

VO school Overvecht
Locatieonderzoek

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Tanja Lazaridis
Tonia Koops
Floor Borlee
Maaike Kerstens
Michiel Buwalda
Merel Geurts
Ton Wetselaar
Ellen van Beckhoven
Debby Mutsaers

Projectmanagement
Iriena Bouwkamp
Jan den Boer

Opdrachtgever
Utrechtse Vastgoed Organisatie
Afdeling Onderwijs, Sport & MFA
Ruimte, gebiedsopgave Overvecht

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

Versiedatum
27-11-2023

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Programma van Eisen VO school en sporthal 5

3. Beoordeling 6
Beslisboom 7

4. Locaties 9
4.1 Aangedragen locaties bewonersorganisaties 9
4.2 Locaties die niet in aanmerking komen voor verder onderzoek 9
4.3 Conclusie 11

DEEL B Locaties 12
1. Brailledreef (RWZI) 12
2. Brailledreef (Stadsbedrijven) 13
3. Edmonddreef (stadstuin de Klopvaart 14
4. Franciscusdreef (zone naast ateletiekbaan 15
5. Franciscusdreef (Vechtzone) 16
5. Gangesdreef (Kinderboerderij) 17
9. Loevenhoutsedijk (Sportpark) 18
10. Marokkodreef 19
14. Ramsesdreef 20
16. Winterboeidreef 21
17. Schooneggendreef 22
18. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Einsteindreef 23
19. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Marnedreef 24
20. Pahud de Mortangesdreef 25
21. Grote Trekdreef 26
22. Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef 27
23. Franciscusdreef, David Lloyd 28
24. Mississippidreef, Schaatsbaan 29
25. Franciscusdreef, David Lloyd 30

Extra locaties 31
26. Piramidedreef 31
27. Stroyenborchdreef 32
28. Santa Cruzdreef 33
28. Amazonedreef (gezondheidscentrum) 34
29. Orinocodreef 35
30. Falklanddreef – Carnegiedreef 36
31. Paranadreef – Carnegiedreef 37
32. Rio Negrodreef – Carnegiedreef 38
32. Scharlakendreef 39

1. Inleiding

Het aantal inwoners van Utrecht groeit en daarmee ook het aantal middelbare scholieren. De groei van het voortgezet onderwijs is gebaseerd op de bevolkingsprognose van de stad dat jaarlijks wordt opgesteld. Op basis hiervan is een meerjarenraming van de groeibehoefte aan het voorgezet onderwijs gemaakt en vastgesteld in samenwerking met de Voortgezet Onderwijs besturen in Utrecht. Met deze Huisvestingsafspraken Voortgezet Onderwijs realiseren we tot 2030 een vergroting van de capaciteit voor in totaal 6.400 leerlingen. Het gemeentelijk beleid is om scholen voor voortgezet onderwijs te spreiden over de stad. Op dit moment is er geen brede school voor voortgezet onderwijs (VO-school) in Overvecht. Al in het vorige coalitieakkoord ‘Utrecht: Ruimte voor Iedereen’ stond de ambitie (en de noodzaak) om een VO-school (tienercollege) te realiseren voor 1.000 leerlingen. De realisatie van een VMBO/Havo/Vwo-school biedt een beter perspectief voor kinderen uit Overvecht. Door een koppeling te leggen met bedrijvigheid en maatschappelijke organisaties wordt de nieuwe school meer dan gewoon een middelbare school en wordt deze ingebed in de wijk. Daarnaast wordt de school gerealiseerd in combinatie met een sporthal. Daarmee komen we tegemoet aan de sportopgave.

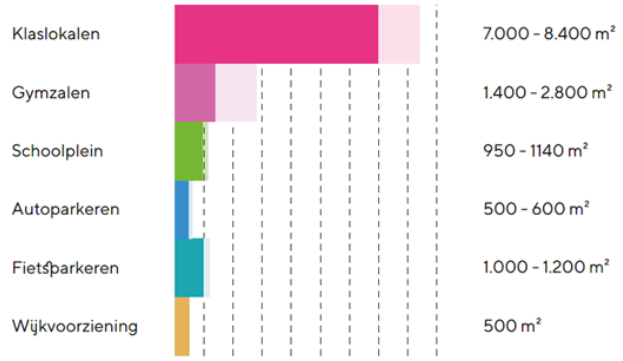
De school die gerealiseerd gaat worden, is een brede scholengemeenschap (vmbo, havo en vwo) waar kinderen al vanaf de laatste klas van het basisonderwijs kunnen meedraaien. Daarnaast kent de school een verlengde brugklas, zodat leerlingen pas later een niveau hoeven te kiezen en overstappen tussen niveaus makkelijker wordt. De realisatie van zo’n brede school in Overvecht zien we als een impuls om de barrières in Overvecht te slechten en het past binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht.
In 2020 is een onderzoek gestart naar een locatie voor een VO school voor 1000 leerlingen en 3 gymzalen in Overvecht. Vanwege de groeiende behoefte aan sportruimte en slim gebruik van middelen en ruimte is rekening gehouden met een sporthal (in plaats van 3 gymzalen). In de actuele capaciteitsraming voor sportaccommodaties voor de wijk Overvecht is voor de periode tot 2040 een tekort van één sporthal geprognotiseerd. Door hier een sporthal te realiseren, wordt dat tekort opgelost. Op basis van een gemeentelijke quickscan naar mogelijke locaties en de input van mogelijke locaties van bewonersorganisaties is in eerste instantie gewerkt met een longlist, die op basis van een globale beoordeling is getrechterd naar een shortlist. Iedere locatie is beoordeeld op een aantal criteria en er is een globale inpassingsstudie gedaan op basis van een massastudie. Dat heeft niet geleid tot een haalbare locatie. Daarna zijn nog extra locaties toegevoegd aan het onderzoek. Ook deze zijn beoordeeld op basis van dezelfde criteria en met een massastudie. Er is bovendien onderzocht of school en sporthal op separate locaties gerealiseerd kan worden. Ook dit heeft niet geleid tot een haalbare variant zonder ingrepen in de omgeving. Het volume van de school is de beperkende factor.

Dit gehele traject is afgestemd en in samenwerking uitgevoerd met VGU Onderwijshuisvesting, MO Onderwijs, Ruimte, wijkbureau Overvecht, MO Sport.

Het is nadrukkelijk een ambtelijke studie geweest naar allerlei locaties in Overvecht. Daarbij zijn zowel gemeentelijke locaties als locaties van derden onderzocht. Er heeft in de meeste gevallen geen overleg met andere eigenaren plaatsgevonden omdat locaties op basis van de verschillende criteria niet haalbaar bleken te zijn.

2. Programma van Eisen VO school en sporthal

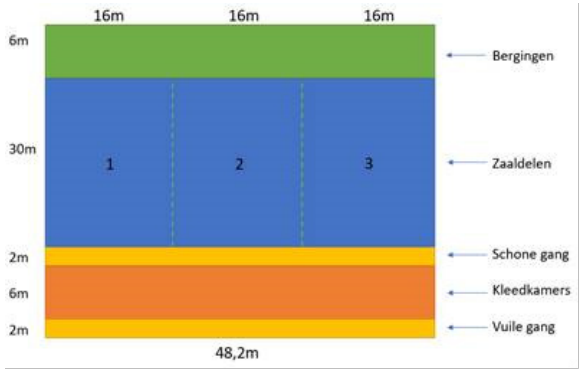
De opgave is om een brede school (vmbo, havo, vwo) te realiseren voor 1000 leerlingen die uit te breiden is tot een school voor 1200 leerlingen. Het bijbehorende programma bestaat uit uit 7.000 - 8.400 m2 onderwijsruimte, 1.400 - 2.800 m2 gymzalen, 950 – 1140 m2 schoolplein, 500 – 600 m2 auto-parkeren, 1000 – 1200 m2 fiets-parkeren. Een wijkvoorziening van 500 m2 is meegenomen maar is geen onderdeel van het programma van eisen van de VO school. Uitgangspunt voordeze fase is een schoolgebouw van vier verdiepingen. Bij vier verdiepingen is de footprint kleiner dan bij minder verdiepingen, wat kostenefficiënt is. Wanneer er meer dan vier verdiepingen worden gebouwd, is er meer liftcapaciteit nodig. Buitensportlocaties zijn in de wijk voldoende beschikbaar en maken geen deel uit van het programma. Uitgangspunt in de zoektocht was een sluitende business case. Voor school en sporthal is financiële ruimte gereserveerd in de gemeentelijke begroting. Daarnaast is geen extra budget beschikbaar om bijvoorbeeld een locatie van derden te verwerven.



Voor de sporthal dient rekening gehouden te worden met circa 3.000 m2 bvo. Er wordt uitgegaan van een type C3+.

Dit type sporthal heeft een wedstrijdruimte van 32 x 48 x 9 meter en is deelbaar in drieën door middel van twee akoestische scheidingswanden. Naast de wedstrijdruimte moet rekening gehouden worden met sport gerelateerde nevenruimten zoals bergingen en kleedruimtes, tribunes, technische ruimtes, algemene ruimtes en eventueel een kleine ontmoetingsruimte met keuken en magazijn. Voor sport gaan wij uit van een gescheiden installatie ten opzichte van het onderwijs deel. Gebouwen kunnen geïntegreerd worden maar dienen ook onafhankelijk van elkaar te kunnen worden gebruikt. Dit kan leiden tot een efficiënter grondgebruik. Input vanuit onderwijs en het pedagogisch programma van eisen kan in het vervolg nog zaken veranderen.

Onderstaande afbeelding geeft een grove indicatie van het benodigd oppervlak en de afmetingen van een sporthal.



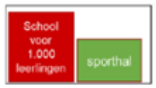
Uitgangspunt voor deze fase van onderzoek is een schoolgebouw van vier verdiepingen. Bij vier verdiepingen is de footprint kleiner dan bij minder verdiepingen, wat onder andere kostenefficiënt is. Wanneer er meer dan vier verdiepingen worden gebouwd, is er meer liftcapaciteit nodig.

3. Beoordeling

De beoordeling van de locaties op hoofdlijnen is uitgevoerd aan de hand van een inpassingsstudie en de thema's: Ruimtelijk, Functioneel, Mobiliteit, Gezonde Verstedelijking en Uitvoerbaarheid aan de hand van criteria. De beoordeling van elke locatie wordt afgesloten met een conclusie.

Bij het thema 'ruimtelijk' is onderzocht of het programma op de kavel past, wat de ligging voor de stad betekent, wat de effecten zijn op de ruimtelijke kwaliteit en hoe het zich verhoudt tot het beleid zoals de RSU en de stedelijke groenstructuur. Bij het thema 'functioneel' is onderzocht wat de nieuwe invulling betekent voor de huidige functie, wat de verplaatsingsmogelijkheden van de huidige functies zijn, of er nadelige functies in de directe omgeving bevinden (oa coffeeshop) en of er andere VO scholen dicht in de buurt liggen. Bij het thema 'mobiliteit' is onderzocht wat de bereikbaarheid van de locaties is voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto. Bij 'gezonde verstedelijking' is gekeken naar de sociale veiligheid van de omgeving van de locatie, de mogelijkheid om een schoolplein van tenminste 1000 m2 te realiseren, de luchtkwaliteit op de locatie en het effect op de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving. Bij 'uitvoerbaarheid' is gekeken naar de geschatte investeringskosten en de kosten van de verwerving van de grond, de benodigde aanvullende maatregelen en het te verwachten draagvlak.

De volgende criteria zijn gehanteerd om te komen tot een keuze voor een locatie:



Locatiegrootte geschikt Ja/Nee?

Voor de realisatie van een school van 1.000 leerlingen inclusief een sporthal is op verschillende locaties een massastudie uitgevoerd om te onderzoeken of de locatie groot genoeg is.



Locatie in waardevol groen Ja/Nee?

Sommige locaties liggen in waardevol groen gebied. Onderzocht is of een VO-school kon worden ingepast in dit groen.



Locatie binnen milieucontouren Ja/Nee?

Het is wettelijk bepaald dat een milieuhindercontour van bijvoorbeeld een bedrijventerrein niet over een gevoelig object zoals een school mag vallen. Het is daarmee niet toegestaan om een school te realiseren binnen milieuhindercontouren van een bedrijventerrein of de Rioolwaterzuivering.



Locatie binnen 50 meter van een drukke weg Ja/Nee?

Uit de Nota Volksgezondheid volgt dat we geen nieuwbouw van voorzieningen bestemmen binnen 50 meter van een weg met een capaciteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per dag. Dit geldt voor voorzieningen voor kwetsbare personen en kinderen (0-18 jaar). Dat betekent geen klaslokalen van een schoolgebouw in de eerste lijns-bebouwing binnen 50 meter.



Locatie beschikbaar te maken Ja/Nee?

