

# Plan voor onderzoek, samenwerken en peilen: Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3

**Opsteller(s):** Lidwien van der Noll (projectmanager), Martine van der Linden (projectsecretaris), Sibel Sukan (communicatieadviseur)

**Projectnaam:** Gezondheidscentrum en woningen Scharlakendreef 3

**Korte omschrijving van het project:**

Op gemeentegrond ontwikkelen van een gezondheidscentrum inclusief woningen

Datum: mei 2025

Versie: 1

---

**Aanleiding**

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).

Hieruit volgt dat de huidige gebruiker (BOKS) in de zomer van 2027 kan verhuizen naar het pand dan gerenoveerde pand aan de Rhônedreef, en dat het pand aan de Scharlakendreef plaats kan maken voor nieuwe bebouwing.

Op deze plek zien we kans en behoefte voor de bouw van een gezondheidscentrum en nieuwe woningen. De locatie ligt in Overvecht Zuid en is volgens de Omgevingsvisie een oranje gebied. Dit betekent dat er ruimte is voor kleinschalige nieuwbouw. We weten van het programma 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.

**Doelstelling**

De primaire doelstelling voor dit project is komen tot een geïntegreerd gezondheidscentrum als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt (de stempel), die toegankelijk, laagdrempelig, uitnodigend en bereikbaar is. De buitenruimte binnen de

projectgrenzen wordt meegenomen in de ontwikkeling om hier een centrale ontmoetingsplek te maken. Wat dit kan worden willen we afstemmen met de omgeving. Functies die er komen moeten aanvullen op wat er al is in de buurt.

Een secundaire doelstelling is het benutten van de kans en de ruimte om bijzondere woonvormen toe te voegen, die bijdragen aan de woonbehoefte van de wijk. Vooralsnog is dit inzetten op senioren met 1- of 2-persoonshuishouden, met als doel doorstroming binnen sociale sector te stimuleren (en eengezinswoningen vrij te spelen) en dan specifiek ook geschikt voor mensen waar een zorgvraag ontstaat.

### **Wat is de vraag of kwestie in de eerstvolgende fase?**

Het schoolgebouw aan de Scharlakendreef is niet meer nodig voor de oorspronkelijke functie en is daarom beschikbaar voor herontwikkeling. Het beoogde programma op deze locatie bestaat uit een maatschappelijke dagbesteding, commercieel gezondheidscentrum (huisarts, GGZ, etc.) en +/- 15 -25 woningen voor specifieke doelgroepen.

Tussen november 2022 en mei 2023 zijn er verschillende gesprekken en bijeenkomsten met stakeholders geweest over de zes locaties als onderdeel van het onderzoek naar de Pandvisies.

De punten die hieruit kwamen zijn waar mogelijk meegenomen in de programmatische uitgangspunten voor de locaties die in oktober 2023 zijn opgesteld.

In de eerstvolgende fase werken we toe naar een Nota van Uitgangspunten. Centraal staat welke programmamix het meest wenselijk én financieel haalbaar is. Ook wordt input opgehaald uit de buurt hoe de herontwikkeling kan leiden tot een nieuwe ontmoetingsplek in de buurt. Dit alles wordt verwerkt in een Nota van Uitgangspunten, waarvan het streven is deze eind 2025 af te ronden.

### **Hieronder staan de belangrijkste groepen Utrechters die een rol spelen bij de ontwikkeling van de Scharlakendreef.**

Vanuit eerdere participatie tijdens het opstellen van de Programmatische Uitgangspunten zijn de volgende stakeholders al benoemd:

- Huisartsenpraktijk De Lichtenberch
- Buurtteam Overvecht
- Stichting Al Amal
- Lokalis
- Wijkplatform
- Huurders winkelstrip

- Met BOKS (huidige gebruiker van het pand) is in de eerdere fase gesproken. In de toekomst zijn zij geen gebruikers meer van de Scharlakendreef omdat zij verhuizen naar de Rhônedreef.
- Bewonerscommissie eengezinswoningen.

