

VO school Overvecht
Aanvulling locatieonderzoek

Gemeente Utrecht

Colofon

Opgesteld door:
Maaike van Teeseling
Roel Faems
Tanja Lazaridis
Lianne Steenbergen - Blok
Heleen Wijtmans
Michiel Buwalda
Debby van Zetten
Bas Lamers

Versiedatum
06-06-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Locaties motie 112 9

2.1 Overvecht centrum: 2 locaties 9

2.2 De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop/nieuwbouw van de woningen 19

2.3. Ramsesdreef 27

2.4. Zorgcentrum Careyn Rosedael (Indusdreef) 31

2.5 De Einsteindreef 101 35

2.6 Winterboeidreef, nabij station Overvecht 39

2.7 Hoek Loevenhoutsedijk – Brailledreef 43

3 Aanvullende varianten 49

3.1 ZONOR-dreven minimale sloop 50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al lange tijd bestaat de wens om een VO-school en sporthal in Overvecht te realiseren. In het vorige coalitieakkoord stond al de ambitie (en de noodzaak) opgenomen om een VO-school in Overvecht te realiseren voor circa 1.000 leerlingen. Destijds is voor Overvecht gekozen vanwege het ontbreken van een brede VO-school in deze wijk. Een brede VO-school in Overvecht draagt bij aan gelijke kansen voor iedereen en het is belangrijk om een goede spreiding van middelbare scholen over de stad te hebben. De realisatie van zo'n brede school in Overvecht zien we als een impuls voor Overvecht en draagt bij aan de ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht.

Voor de realisatie van deze nieuwe school in combinatie met een sporthal is de haalbaarheid van ongeveer 30 potentiële locaties in Overvecht onderzocht. Dit waren zowel gemeentelijke locaties als locaties van derden. Geen enkele locatie bleek 100% verenigbaar met bestaand beleid en niet inpasbaar zonder ingrepen in de directe omgeving (zoals bijvoorbeeld sloop of bouwen in het groen).

Op 20 november 2023 heeft het college de raad per brief geïnformeerd over haar keuze voor de voorkeurslocatie aan de ZONOR-dreven.

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2024 bij de bespreking van Overvecht centrum, motie 112 (zorgvuldige afweging VO-school) aangenomen. In de motie wordt opgedragen geen aanvullende stappen te zetten op de huidig voorgestelde locatie voor de VO-school (en sporthal) tot de gemeenteraad een definitief besluit over de locatie voor de VO-school (en sporthal) heeft genomen. De motie draagt op om daarbij in ieder geval onderstaande locaties uitgebreid nader uit te werken, te laten zien op welke manier een VO-school (en sporthal) hier mogelijk is daarbij de consequenties in beeld te brengen.

Het gaat om de volgende locaties:

- Het parkeerterrein op Overvecht Centrum, zowel hoek Einsteindreef als de hoek Marnedreef;
- De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop/nieuwbouw van de woningen;
- De hele locatie van de Ramsesdreef inclusief het pand waar het huidige Kromme Rijn College tijdelijk zit;
- Locatie van zorgcentrum Rosendael en de Indusdreef/Careyn;
- De Einsteindreef, waar het voormalig Plan Einstein zat;
- Winterboeidreef, nabij station Overvecht Centrum;
- De hoek Loevenhoutsedijk - Brailledreef, de sportlocatie grenzend aan de Brailledreef;

Daarnaast draagt de motie op verder in beeld te brengen welke aanvullende locaties er zijn aan de rand van Overvecht, in de wijk zelf of in de omliggende wijken.

Tot slot wordt opgedragen in de verdere ontwikkelingen van Overvecht Centrum rekening te houden met het gegeven dat de locatie ook voor de VO-school (en sporthal) in beeld is.

In dit onderzoek wordt antwoord gegeven op het eerste deel van de motie; het ondezoek naar de 7 locaties. Het merendeel van de locaties maakte ook al onderdeel uit van het eerdere locatieonderzoek. Met aanvullende massastudies is bekeken of het benodigde volume eventueel zo kan worden ingepast dat voor aspecten die eerder negatief scoorden, nu wel mogelijkheden ontstaan.

Het onderzoek naar de aanvullende locaties aan de rand van Overvecht is reeds via een raadsbrief naar de raad gestuurd.

1.2 Algemene toelichting op onderzoek

In het onderzoek worden per locatie de volgende aspecten beschreven:

- Huidige situatie
- Beschrijving van de variant
- Toets wetgeving en beleid
- Beschikbaarheid
- Consequenties
- Conclusie

Uitgangspunt daarbij is de wens om de VO-school in Overvecht en sporthal binnen een termijn van circa 5 jaar te realiseren. De uitgangspunten voor het programma en hierbij behorende benodigde aantal m2 zijn gelijk aan de in het eerdere locatie-onderzoek gehanteerde uitgangspunten. Voor de sporthal is als uitgangspunt 3.000 m2 genomen (in de eerdere studies werd voor sommige locaties nog uitgegaan van 3 gymzalen).

Huidige situatie
Hierin beschrijven we welke functie(s) in de huidige situatie op de locatie aanwezig zijn. Bij de realisatie van een VO-school en sporthal moeten deze functies worden verplaatst of opgeheven.

Beschrijving van de variant
Voor de inpassing van een VO-school van 1.000 leerlingen samen met een sporthal is een groot volume nodig. Afhankelijk van de locatie is dit volume meer of minder goed inpasbaar.

In dit onderdeel beschrijven we op welke manier een VO-school met sporthal van 3.000 m2 in te passen is: met hoeveel bouwlagen, op welke afstand van de omliggende wegen, of een goede verkeerskundige ontsluiting kan worden gerealiseerd, of het aantal bouwlagen en volume past bij omliggende functies (inkijk, bezonning) en het stedenbouwkundige karakter van de buurt. De sporthal heeft een hoogte van circa 10 meter (hierbij wordt uitgegaan van een standaard dak, zonder zonnepanelen, eventueel schoolplein of daktuin).

Op sommige locaties is onvoldoende ruimte om een sporthal en school samen te realiseren. Alhoewel het niet wenselijk is om de school en de sporthal los te koppelen, is op deze locaties gekeken of alleen het volume van de school inpasbaar is. De sporthal moet dan ergens anders worden gerealiseerd. Als dit binnen een afstand van 3 km van de VO-school is, kan deze nog wel worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs van de school. Er is geen uitgebreid onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor alleen een sporthal. Vooralsnog zou de Ramsesdreef hiervoor als zoeklocatie kunnen dienen. Bij keuze voor een locatie zonder sporthal, is nader onderzoek naar mogelijke alternatieven gewenst.

Toets wetgeving en beleid
In de gemeentelijke **Nota Volksgezondheid (februari 2024)** is vastgesteld dat er geen nieuwe scholen worden gebouwd binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg (en niet binnen 300 meter van een snelweg), omdat dit de gezondheid van de leerlingen te veel schaadt. Over een drukke binnenstedelijke weg rijden meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal.

Een slechte luchtkwaliteit kan grote negatieve impact kan hebben op kwetsbare doelgroepen. Uit verschillende studies blijkt dat kinderen en jongeren hier gevoeliger voor zijn, omdat de longen nog niet volgroeid zijn. Kinderen die nabij drukke wegen naar school gaan hebben meer luchtwegklachten en ontwikkelen vaker astma. Hoe groter de afstand tot de vervuilende bron, hoe kleiner de impact op de gezondheid is.

Ook is in dit document onderzocht is hoe de locaties zich verhouden tot de **concept Omgevingsvisie Overvecht**. Dit document heeft ter inzage gelegen. Op dit moment worden de inspraakreacties ververkt. De omgevingsvsie wordt naar verwachting in de 2e helft van 2024 vastgesteld. De visie geeft een toekomstbeeld van hoe de wijk er in 2040 uit ziet en hoe dit wordt bereikt.

In het coalitieakkoord staat opgenomen dat het college zeer terughoudend wil zijn met sloop/nieuwbouw van sociale huurwoningen. In de **Leidraad sloop/nieuwbouw** is uitgangspunt 'we slopen niet, tenzij'. In deze leidraad is uiteengezet welke variabelen gecheckt worden om de uiteindelijke afweging te kunnen maken. De leidraad is bedoeld om alle variabelen die bij sloop nieuwbouw of renovatie komen kijken op een rij te zetten en in samenhang te bekijken.

Het groenbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de **Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030**. Daarin staan de volgende opgaven:

- stad en land verbinden;
- meer en betere kwaliteit groen in de stad;
- meer groen om de stad;
- groen en blauw voor gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie.

De bestaande en gewenste stedelijke groenstructuren zijn vastgelegd in de kaart Visie Groenstructuur 2030.

Beschikbaarheid locatie
Hier beschrijven we de eigendomssituatie van de locatie en of we verwachten dat deze locatie beschikbaar gemaakt kan worden en ook of dit binnen de gestelde termijn van 5 jaar kan.
Locaties die in eigendom van derden zijn, moeten worden verworven. Hiervoor is in de begroting voor de bouw van de school en sporthal geen budget gereserveerd. Als verwerving niet vrijwillig kan omdat de grondeigenaar andere ambities of wensen heeft, moet dit door onteigening gebeuren. Ook daar is geen budget voor beschikbaar in de begroting. Daarnaast wordt een dergelijke procedure bij voorkeur niet ingezet en kent het een (te) lange doorlooptijd. Daarom heeft het de voorkeur als een locatie in gemeentelijk eigendom is of als in samenwerking met een grondeigenaar een project kan worden gestart.

Waar mogelijk hebben we alsnog de financiële consequenties van de eigendomssituatie in beeld gebracht. Een VO-school moet worden gerealiseerd vanuit normbedragen die beschikbaar worden gesteld door het Rijk (OCW). Daarnaast is er een budget opgenomen in de begroting voor de realisatie van een sporthal.

Consequenties
Onder dit kopje beschrijven we de (ruimtelijke) consequenties voor de huidige locatie, functie, voor lopende projecten en hierin opgenomen ambities, financiële consequenties en planning realisatie VO-school en sporthal. Ook komen eventuele risico's aan bod.

Conclusie
In de conclusie vatten we de bevindingen bondig samen.

Netcongestie
In december 2023 bent u middels raadsbrief 11850777/20231128/PS geïnformeerd over netcongestie. Netcongestie speelt ook een rol bij de realisatie van een nieuwe VO-school en sporthal. De ontwikkelingen ten aanzien van netcongestie volgen zich in rap tempo op, maar we weten in ieder geval dat het niet meer vanzelfsprekend is dat nieuwbouwprojecten capaciteit kunnen krijgen. Wij zullen bij uiteindelijke locatiekeuze kansen en belemmeringen ten aanzien van netcongestie meenemen. En bij de realisatie van een nieuwe school zullen we inzetten op netbewuste nieuwbouw. Met netbewuste nieuwbouw verminderen wij het piekvermogen van opwek in de zomer en van afname in de winter. Zo wordt extra congestie op het net zoveel mogelijk vermeden en kan de nieuwbouw ondanks de beperkte capaciteit op het net toch doorgang vinden.

Locaties motie 112



1.3 Onderzochte locaties

De volgende locaties komen in dit document aan bod:

Genoemde locaties in motie 112:

a. Het parkeerterrein op Overvecht Centrum, zowel hoek Einsteindreef als de hoek Marnedreef
b. De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop/nieuwbouw van de woningen;
c. De hele locatie van de Ramsesdreef inclusief het pand waar het huidige Kromme Rijn College tijdelijk zit;
d. Locatie van zorgcentrum Rosendael en de Indusdreef/Careyn;
e. De Einsteindreef, waar het voormalig Plan Einstein zat;
f. Winterboeidreef, nabij station Overvecht;
g. De hoek Loevenhoutsedijk - Brailledreef, de sportlocatie grenzend aan de Brailledreef;

Aanvullend aan de door de raad aangedragen locaties zijn ook nog de volgende locaties onderzocht:

- De huidige locatie ZONOR-dreven met minimale sloop met inpassing van school en sporthal
- De huidige locatie ZONOR-dreven met minimale sloop met inpassing van alleen school

2 Locaties

2.1 Locaties Overvecht Centrum

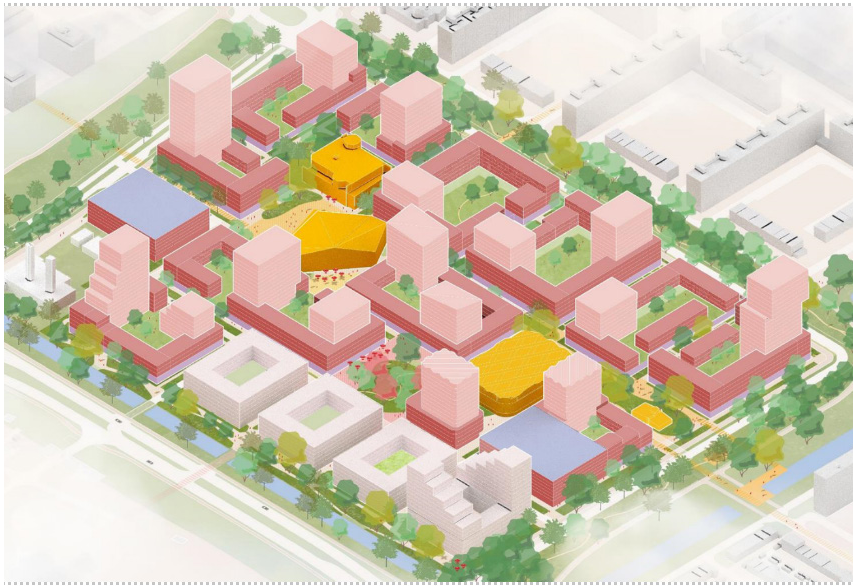
Afbeelding links: luchtfoto parkeerterrein hoek Einsteindreef / Zamenhofdreef

Afbeelding rechts: luchtfoto hoek Zamenhofdreef / Rhonedreef





Beeld Masterplan 1.5, nog niet definitief.