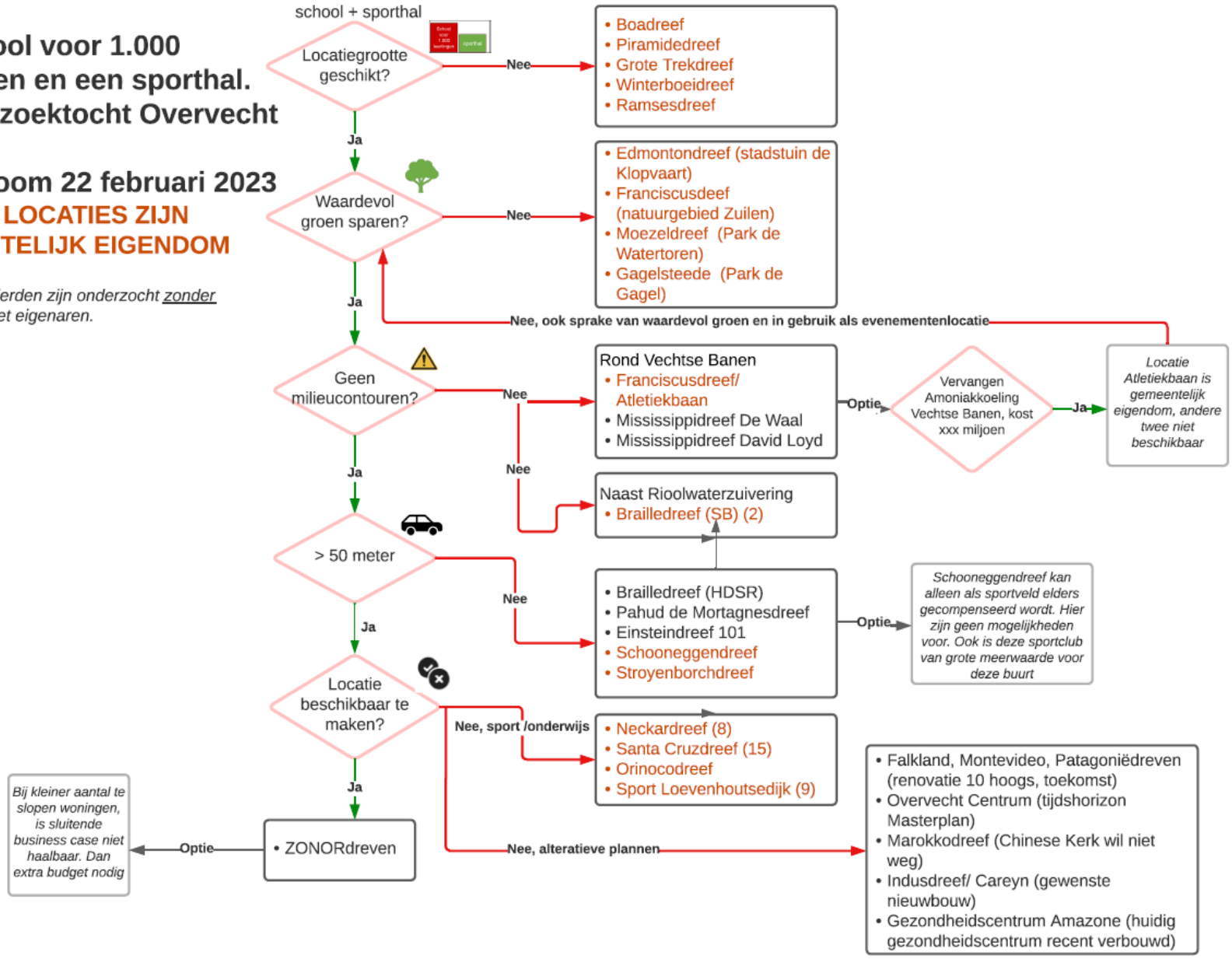
Sommige locaties zijn al bestemd voor andere functies of bezitten op dit moment een andere functie. Onderzocht is of deze locaties beschikbaar waren te maken door het programma te verplaatsen of te compenseren.

VO school voor 1.000 leerlingen en een sporthal. Locatie zoektocht Overvecht

Beslisboom 22 februari 2023

ORANJE LOCATIES ZIJN GEMEENTELIJK EIGENDOM

Locaties van derden zijn onderzocht zonder afstemming met eigenaren.



Beslisboom

Om te komen tot een heldere afweging zijn de locaties doormiddel van een beslisboom langs verschillende criteria gelegd. Deze beslisboom is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. Locaties zijn vaak om meerdere redenen afgevallen. De redenen zijn te lezen bij de conclusies per locatie in de bijlage. De belangrijkste is genoemd in de beslisboom.

4. Locaties

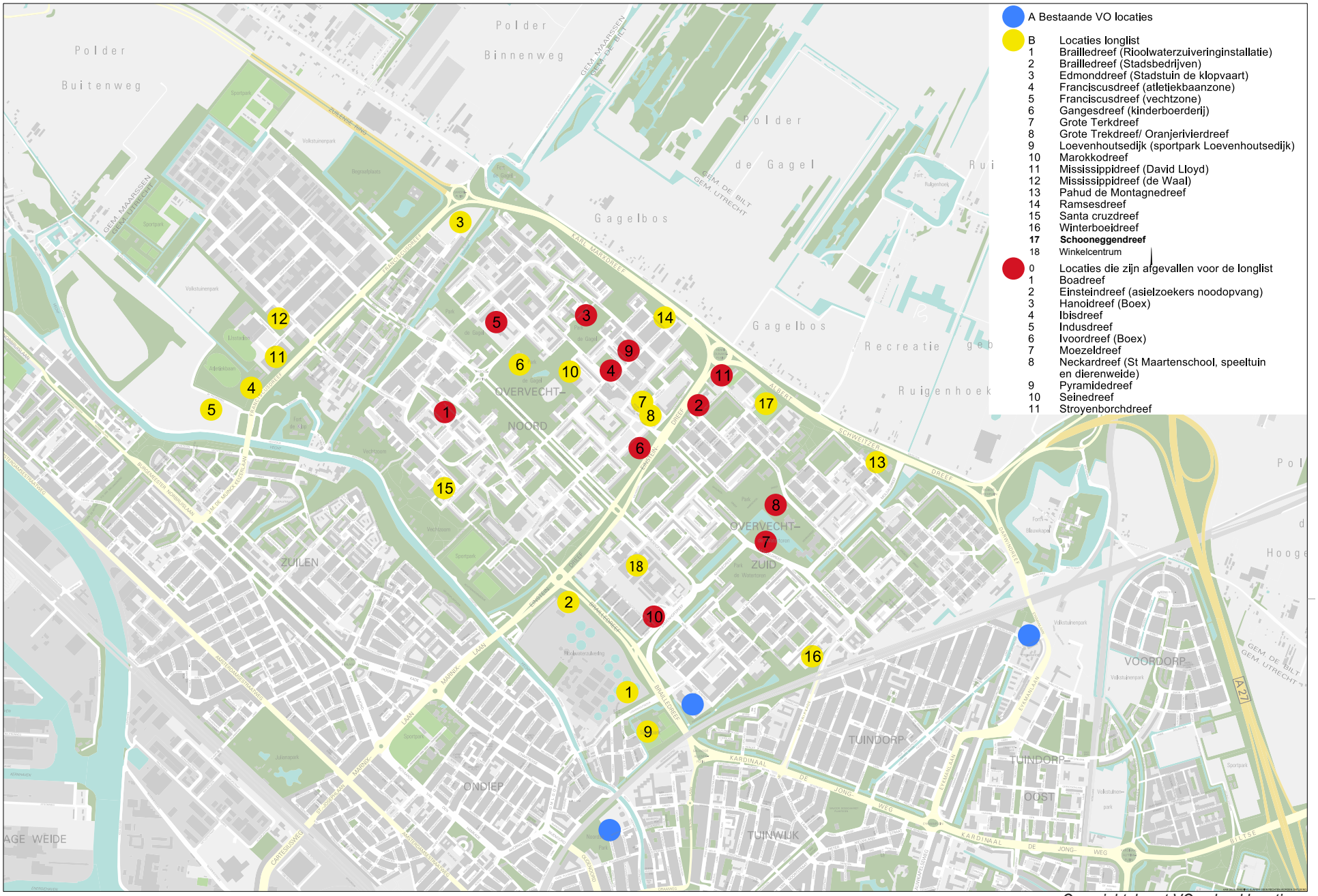
4.1 Aangedragen locaties bewonersorganisaties

Vanuit de bewonersorganisaties (Wijkplatform, Bewonersplatform en Wijkambassadeurs) is nog een aantal locaties aangedragen. Een aantal van deze locaties waren al in beeld. Dit zijn: Zuidzijde waterzuivering, Winterboeidreef, Ramsesdreef, Santa Cruzdreef, Bedrijventerrein Nieuw Overvecht IJsbaan, Pahud de Montagnesdreef. Twee aangedragen locaties waren nog niet in beeld, maar zijn te klein: Einsteindreef 101 en het terrein rondom zorgcentrum Rosendael. Twee door bewonersorganisaties aangedragen locaties zijn beoordeeld: Noordwestzijde waterzuivering en Schooneggendreef.

4.2 Locaties die niet in aanmerking komen voor verder onderzoek

Deze locaties zijn op voorhand al te weinig kansrijk voor verdere studies. Een aantal locaties is aangedragen door bewonersorganisaties. Op sommige van deze locaties zijn er ontwikkelingen die al zodanig vergevorderd waren dat deze daarom afvielen. Andere locaties zijn veel te klein.

1. Boadreef
   Deze locatie komt vrij als Auris locaties zou samenvoegen. De kavel is te klein voor de school maar zou mogelijk wel als doorschuiflocatie gebruikt kunnen worden. Ook is deze locatie beoordeeld voor alleen een sporthal. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet geschikt. Een sporthal is een te groot volume tussen woonblokken.
2. Einsteindreef 101 (voormalige locatie asielzoekers Plan Einstein)
   De locatie is aangedragen door de wijkambassadeurs en ligt in de hoek tussen de Einsteindreef en NRU. Qua omvang, ligging en bereikbaarheid zou dat misschien kansen bieden. Maar het is particulier vastgoed. De eigenaar wenst op termijn het complex te vernieuwen. Ook ligt deze locatie niet 50 meter van een drukke weg.
3. Hanoidreef (Boex)
   De kavel van de flat is veel te klein, alleen als een aanzienlijk gedeelte van het aangrenzende park opgegeven zou worden, is het wel groot genoeg voor de school. Bo-ex renoveert de flat.
4. Ibisdreef
   De flats op deze locatie worden gerenoveerd.
5. Indusdreef
   Deze groenstrook is te klein. De locatie is aangedragen door de wijkambassadeurs. Careyn wil uitbreiden, heeft hier al plannen voor, maar komt er financieel nog niet uit.
6. Ivoordreef (Boex)
   Planvorming was al in een te ver gevorderd stadium. Het bestemmingsplan voor deze locatie voor nieuwbouw is recent (december 2022) vastgesteld in de raad.
7. Moezeldreef
   Deze locatie kan beter worden ingericht, maar is één van de groene parels in de wijk. Een VO-school op deze plek is niet kansrijk. De locatie valt af.
8. Neckardreef (St. Maartensschool, speeltuin en dierenweide)
   Deze valt af omdat de kavel te klein is. Bovendien wil de school niet verhuizen en gaat vernieuwen.
9. Stroyenborchdreef
   Deze locatie is te klein. De kavel ligt 50 meter vanaf de Einsteindreef. In deze gebouwen zitten al functies voor de langere termijn. De locatie is wel verder onderzocht voor alleen een sporthal.



Overzichtskaart VO school locaties

4.3 Conclusie

Omdat de wens en noodzaak voor een nieuwe VO-school in Overvecht zwaarwegend is, is onderzocht of er een plek is waar, mét ingrepen in de directe omgeving, de school wel gerealiseerd kan worden. Hieruit bleek dat in het gebied rond de voormalige schoolgebouwen aan de Grote Trekdreef een nieuwe VO-school gecombineerd kan worden met de realisatie van een sporthal en extra woningbouw aan de ZONOR-dreven. Hiermee wordt de locatie Grote Trekdreef aangewezen als voorkeurslocatie.