Andere belangrijke groepen die een rol spelen:

- Woningzoekenden (toekomstige bewoners), bijvoorbeeld als er voor een specifieke doelgroep gebouwd gaat worden.
- Buurtbewoners die gebruik maken van zorg en/of behoefte hebben aan een ontmoetingsplek.
- Omwonenden
- Woonadviescommissie (voor toegankelijkheid en levensloopbestendigheid)
- Het Gezondheidspact Utrecht is een netwerk van organisaties die zich inzetten voor de gezondheid van Utrechters, opgericht door de bewoners zelf. Mogelijk kunnen zij inspiratie en voorbeelden delen voor invulling van het gezondheidscentrum.
- SOLGU is de belangenbehartiger van alle Utrechters met een lichamelijke of zintuiglijke functiebeperking en/of chronische ziekte.
- Gezondheidscentrum De Amazone (ook in Overvecht) is een bestaand gezondheidscentrum in de wijk. Wat kunnen we leren van de gebruikers en bezoekers van deze plek, voor de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum in Overvecht?
- Thuis in je wijk. Dit netwerk bestaat uit alle organisaties die de bewoners met een rugzakje ondersteunen en dat zijn veel organisaties.

Verder is er de aansluiting op de buurtaanpak die hier loopt. Dit is buurtaanpak 3S dreven (genoemd naar de 3 tienhoog flats aan de Schooneggendreef, Stroyenborchdreef en Scharlakendreef). De buurtaanpak loopt hier vanaf 2022, waarbij de woningcorporaties en uitvoerende partijen samenwerken zoals JoU, DOCK, Veiligheid, ROC Social Work, Voetbalvereniging SVO de Dreef.

Er is ook aansluiting op andere partijen die hier om de hoek zitten en een betekenis hebben voor de bewoners van deze buurt. DOCK en JoU hebben om de hoek ook een locatie, buurthuis de Dreef wordt ondersteund door DOCK en het kleine gebouw op het plein de Dreef is van Stichting JoU en die hebben hier allerlei activiteiten voor jongeren. ROC Social Work zit ook in de Dreef en de voetbalvereniging zit ernaast.

Het buurthuis de Dreef wordt goed bezocht en heeft veel activiteiten voor de diverse bewoners.

## **Hoe betrekken we bewoners en (toekomstige gebruikers) bij het maken van de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Scharlakendreef?**

Voor het maken van een Nota van Uitgangspunten beginnen we met peilen. Het hele proces verdelen we in 3 fases.

1. **Vooronderzoek:** welke wensen en aandachtspunten zijn opgehaald bij het maken van de Programmatische Uitgangspunten (2022-2023)? Wat betekent dit voor de stakeholders en de vraagstelling (peiling) in de buurt?
2. **Peilen:** eerste peiling onder omwonenden en (toekomstige) gebruikers en bewoners. Wat zijn wensen en aandachtspunten bij de sloop en nieuwbouw op deze plek, en voor de komst van een gezondheidscentrum en woningen op deze plek?
3. **Verdiepen:** in verschillende (werk)groepen (nader te bepalen na de eerste peiling) werken we de mogelijke uitgangspunten voor de Nota van Uitgangspunten verder uit.

**Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm.**

### **Fase 1: Vooronderzoek historie**

- We verzamelen de hoofdlijnen uit de verslagen van de eerdere gesprekken die zijn gevoerd bij het maken van de Programmatische Uitgangspunten (2022-2023). En de inzichten uit een recente peiling (begin 2025) voor de ontwikkeling van Einsteindreef 101 (in de buurt) en de gesprekken over de omgevingsvisie Overvecht.
- De inzichten en conclusies uit de verslagen geven mogelijk nieuwe inzichten die we meenemen naar de eerste bijeenkomst en peiling (fase 2).
- We houden rekening met de (sociale) context uit de buurt. We weten uit onderzoek dat in de omliggende tienhoogflats gemiddeld meer (sociale) problematiek is, waar de buurtaanpak 3S-dreven op stuurt. Bijvoorbeeld dat er veel spanning is tussen bewoners onderling, er relatief veel kwetsbare mensen wonen en er relatief veel wantrouwen is naar de overheid, politie en andere organisaties. Vanuit de wijkaanpak zijn veel partijen (wijkboa's, Woonin, Portaal en DOCK) laagdrempelig in contact met de buurt, wat we mogelijk in het vervolg kunnen benutten.

### **Fase 2: Peilen**

- Wijkbericht naar de buurt om direct omwonenden (inclusief de bewoners en winkeliers in de winkelstrip) uit te nodigen voor een informatieavond en de eerste digitale peiling via DenkMee.
- Gesprekken op locatie (een of meerdere dagdelen op locatie staan om mensen op straat te spreken).

