Gemeente Utrecht

Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opstellers: Lidwien van der Noll (projectmanager), Martine van der Linden (projectsecretaris) en Sibel Sukan (communicatieadviseur)

Projectnaam: Scharlakendreef 3

Korte omschrijving van het project:
Het pand aan de Scharlakendreef 3 is eigendom van de gemeente. Meerdere panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. Daarom hebben we in 2022-2023 onderzoek gedaan naar de toekomst van deze panden, en deze vastgelegd in Programmatische Uitgangspunten (pandvisies).

Het jongerencultuurhuis dat nu in het pand zit, verhuist naar een andere plek. Het pand aan de Scharlakendreef kan daarna plaats maken voor nieuwe bebouwing. Op deze plek zien we kans en behoefte voor de bouw van een gezondheidscentrum en nieuwe woningen.

In deze buurt in Overvecht Zuid zien we dat er ruimte is voor kleinschalige nieuwbouw. Dit hebben we afgewogen en opgeschreven in de ruimtelijke visie voor Overvecht, de omgevingsvisie Overvecht 2040. We weten van de buurtaanpak ook dat in deze buurt 41% van de bewoners in armoede leven. We willen een gezondheidscentrum bouwen die ook sociale functies heeft. Dit komt de gezondheid van de Overvechters ten goede. Een combinatie van gezondheidszorg, collectieve voorzieningen voor de buurt en een woon(zorg)programma is daarmee voor deze locatie geschikt.

Wat hebben we gedaan:
Volgens het Samenwerkingsplan hebben we:

1. Een peiling gedaan met een vragenlijst op DenkMee. We hebben dit bekend gemaakt via de website, een bouwbord op locatie en door flyers achter te laten bij de naastgelegen winkels.
2. Eén-op-één gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders, bv. toekomstige organisaties voor het gezondheidscentrum maar ook enkele winkeliers.
3. Een inloopbijeenkomst georganiseerd.

De input uit deze verschillende vormen van peilen hebben we samengevat in de tabel hieronder. We hebben aangegeven welk inzichten wij hebben opgedaan, hoe we dat hebben gewogen en vervolgens ook wat we met het inzicht hebben gedaan in deze fase van opstellen van een Nota van Uitgangspunten.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	**Door wie is dit inzicht ingebracht?**	**Hoe hebben we dat gewogen?**	**Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?**
Mensen zijn positief over een ontwikkeling op deze plek en dat er extra woningen komen.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Licht: dit inzicht zit al in de plannen verwerkt.	Dit inzicht heeft de noodzaak en wenselijkheid van de plannen bevestigd.

Het voorstel (in de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht) om de Rutenberchdreef te overkappen is niet mogelijk.	Gesprekken met ondernemers uit de buurt, gemeentelijk adviseur Grondzaken en potentiële ontwikkelaars	Zwaar: de ontwikkeling moet haalbaar zijn, en bouwen tegen de naastliggende woningen aan bleek niet mogelijk. Bovendien is de Rutenberchdreef essentieel voor de ondernemers als laad- en losplek.	Dit heeft ertoe geleid dat we direct bij de start van het project naar nieuwe scenario's hebben gekeken, die we bij de peiling hebben ingebracht om input op te halen.
Er is veel overlast vanuit de Rutenberchdreef en daardoor is de sociale veiligheid niet op orde.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving, wijkbureau	Zwaar: sociale veiligheid is belangrijk en deze plek wordt ook een ontmoetingsplek voor de buurt. Het is het hart van de buurt en in de Omgevingsvisie Overvecht wordt dit als ontmoeting bestempeld.	De Rutenberchdreef wordt éénrichtingsverkeer en een logistieke ontsluiting voor de winkels en toegang tot parkeren nieuwbouw op eigen kavel. De logistieke ontsluiting wordt overdag als laad- en losplek behouden en kan -indien gewenst- in de avond worden afgesloten. Ook geven we in de Nota van Uitgangspunten mee dat de openbare ruimte wordt ontworpen met oog voor sociale veiligheidsmaatregelen.
Wens voor ander type woningen, zoals koopwoningen, om een nieuw type bewoner in deze buurt te krijgen.	Ondernemers omgeving	Licht: we zetten namelijk in op doorstroming in de buurt binnen sociale huurwoningen. Bovendien past de doelgroep ouderen goed bij een gezondheidscentrum.	Dit inzicht heeft de plannen niet veranderd.
Uitzicht (en privacy) door de bouwhoogte: de geplande bouwhoogte wordt als hoog en groots ervaren.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Licht: we blijven binnen de kaders van de vastgestelde Omgevingsvisie, en willen de kans benutten om zoveel als mogelijk woningen toe te voegen.	Dit inzicht heeft de plannen en mogelijke scenario's niet gewijzigd.
De noodzaak voor een gezondheidscentrum wordt beaamd.	Verschillende partijen die we hebben gesproken en die mogelijk interesse hebben het gezondheidscentrum te betrekken.	Zwaar: het is de essentie van de herontwikkeling, het bouwen van een gezondheidscentrum (en toevoegen van woningen)	We zijn in gesprek met een huisarts die graag wil uitbreiden. Ook zijn er meerdere sociale partijen die belangstelling hebben om het gezondheidscentrum te betrekken. De kans van slagen wordt hierdoor vergroot.