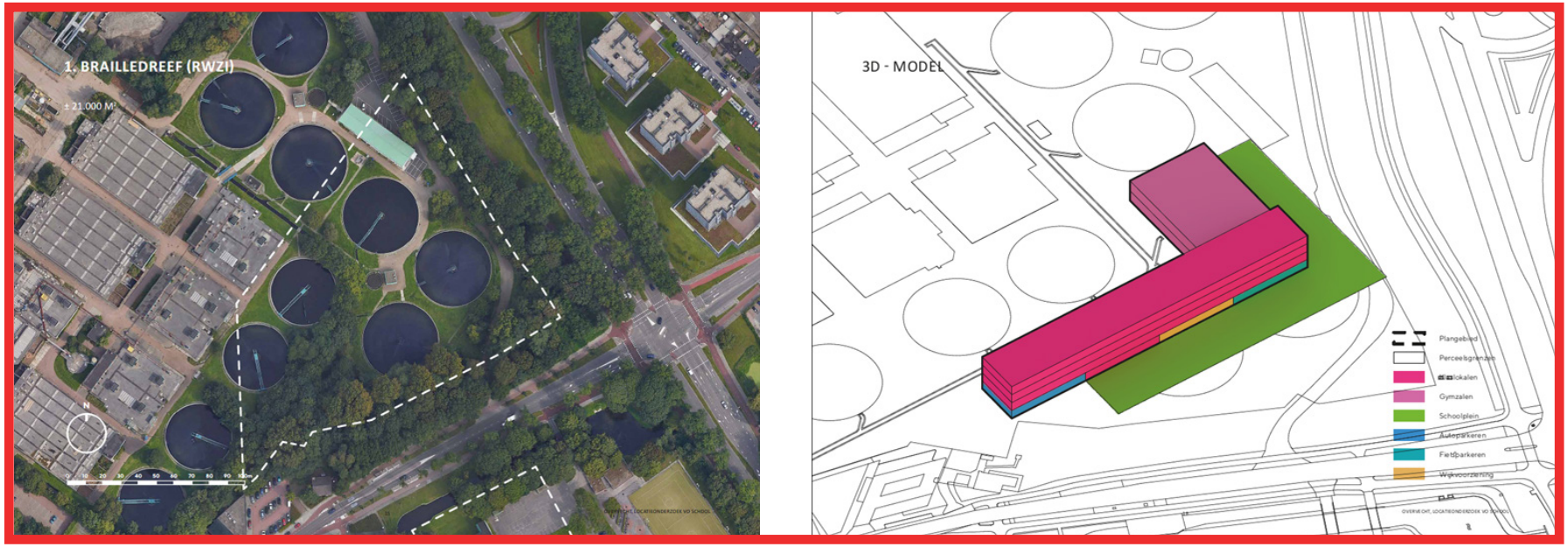
De voorkeurslocatie voor de VO school is de locatie Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef. De locatie ligt aan de wijkring van Overvecht Noord naast winkel- en voorzieningen cluster Gagelhof. Deze locatie voldoet aan de criteria op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, gezonde verstedelijking, bereikbaarheid, programmatische haalbaarheid en uitvoerbaarheid. De locatie is goed vindbaar en bereikbaar voor voetganger, fiets, ov en auto, ligt niet in de nabijheid van een andere VO school, kan de dynamiek, levendigheid en kwaliteit het voorzieningencluster Gagelhof versterken en kan zo worden ingepast dat eventuele overlast voor de omgeving zo min mogelijk is. De locatie is groot genoeg, bevindt zich niet in waardevol groen, ligt niet binnen 50 meter van een drukke weg, niet binnen milieucontouren en is beschikbaar te maken.

Daarnaast biedt de locatie in combinatie met de herontwikkeling van de omliggende woonbuurt de kans om méér woningen te bouwen waarbij een gemengd woningprogramma gebouwd kan worden. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave in Overvecht en sluiten we aan op de toekomstige nieuwbouw aan de Ivoordreef en de gerealiseerde woonbuurt aan de Pretoriadreef. Met de herontwikkeling van de omliggende woonbuurt biedt de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door o.a de parkachtige opzet en kwaliteit te versterken (ook voor de omgeving), de ruimte intensiever te gebruiken, de uitstraling van het gebied naar buiten te versterken, te zorgen voor ogen op straat en te zorgen dat de voorzieningen beter zichtbaar en bereikbaar worden.

De realisatie van een school in combinatie met een sporthal en een gebiedstransformatie zorgt daarmee op meerdere fronten voor een plus in de wijk. Ook eigenaar woningcorporatie Bo-Ex ziet kansen om méér woningen en méér kwaliteit toe te voegen in dit gebied en is positief over de combinatie met VO-school en sporthal. Hiermee kunnen we een kwetsbaar stukje Overvecht transformeren tot een gemengd woongebied (verschillende woningcategorieën), met een prettige groene openbare ruimte en een goede inpassing van een school en een sporthal. De eerste financiële doorrekening laat zien dat de maximale variant een sluitende business case kan opleveren. Een kleine variant waarbij minder woningen teruggebouwd worden, is financieel niet sluitend. Dit alles vraagt verder uitwerking waarvoor een UPP opgestart moet worden.

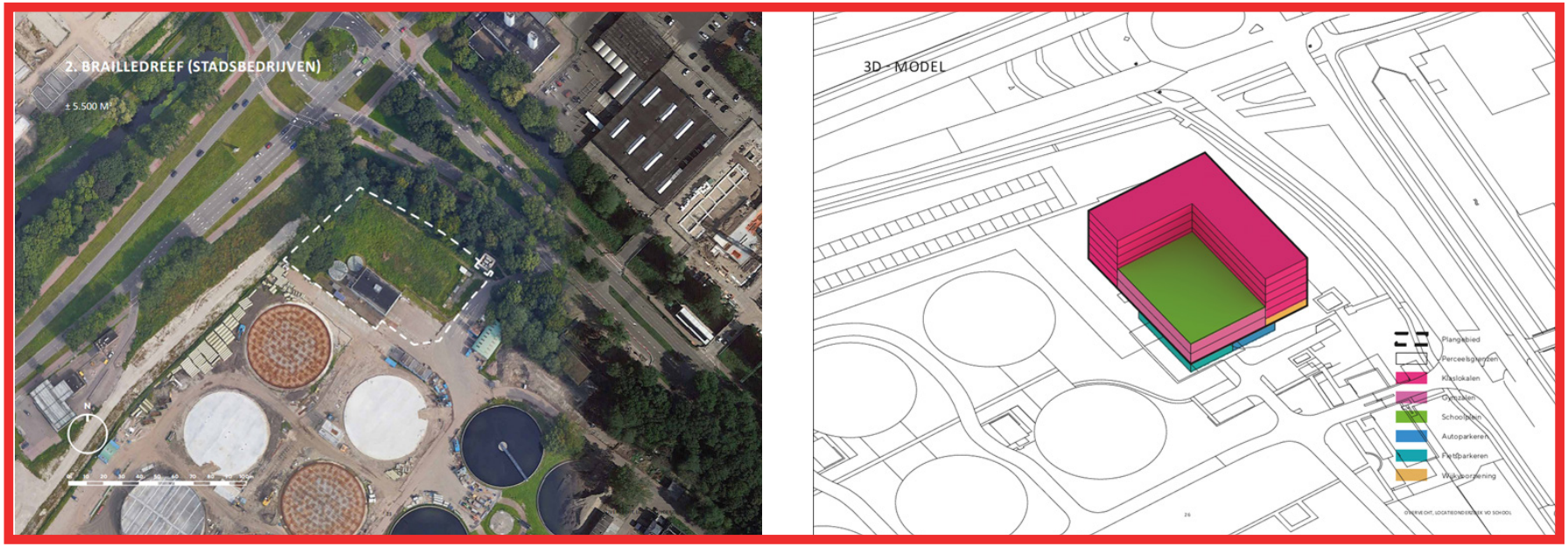
DEEL B Locaties

1. Brailledreef (RWZI)



Conclusie: Valt af
De locatie valt net buiten de geurcirkel van de rioolwaterzuivering. Zowel de Brailledreef als de Loevenhoutsedijk zijn drukke binnenstedelijke wegen. Hiervoor geldt dat er binnen 50 m. van deze wegen geen schoolgebouw mag worden gebouwd vanwege de negatieve gezondheidseffecten van de luchtverontreiniging. Ook is de grond niet in eigendom van de gemeente en de verwachting is dat de eigenaar (HDSR) niet mee zal willen werken aan deze functie. Financieel is deze locatie niet haalbaar vanwege verwerving, sloop en sanering.

2. Brailledreef (Stadsbedrijven)



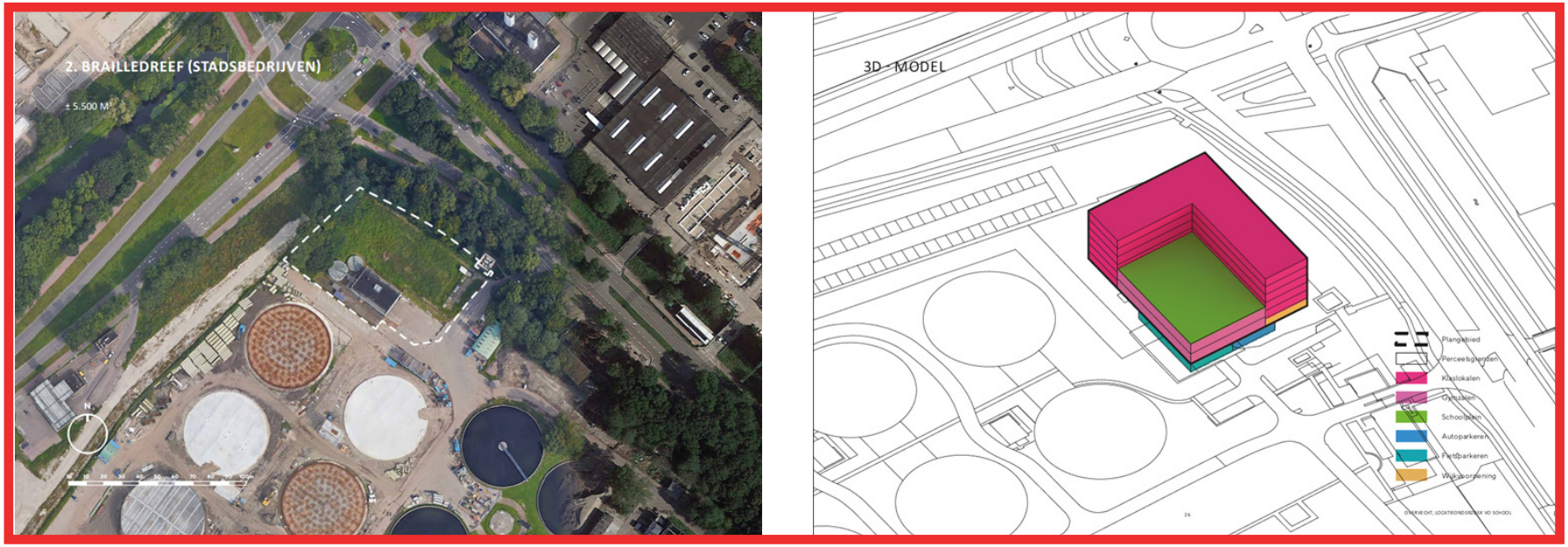
Valt af
Deze locatie is vanwege de geurcontour van de rioolwaterzuivering juridisch planologisch onmogelijk. Daarnaast is de locatie te klein en deels binnen de 50 meter zone van drukke binnenstedelijke wegen. Naastgelegen locatie Het Zandpad is nog in beeld als locatie voor kleinschalig sekswerk.

3. Edmonddreef (stadstuin de Klopvaart



Valt af
De stadstuin heeft een te belangrijke functie voor de wijk. Op deze plek bouwen ten koste van groen is niet acceptabel. Een school past hier niet vanwege de belangrijke stedelijke groenstructuur. Daarnaast is de school nu getekend binnen de 50 meter zone van een drukke binnenstedelijke weg, maar ook als de school op een andere plek op het perceel was ingetekend verandert dat de totale beoordeling niet.

4. Franciscusdreef (zone naast ateletiekbaan

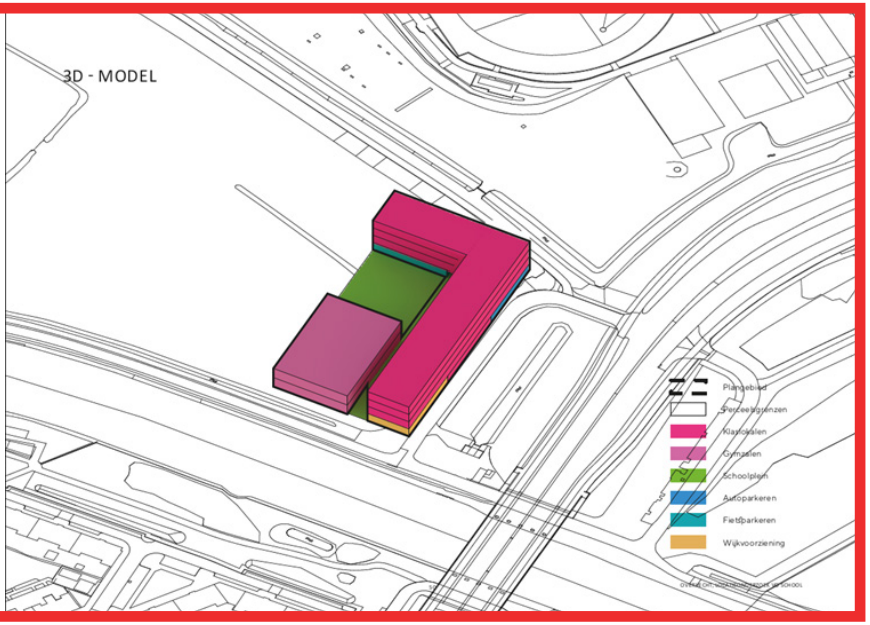


Valt af

Deze locatie valt binnen de risicocontour van de koeling van de ijsbaan. Bouwen van een school is vanuit juridisch planologisch oogpunt niet mogelijk. Boven wordt de locatie nu goed gebruikt door sporters. De kantine, kleedkamers en opslagruimte zijn recent gerenoveerd, dus als verplaatsing al kan, dan betekent het een aanzienlijke kapitaalvernietiging. De locatie kent waardevol groen en ligt binnen de 50 meter grens van een drukke binnenstedelijke weg.

