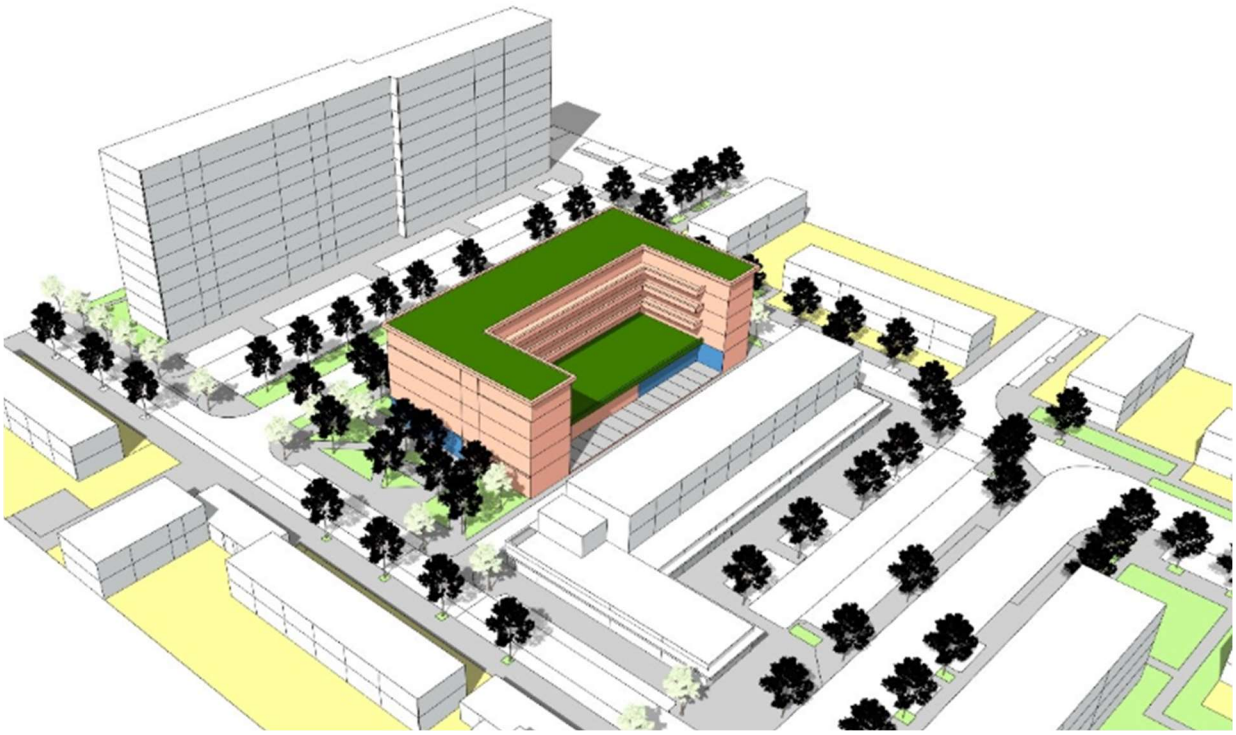
Toelichting op de Grondexploitatie Scharlakendreef 3: Deel A



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Leeswijzer

- Deel A: alle informatie hierin is openbaar. De informatie hierin staat grotendeels ook in de Nota van uitgangspunten;
- Deel B: de informatie hierin is niet openbaar. Deze informatie dient niet buiten de gemeente verspreid te worden.

23 september 2026
Versie 0.4
Status: definitief

Opgesteld door

Noor Kirpensteijn
Team Gebiedseconomie
Afdeling Grondzaken, Investeren en Exploiteren
Ontwikkelorganisatie Ruimte

In opdracht van

Gebiedsteam Overvecht

Inhoud

Deel A: openbare informatie over de grondexploitatie

1 Inleiding 5

2 Besluitvorming 6

3 Plangebied, begrenzing en eigendomssituatie 7

3.1 Plangebied 7

3.2 Eigendomssituatie 7

3.3 Huidige ruimtegebruik 7

3.4 Toekomstige ruimtegebruik 8

4 Bouwprogramma 9

4.1 Wonen 10

4.2 Niet wonen 11

4.3 Parkeren 11

5 Uitgangspunten grondexploitatie 12

5.1 Looptijd en planning 12

5.2 Parameters 12

5.3 Grondprijzen 12

6 Resultaat 13

6.1 Saldo 13

6.2 Kasstroom 13

Deel A: openbare informatie over de grondexploitatie

Samenvatting
Deel A betreft het openbare deel van de toelichting op de te openen grondexploitatie Scharlakendreef 3. Dit deel bevat een beschrijving van het ruimtegebruik, het bouwprogramma en de belangrijkste uitgangspunten van de grondexploitatie.