Er is begrip voor dat we vooral woningen willen bouwen voor ouderen om doorstroming te bevorderen. Andere zorgwoningen zijn ook een mogelijkheid.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Licht: dit inzicht zit al in de plannen verwerkt. De woningen worden niet specifiek als zorgwoning ingericht, omdat dit de slagingskans van het project verkleint.	Dit inzicht heeft de plannen bevestigd.
Vanuit ontwikkelperspectief is het wenselijk meer woningen toe te voegen voor een financieel haalbare business case, en impact maken in de buurt.	Potentiële ontwikkelaars	Zwaar: deze fase is er juist voor bedoeld om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken, én de drie doelstellingen (gezondheidscentrum, woningen en doorstroming in de buurt, en ontmoetingsplek) te behalen.	Dit inzicht heeft ertoe geleid om de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart aan te passen, en het mogelijk te maken om meer woningen toe te voegen dan in het verleden benoemd in de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht.
Ontmoetingsplekken zijn er al in de buurt, maar er is wel behoefte aan meer. Als het maar wel sociaal veilig kan worden gemaakt, of alleen voor de bewoners van de nieuwe woningen wordt gemaakt.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Middel: dit inzicht bevestigd wat al in het plan is verwerkt.	In de Nota van Uitgangspunten geven we mee dat de openbare ruimte wordt ontworpen met voldoende oog voor sociale veiligheidsmaatregelen.
Het beeld van de kip is geliefd en moet behouden blijven op deze plek.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Zwaar: dit inzicht delen wij, omdat het een identiteit is van de plek.	In de Nota van Uitgangspunten nemen we als voorwaarde op dat deze kip terugkomt in de ontwikkeling van deze plek.
Groen toevoegen dat goed wordt onderhouden, om te zitten of doorheen te lopen. Maar niet om te gebruiken als moestuin.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Zwaar: we willen het groen zo maken dat het wordt gebruikt.	In de Nota van Uitgangspunten nemen we op dat er groen komt dat prettig is om in te zitten of doorheen te lopen.
Er zijn wensen geuit voor verbeteren verkeersveiligheid	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Licht: het overschrijdt de projectgrenzen.	De gewenste maatregelen zijn te groot om binnen dit project op te pakken, en we delen de signalen bij de herinrichting van de Neckardreef.
De oplossing voor inpandig parkeren	Bezoekers bewonersavond,	Zwaar: inpandig parkeren is nieuw	Als uitgangspunt is opgenomen dat parkeren op

wordt door bewoners en omgeving gewaardeerd.	bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	beleid volgens de Omgevingsvisie Overvecht waarin wordt gesteld dat parkeren niet in de openbare ruimte mag worden opgelost. Bovendien is één van de drie doelstellingen om een ontmoetingsplek toe te voegen aan de buurt, en daarvoor is het belangrijk ook openbare ruimte vrij te houden.	eigen terrein moet worden opgelost. Het is gebleken dat dit haalbaar is.
Inpandig parkeren is mogelijk financieel niet haalbaar, omdat het duurder is bij de bouw.	Mogelijke ontwikkelaar	Zwaar: we willen dat het plan (financieel) haalbaar is.	Er is gezocht naar het minimaliseren van het aantal parkeerplekken dat op de eigen kavel moet worden gerealiseerd. Door het toepassen van verschillende mobiliteitsmaatregelen is dit gelukt: extra fietsparkeerplaatsen i.p.v. parkeerplekken, en bezoekers van het gezondheidscentrum parkeren (overdag en doordeweeks) op bestaande parkeerplekken in de buurt.
Vanuit bewoners kwam er geen eenduidige voorkeur voor een bepaald ontwerp. Met name aandacht voor voorkomen parkeeroverlast, sociale overlast en bouwhoogte waren doorslaggevende aandachtspunten om voor het een of het ander te gaan.	Bewoners, stakeholders gezondheidscentrum	Zwaar: het belangrijkste is om de doelstellingen te behalen, en dat kan met nog meerdere scenario's.	Om nog ruimte te geven aan ontwikkelende partijen is het daarom mogelijk gemaakt in de NvU en met de randvoorwaardenkaart om in de vervolgfase een uitgebreider SO en uiteindelijk VO en DO te kunnen ontwikkelen. De belangrijkste aandachtspunten staan duidelijk benoemd in de NvU.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag en het kompas voor zeggenschap.

Antwoord: Door vroeg in gesprek te gaan met bewoners en stakeholders gaf het vooral energie dat dit project een verschil kan maken in de buurt. Bewoners zien graag een verbetering ten opzichte van nu en begrijpen dat er meer woningen nodig zijn. Ook zagen we dat het energie gaf aan potentiële organisaties voor het gezondheidscentrum. Zo konden we ook echt stedenbouwkundige overwegingen nog meenemen in de NvU. De persoonlijke en naar buiten gerichte aanpak en gesprekken die we met bewonersgroepen, ondernemers, mensen in de gezondheidszorg en een mogelijke ontwikkelaar hebben gevoerd, waren een goede aanvulling op de bijeenkomst en online vragenlijst.