- Gesprekken met andere belangrijke groepen en belangenbehartigers:
  - SOLGU
  - Gebruikers/bezoekers van gezondheidscentrum De Amazone
  - Contactpersonen van het Gezondheidspact Utrecht
  - Woningzoekenden (in Overvecht)
- Bepalen van de belangrijkste thema's die we verder gaan uitwerken voor het opstellen van de uitgangspunten voor de Nota van Uitgangspunten.

### **Fase 3: Verdiepen**

- Uitnodigen en organiseren van een tweede informatieavond om terug te koppelen wat we in Fase 1 en 2 hebben opgehaald. En hoe mensen in Fase 3 mee kunnen (blijven) denken.
- Gesprekken met potentiële huurders van het toekomstige gezondheidscentrum (huisarts, Buurteam, Stichting Al Amal, Lokalis). In een 1 op 1 in gesprek praten we graag verder over programmamix van het gezondheidscentrum, financiële haalbaarheid, en wensen voor ruimtelijke invulling van het gezondheidscentrum.
- Met de huurders van de winkelstrip willen wij ophalen waarvoor zij de Rutenberchdreef gebruiken, en wat er mogelijk is om de achterkant te verbeteren voor de buurt.
- We onderzoeken nog of de MBO-studenten van de naastgelegen opleiding Social Work ruimte en behoefte hebben aan een praktijkopdracht, en mogelijk mee kunnen denken en adviseren over (het bevragen van buurtbewoners bij) het gebruik van een gezondheidscentrum en ontmoetingsplek in deze buurt.
- Gesprekken met Woonin als mogelijke ontwikkelaar en samenwerkingspartner.
- Met de overige stakeholders, en met name de buurt, willen wij in gesprek over een aantal verdiepende thema's. We bepalen later in welke vorm(en) we dit doen. Deze volgen uit fase 2, maar we denken nu aan deze thema's:
  - Parkeren en mobiliteit
  - Bouwhoogte en/of bouwvolume
  - Groen op de bouwkavel, leefbaarheid (wijkverbetering)
  - Ontmoetingsplek voor de buurt

### **Welke lessen nemen we mee uit de wijk en andere projecten?**

We weten al veel van de buurt en eerdere gesprekken en samenwerking in Overvecht. Zo passen we die toe binnen dit project:

- We benutten de kennis uit eerdere samenwerking op deze plek en in deze buurt. We analyseren de opbrengst uit samenwerking bij de eerdere gesprekken, bij de omgevingsvisie Overvecht en de Einsteindreef 101.

- We zorgen voor een mix aan (communicatie)middelen en manieren waarop we in gesprek gaan met de buurt en omgeving. Dit doen we “bij ons” (een bijeenkomst die we organiseren en mensen voor uitnodigen), “bij u” (op locatie en in de buurt), en “online” (tijd- en plaatsafhankelijk via DenkMee).

We willen leren en verbeteren. Voor dit project betekent dit gebruik maken van de kennis die er al is over gezondheidscentra, en vooral de positieve geluiden die wij horen over gezondheidscentrum in Amazonekwartier.

### **Hoe nemen we de leidende principes mee in houding en gedrag?**

We communiceren in alle openheid over de kaders en de (on)mogelijkheden binnen het project. We leggen de relatie met gemeentelijke ambities zoals ‘gezond stedelijk leven voor iedereen’ en met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overvecht 2040. We maken duidelijk waar wel invloed op mogelijk is en waar niet.

We benaderen niet alleen omwonenden, maar betrekken ook woningzoekenden (in Overvecht), belangrijke groepen en belangenbehartigers en sleutelfiguren uit de wijk, onder andere via DenkMee, een bewonersavond en via gesprekken die we gaan voeren.

We creëren ruimte voor ontmoeting en dialoog, zowel online als fysiek in de wijk. We koppelen terug wat er met de input is gedaan. Dit gebeurt via DenkMee, bewonersbijeenkomst(en), sociale media en publicaties via wijkmedia. Zo bouwen we aan vertrouwen en maken we van participatie een samenwerking in plaats van eenmalige input.

We werken volgens deze 6 principes:

- We zijn open en eerlijk
- We geven vertrouwen aan Utrechters
- We tonen lef
- We zorgen dat iedereen kan meedoen
- We werken aan duurzame relaties met Utrechters
- We leren en verbeteren