1 Inleiding

Algemeen

Een grondexploitatie is een raming van kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Over het algemeen worden eerst kosten gemaakt (verwerving, plankosten, bouwrijp maken) voordat er opbrengsten worden gerealiseerd (grondopbrengsten bij uitgifte van bouwkavels). Het saldo rekent af met de reserve grondexploitaties.
Elke door de gemeenteraad geopende grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd in het kader van het Meerjarenprogramma Ruimte (MPR). Hierdoor is de gemeenteraad in staat te sturen op de geopende grondexploitaties.

De gemeenteraad van Utrecht heeft in maart 2025 de Omgevingsvisie Overvecht 2040 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Overvecht tot 2040 en zet in op een gezonde, groene en leefbare wijk die meegroeit met de stad Utrecht. Belangrijke ambities zijn de toevoeging van minimaal 5.000 woningen, circa 3.000 extra arbeidsplaatsen, uitbreiding en versterking van groen, verbetering van de verkeersveiligheid en het realiseren van voldoende maatschappelijke voorzieningen.
De visie richt zich op het versterken van de leefbaarheid en het creëren van een meer gemengde wijk, met aandacht voor verschillende woningtypen, doelgroepen en woonvormen. Daarbij blijft het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk, terwijl ruimte wordt geboden voor woningen in het midden- en hogere segment. Daarnaast is het mogelijk maken van woon-zorgvoorzieningen voor ouderen expliciet benoemd, waarbij dit bij voorkeur in combinatie met een bredere ontmoetingsfunctie voor de buurt en in de nabijheid van winkels wordt gerealiseerd.

Aanleiding

In Overvecht en de omgeving van de Neckardreef is er behoefte aan een gezondheidscentrum.
Op de locatie Scharlakendreef 3 in Overvecht bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat momenteel in gebruik is door BOKS als jongerencultuurhuis. Het perceel bevindt zich aan de achterzijde van de winkels aan de Theemsdreef.

Het jongerencultuurhuis verhuist, volgens planning, in 2028 naar de Rhônedreef 40 in Overvecht. Het schoolgebouw is verouderd en aan vervanging toe.

In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van circa 40 woningen, waarvan minimaal 75% en maximaal 100% in het sociale huursegment. Daarnaast is ruimte voor maximaal 25% middenhuurwoningen.

De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 om voorzieningen in de wijk te versterken en de sociale woningvoorraad minimaal gelijk te houden. Tegelijkertijd wordt de uitbreiding van woon-zorgvoorzieningen mogelijk gemaakt. Met de realisatie van betaalbare huurwoningen voor ouderen wordt bovendien de doorstroom in de wijk gestimuleerd, waardoor er weer woningen voor andere huishoudens vrijkomen.

2 Besluitvorming

Op 10 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht vastgesteld. Hierbij is een integraal toekomstperspectief uitgewerkt voor zes gemeentelijke vastgoedlocaties in Overvecht, waar door middel van sloop en nieuwbouw ruimte wordt gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen. Voor Scharlakendreef 3 is daarbij gekozen voor het programmatische uitgangspunt ‘Gezondheidscentrum’. Via dit besluit is opdracht gegeven om het projectvoorstel verder uit te werken. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels de raadsbrief van 12 oktober 2023. Hierin is toegelicht dat zowel in Overvecht Noord als Overvecht Zuid behoefte is aan een gezondheidscentrum en wordt de locatie Scharlakendreef 3, op de grens van beide gebieden, geschikt geacht voor gezondheidszorg, collectieve buurtvoorzieningen en een mogelijk woon(zorg)programma. Op 19 september 2025 is de gemeenteraad geïnformeerd middels een raadsbrief over de afronding van de initiatiefase en de start van de definitiefase voor dit project. In de Voortgangsrapportage Nota Kapitaalgoederen 2024 wordt bevestigd dat BOKS jongerencultuurhuis Overvecht op termijn naar de Rhônedreef 40 kan worden verplaatst als onderdeel van de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed.

3 Plangebied, begrenzing en eigendomssituatie

3.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Scharlakendreef 3 in de wijk Overvecht. De locatie bevindt zich tussen de Scharlakendreef, Neckardreef, Rapenburchdreef en Rutenberchdreef. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.227 m². De locatie is momenteel bebouwd met een maatschappelijke voorziening die wordt gebruikt door een jongerencultuurhuis.