Overvecht Centrum, twee locaties
Voor twee locaties is gevraagd te onderzoeken of de inpassing van een VO-school mogelijk is, namelijk
• Hoek Einsteindreef/Zamenhofdreef
• Hoek Marnedreef (omdat dit parkeerterrein te klein is, is het parkeerterrein hoek Zamenhofdreef - Rhônedreef onderzocht)

Voor beide locaties heeft de inpassing van een VO school met sporthal invloed op de uitvoering van het concept Masterplan Overvecht Centrum.

Masterplan Overvecht Centrum
We werken sinds begin 2022 aan een (concept) Masterplan voor Overvecht Centrum volgens een open plan proces. De vele verschillende eigenaren en de dynamische omgeving maken het tot een complexe gebiedsontwikkeling met veel verschillende belangen.

Oplossing parkeren op gebiedsniveau is noodzakelijk
Parkeertellingen laten zien dat de capaciteit van de huidige parkeerterreinen (over)vol is. Er is nu dus geen ruimte om woningen of andere voorzieningen toe te voegen, omdat voor extra programma ook extra parkeerplaatsen nodig zijn. Om überhaupt een ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken, moeten er eerst parkeervoorzieningen gemaakt worden. Dit geldt voor woningen, werken en het toevoegen van publieke functies. Uitgangspunt in het concept masterplan Overvecht Centrum is dat al het parkeren wordt opgenomen in een aantal parkeergebouwen. Hiervoor zijn in het Masterplan nu 1 grote ondergrondse en 2 bovengrondse parkeergarages opgenomen. Het is niet mogelijk om op één plot te ontwikkelen, zonder een eenduidige parkeeroplossing voor het gebied.

Stand van zaken
Het concept Masterplan dat ruimte biedt aan circa 2500 nieuwe woningen, werk en detailhandel en maatschappelijke functies is bijna gereed. Het is een plan in balans met veel aandacht voor de publieke ruimtes en structuren. Ten opzichte van de huidige situatie komt er meer groen in het gebied. Op ieder plein, straat en bouwblok is uitvoerig gestudeerd over de hoogte, de invulling en de situering. De CVVE van het winkelcentrum werkt serieus aan een plan voor sloop-nieuwbouw, dat gedragen wordt door een meerderheid van de eigenaren. Eerdere pogingen om tot vernieuwing en planontwikkeling te komen zijn tot op heden altijd mislukt. Na een heel intensief traject (open planproces) met de betrokken bewoners, eigenaren, andere geïnteresseerden uit Overvecht en gemeente ligt er nu een plan dat kan rekenen op een behoorlijk draagvlak.

2.1.1 Locatie 1: Parkeerterrein hoek Einsteindreef – Zamenhofdreef



Huidige situatie

- In de huidige situatie telt het parkeerterrein 152 parkeerplekken ten behoeve van het winkelcentrum, de omliggende woningen en de maatschappelijke voorzieningen zoals de bibliotheek.

Beschrijving van de variant

- Voor inpassing van de VO-school is uitgegaan van het huidige parkeerterrein met naastgelegen groenstrook. Op het parkeerterrein is onvoldoende ruimte om een sporthal en school samen te realiseren, zodat hier alleen wordt uitgegaan van de school. Deze sporthal moet dan ergens anders worden gerealiseerd. Als dit binnen een afstand van 3 km van de VO-school is, kan deze nog wel worden gebruikt voor het bewegingsonderwijs van de school.
- De volumestudie gaat uit van een gesloten bouwblok dat bestaat uit een VO-school, waaraan woningen kunnen worden toegevoegd. Conform het concept Masterplan is rekening gehouden met een hoogteaccent. In totaal zijn er circa 85 minder woningen dan nu in het Masterplan Overvecht Centrum zijn voorzien.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid

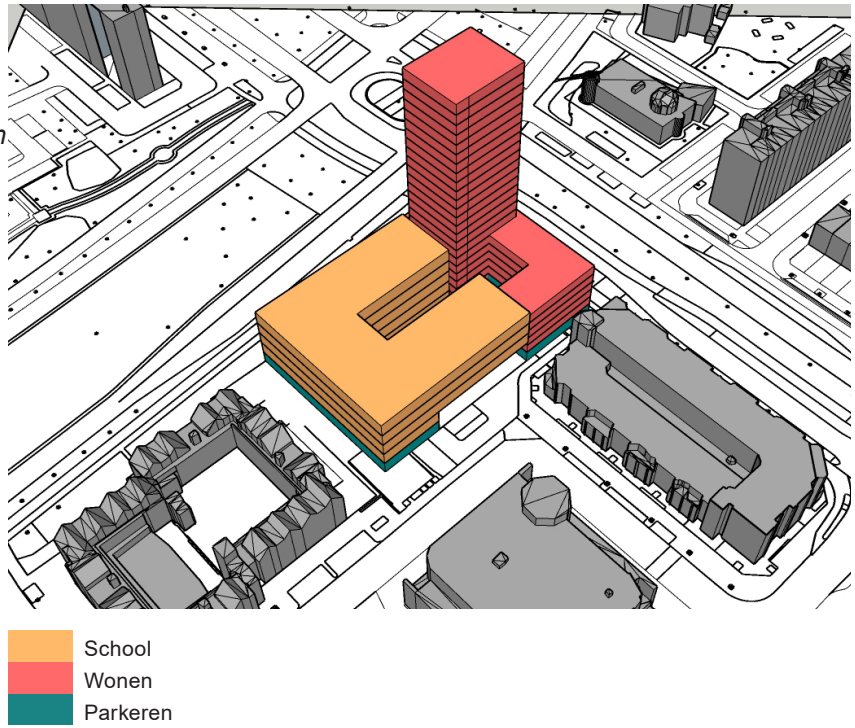
- Inpassing van een VO-school op deze locatie is strijdig met het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid dat voorschrijft dat nieuwe functies voor gevoelige doelgroepen (zoals scholen) op minimaal 50 m van een drukke weg (met > 10.000 mvt) worden gesitueerd. De helft van de kavel valt binnen de 50 meter zone van de Einsteindreef. In de huidige situatie is de intensiteit op de Einsteindreef circa 19.000 mvt per etmaal. Met uitvoering van de concept Omgevingsvisie loopt dit naar verwachting op tot ongeveer 25.000 mvt per etmaal. Om hier een VO-school in te passen, moet dus worden afgeweken van de eisen die zijn vastgesteld in de Nota Volksgezondheid.

Beschikbaarheid locatie

- De locatie is in eigendom van de gemeente. Op het parkeerterrein zijn op dit moment 152 parkeerplaatsen opgenomen die nodig zijn voor de huidige functies zoals het winkelcentrum, de woningen, bibliotheek etc.
- Deze kavel is pas beschikbaar over 10-15 jaar.
- De komst van een VO-school binnen 5 jaar heeft grote ruimtelijke, financiële en uitvoerbaarheids-consequenties voor het Masterplan. Het parkeerterrein is nodig:

- als uitruil locatie met andere private eigenaren om tot herontwikkeling te komen.

3d Weergave volumestudie.Hoogte is indicatief, de definitieve hoogte is afhankelijk van het Masterplan Overvecht Centrum.



- als locatie om een tijdelijk parkeergebouw neer te zetten, mochten we niet tijdig tot afspraken komen met de eigenaren van de kavels waar parkeergebouwen zijn voorzien.

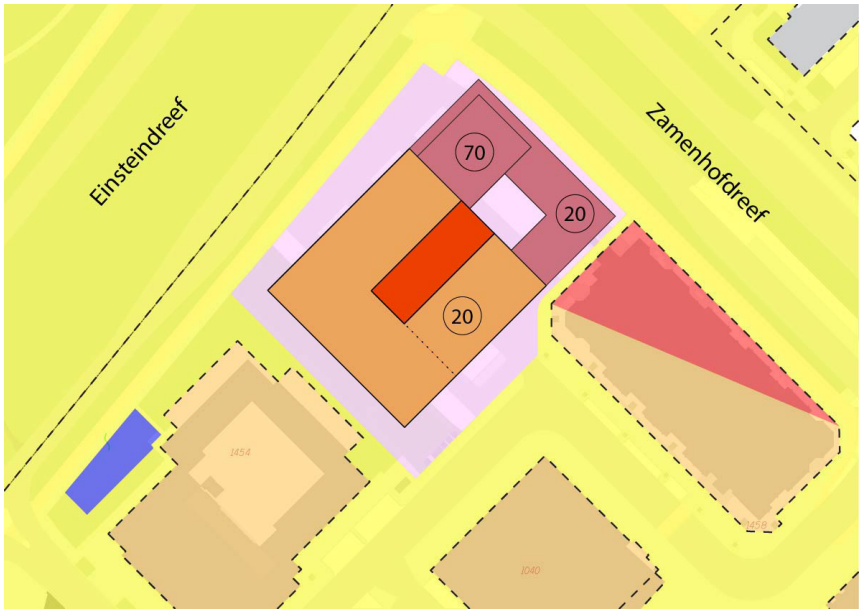
Deze locatie is cruciaal bij de fasering van de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Als deze locatie vervalt in het totale schuifplan, zonder dat er extra overcapaciteit voor het parkeren is geregeld, kan de herontwikkeling van het winkelcentrum niet van de grond komen.

Consequenties

Hieronder is beschreven wat er moet gebeuren om wél op korte termijn (5 jaar) een VO-school te kunnen realiseren op de hoek Einsteindreef / Zamenhofdreef:

- Parkeren: Om de VO-school te kunnen realiseren op dit parkeerterrein moeten er voor circa 200 plekken (verplaatsen huidige parkeerplaatsen + parkeervraag VO-school/woningen) overcapaciteit gerealiseerd worden. In de praktijk betekent dit dat in fase 1 van Masterplan Overvecht Centrum twee bovengrondse parkeergarages gerealiseerd moeten worden i.p.v. één. Vraag en aanbod zijn dan niet meer op elkaar afgestemd. Dit betekent dat voor circa 400 (600-200) parkeerplekken geen directe inkomsten zijn. Dit vraagt een voorinvestering van circa € 14 mln (400 parkeerplaatsen a € 35.000,-). Terugverdienmogelijkheden en -tijd is afhankelijk van het verdere vervolg van het masterplan. Omgeslagen naar exploitatiekosten waarin ook rekening is gehouden met onderhoud en beheer komt dit neer op een jaarlijkse kostenpost van € 1,5 miljoen per jaar, voor de 400 parkeerplekken (€3.600 pp per jaar). Hier is geen dekking voor.
- Planning binnen 5 jaar is in het meest gunstige scenario heel krap en in een minder gunstig scenario niet haalbaar. Een van de parkeergarages ligt op grond van een eigenaar die heeft aangegeven de komende 10 jaar niet te willen herontwikkelen en de andere eigenaar staat open voor grondruil. Om zo snel mogelijk een VO-school te realiseren betekent dit dat gesprekken over grondruil stoppen, zo snel mogelijk beide parkeerlocaties moeten worden aangekocht en als achtervang een onteigeningsprocedure moet worden opgestart. Hierdoor zijn de twee parkeergebouwen op zijn vroegst over 3 jaar gerealiseerd en op zijn laatst over 5 jaar na vaststelling masterplan. Daarna kan begonnen worden met het bouwen van de VO-school. Voor de aankoop van de extra parkeerlocatie is geen budget gereserveerd.