5. Franciscusdreef (Vechtzone)





Valt af
Deze locatie ligt buiten de rode contour en binnen de ontwikkeling van natuurgebied Zuilen. Dit maakt het realiseren van een school op deze plek onmogelijk.

5. Gangesdreef (Kinderboerderij)

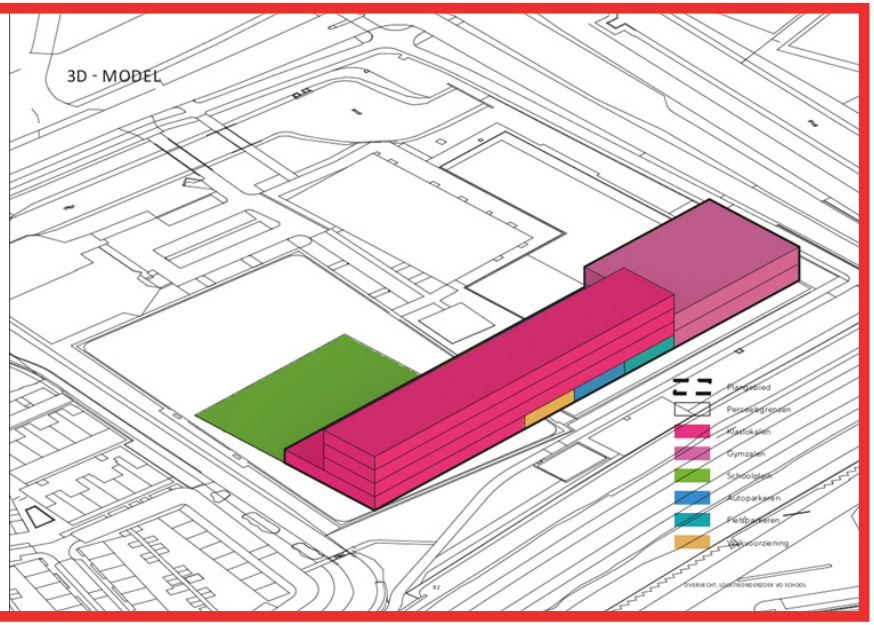




Valt af
Dit is een belangrijke groene zone met een park, met Gagelsteede, een kinderboerderij en een paviljoen. Gagelsteede, een belangrijke voorziening in de wijk, hoort bij de oorspronkelijke kleinschalige opzet. De kleinschalige zeshoekige opzet is bewuste keuze geweest bij ontwerp van het park. Door een groot volume hier te plaatsen verlies je het hele park. Verplaatsen van de voorzieningen naar een andere plek in het park is niet gewenst.

9. Loevenhoutsedijk (Sportpark)

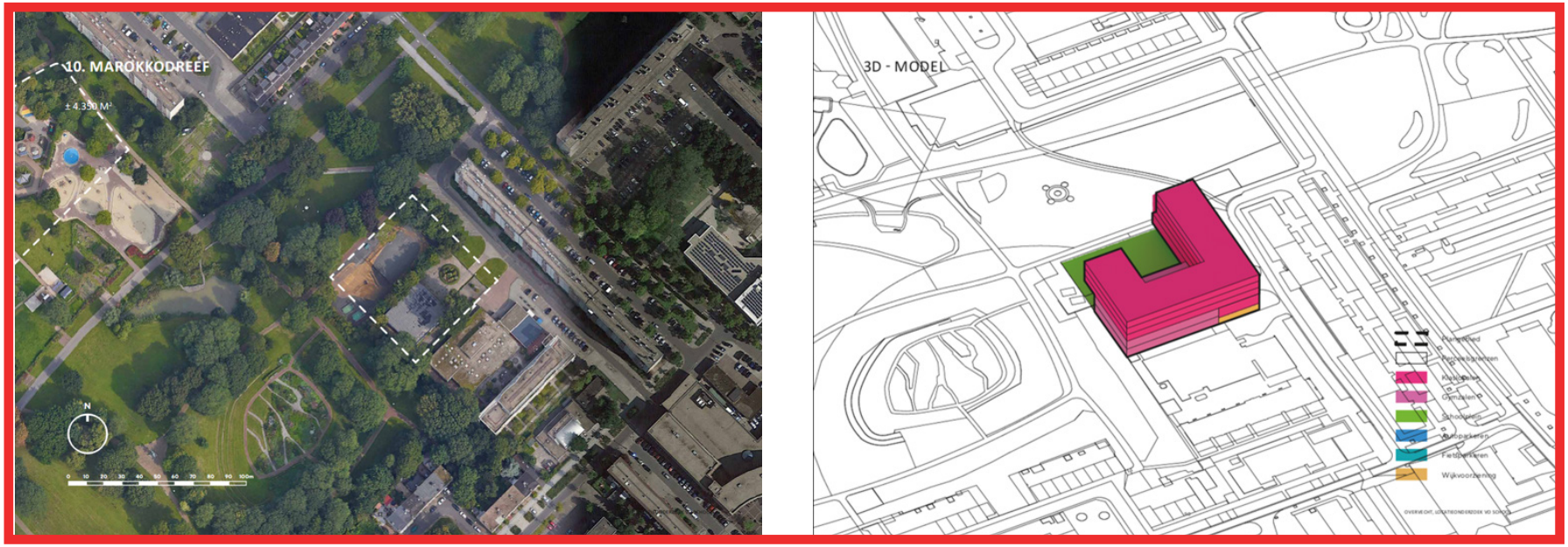




Valt af
Dit is een sportpark met voetbal, een tafeltennishal, sporthal en korfbalvelden. De korfbalvereniging heeft een kantine in de sporthal en de gemeente gaat de velden uitbreiden om de wachtlijsten tegen te gaan. Korfbalvelden op het dak van een school is technisch lastig en erg kostbaar. De tafeltennishal is geen eigendom van de gemeente. Deze wordt gerenoveerd en uitgebreid. Dan blijft als enige plek op deze locatie het voetbalveld over. Het kan alleen op het voetbalveld als het voetbalveld elders gecompenseerd wordt, mogelijk naar een locatie in het Noorderpark, maar dit kan erg lang duren. In de RSU is een uitbreiding van sportvelden voorzien voor het Noorderpark.

Ook de ligging naast het spoor vanwege geluid en trillingen heeft een negatieve invloed op deze locatie.

10. Marokkodreef



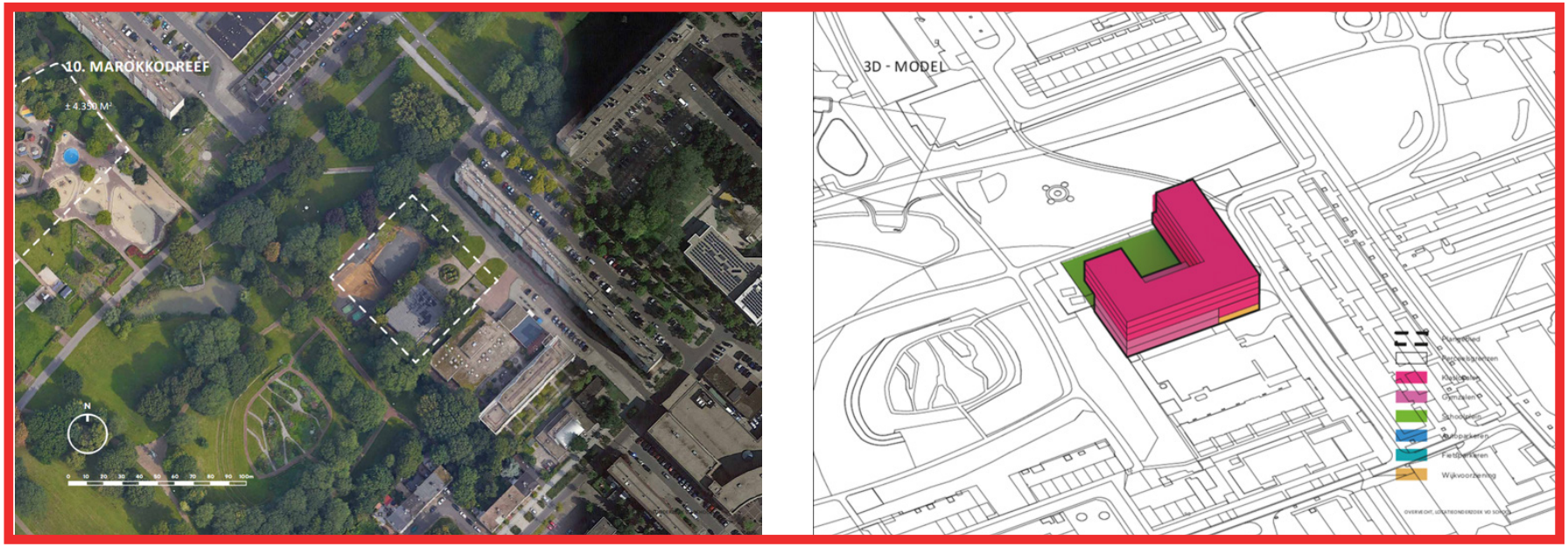
Valt af:
Om deze locatie mogelijk te maken, moeten de gebouwen van de Chinese kerk en Reijnaerde verworven worden. De Chinese kerk wil echter niet verhuizen. Het is financieel onhaalbaar. Het volume op deze plek is te groot.

14. Ramsesdreef



Valt af
Deze locatie ligt verscholen in Overvecht en is om die reden niet ideaal voor een VO-school. De locatie is gemeentelijk eigendom. De locatie ligt binnen de 50m van de N230 en er zal gebouwd moeten worden in de groenstructuur. Om verschillende redenen is deze locatie niet haalbaar. Eventueel is deze locatie geschikt voor enkel een sporthal. Maar er is geen locatie voor een school beschikbaar in Overvecht.

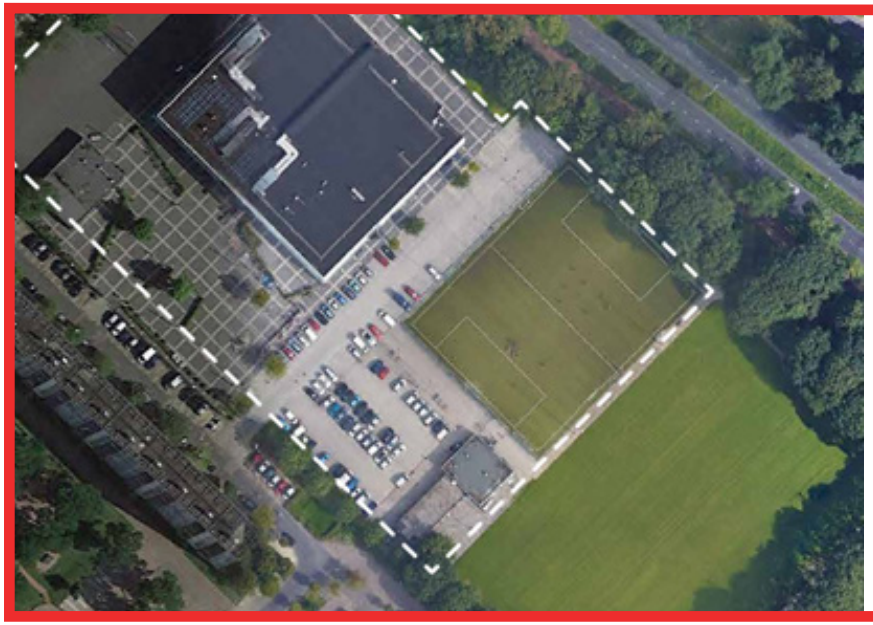
16. Winterboeidreef

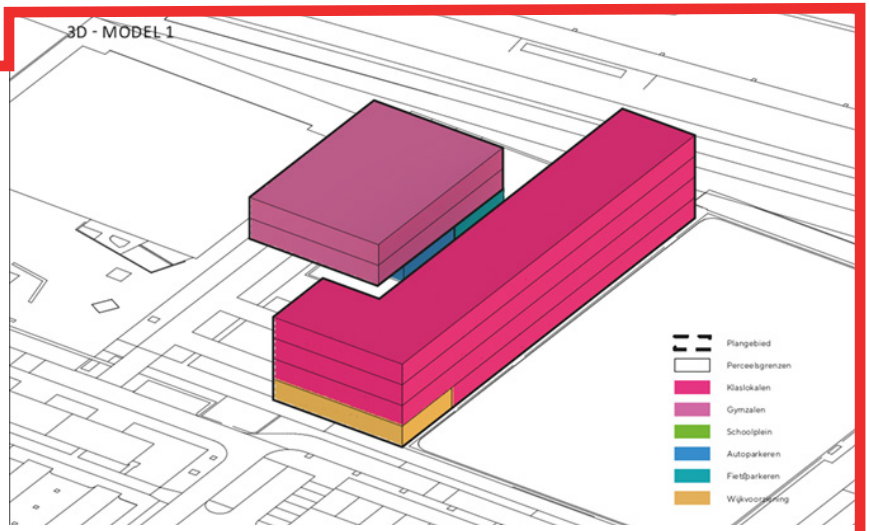


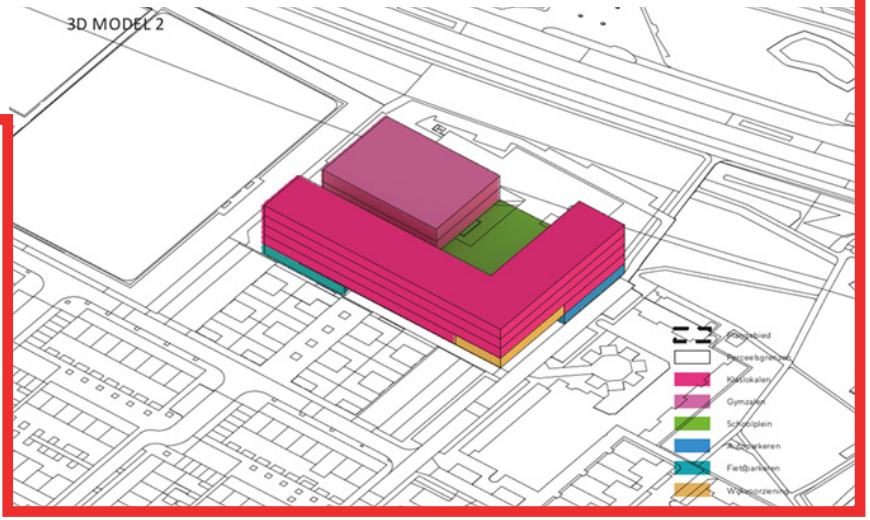
Valt af

Op deze locatie staan verschillende gebouwen die gebruikt worden als tijdelijke huisvesting voor scholen. In één van deze gebouwen zit een nieuwe school die hier is opgestart. Dit is een nieuwe school die in het totaal 5 jaar de tijd heeft gekregen om zich te bewijzen. De locatie is te klein voor een VO school. Daarnaast zou er gebouwd moeten worden in de groenstructuur en is deze locatie wat spreiding van VO scholen betreft ongunstig.