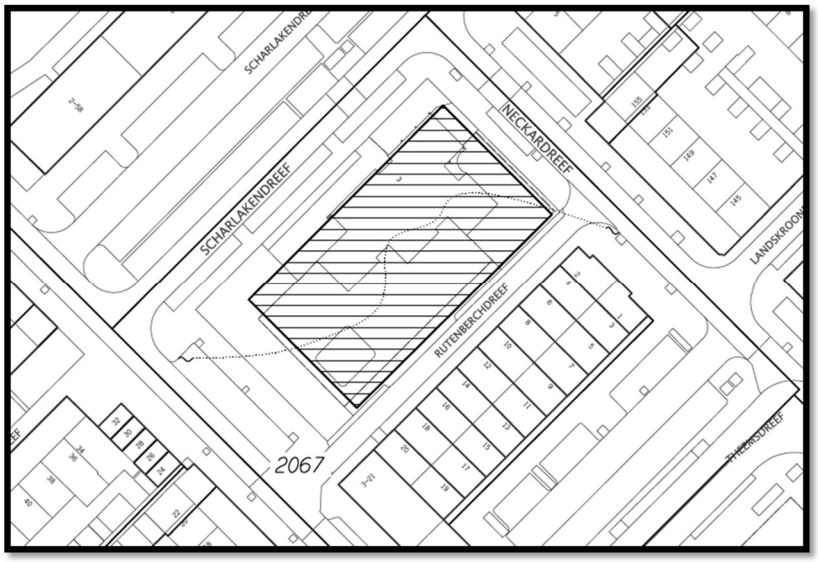
3.2 Eigendomssituatie

De kavel Scharlakendreef 3 is onderdeel van een groter perceel kadastraal bekend als Gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2067. De te herontwikkelen kavel is een deel van het kadastraal perceel en is circa 2.022 m² groot. De kavel is eigendom van de gemeente Utrecht. De ontwikkeling vindt plaats op gemeentelijke gronden.

3.3 Huidige ruimtegebruik

Het perceel heeft een enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen het aanwezige bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Momenteel staat er een eenlaags schoolgebouw met een gebruikersoppervlakte (GO) van 425 m². Om het schoolgebouw bevindt zich een omheind schoolplein.

Figuur 1
Huidige kavel



3.4 Toekomstige ruimtegebruik

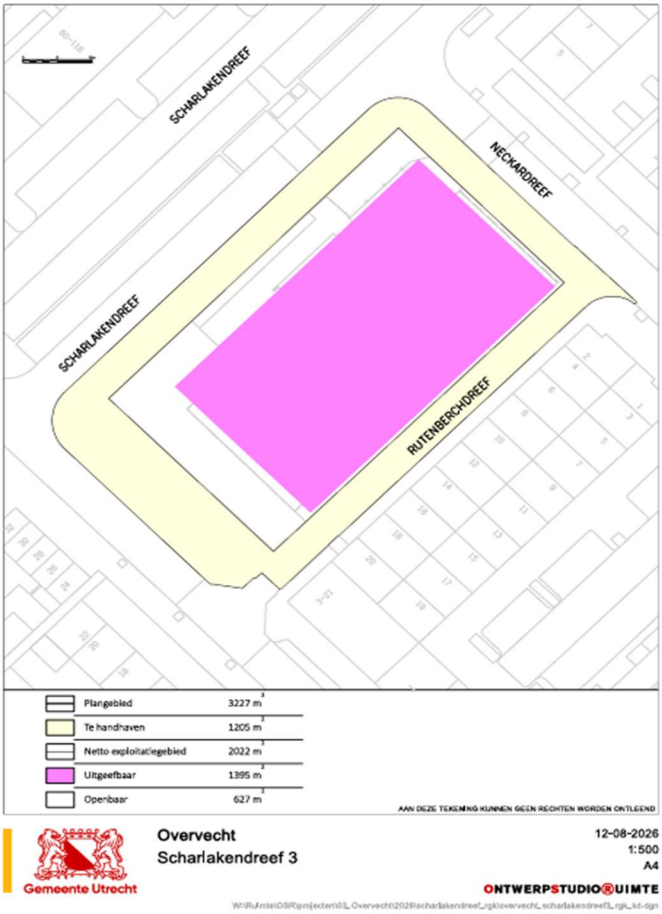
Het plangebied is circa 3.227 m² groot, waarvan 1.205 m² te handhaven gebied. Het netto exploitatiegebied beslaat 2.022 m².
De uitsplitsing van het toekomstige ruimtegebruik is te zien in tabel 1. Het uitgeefbare gebied wordt uitgegeven in erfpacht.