Kaart met eigendomssituatie



Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie
In bruikleen gegeven door stadsbedrijven
Ontwikkelorganisatie ruimte

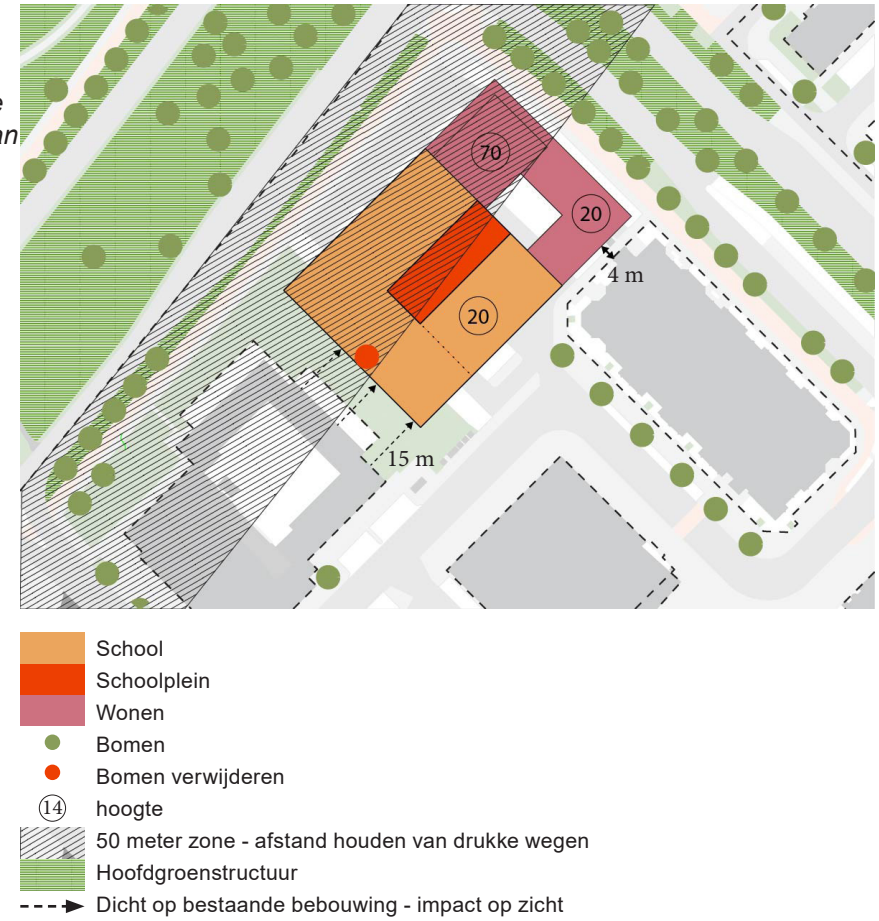
Afhankelijk van de snelheid en voortgang van de herontwikkeling binnen Overvecht Centrum is de vraag of en wanneer of dit goed gemaakt wordt. Deze kosten zijn geen onderdeel van het normbedrag voor de realisatie van de VO-school, het beschikbare budget is ontoereikend. Daarnaast zet het inzetten van gemeentelijke instrumenten zoals onteigening het vertrouwen bij de stakeholders onder druk.

- De zoektocht naar een locatie voor een sporthal binnen 3 km moet worden gestart.

Een VO-school (of deze nu binnen 5 jaar of over 10-15 jaar gerealiseerd wordt) zorgt voor:

- Programmatische en financiële effecten: in de eindsituatie van het masterplan is op deze locatie nu een ontwikkeling van circa 170 woningen en 2.500 m2 BVO ander programma voorzien. Realisatie van een VO-school betekent dat deze woningen en programma niet kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft een negatief effect op de businesscase van naar verwachting ten minste 1 mio.
- Ruimtelijke effecten: in het masterplan is dit een van de plekken in het gebied waar de nadruk ligt op wonen in (relatieve) rust en waar op maaiveld gewoond wordt. De woonblokken hebben elk een eigen compacte binnentuin en samen met een groen hof in het midden wordt een rustig woonmilieu gecreëerd. Met de inpassing van de VO-school op deze plek staat het rustig wonen en de mate van vergroening onder druk. De verdeling van rust en reuring, zoals bedacht in het masterplan, verandert. Hierdoor moet elders in het gebied een plek voor meer rust worden gevonden. Dit is lastig in te passen.
- Extra vertraging en plankosten: het masterplan zit in de eindfase en is nagenoeg gereed. Als de VO-school nu nog ingepast moet worden, moet een deel van het werk opnieuw uitgevoerd worden. Ook moet het nieuwe Masterplan dan besproken worden met alle deelnemers aan het open planproces. Inschatting is 3 maanden extra vertraging en extra plankosten van € 200.000.
- Vertrouwen stakeholders onder druk: na een langdurig open planproces nog nieuwe uitgangspunten toevoegen, zet de samenwerking en relaties onder druk. Aan de ene kant omdat hierdoor het proces nog meer vertraagt en een deel van het werk opnieuw moet worden gedaan, het roept ook de vraag bij de

Kaart met ruimtelijke inpassing. Hoogte is indicatief, de definitieve hoogte is afhankelijk van het Masterplan Overvecht Centrum.



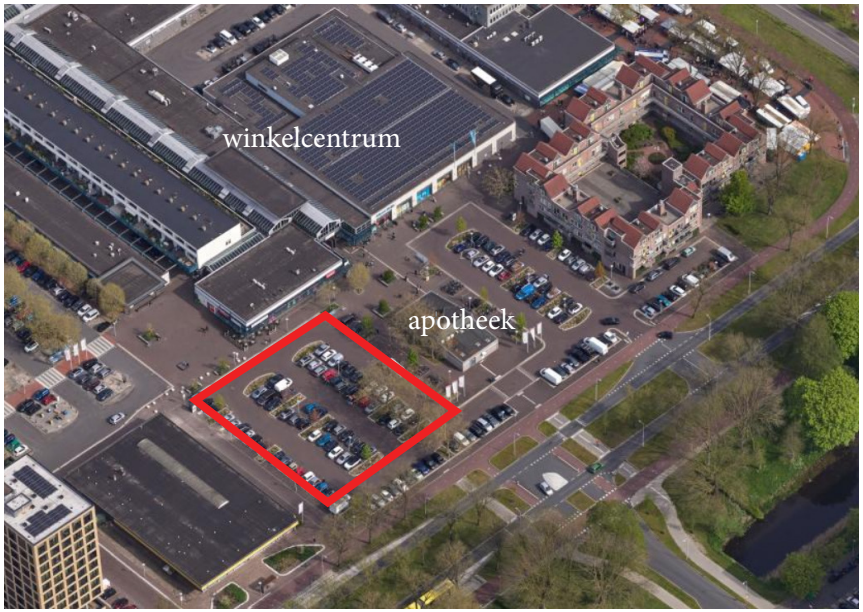
deelnemende partijen op: is alle moeite en tijd voor niks geweest en wat zegt dit over de toekomst?

Conclusie

Realisatie van een school met sporthal op deze locatie is niet haalbaar, want:

- De voorgestelde plek wordt op dit moment gebruikt als parkeerplaats voor het winkelcentrum, voor de woningen en voor andere voorzieningen in het winkelcentrum. Om de plek beschikbaar te maken voor de bouw van een school moet dit parkeren eerst worden verplaatst. Hiervoor is een voorinvestering van circa € 14 mln euro nodig. Hier is geen dekking voor.
- Daarnaast kost de verwerving en inrichting van een alternatieve locatie tijd.
- Het weghalen van deze bouwsteen uit het hele plan heeft grote impact op de haalbaarheid van het Masterplan. Het huidige plan is nagenoeg gereed en zit goed doordacht in elkaar. Het kan rekenen op een behoorlijk draagvlak onder alle stakeholders. Er één bouwsteen uithalen en vervangen door een andere functie en een andere gebouwvorm, leidt tot ander gebruik van de plinten, pleinen en straten en heeft ruimtelijke en stedenbouwkundige consequenties. Daarnaast heeft dit gevolgen voor het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden (minstens 85 woningen minder) en daarmee heeft dit ook financiële consequenties.
- Aanpassingen in het plan zetten de algehele haalbaarheid van het masterplan zwaar onder druk. Het wijzigen van 1 bouwsteen brengt daarmee grote risico's op het hele proces met zich mee en daarmee ook op de bouw van meer dan 2.000 woningen.
- Tot slot is het niet mogelijk om op de aanwezen locatie een school én een sporthal te combineren en ligt de verkeersintensiteit op de Einsteindreef nu al bijna 2x hoger dan wenselijk is volgens de Nota Volksgezondheid.

2.1.2 Locatie 2 : Hoek Zamenhofdreef – Marnedreef



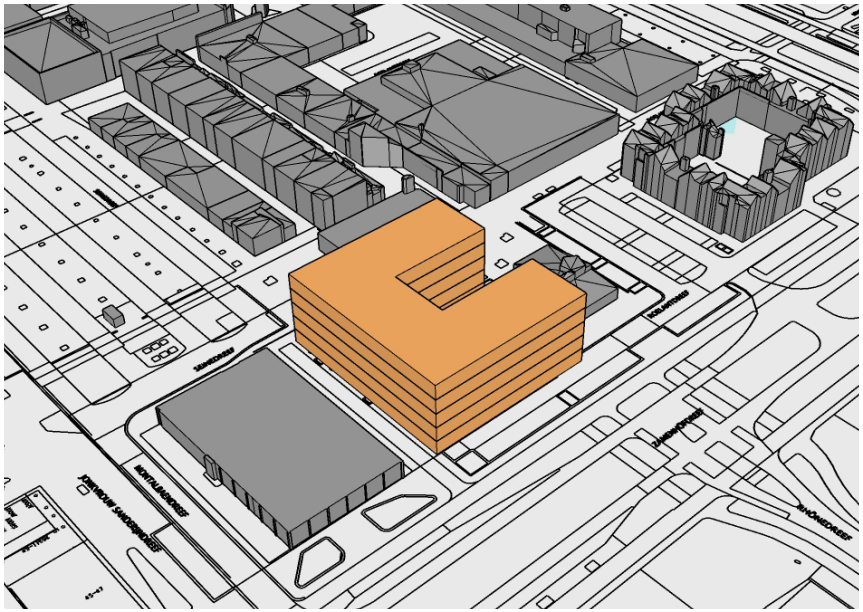
Huidige situatie
In de huidige situatie ligt er op de hoek van de Zamenhofdreef met de Marnedreef een wooncomplex met 69 woningen van Woonin. Daarnaast ligt een parkeerterrein met aan de andere kant van dit parkeerterrein een gemeentelijk monument, waarin een apotheek is gevestigd. Het monument moet behouden blijven. Het parkeerterrein alleen is niet groot genoeg voor het volume van een VO-school (ook niet zonder sporthal). Voor de inpassing van een school (en sporthal) is daarom onderzocht of de parkeerplaats aan de andere zijde van de apotheek groot genoeg is. Dit heeft geleid tot een volumestudie op parkeerplaats Zamenhofdreef – Rhônedreef.

Beschrijving van de variant
- Voor inpassing van de VO-school is uitgegaan van het parkeerterrein tussen de apotheek en de voormalige Opel-garage. Op het parkeerterrein is onvoldoende ruimte om een sporthal en school samen te realiseren, zodat hier alleen wordt uitgegaan van de school. Deze sporthal moet dan ergens anders worden gerealiseerd.
- De volumestudie gaat uit van een bouwblok in U-vorm voor de VO-school. Door hier een school te realiseren kunnen circa 135 woningen en 2.200 m2 BVO ander programma niet worden gerealiseerd dan nu in het concept Masterplan Overvecht Centrum zijn voorzien.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
- Geen strijdigheden

Beschikbaarheid locatie
- De locatie is in eigendom van de gemeente. Op het parkeerterrein zijn op dit moment 87 parkeerplaatsen opgenomen die nodig zijn voor de huidige functies zoals het winkelcentrum en de woningen.
- Deze kavel is binnen het concept masterplan Overvecht Centrum beschikbaar over 10-15 jaar.
- De komst van een VO-school binnen 5 jaar heeft grote ruimtelijke, financiële en uitvoerbaarheids-consequenties voor het Masterplan. Het parkeerterrein is namelijk ook als reservelocatie opgenomen voor een tijdelijk parkeergebouw in het geval we niet tijdig tot afspraken komen met de eigenaren van de kavels van de parkeerlocaties. Ook is de locatie niet meer beschikbaar voor het ruilen van gronden met de eigenaren, om zo de herontwikkeling te realiseren.
- Deze locatie is cruciaal bij de fasering van de ontwikkeling van Overvecht Centrum. Als deze locatie vervalt in het totale schuifplan, zonder dat er extra overcapaciteit voor het parkeren is geregeld, kan de herontwikkeling van het winkelcentrum niet van de grond komen.