17. Schooneggendreef





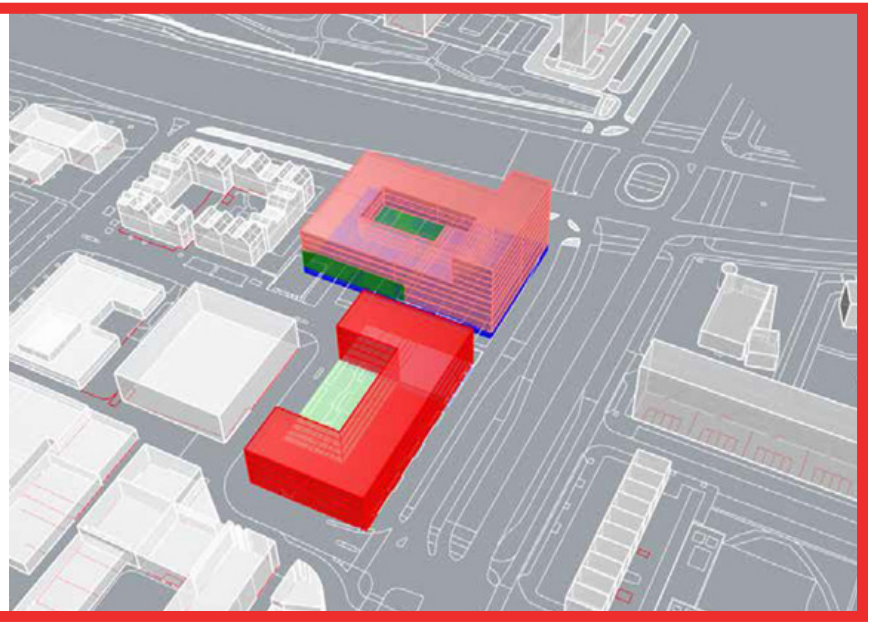


Valt af
Er zijn voor deze locatie twee varianten opgesteld. Variant 1 is afgevallen vanwege de beperkte ruimtelijke inpasbaarheid en de luchtkwaliteit vanwege de ligging binnen 50 meter van de N230. Voor een tweede variant is gekeken of er ruimte gemaakt kan worden richting de naastgelegen MBO locatie. Dat blijkt niet mogelijk. Deze locatie valt dus om verschillende redenen af

18. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Einsteindreef

Valt af

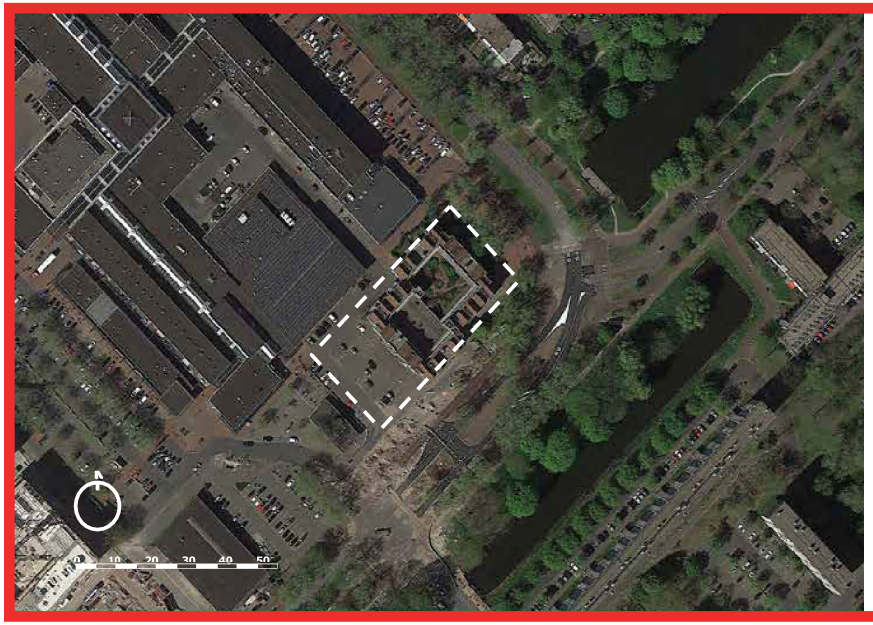


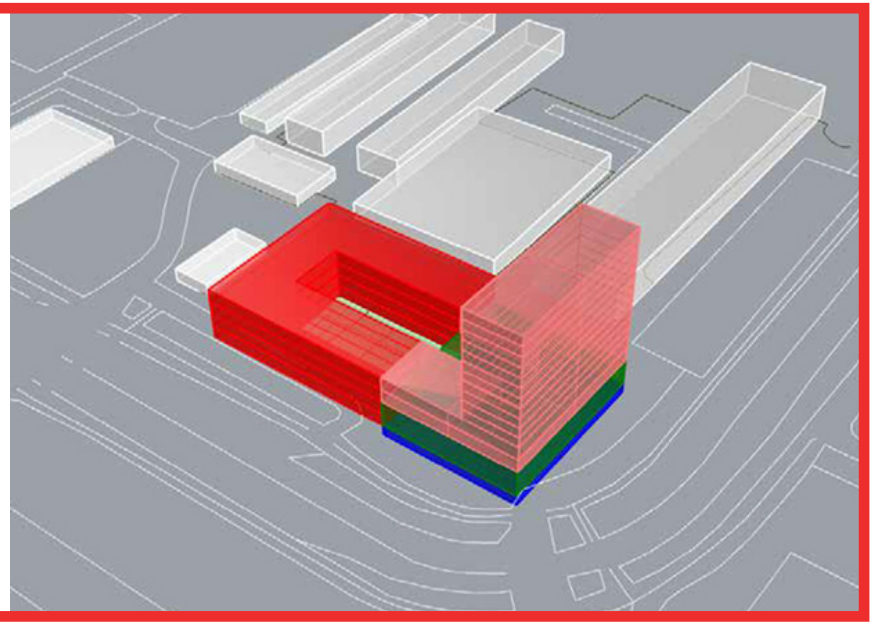


Momenteel wordt er in een open planproces gewerkt aan een masterplan voor Overvecht Centrum. In voorliggend locatieonderzoek zijn twee locaties onderzocht. In beide locaties is uitgegaan van een stedelijke invulling met wonen, sport en onderwijs. De locaties zijn deels eigendom van corporaties (erfpacht) en deels eigendom van de gemeente. Deze locaties zijn niet op korte termijn beschikbaar. In het masterplan in wording is geen rekening gehouden met specifiek een school, wel met maatschappelijke m2. De tijdshorizon van het masterplan is echter veel langer dan voorzien voor de realisatie van een VO-school.

Ook de financiële haalbaarheid moet nog goed onderzocht worden. Om verschillende redenen valt deze locatie af.

19. Overvecht Centrum: Zamenhofdreef, hoek Marnedreef



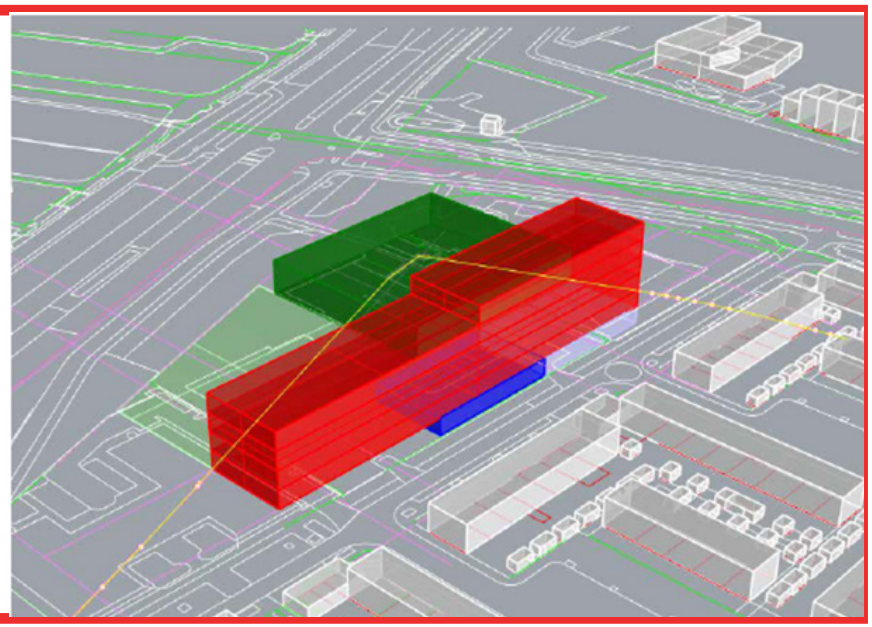


Valt af
Momenteel wordt er in een open planproces gewerkt aan een masterplan voor Overvecht Centrum. In voorliggend locatieonderzoek zijn twee locaties onderzocht. In beide locaties is uitgegaan van een stedelijke invulling met wonen, sport en onderwijs. De locaties zijn deels eigendom van corporaties (erfpacht) en deels eigendom van de gemeente. Deze locaties zijn niet op korte termijn beschikbaar. In het masterplan in wording is geen rekening gehouden met specifiek een school, wel met maatschappelijke m2. De tijdshorizon van het masterplan is echter veel langer dan voorzien voor de realisatie van een VO-school.

Ook de financiële haalbaarheid moet nog goed onderzocht worden. Om verschillende redenen valt deze locatie af.

20. Pahud de Mortangesdreef





Valt af

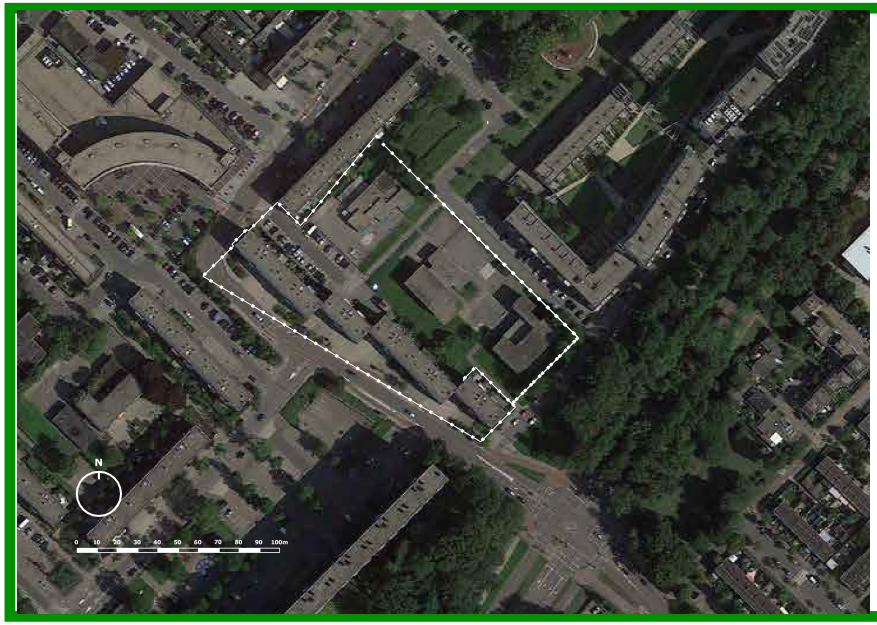
Deze locatie is voor het belangrijkste deel niet in eigendom van de gemeente. Hier is recent een tijdelijke een locatie voor de opvang van asielzoekers gerealiseerd. Op termijn wenst de eigenaar de locatie te transformeren naar woningbouw. Dit maakt de financiële haalbaarheid onmogelijk. Er is onderzocht of een gemengde programma van school/ sporthal met woningbouw mogelijk is, maar de ligging dicht langs de NRU maakt deze locatie voor zo veel volume ongeschikt.

