy.
- Er is overlast vanuit de Rutenberchdreef, waardoor het soms onveilig voelt op straat.
- De parkeerdruk in de buurt liever niet nog hoger.
- Mensen willen graag dat het beeld van de kip blijft.

Zo hebben wij het verwerkt:

- In de nieuwbouw komt een gezondheidscentrum met daarboven ongeveer 40 woningen, wat passend is binnen de Omgevingsvisie Overvecht, en kan zo ontworpen dat het weinig schaduw op de bestaande woningen veroorzaakt en er nog voldoende zicht over het gebouw heen is.
- De nieuwe parkeerplaatsen komen achter het gebouw, en dus op eigen terrein.
- De Rutenberchdreef wordt éénrichtingsverkeer, speciaal bedoeld voor laden en lossen en ingang voor deze nieuwe parkeerplekken.
- Als uitgangspunt voor de openbare ruimte is opgenomen dat het beeld van de kip terug komt.

Communicatie

Op verschillende momenten is gecommuniceerd over de mogelijkheden waarop mensen konden meedenken. Namelijk via wijkberichten voor de wijk, een bouwboard met QR-code naar de DenkMee-pagina, flyers via de ondernemers in de buurt, en gesprekken met de geïnteresseerden voor de maatschappelijke plint.

Ook na het vaststellen van deze kaders wordt het contact met de omgeving voortgezet en worden bijeenkomsten, spreekuren of dergelijke georganiseerd. De vaststelling van de NvU wordt via een wijkbericht gecommuniceerd met de wijk. Bij de planologische procedure en de verdere uitwerking naar een Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp worden dezelfde partijen betrokken als bij deze NvU. Ook worden (organisaties van) woningzoekenden betrokken.

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is referendabel.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3
- Openbare Toelichting grondexploitatie Scharlakendreef 3 – Deel A
- GEHEIM Toelichting grondexploitatie Scharlakendreef 3 – Deel B

Bijlagen informatief

- Samenwerkingsverslag Scharlakendreef 3
- Plan-mer beoordeling Scharlakendreef 3