3d weergave volumestudie



School

Consequenties
De consequenties zijn hetzelfde als hierboven beschreven bij de hoek Einsteindreef. Een VO-school (of deze nu binnen 5 jaar of over 10-15 jaar gerealiseerd wordt) zorgt voor:

- Programmatische en financiële effecten: in de eindsituatie van het masterplan is op deze locatie ontwikkeling van 135 woningen en 2.200 m2 BVO ander programma voorzien. Realisatie van een VO-school betekent dat deze woningen en programma niet kunnen worden gerealiseerd. Als op deze plek de VO-school zonder woningen, heeft dit een negatief effect van € 2 miljoen) op de businesscase.
- Ruimtelijke effecten: In het huidige Masterplan is inpassing van een school op deze plek ruimtelijk zeer ongewenst. In het masterplan is dit de groene entree naar het gebied vanuit het zuiden die de verbinding legt met Park de Watertoren. Ook is dit entreeplein de plek waar de link wordt gelegd met het culturele hart van het gebied en waar fietsers aan de zuidzijde het winkelhart in komen en hun fiets aan de rand kunnen stallen. Door de inpassing van een VO-school van dit formaat op deze plek is onvoldoende ruimte voor een volwaardig entree voor centrumgebied. De school zal namelijk ook een buitenruimte moeten hebben en die is alleen inpasbaar op dit publieke plein en niet op de kavel zelf. Het gebouw blokkeert de looproute vanuit de zuidelijk gelegen buurt en de fietsverbinding en de stallingen worden lastig inpasbaar. Daarnaast wordt de robuuste groene verbinding met Park de Watertoren en het centrale plein een grote uitdaging. De VO-school wordt tegen het bovengrondse parkeergebouw aangebouwd. Daarmee is er een uitdaging voor daglicht in de school. Tot slot is de inpassing van dit logge volume naast een gemeentelijk monument (apotheek) stedenbouwkundig onwenselijk.
- Extra vertraging en plankosten: hiervoor geldt hetzelfde als voor de locatie hoek Einsteindreef – Zamenhofdreef. Inschatting is 3 maanden extra vertraging en extra plankosten van € 200.000.

Conclusie

Realisatie van een school met sporthal op deze locatie is niet haalbaar, want:

- De voorgestelde plek wordt op dit moment gebruikt als parkeerplaats voor het winkelcentrum, voor de woningen en voor andere voorzieningen in het winkelcentrum. Om de plek beschikbaar te maken voor de bouw van een school moet dit

Kaart met eigendomssituatie

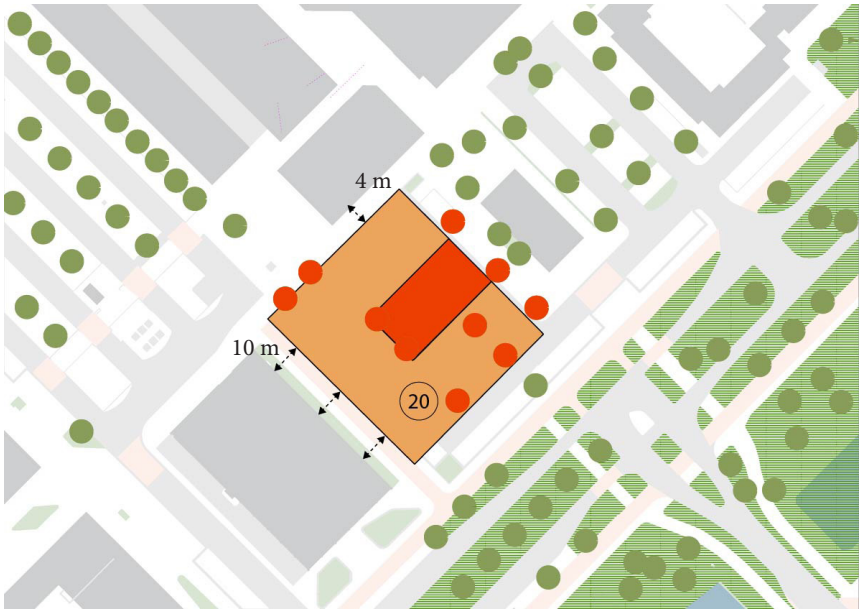


Stadsbedrijven
Erfpacht
Ontwikkelorganisatie ruimte
Recht van opstal
Privé

parkeren eerst worden verplaatst. Hiervoor is een voorinvestering van circa € 14 mln euro nodig. Hier is geen dekking voor.

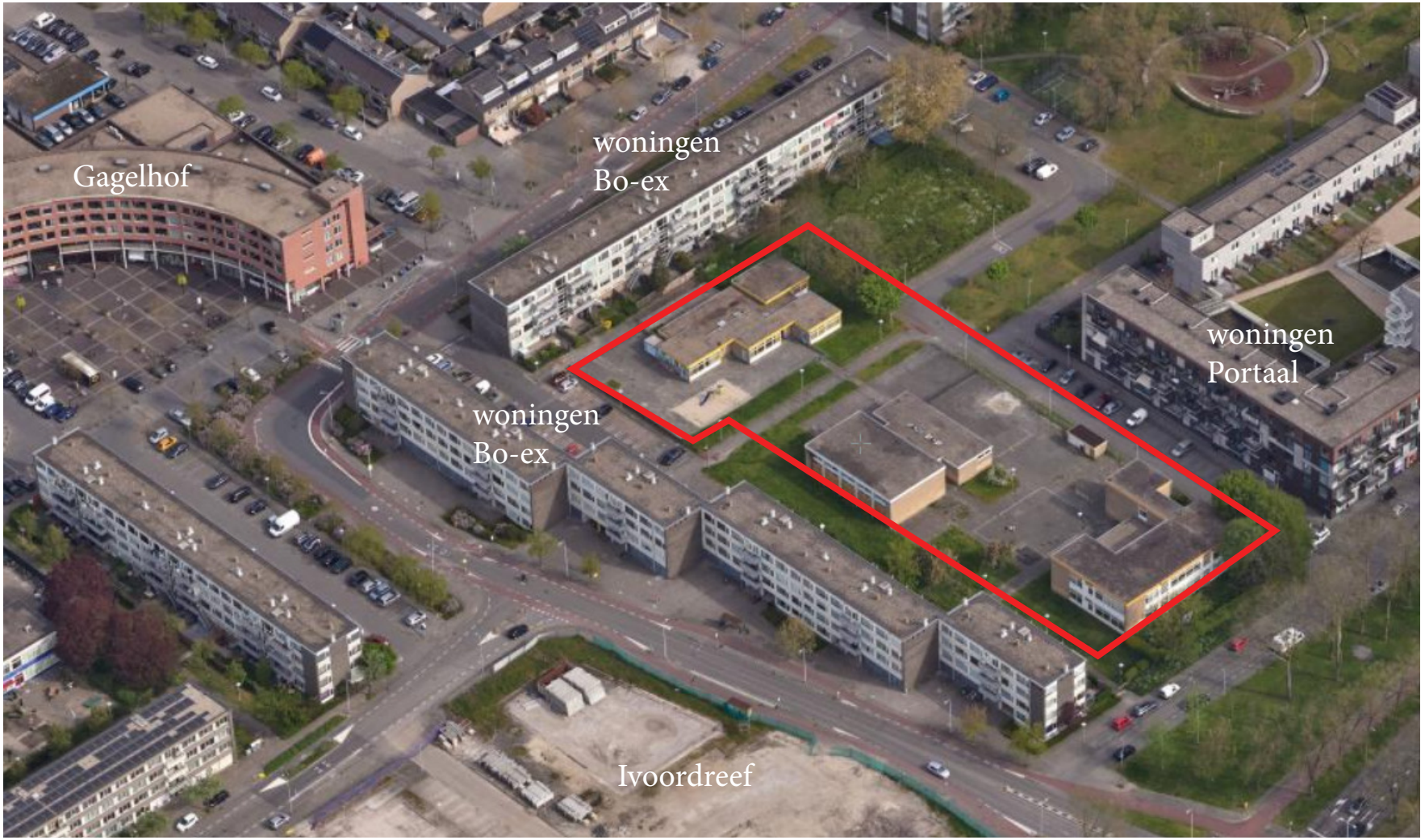
- Daarnaast kost de verwerving en inrichting van een alternatieve locatie tijd.
- Het weghalen van deze bouwsteen uit het hele plan heeft grote impact op de haalbaarheid van het Masterplan. Het huidige plan is nagenoeg gereed en zit goed doordacht in elkaar. Het kan rekenen op een behoorlijk draagvlak onder alle stakeholders. Er één bouwsteen uithalen en vervangen door een andere functie en een andere gebouwvorm, leidt tot ander gebruik van de plinten, pleinen en straten en heeft ruimtelijke en stedenbouwkundige consequenties. Daarnaast heeft dit vervolgens gevolgen voor het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden (minstens 135 woningen minder) en daarmee ook financiële consequenties.
- Aanpassingen in het plan zetten de algehele haalbaarheid van het masterplan zwaar onder druk. Het wijzigen van 1 bouwsteen brengt daarmee grote risico's op het hele proces met zich mee en daarmee ook op de bouw van meer dan 2.000 woningen.
- Tot slot is het niet mogelijk om op de aanwezen locatie een school én een sporthal te combineren.

Kaart met ruimtelijke inpassing



School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

2.2 De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop/nieuwbouw van de woningen



2.2 De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop/ nieuwbouw van de woningen

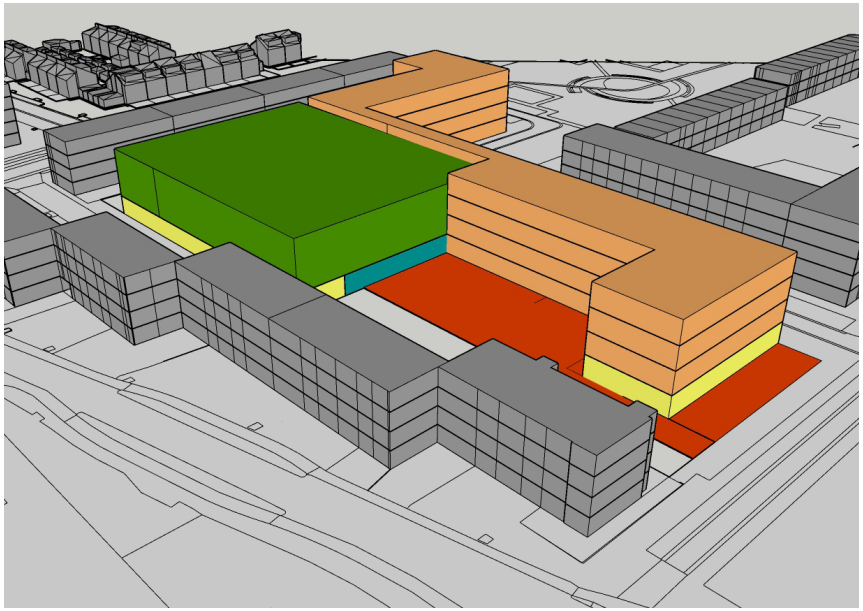
Huidige situatie
De locatie ligt midden in een woonbuurt en is omgeven door woningen van woningcorporaties Bo-Ex en Portaal. In de huidige situatie loopt een groene wandelroute vanaf de Kasaidreef onder de flats door het gebied in en bevinden zich twee oude schoolgebouwen en een gymzaal in dit binnengebied. Deze worden tijdelijk verhuurd aan verschillende buurtinitiatieven. Het groene gebied aansluitend aan het meest linkse schoolgebouw is ook meegenomen in de studie. De locatie is eigendom van de gemeente. De kavels waar de scholen op staan zijn eigendom van VGU, het groen aan de noordoostzijde is eigendom van Stadswerken.

Voor deze locatie zijn 2 varianten uitgewerkt:

- Variant 1: VO-school met sporthal en geen sloop van woningen
- Variant 2: VO-school zonder sporthal en geen sloop van woningen

2.2.1 Variant 1 VO-school met sporthal en geen sloop van woningen

3d weergave volumestudie



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein

Beschrijving van de variant
De vorm en grootte van de sporthal zijn dwingend voor de invulling van het gebied. De sporthal past alleen in de westhoek van de locatie. Onderzocht is of de sporthal een kwartslag gedraaid kon worden maar dit past niet. Het schoolprogramma is toegevoegd op basis van de vaste positie van de sporthal en heeft daardoor een langgerekte vorm. Samen met de bestaande bebouwing vormt het een groot gesloten bouwblok.

De VO-school heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter). De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. Fiets- en autoparkeren is gesitueerd op de begane grond onder de sporthal. De sporthal heeft een hoogte van circa 14 meter. De entree van de school bevindt zich aan de Pretoriadreef, de entree van de sporthal is gelegen aan de Voortrekkersdreef.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
Omdat de school zich in de tweedelijnsbebouwing bevindt, is er geen strijdigheid met het beleid voor gezondheid.

Beschikbaarheid locatie
Deze kavel is in eigendom van de gemeente en hoeft niet verworven te worden van derden. Wel is het wenselijk dat de buurtinitiatieven zich kunnen voortzetten op een andere locatie in de buurt.

Consequenties
- Inpassing van een school op het binnenterrein tussen de bestaande woningen heeft groot effect op het uitzicht vanuit de woningen aan de Oranjerivierdreef en de Zambesidreef. De nieuwe bebouwing komt op sommige plekken zeer dicht (ca. 7 meter) op de bestaande bebouwing te staan. Dit heeft grote nadelige gevolgen voor het uitzicht, inkijk, bezonning en lichttoetreding van een aantal woningen. Inpassing van een zo groot volume, te dicht op woningen tast de woon- en leefkwaliteit aan met risico op overlast voor deze woonbuurt.
- De school heeft een langgerekte vorm, dit is vanuit onderwijsconcept gedachte en functionele inpassing een onmogelijke configuratie.
- De locatie ligt redelijk verstopt tussen woongebouwen. Met name de sporthal is niet goed zichtbaar en vindbaar. Dit is vanwege zijn openbare functie wel van belang.
- Er is vanwege de korte afstand tot de bestaande woningen en ontsluiting vanaf het binnenterrein kans op (geluids-)overlast als

Kaart met eigendomssituatie



Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie (onderwijs)

gevolg van het gebruik van de school overdag en de sporthal (ook in de avond). Met name fietsverkeer en mensen die (blijven) rondhangen in de rustige woonbuurt.