Tabel 1
Toekomstig ruimtegebruik Scharlakendreef 3

Onderdeel		**Oppervlakte (in m²)**	**In procenten**
Plangebied:		3.227	100%
	Te handhaven	*1.205*	*37%*
Netto exploitatiegebied:		2.022	63%
	Uitgeefbaar gebied	*1.395*	*43%*
	Openbaar gebied	*627*	*20%*

Het te handhaven gebied betreft de Rutenberchdreef en de stoep en het groen rondom de kavel.

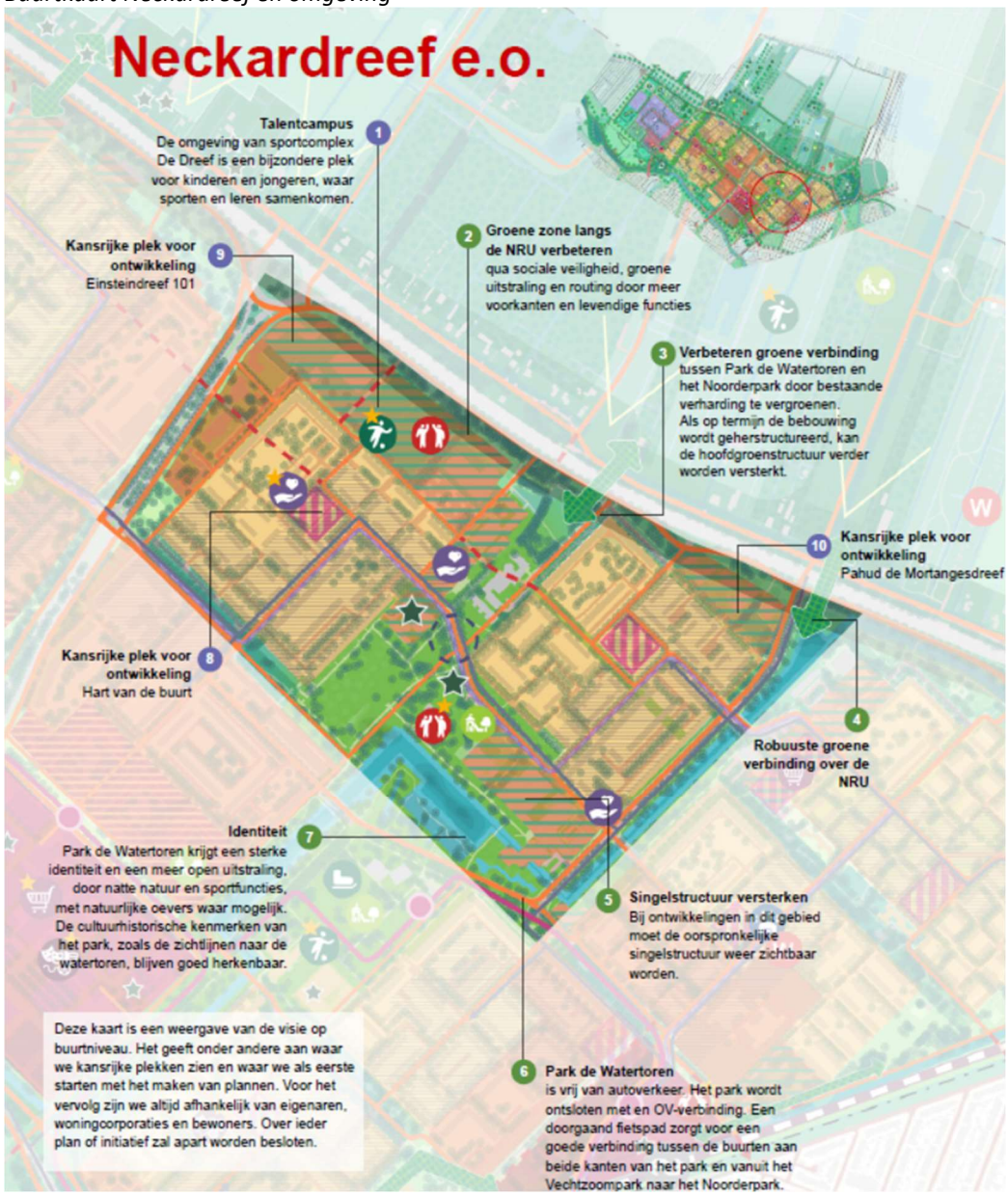
Figuur 2
Toekomstig ruimtegebruik Scharlakendreef 3



4 Bouwprogramma

De omgevingsvisie Overvecht geeft deze buurt aan als ‘woonbuurt’. Dat betekent dat kleine ontwikkelingen mogelijk zijn die bijdragen aan het versterken van de buurt. In onderstaande figuur 3 is de buurtkaart Neckardreef en omgeving te zien

Figuur 3
Buurtkaart Neckardreef en omgeving



De Nota van Uitgangspunten biedt ruimte voor een woon-zorgontwikkeling met circa 40 woningen, waarvan minimaal 75% en maximaal 100% sociale huur. Daarnaast is ruimte voor maximaal 25% middenhuurwoningen.