21. Grote Trekdreef



Valt af:
De locatie Grote Trekdreef/Voortrekkersdreef is in eigendom van de gemeente. Hier staan verouderende schoolgebouwen die tijdelijk verhuurd worden, maar vervangen moeten worden. De locatie ligt tussen woningen in. Een school en sporthal is op deze locatie een te groot volume. Doordat er 50 meter afstand gehouden moeten worden vanaf de Einsteindreef is een goede ruimtelijke inpassing niet mogelijk. Ook de realisatie van enkel een school is op dit binnengebied een te groot volume.

22. Grote Trekdreef / Oranjerivierdreef





CONCLUSIE : KANSRIJK

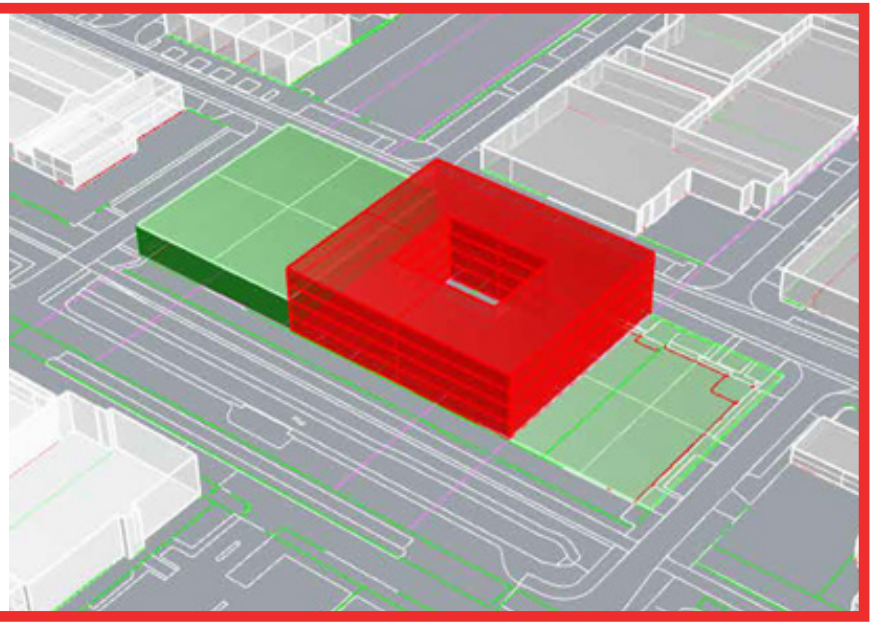
Kans om VO-school met sporthal op 1 locatie te realiseren.

- Kans om méér woningen te bouwen waarbij een gemengd woningprogramma gebouwd kan worden. Hiermee geven we invulling aan de woningbouwopgave in Overvecht.
- In aansluiting op de nieuwbouw aan de Ivoordreef (toekomstig) en Pretoriadreef (gerealiseerd) wordt er een groter gebied vernieuwd en ontstaat er een nieuwe wand langs de Einsteindreef. Er ontstaat een nieuw voorzieningencluster. De school krijgt hiermee een plus. En een kans om het groen in de buurt meer betekenis te geven voor de omgeving.
- De locatie Oranjerivierdreef / Grote Trekdreef is goed zichtbaar en vindbaar doordat deze goed is aangetakt op de hoofdstructuur van de wijk.
- De locatie grenst aan het buurtwinkelcentrum Gagelhof. De bundeling van voorzieningen op deze plek kan de levendigheid en dynamiek van het centrumgebied versterken.
- Kans om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door o.a de parkachtige opzet en kwaliteit te versterken (ook voor de omgeving), de ruimte intensiever te gebruiken, de uitstraling van het gebied naar buiten te versterken, te zorgen voor ogen op straat en dat de voorzieningen beter zichtbaar en bereikbaar worden.

De eerste financiële doorrekening laat zien dat de maximale variant een sluitende business case kan opleveren. Een kleine variant waarbij minder woningen teruggebouwd worden, is financieel niet sluitend. Daarnaast zullen ook de maatschappelijke effecten van een schoolgebouw op deze plek nader worden onderzocht.

23. Franciscusdreef, David Lloyd

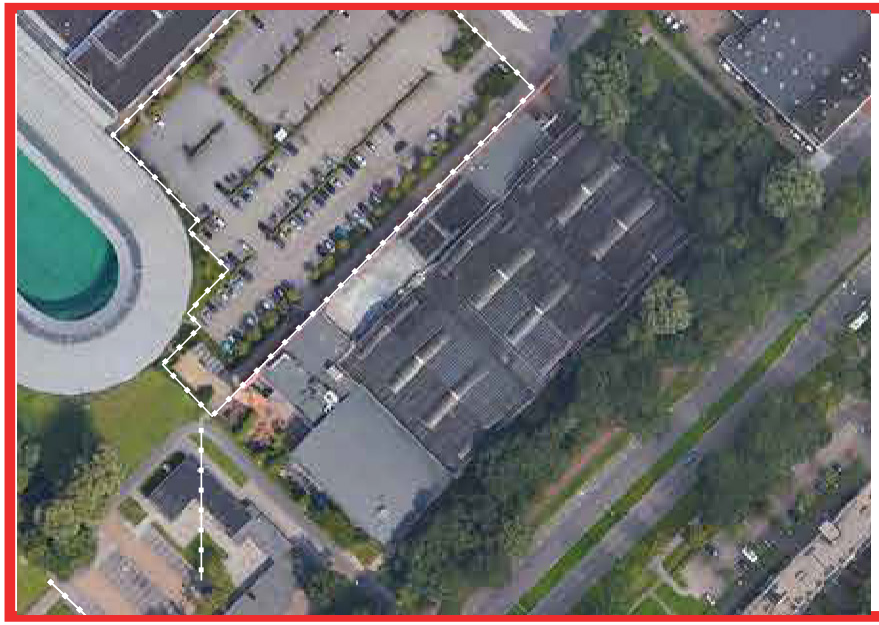


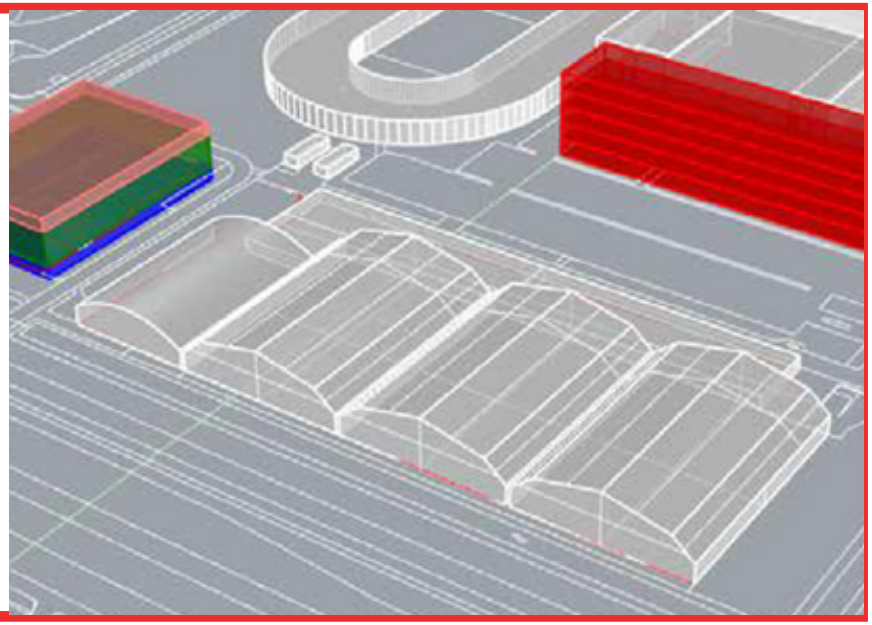


Valt af
De locatie Mississippidreef (De Waal) is geen gemeentelijk eigendom. Verwerving is niet kansrijk en er zijn extra financiële middelen beschikbaar. De werkgelegenheid die hier dan verdwijnt, zal gecompenseerd moeten worden elders. De locatie ligt net buiten de risicocontour van de amoniakkoeling. Voor deze locatie geldt dat er een verantwoording van het groepsrisico nodig is. Daarnaast ligt de locatie binnen de milieuzone van 300 meter van de ijsbaan vanwege geluid (muziek, apparatuur). Onderzocht moet worden hoe dit de haalbaarheid beïnvloedt.

En er moet worden aangetoond dat omliggende bedrijven met vergunde hindercontouren niet geschaad worden in hun bedrijfsvoering en voorziene uitbreidingen. Locatie valt om verschillende redenen af.

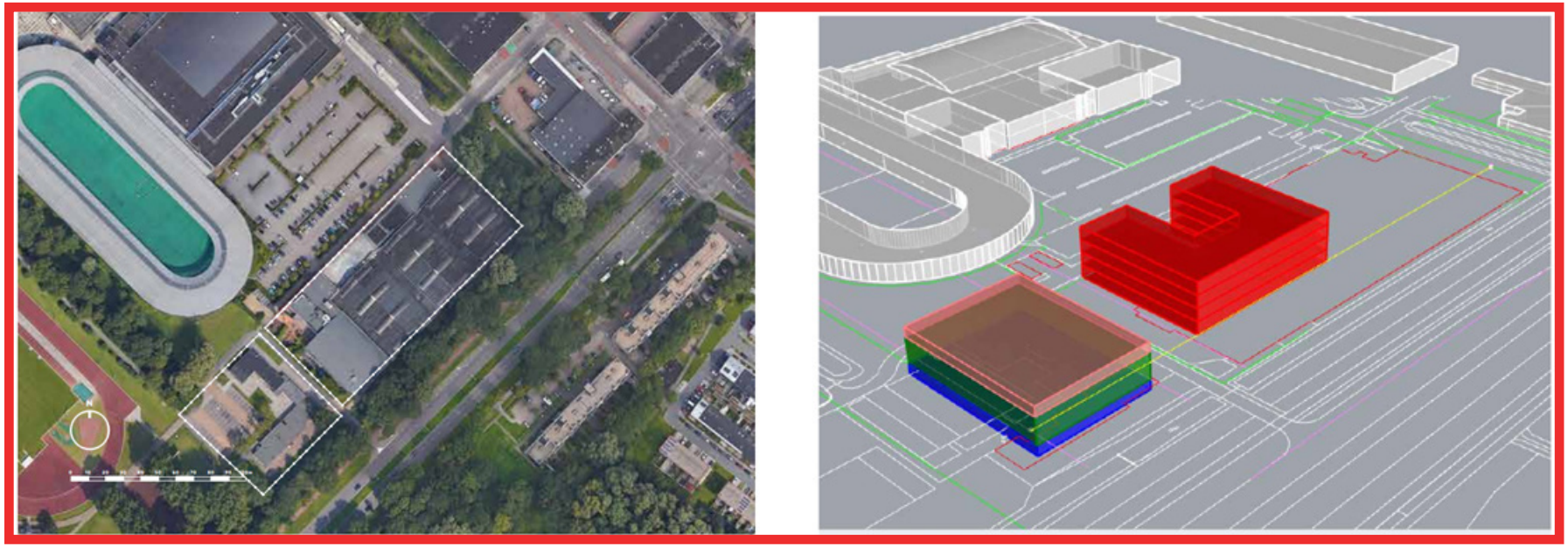
24. Mississippidreef, Schaatsbaan





Valt af
Grond is uitgegeven in erfpacht en in gebruik als parkeervoorziening. Vechtsebanen heeft zelf ook plannen voor ontwikkeling. Vanwege de risicocontour van de ammoniak koelinstallatie zijn de locaties dichtbij de Vechtsebanen vanuit juridisch planologisch oogpunt dit moment op niet mogelijk. Een school is alleen mogelijk als de ijsbaan verduurzaamd wordt. Dit zal niet op de gewenste korte termijn gebeuren. En extra budget om dit te versnellen is er niet.