- Ook trekt een sporthal relatief veel verkeer, dit kan binnen de bestaande structuur mogelijk niet goed ontsloten worden. Autoparkeren en fietsparkeren is gesitueerd onder de sporthal. Dit kan leiden tot (geluids-)overlast aan luwe zijde van de woningen aan de Voorttrekkersdreef.
- Het nieuwe gebouw blokkeert de doorsteek (voetgangersroute) vanaf de Oranjerivierdreef/Kasaidreef door het gebied richting de Grote Trekdreef.
- Naast de scholen verdwijnt er circa 2200 m2 groen en moeten er ca 13 bomen worden gekapt. In een variant zonder sloop kan dit niet worden gecompenseerd. Ook de groene voetgangersroute naar de speelplek verdwijnt.
- De ruimtelijke inpassing kent grote nadelige gevolgen voor het leefklimaat in en om de bestaande bebouwing en de buurtstructuren (o.a. voetganger- en fietsroutes) zijn onlogisch.

Kaart met ruimtelijke inpassing



School
Schoolplein
Sporthal
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

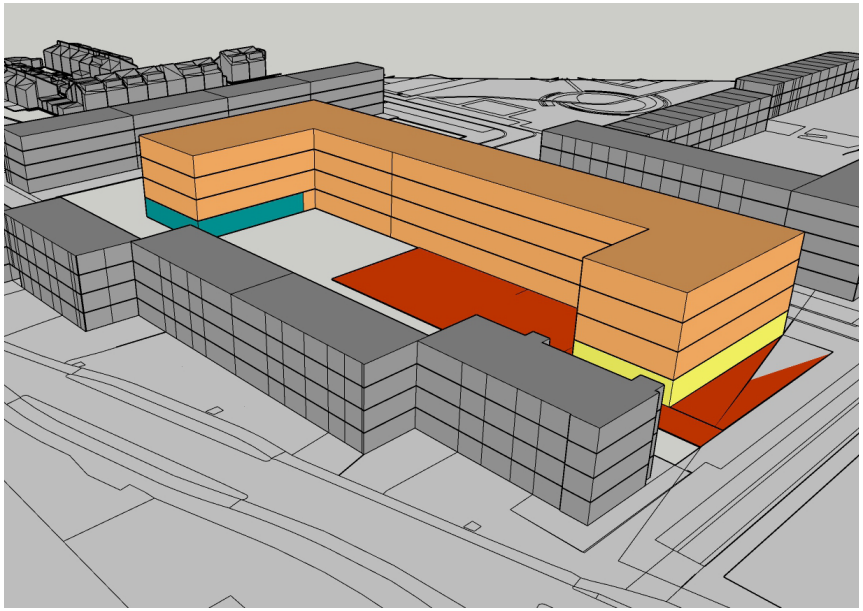
Conclusie

Realisatie van een school en sporthal op deze locatie is niet wenselijk, want:

- Het groot volume is slecht inpasbaar binnen de huidige woonbuurt en dus onwenselijk voor bewoners, geeft een grote kans op overlast en aantasting leefkwaliteit.
- Er kan kwalitatief geen meerwaarde voor de buurt worden geleverd.
- Vanwege eigendom gemeente is de locatie wel financieel kansrijk
- De gedwongen langgerekte vorm van het schoolgebouw is vanuit het onderwijsconcept en functionele inpassing een onlogische configuratie. En dus niet wenselijk vanuit het oogpunt van een toekomstige school.

Variant 2 VO-school zonder sporthal en geen sloop van woningen

Volumestudie in 3d.



Beschrijving van de variant
De VO-school heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter). Fietsparkeren kan gesitueerd op worden de begane grond. Het autoparkeren kan ook op locatie worden opgelost. De entree van de school bevindt zich aan de Pretoriadreef. Het schoolplein bevindt zich aan de achterzijde, tussen het schoolgebouw en de woningen aan de Oranjerivierdreef.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
Omdat het hier een tweedelijnsbebouwing betreft is er geen strijdigheid met het beleid voor gezondheid.

Beschikbaarheid locatie
Deze kavel is in eigendom van de gemeente en hoeft niet verworven te worden van derden.

Consequenties
- Ook inpassing van alleen een school zonder de sporthal heeft vanwege het bouwvolume en hoogte van de school gevolgen voor zicht en bezonning van bestaande woningen aan de Oranjerivierdreef en de Grote Trekdreef. De VO-school komt dan nog steeds op 15 meter van de gevel van de woningen.
- Als gevolg van de inpassing verdwijnen 5 bomen.
- De locatie blijft verstopt liggen tussen woningen en is daardoor niet optimaal vindbaar en bereikbaar.
- Er is vanwege de korte afstand tot de bestaande woningen kans op (geluids-)overlast als gevolg van het gebruik van de school overdag. Met name fietsverkeer en mensen die blijven rondhangen.
- Het nieuwe gebouw blokkeert de doorsteek (voetgangersroute) door het gebied in het verlengde van de Kasaidreef naar de Grote Trekdreef. De ruimtelijke inpassing kent daarmee nadelige gevolgen voor het leefklimaat in en om de bestaande bebouwing en de buurtstructuren (o.a. voetganger- en fietsroutes) zijn onlogisch.
- Langgerekte vorm van het gebouw is niet efficiënt en optimaal.
- Het alleen inpassen van een school (en geen sporthal) op deze locatie betekent dat de leerlingen voor het bewegingsonderwijs ergens anders moeten sporten en dat voor de sporthal een andere locatie moet worden gevonden.
- De consequentie van het ‘los’ realiseren van school en sporthal is dat ze geen gebruik kunnen maken van een gedeelde

Kaart met eigendomssituatie



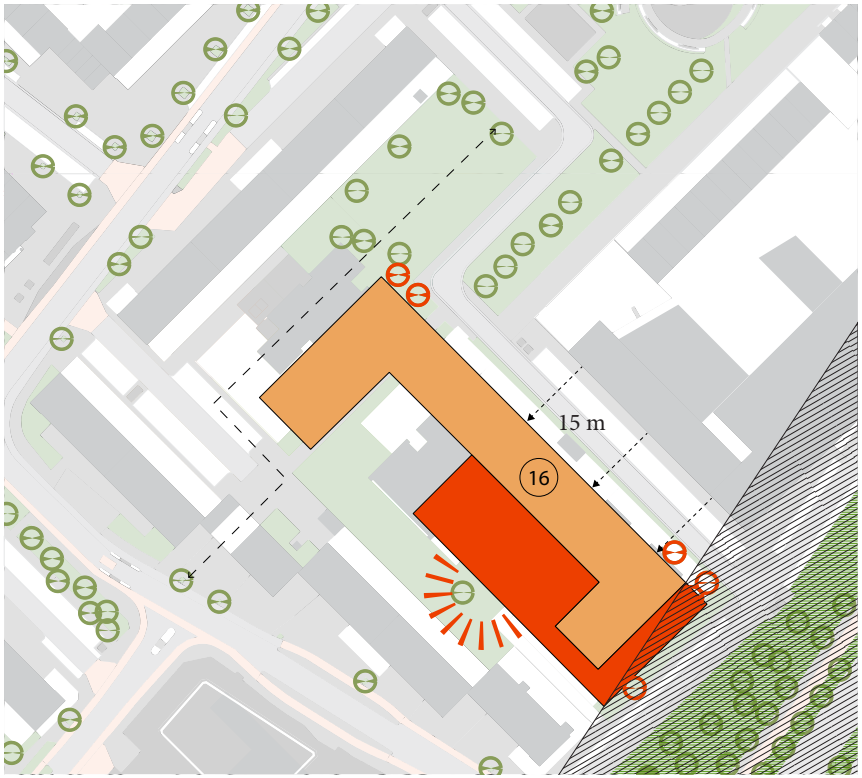
Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie (onderwijs)

parkeervoorziening en allebei hun eigen parkeeropgave moeten oplossen.

Conclusie
Realisatie van een school zonder sporthal op deze locatie biedt slechts beperkte meerwaarde, want:

- Het groot volume is nog steeds slecht inpasbaar binnen de huidige woonbuurt en levert grote kans op overlast en aantasting leefkwaliteit.
- Er kan kwalitatief geen meerwaarde voor de buurt worden geleverd
- Vanwege eigendom gemeente is de locatie wel financieel kansrijk
- De gedwongen langgerekte vorm van het schoolgebouw is inefficiënt en lijkt op voorhand onwenselijk voor het onderwijsconcept.

Kaart met ruimtelijke inpassing

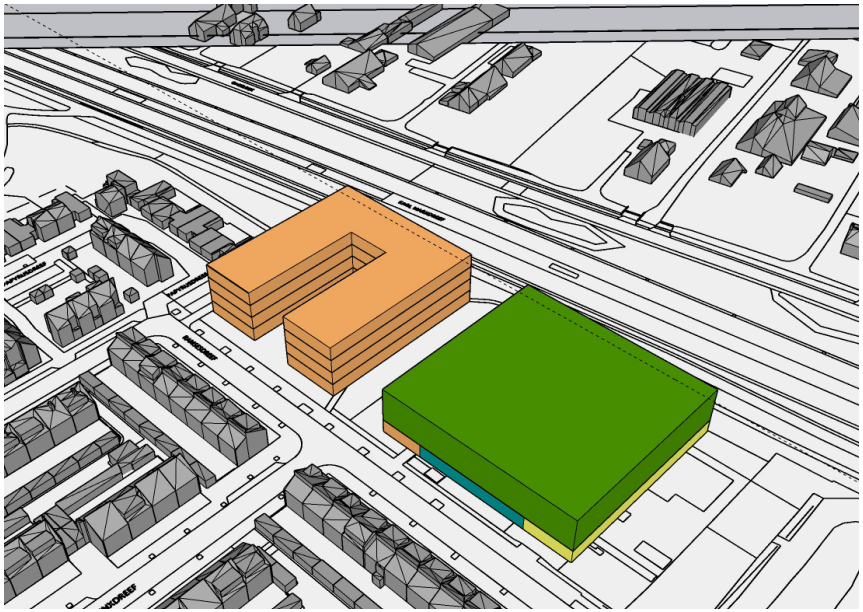


School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

2.3 Ramsesdreef



3d weergave volumestudie



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren

Huidige situatie
De locatie Ramsesdreef bevindt zich in Overvecht Noord in de buurt Zamenhofdreef en omgeving. De locatie is gelegen in de groene rand van de wijk en grenst aan een laagbouwbuurt met grondgebonden woningen. De huidige functie is een school (éénlaags) en een grasveld/ trapveld. Op het grasveld/trapveld staan veel grote bomen.

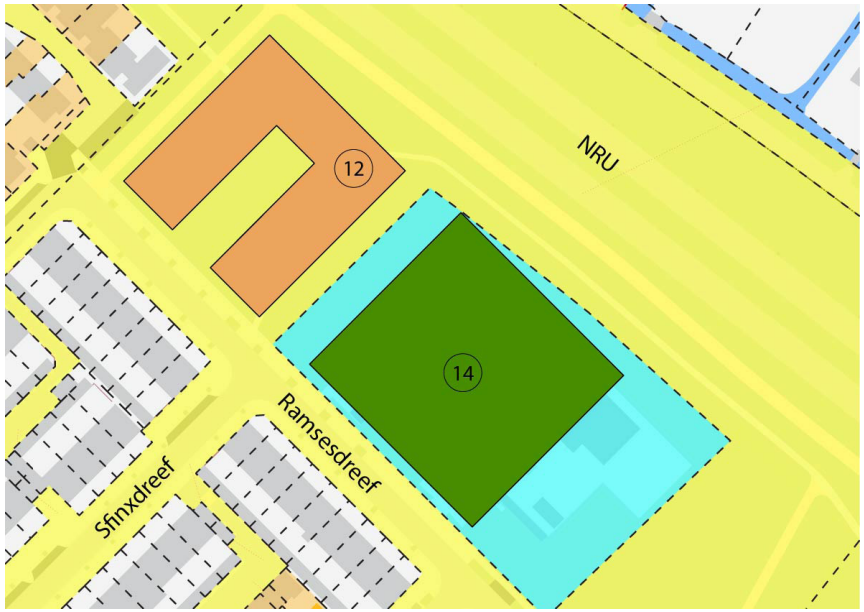
De hele locatie is eigendom van de gemeente, waarbij het schoolkavel eigendom en in gebruik is van Onderwijs en het groen aan de noordwestzijde in eigendom van Stadswerken.

Beschrijving van de variant
De school en de sporthal zijn in twee losse gebouwen in de groenstrook gesitueerd zodat de zichtlijnen op het groen vanuit de Sfinxdreef en de Kenyadreef openblijven. In het gebouw aan de noordwestzijde van de kavel bevindt zich de school. Deze heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter) en heeft een U-vorm met de gesloten zijde langs de Noordelijke Randweg.