Voor deze grondexploitatie is uitgegaan van de huidige planuitwerking van Woonin. De samenwerking met Woonin is op dit moment nog niet definitief vastgelegd. De planuitwerking van Woonin vormt echter voldoende basis om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Mocht het programma in een latere fase wijzigen, dan wordt de grondexploitatie hierop geactualiseerd. Uitgangspunt is een gebouw van vijf bouwlagen met zorgvoorzieningen in de plint en 40 sociale huurwoningen op de bovengelegen verdiepingen. Om het gebouw heen wordt nieuwe groene openbare ruimte aangelegd. Dit sluit aan op de rest van het buurtcentrum en voegt een nieuw buurtpleintje toe aan de Rapenburchdreef.

In figuur 4 is een schetsimpressie van de kruising Rapenburchdreef-Scharlakendreef te zien.

Figuur 4
Schetsimpressie Rapenburchdreef-Scharlakendreef, richting Theemsdreef



4.1 Wonen

Het woningbouwprogramma bestaat uit veertig sociale huurwoningen. De woningen zijn bedoeld voor doelgroepen waarvoor binnen Overvecht behoefte bestaat aan passende woonruimte, waaronder ouderen en/of mensen met een zorgvraag.

4.2 Niet wonen

Het niet-wonen programma bestaat uit een gezondheidscentrum van circa 910 m² GO op de begane grond. Het gezondheidscentrum biedt ruimte aan een huisartsenpraktijk en andere eerstelijns zorgaanbieders, waaronder een fysiotherapiepraktijk.

4.3 Parkeren

Voor het bouwprogramma worden vijftien parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd.

5 Uitgangspunten grondexploitatie

5.1 Looptijd en planning

De einddatum van de grondexploitatie is 31-12-2031.
De ontwikkeling van Scharlakendreef 3 verloopt volgens onderstaande planning:

- **2025 - 2026:** afronding definitiefase, inclusief uitwerking van het concept en ontwerpateliers.
- **2027:** Bestuurlijke besluitvorming, ontwerpfase met het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp en toetsing door de gemeente.
- **2027 - 2028:** vergunningentraject, waaronder de BOPA-procedure en aanvraag van de omgevingsvergunning.
- **2028:** selectie van een aannemer, commerciële voorbereiding en bouwrijp maken.
- **2029-2031:** uitgifte van bouwgrond, start bouw en woonrijp maken van het gebied.

5.2 Parameters

Het prijspeil van de grondexploitatie is 1-1-2026. De parameters die zijn toegepast in de grondexploitatie zijn te zien in onderstaande tabel.

Tabel 2
Parameters

Parameter 2026	Waarde	Looptijd
Rente	2%	gehele looptijd
Disconteringsvoet	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging sociaal	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging niet-wonen	0%	gehele looptijd
Kostenstijging	3%, 2%	2 jaar 3% (2026/2027) daarna 2% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	0%	gehele looptijd

Deze parameters zijn conform de Notitie Parameters bij het MPR 2026.

5.3 Grondprijzen

De toegepaste grondprijzen zijn conform het grondprijsbeleid. Dit houdt in dat voor de sociale huurwoningen en het gezondheidscentrum de vaste grondprijzen zijn toegepast. De onderbouwing en toelichting hiervan staat in deel B.

6 Resultaat

6.1 Saldo

Op basis van de huidige uitgangspunten heeft de grondexploitatie:

- Een nominale waarde van circa 0,07 miljoen euro positief per 1-1-2026
- Een eindwaarde van circa 0,05 miljoen euro positief per 31-12-2031
- Een netto contante waarde van circa 0,04 miljoen euro positief per 1-1-2026.

Het nominale saldo is het verschil tussen kosten en opbrengsten op prijspeil 1 januari 2026, zonder rekening te houden met het tijdstip van betalen of ontvangen.
Het saldo op eindwaarde betreft het resultaat op 31 december 2031, inclusief rente- en inflatie-effecten.
De netto contante waarde is de eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1 januari 2026 en geeft daarmee de waarde van het project in huidige euro's weer.

6.2 Kasstroom

In figuur 4 zijn de kasstromen en de ontwikkeling van de eindwaarde gedurende het project te zien. De onderbouwing en toelichting hiervan staat in deel B.

Figuur 5
Kasstroom grondexploitatie