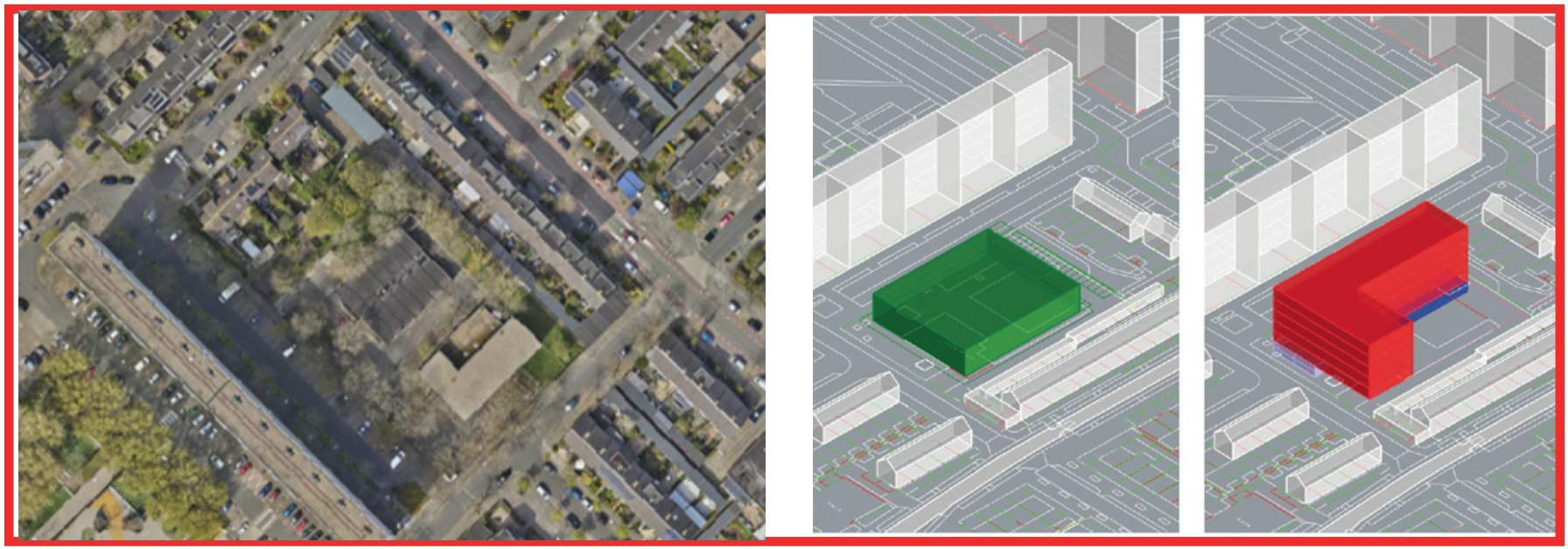
25. Franciscusdreef, David Lloyd



Valt af:
Grond is uitgegeven in erfpacht en bebouwd met een sporthal. Dit is van een andere eigenaar en verwerving ligt niet voor de hand. Vanwege de risicocontour van de ammoniak koelinstallatie zijn de locaties dichtbij de Vechtsebanen vanuit juridisch planologisch oogpunt dit moment op niet mogelijk. Een school is alleen mogelijk als de ijsbaan verduurzaamd wordt. Dit zal niet op de gewenste korte termijn gebeuren. En extra budget om dit te versnellen is er niet

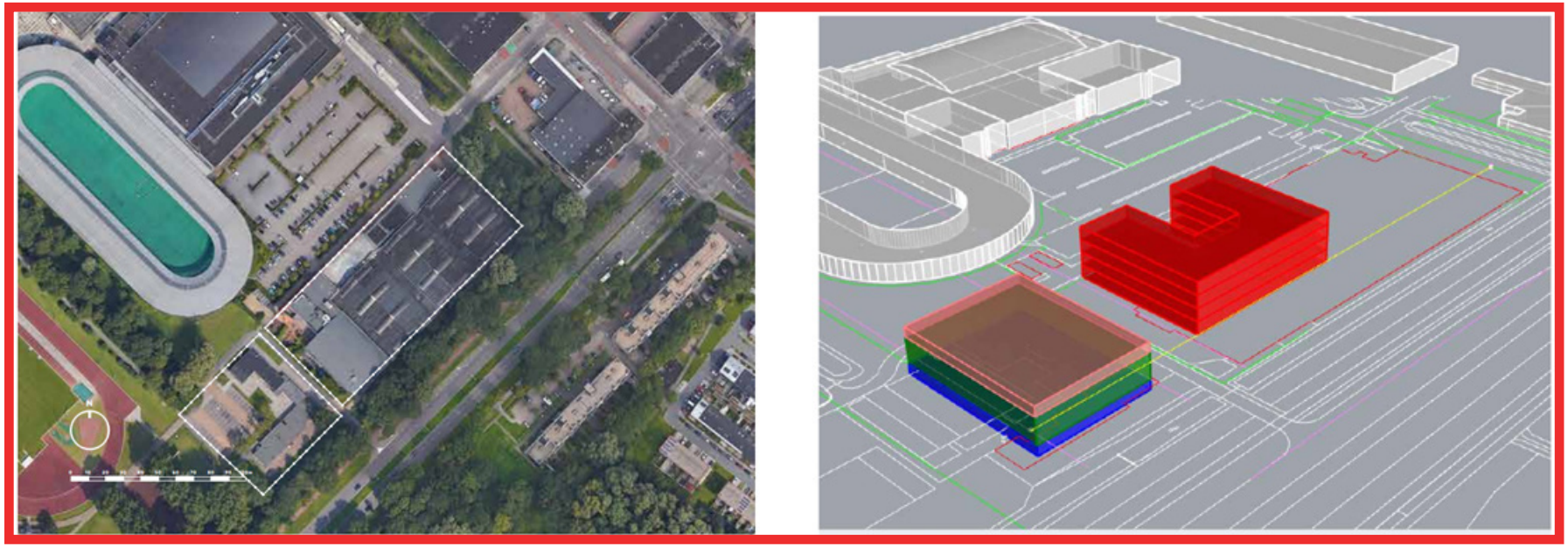
Extra locaties

26. Piramidedreef



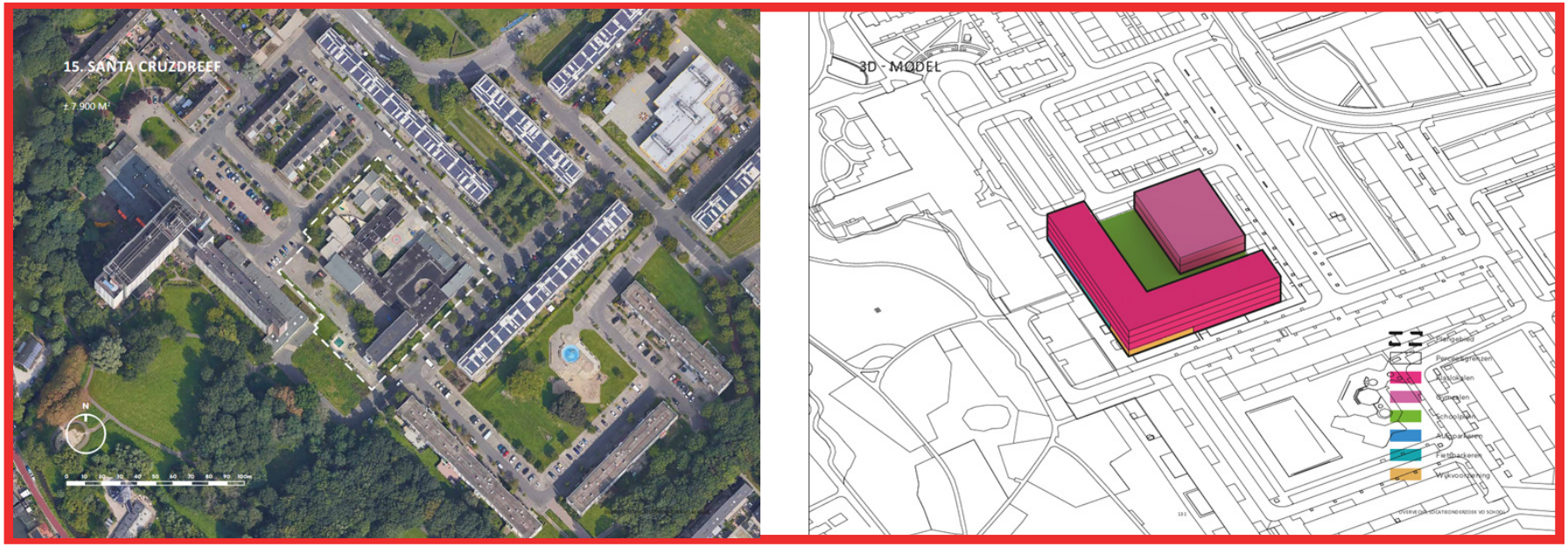
Valt af:
De locatie is te klein voor een school met schoolplein. Voor een sporthal zou het kunnen, maar er is geen andere geschikte locatie voor de school. Bovendien vindt er een haalbaarheidsonderzoek plaats naar wonen op deze locatie met Werkplaats Overvecht.

27. Stroyenborchdreef



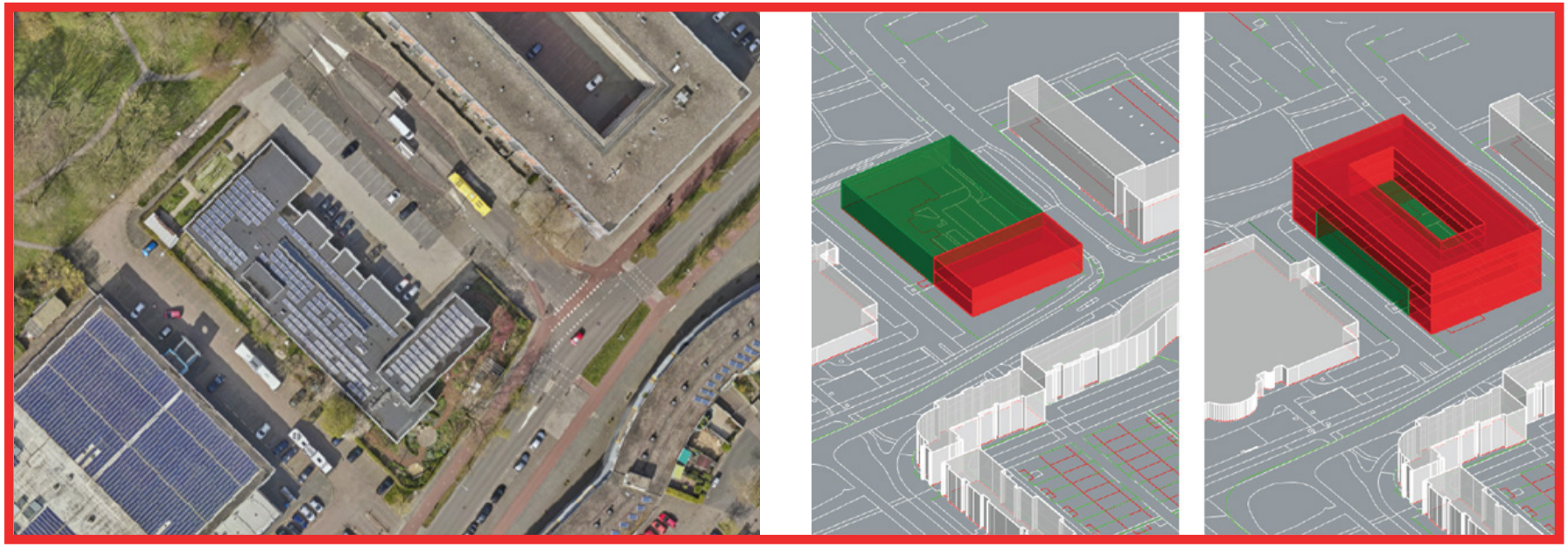
Valt af:
Dit is een gemeentelijk eigendom. De locatie is te klein voor een school. Eventueel zou de locatie geschikt kunnen zijn voor alleen een sporthal, maar op dit moment is de locatie niet beschikbaar.

28. Santa Cruzdreef



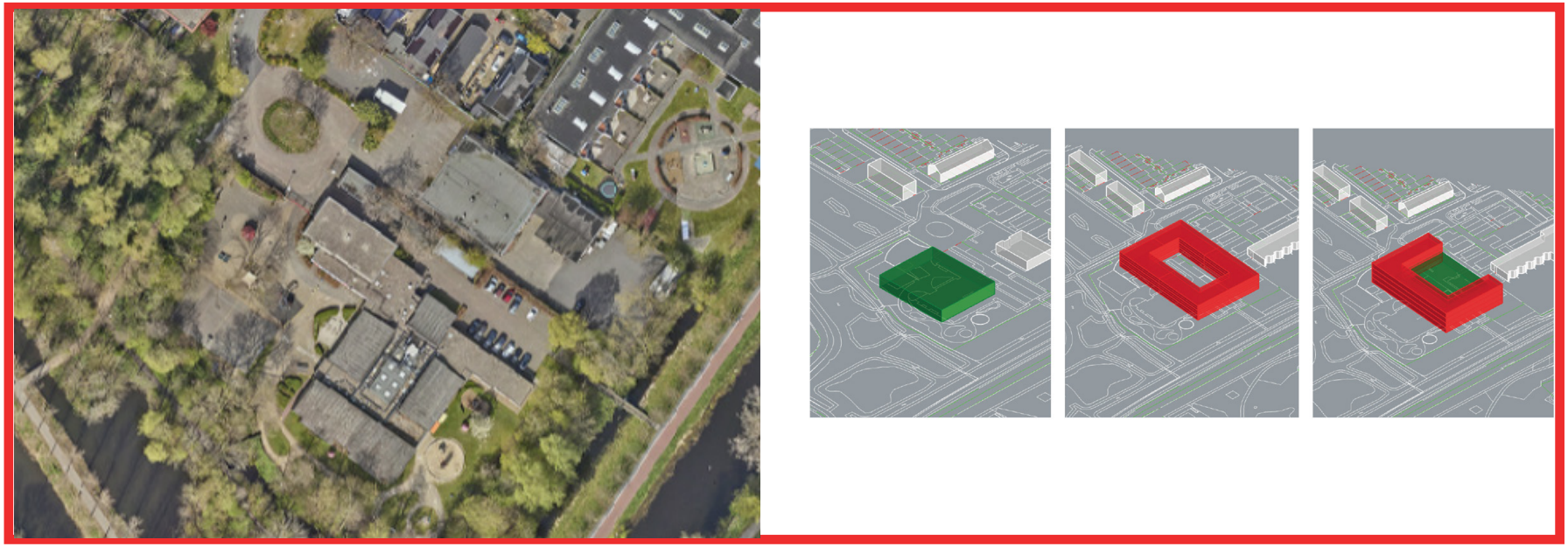
Valt af:
Dit is een gemeentelijke locatie. Voor de Santa Cruzdreef zijn verschillende varianten onderzocht. Een variant van school met sporthal of gymzalen is een te grote massa voor dit kleine gebied en wordt dus vanwege de ruimtelijke kwaliteit afgewezen. Ook alleen een school is een te groot volume op deze plek. De locatie van Auris moet vernieuwd worden. Deze school voor speciaal onderwijs past beter in dit deel van Overvecht dat zich kenmerkt door kleinschaligheid en een rustige woonbuurt. Dit type onderwijs past beter dan een VO-school van 1.000 leerlingen.