In het gebouw aan de zuidoostzijde van de locatie ligt de sporthal, grofweg op de plek waar zich in de huidige situatie de school bevindt. Het gebouw heeft een hoogte van circa. 14 meter. De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. De begane grond-laag wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren, schoolprogramma en mogelijk een wijkvoorziening. De entrees van de school en sporthal bevinden zich aan de Ramsesdreef.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
- De locatie is in permanente vorm strijdig met het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid dat voorschrijft dat nieuwe functies voor gevoelige doelgroepen (zoals scholen) op minimaal 50 m van een drukke weg (met > 10.000 mvt) worden gesitueerd. De helft van de kavel valt binnen de 50 meter zone van de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). De NRU kent op dit wegvak circa 35.000 mvt per etmaal. Verwacht wordt dat dit in de toekomst nog zal toenemen
- Strijdig met het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen; we bouwen in principe niet in de hoofdgroenstructuur. Het noordwestelijk deel van de locatie is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.
- Strijdig met de concept Omgevingsvisie; dit gebied is in de visie deels als groen en deels als transformatie in het groen aangegeven.

Kaart met eigendomssituatie



Stadsbedrijven
Erfpacht
Privé
Utrechtse Vastgoed Organisatie (onderwijs)

Beschikbaarheid locatie
Deze kavel is in eigendom van de gemeente.

Consequenties

- De intensiteit van de NRU overschrijdt 3x de toegestane intensiteit uit de Nota Volksgezondheid. Er moet worden afgeweken van het gemeentelijke gezondheidsbeleid. Dit heeft negatieve consequenties voor de gezondheid van leerlingen als gevolg van de nabijheid van de NRU.
- Als gevolg van de realisatie verdwijnt er circa 4300 m2 groen en 31 bomen moeten worden gekapt.
- De kavel ligt in de hoofdgroenstructuur. Voor de inpassing van het gebouw is een flinke aantasting van de hoofdgroenstructuur nodig en compensatie elders. Er is sprake van aantasting van de groene parkzone langs NRU en wandelstructuur, inpassing heeft geen meerwaarde voor het groen
- De grootschalige bebouwing aan de rand van kleinschalige woonbuurt sluit niet goed aan op de kleinschalige bebouwing van de omgeving. Dit leidt tot:
  - Negatieve gevolgen voor het zicht van woningen aan de Ramsesdreef
  - Kans op overlast in een luwe, rustige woonbuurt
- De school en sporthal zijn als gevolg van de ligging ‘achter in de wijk’, niet optimaal zichtbaar/vindbaar
- Het bestaande schoolgebouw wordt op dit moment ingezet door VGU om scholen tijdelijk in te huisvesten. Voor deze overlooplocatie moet een nieuwe locatie worden gevonden.

Kaart met ruimtelijke inpassing

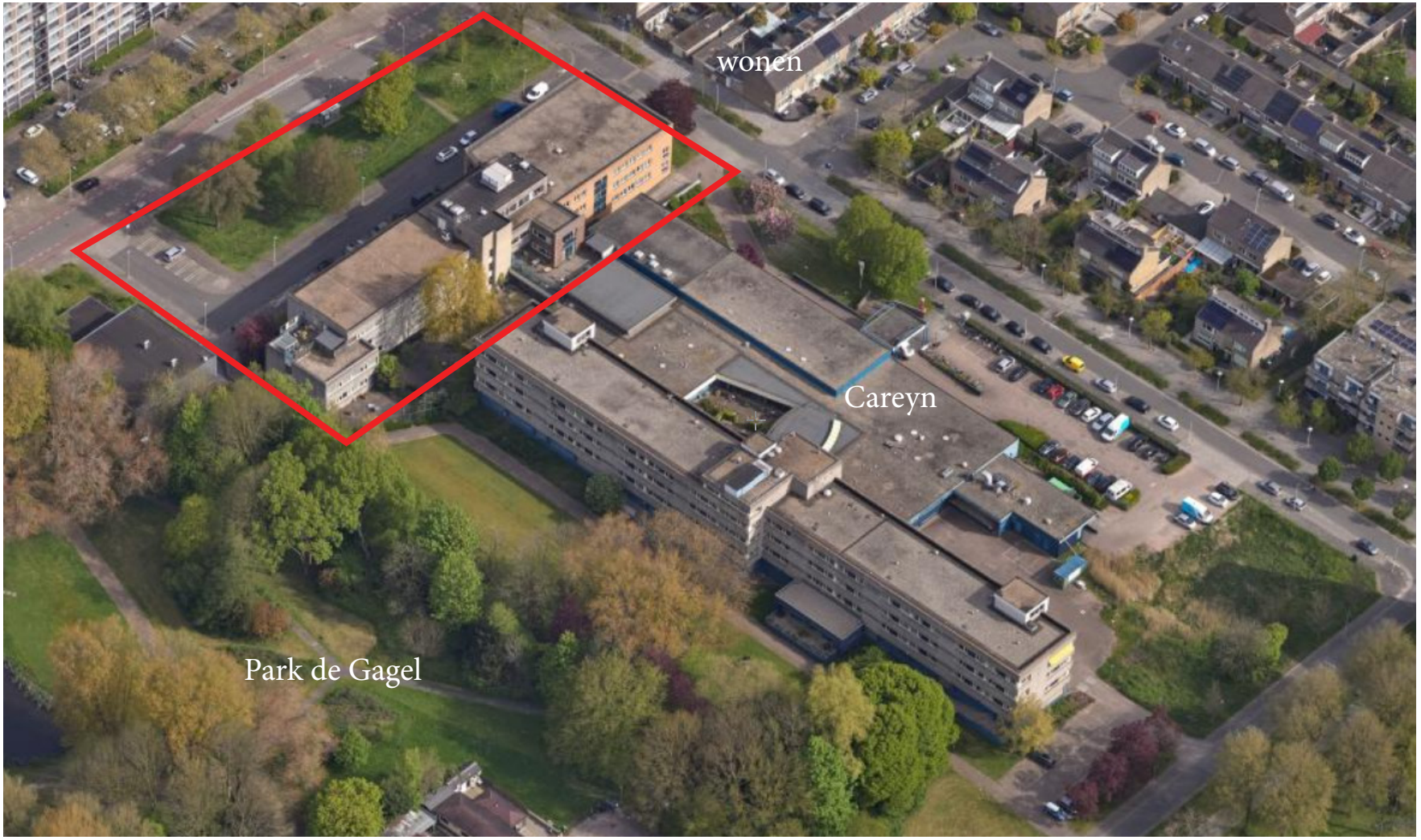


School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

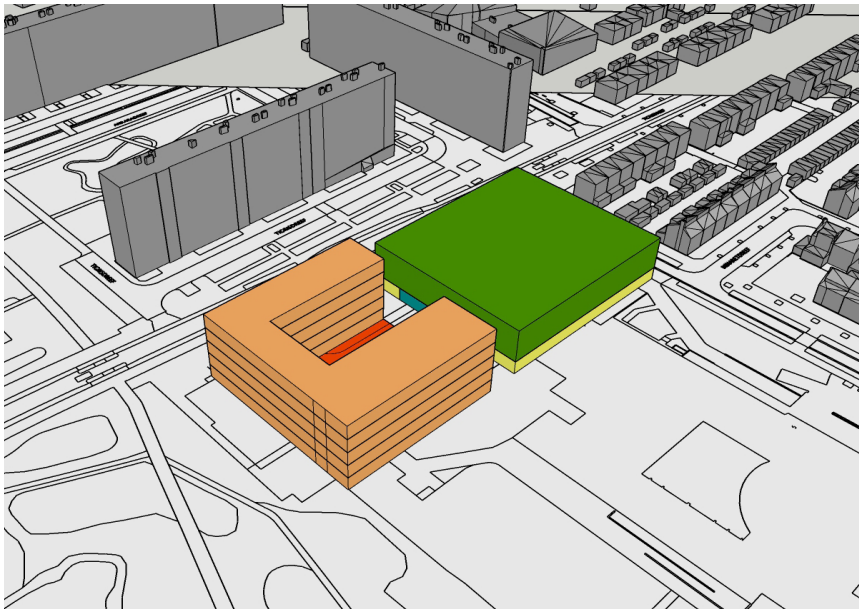
Conclusie
Realisatie van een school en sporthal op deze locatie is niet wenselijk, want:

- De intensiteit op de NRU is nu al bijna 3x zo hoog als is toegestaan volgens de Nota Volksgezondheid, naar verwachting wordt dit in de toekomst nog hoger. Er is dus sprake van een flinke overschrijding van de gewenste kwaliteit volgens de RIVM. Ruim de helft van de school ligt in deze zone. Er moet worden afgeweken van het gemeentelijke gezondheidsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Volksgezondheid met als gevolg een ongewenste situatie m.b.t. de gezondheid van de leerlingen / ongezonde schoolomgeving.
- Voor de inpassing is veel bomenkap nodig en aantasting van de hoofdgroenstructuur. Hiervoor moet compensatie elders worden gezocht.
- De school en sporthal liggen achter in de wijk. Dit is niet optimaal bereikbaar met het openbaar vervoer.

2.4 Zorgcentrum Careyn Rosendael



3d weergave volumestudie



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein

Huidige situatie
De locatie Indusdreef bevindt zich in Overvecht Noord in de buurt Tigrisdreef en omgeving. De locatie is deels gemeentelijk eigendom en deels onderdeel van de kavel van zorgcentrum Rosendael (uitgegeven in erfpacht aan zorginstelling Careyn). Het betreft het deel van de kavel aan de noordwestzijde. Deze ligt op de grens van de woonbuurt en de groene uitloper van park de Gagel.

In de huidige situatie is de locatie deels ingevuld met groen en bomen en deels met bebouwing van het zorgcentrum.

Beschrijving van de variant
De school en de sporthal zijn in twee losse gebouwen naast elkaar gesitueerd, deels op de huidige locatie van het zorgcentrum en deels op openbare grond in eigendom van de gemeente. Het schoolgebouw ligt op de kruising van de Tigrisdreef en de groene uitloper van park de Gagel. Deze heeft een hoogte van vijf bouwlagen (ca. 20 meter) en heeft een U-vorm met de gesloten zijde naar het park.

In het gebouw aan de zuidoostzijde ernaast ligt de sporthal. Het gebouw heeft een hoogte van circa 14 meter. De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. De begane-grond-laag wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren, schoolprogramma en een wijkvoorziening. De entrees van de school en sporthal bevinden zich aan de Tigrisdreef.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
- Er is geen strijdigheid met het beleid voor gezondheid.
- In concept Omgevingsvisie staat het gebied aangegeven als transformatie in het groen, voor bijzondere maatschappelijke (woon) functies met betekenis voor buurt en wijk.

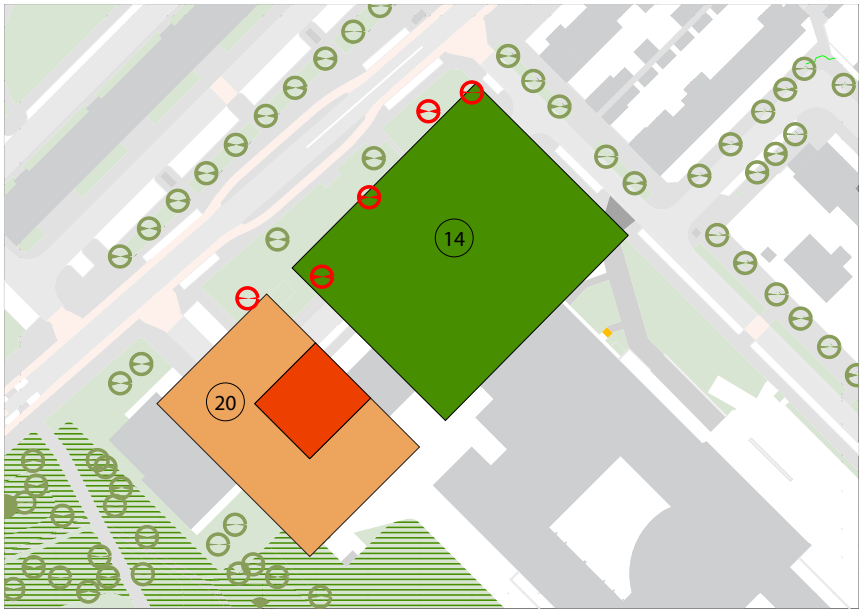
Kaart met eigendomssituatie



Beschikbaarheid locatie
De locatie is grotendeels uitgegeven in erfpacht aan zorginstelling Careyn. Careyn werkt al enkele jaren aan de herontwikkeling van het zorgcentrum op de locatie Rosendael. Hoe de plannen er exact uit komen te zien is op dit moment niet duidelijk, de zorginstelling is zich aan het herbezinnen over de toekomst van deze locatie terwijl het zorgcentrum nu nog in gebruik is.

Voor de realisatie van een school en sporthal binnen 5 jaar is verwerving van de locatie nodig, door verwerving van het voortdurende erfpachtrecht en vergoeding van de opstallen. Daarnaast zou dit betekenen dat voor het huidige zorgcentrum of in ieder geval voor de cliënten elders onderdak moet worden gevonden. Daarnaast moet ook de sportschool aan het park aan de Ammandreef worden verworven.

Kaart met ruimtelijke inpassing



School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

Consequenties

- Als gevolg van de inpassing verdwijnt er circa 1500 m2 groen en moeten circa 5-7 bomen worden gekapt. Dit kan elders in het plangebied worden gecompenseerd.
- Er is sloop nodig van zorgcentrum Rosendael, deze is nog in gebruik.
- Een VO-school en sporthal zijn ruimtelijk goed inpasbaar; omvang en functie passen goed en kunnen meerwaarde vormen voor de levendigheid van het park.
- Het gebied wordt toegankelijker door nieuwe groene route in het verlengde van de Minaretdreef
- Door de haakse plaatsing van de omliggende woningen zijn de negatieve gevolgen beperkt
- Om de locatie in bezit te krijgen is verwerving van het erfpachtrecht en vergoeding voor de opstallen nodig.
- De locatie ligt, als de Omgevingsvisie Overvecht wordt uitgevoerd, straks dichtbij een HOV-halte.
- De locatie ligt enigszins achter in Overvecht en scoort daarmee (qua bereikbaarheid) slechter dan locaties aan de rand van de wijk of dichterbij de stad.

Conclusies

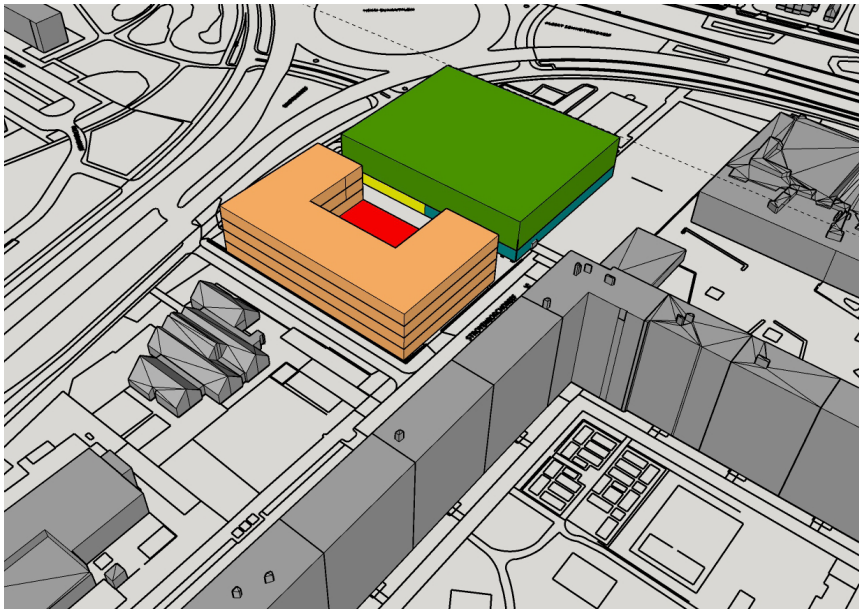
Realisatie van een school en sporthal op deze locatie is op dit moment niet haalbaar, want:

- De locatie is op korte termijn niet beschikbaar (te maken) wellicht is er over enkele maanden meer duidelijkheid.
- Als het zorgcentrum in de toekomst verdwijnt of kleiner wordt dan zou deze locatie geschikt kunnen worden gemaakt
- Het verwerven van de erfpacht brengt extra kosten met zich mee, die tot nu toe niet meegenomen of belegd zijn.

2.5 Einsteindreef 101, voormalig plan Einstein



3d weergave volumestudie



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein

Huidige situatie
De locatie Einsteindreef 101 bevindt zich in Overvecht Zuid in de buurt Neckardreef en omgeving. De locatie is gelegen in de oksel van de Einsteindreef en de NRU en grenst aan sportpark De Dreef (sport en onderwijslocatie), een 10 hoog flat en kleinschalige bebouwing met een maatschappelijke functie.

De huidige functie is een kantoor waarvan een deel tijdelijk in gebruik is als woongebouw (ca. 120 studio's). Het is een langgerekt gebouw met een hoogte van 3 tot 5 lagen rondom een grote parkeerplaats. De locatie is uitgegeven in erfpacht met erfpachtbestemming kantoor.

Voor de locatie is recent een Intentiedocument vastgesteld en worden op dit moment plannen ontwikkeld voor herontwikkeling naar permanente woningbouw.

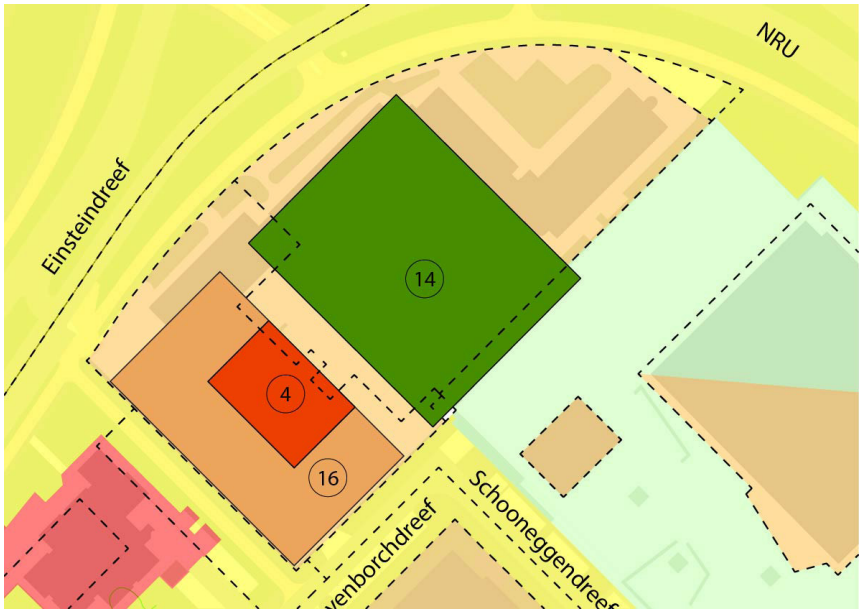
Beschrijving van de variant
De school en de sporthal zijn in twee losse gebouwen op de kavel gesitueerd. Dat is gedaan zodat er ruimte overblijft voor een fietsverbinding en zichtlijn over de kavel tussen de Schooneggendreef en de Einsteindreef. Aangezien de kavel net te klein is, is ook een kleine strook van de naastgelegen kavel van sporthal de Dreef gebruikt.

In het gebouw aan de noordoostzijde van de kavel bevindt zich de sporthal. Het gebouw heeft een hoogte van ca. 14 meter. De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. De begane grond-laag wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren, schoolprogramma en een wijkvoorziening.

In het gebouw aan de zuidwestzijde van de locatie bevindt zich de VO-school. Deze heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter) en heeft een U-vorm met de gesloten zijde langs de Einsteindreef.

De entrees van de school en sporthal bevinden zich aan de Einsteindreef en Stroyenborchdreef.

Kaart met eigendomssituatie



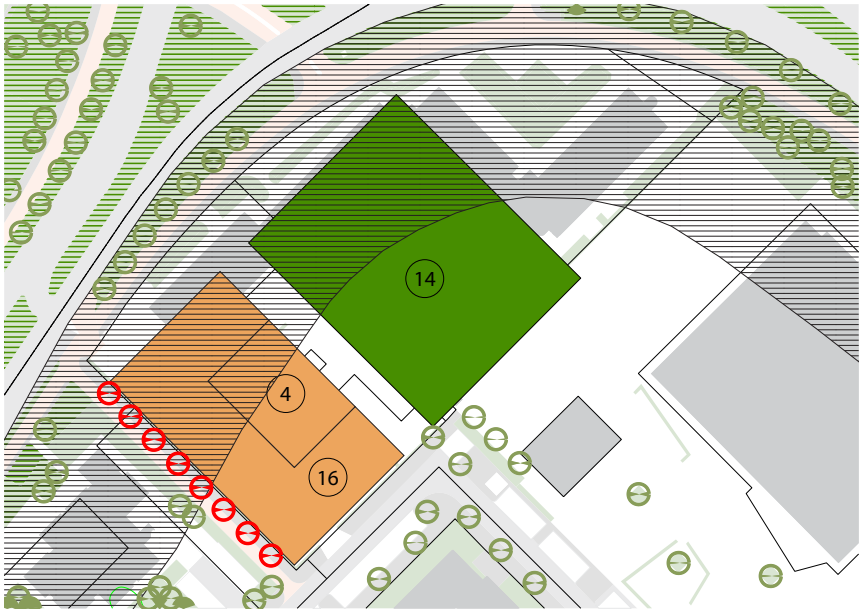
Toets wetgeving en gemeentelijk beleid

- Er is sprake van strijdigheid met het gemeentelijk gezondheidsbeleid dat voorschrijft dat nieuwe functies voor gevoelige doelgroepen (zoals scholen) op minimaal 50 m van een drukke weg (met > 10.000 mvt) worden gesitueerd. De helft van de kavel valt binnen de 50 meter zone van de Einsteindreef en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU).
  - De NRU kent op dit wegvak een intensiteit van circa 50.000 mvt per dag. Verwacht wordt dat dit in de toekomst nog zal toenemen
  - De Einsteindreef kent op dit wegvak een intensiteit van circa 21.000 mvt per dag wat in de toekomst kan lopen naar 26.000 – 30.000 mvt per dag.
- Daarnaast is het strijdig met de concept Omgevingsvisie; waarin dit gebied is aangeduid als stedelijke buurt met deels als transformatie in het groen.

Beschikbaarheid locatie

De locatie is uitgegeven in erfpacht met erfpachtbestemming kantoor en is de komende jaren ook niet beschikbaar te maken. Recent is een Intentiedocument vastgesteld om voor deze locatie te komen tot herontwikkeling van het voormalig kantorencomplex naar een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Kaart met ruimtelijke inpassing



School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht
14

Consequenties

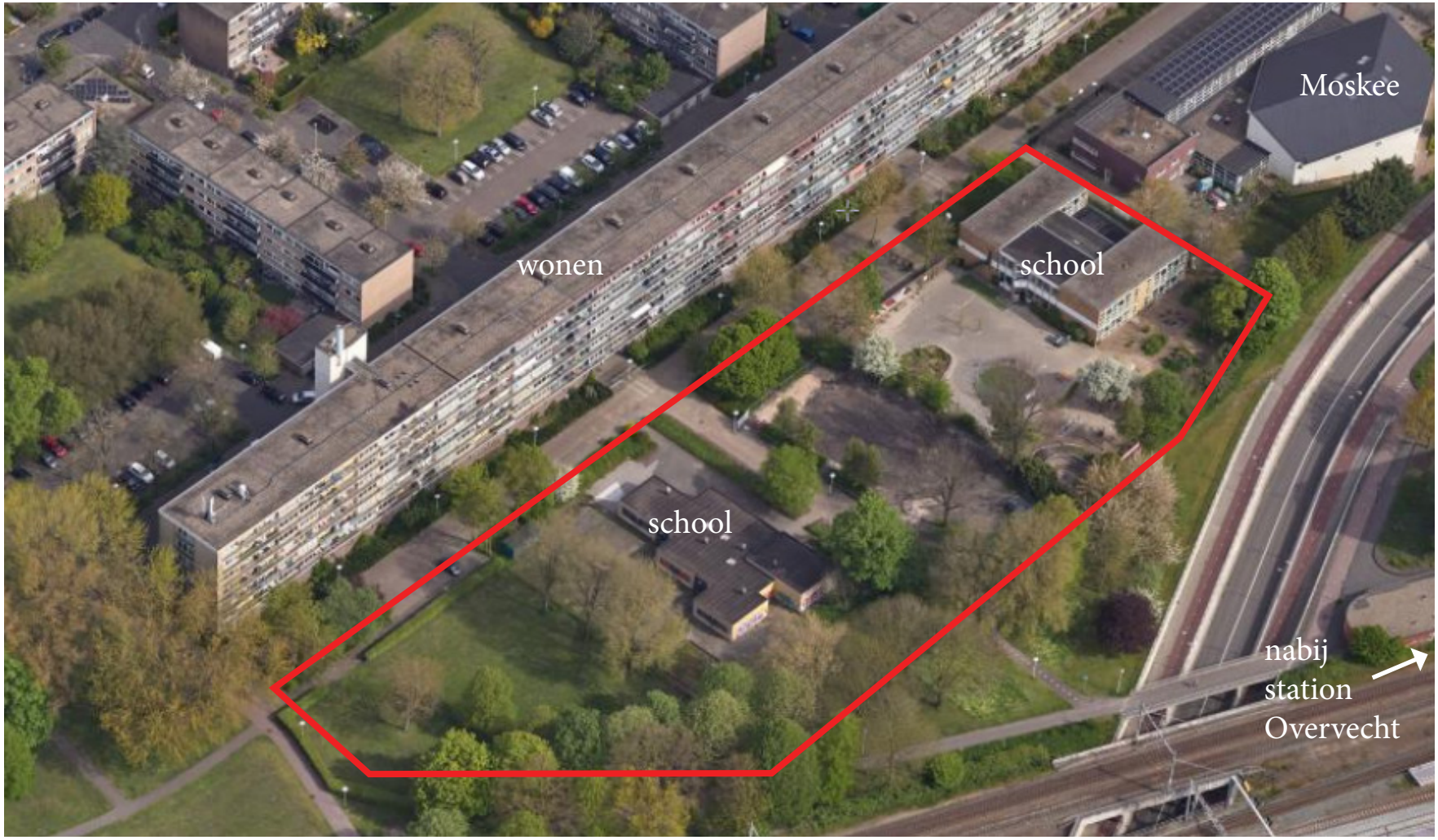
- Voor de inpassing is afwijking van het gezondheidsbeleid nodig. Dit heeft negatieve consequenties op de gezondheid van leerlingen als gevolg van de Einsteindreef
- Voor de inpassing is medewerking van de eigenaar nodig en sloop van de huidige kantoorgebouwen. Om de locatie in bezit te krijgen is verwerving van het erfpachtrecht nodig.
- Met de erfpachter is recent overeengekomen een planproces te starten voor de herontwikkeling van de kavel naar een mix van wonen, werken en voorzieningen
- Daarnaast moeten 8 bomen worden gekapt. Dit is strijdig met ambities t.a.v. vergroening.
- De massa sluit qua maat en schaal hier goed aan op omgeving.
- Er is al sprake van een dynamische omgeving, de kans op overlast is beperkt.