28. Amazonedreef (gezondheidscentrum)



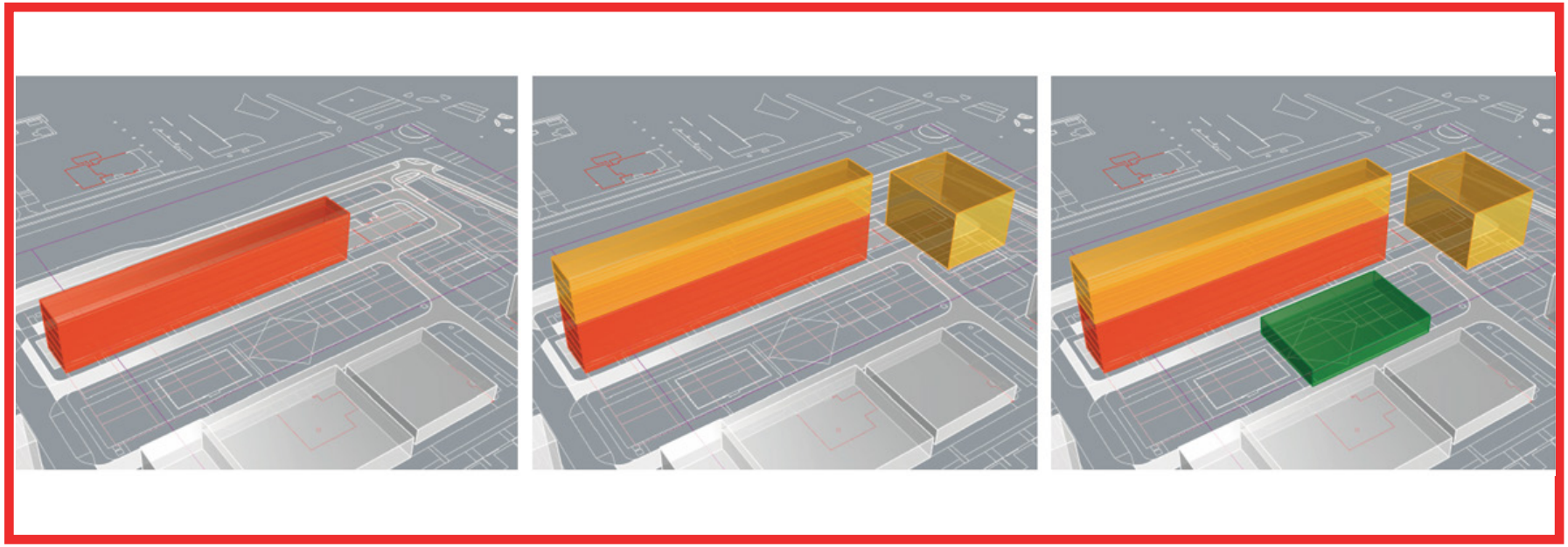
Valt af:
Er zijn twee varianten onderzocht. Variant 1 waarbij de sporthal en het bestaande gezondheidscentrum zijn ingepast. En een variant waarbij de school en de sporthal op de locatie zijn ingepast. Dit zijn echter geen haalbare varianten. Het gezondheidscentrum is recent vernieuwd en een goed lopende voorziening. De gemeente is geen eigenaar van de locatie.

29. Orinocodreef



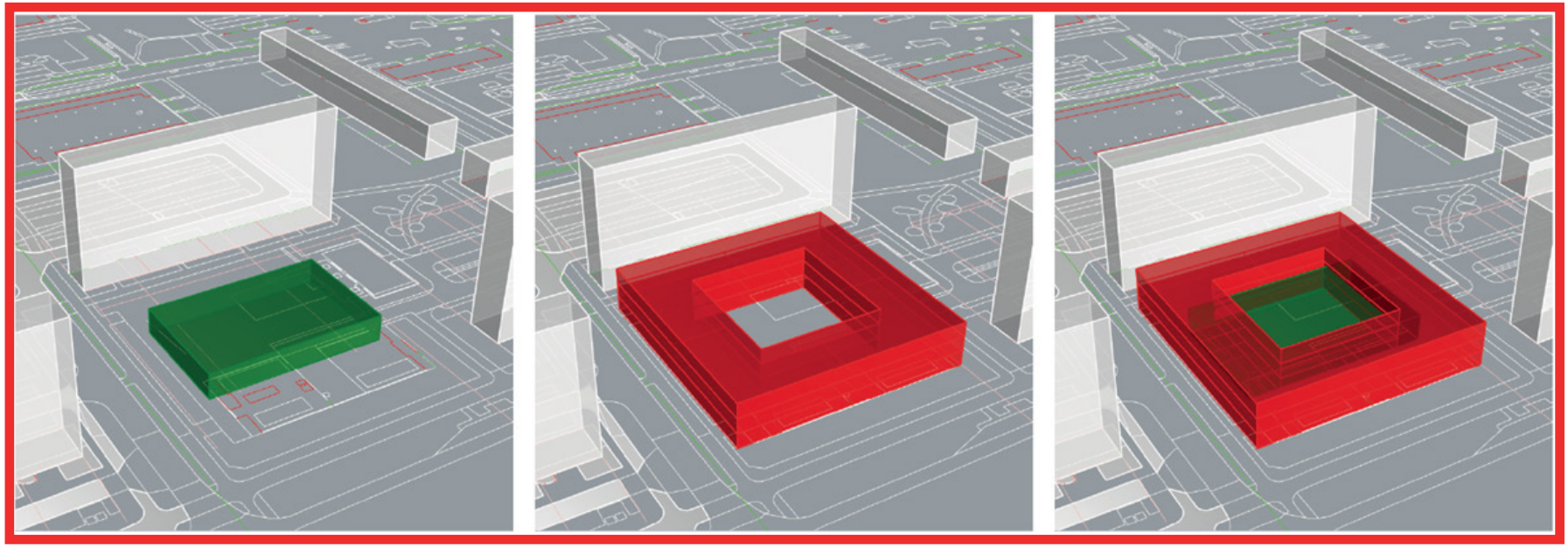
Valt af:
te groot volume op deze plek naast Fort aan de Klop. Deze gemeentelijke locatie is niet beschikbaar. Er zit een school voor speciaal onderwijs.

30. Falklanddreef – Carnegiedreef



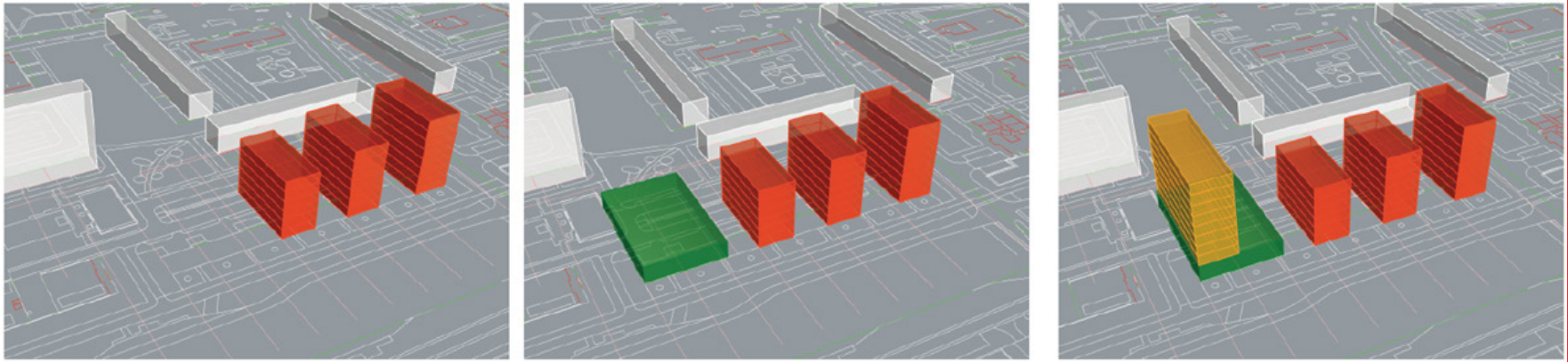
Valt af:
hier staat een 10-hoog flat die nog gerenoveerd moet worden. De wonngcorporatie wenste hier niet te slopen. In de verschillende varianten is een school (1), school met woningbouw (2) en school met woningbouw en sporthal (3) onderzocht. Financieel zijn alle varianten niet haalbaar en de locatie is niet beschikbaar.

31. Paranadreef – Carnegiedreef



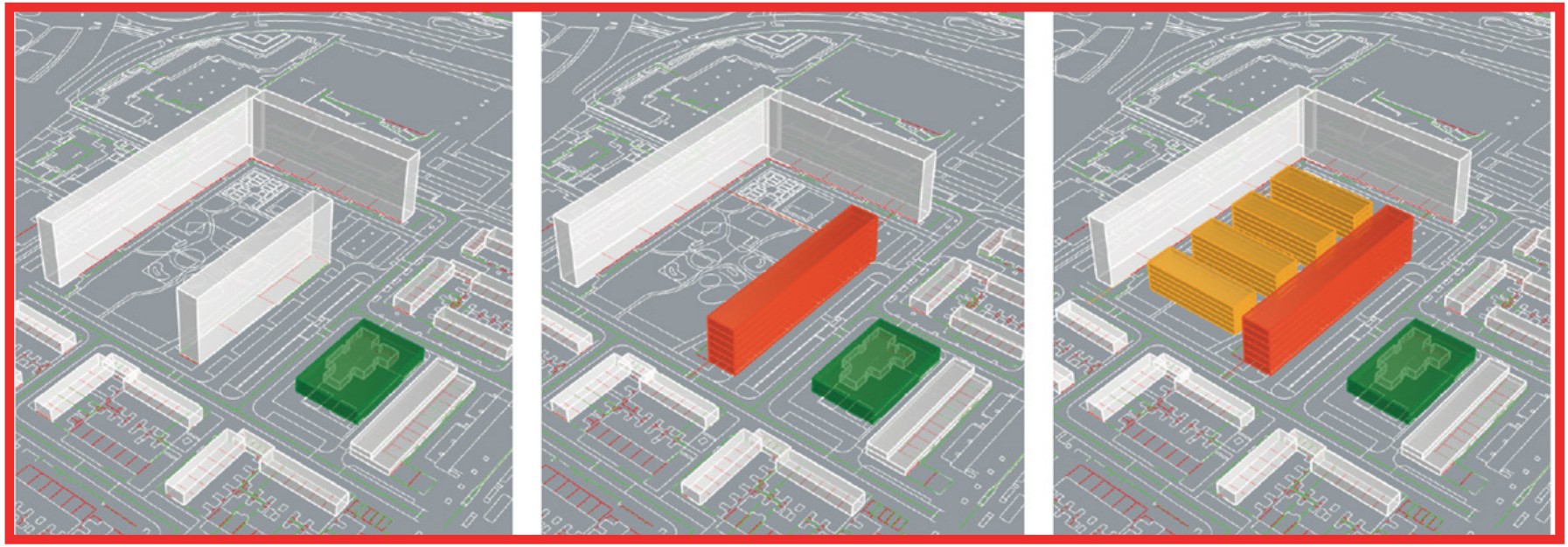
Valt af:
Op deze locatie bevindt zich een woonwagenkamp. Verplaatsen in niet haalbaar en wenselijk.

32. Rio Negrodreef – Carnegiedreef



Valt af:
Voor deze locatie zijn verschillende varianten onderzocht, net als voor de Falklanddreef. Er moet echter een 10-hoogflat voor gesloopt worden. De woningcorporatie wil dit niet en gaat de flat renoveren.

32. Scharlakendreef



Valt af:
de locatie is gemeentelijk eigendom, maar te klein voor een school. Hier is ander maatschappelijk vastgoed voorzien. De locatie kan alleen geschikt gemaakt worden als de 10 hoog flat gesloopt zou worden. Naast dat een beide programma's (school + woningbouw) op de locatie niet inpasbaar zijn, wil de woningcorporatie ook niet slopen. De flat wordt gerenoveerd.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00