Conclusies

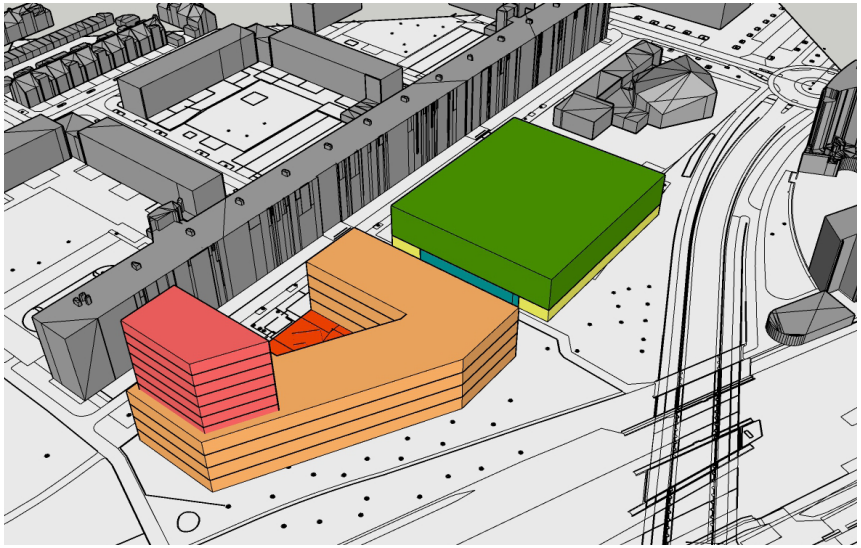
Realisatie van een school en sporthal op deze locatie is niet haalbaar, want:

- Ruim de helft van de school ligt in de zone van de Einsteindreef. Er moet worden afgeweken van het gemeentelijke gezondheidsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Volksgezondheid met als gevolg een ongewenste situatie m.b.t. de gezondheid van de leerlingen / ongezonde schoolomgeving. De intensiteit op de Einsteindreef is nu al bijna 2x en op de NRU 3x zo hoog als is toegestaan volgens de Nota Volksgezondheid, naar verwachting wordt dit in de toekomst nog hoger. Er is dus sprake van een grote overschrijding van de gewenste kwaliteit volgens het RIVM en het gemeentelijk beleid.
- De locatie is op korte termijn niet beschikbaar (te maken). De verwachting is dat de erfpachter niet bereid is mee te werken. Daarnaast schaadt dit de samenwerking met en het vertrouwen van de erfpachter met wie recent het IDoc is overeengekomen.

2,6 Winterboeidreef, nabij station Overvecht



3d weergave volumestudie



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein
Wonen

Huidige situatie
De locatie Winterboeidreef bevindt zich in Overvecht Zuid in de buurt Taagdreef, Rubicondreef en omgeving. De locatie ligt op korte afstand van station Overvecht, in de groene rand van de wijk, de uitloper van het spoorzoompark. In de huidige situatie staan hier twee basisscholen (PO).

Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het spoor, aan de noordzijde door een woongebouw (flat) met een hoogte van 7 bouwlagen en een moskee, en aan de zuidoostzijde door een verdiepte weg (Tiberdreef) die onder het spoor door loopt.

De locatie heeft op dit moment een extensieve groene invulling met veel bomen en kleinschalige bebouwing. De bestaande scholen hebben een hoogte van 1 à 2 bouwlagen.

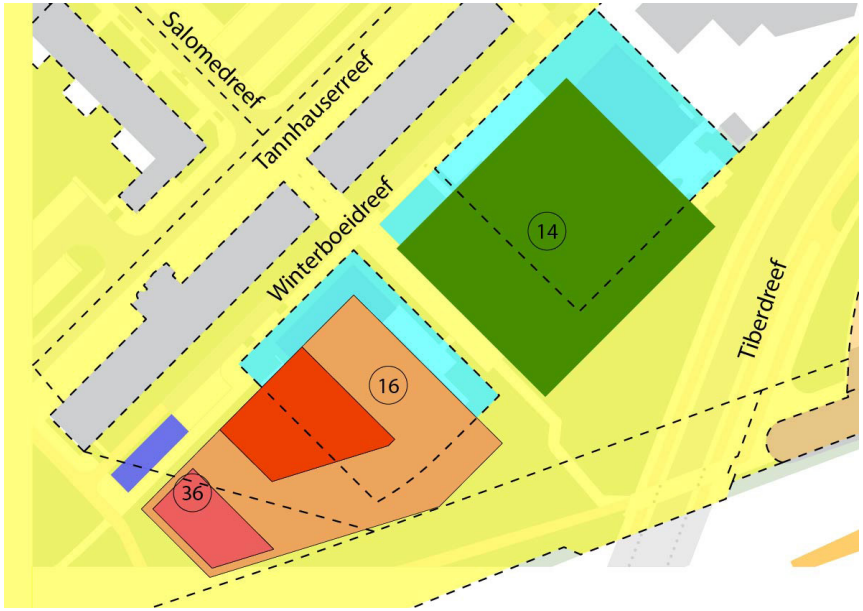
De locatie is eigendom van de gemeente, deels van VGU (schoolkavels) en deels van Stadswerken.

Beschrijving van de variant
Het volume van de school en de sporthal kan in twee losse gebouwen in de groenstrook worden gesitueerd zodat het volume zich beter verhoudt tot de omgeving en de voetgangersroute onder de flat door in de richting van het spoor open blijft. In het gebouw aan de zuidwestzijde van de kavel bevindt zich de school. Deze heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter) en heeft een U-vorm met de gesloten zijde langs het spoor. Boven op de school is woningbouw toegevoegd omdat in de concept Omgevingsvisie dit gebied is opgenomen als verdichtingslocatie met ruimte voor woningen. In totaal heeft dit gebouw een hoogte van ca. 40 meter.

In het gebouw aan de noordoostzijde van de locatie ligt de sporthal. Het gebouw van de sporthal heeft een hoogte van ca. 14 meter. De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. De begane grond-laag wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren en aanvullende voorzieningen.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
- Geen strijdigheden met het gezondheidsbeleid.
- In de concept Omgevingsvisie Overvecht is dit gebied (vooralsnog) aangeduid als verdichtingslocatie (voor o.a. woningbouw). Hiervoor is in de omgevingsvisie voorgesteld om de hoofdgroenstructuur hier aan te passen. Dit groen moet nog wel worden gecompenseerd. Het realiseren van een school en sporthal heeft consequenties voor het aantal woningen dat hier kan worden gebouwd.

Kaart met eigendomssituatie

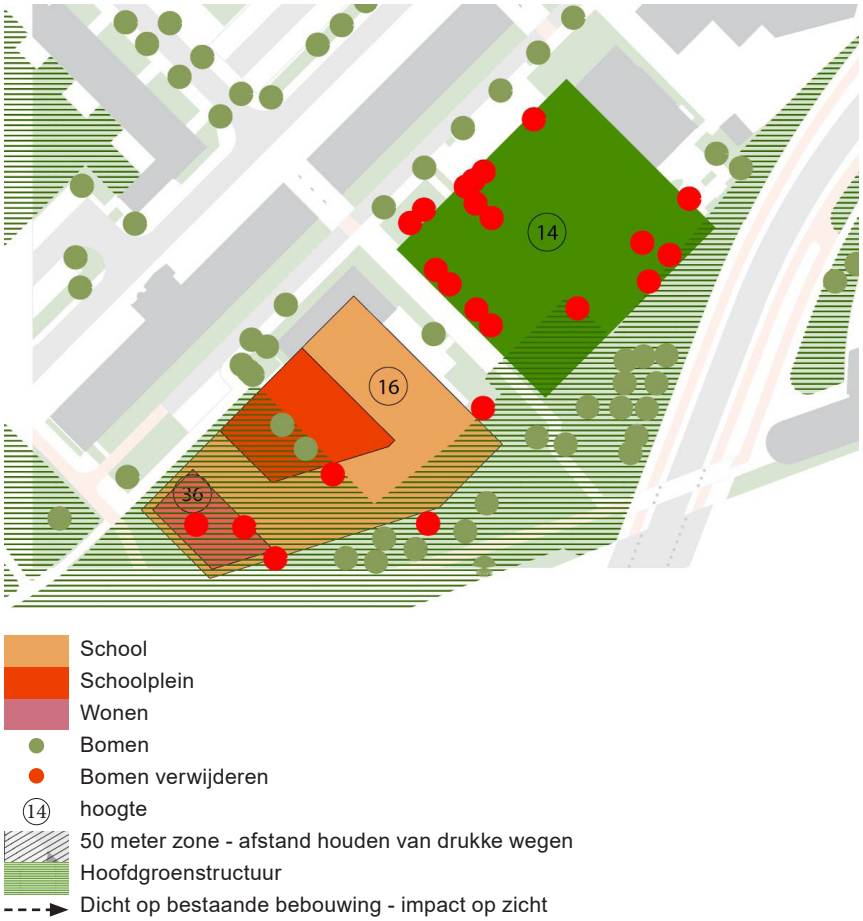


Beschikbaarheid locatie
Deze kavels zijn in eigendom van de gemeente en hoeven niet verworven te worden van derden.

Op de kavel zijn nu twee basisscholen gehuisvest. Voorwaarde is dat deze scholen binnen het voedingsgebied (1 km) elders gehuisvest worden. Op dit moment is onbekend of dat mogelijk is. Hiervoor zou eerst een zoekopdracht uitgevoerd moeten worden. Herhuisvesten van deze scholen betekent ook extra kosten voor renovatie in eventueel bestaand vastgoed dan wel nieuw te realiseren scholen, waar nu geen rekening mee is gehouden.

Consequenties
- Circa 3600 m2 groen verdwijnt en ca 30 bomen moeten worden gekapt.
- Parkzone langs het spoor wordt smaller.
- Voor de huidige twee basisscholen moeten alternatieve locaties worden gevonden binnen het voedingsgebied van 1 km. Meest voor de hand ligt om te zoeken naar verplaatsing naar een bestaande onderwijslocatie die nu in gebruik is voor een andere functie. Als dit niet kan, is nieuwbouw en een geschikte locatie nodig. Om dit vast te stellen, moet eerst een zoekopdracht worden uitgevoerd. Het verplaatsen van de scholen brengt extra kosten met zich mee.
- Grootschalige bebouwing, volumes zijn niet in verhouding tot de ruimte in de strook.
- Uitzicht en mogelijk bezonning van woningen aan de Tannhaüserdreef verslechtert.
- Minder mogelijkheden om hier te verdichten met woningen
- Sporthal geeft niet de wenselijke levendigheid en reuring.
- Voor de ruimtelijke inpassing is een aantasting van de hoofdgroenstructuur nodig. Deze aantasting wordt ook in de Omgevingsvisie Overvecht voorgesteld (om op deze plek een verdichting van functies te realiseren). Hiervoor moet nog wel elders compensatie worden gevonden.

Kaart met ruimtelijke inpassing



- Functies met een meer regionale betekenis, (mbo / hbo / kantoren) zijn hier wellicht beter op hun plek dan een middelbare school die voornamelijk leerlingen uit de stad trekt.

Conclusies

Realisatie van een school met sporthal op deze locatie lijkt mogelijkheden te bieden, want:

- De locatie is in eigendom van gemeente en heeft grotendeels al een onderwijsfunctie.
- Benodigde bouwhoogte en massa passen binnen de gewenste verdichting in de concept Omgevingsvisie.
- Er is sprake van verslechtering van het uitzicht in het naburige gebouw. Dit zal, mogelijk in iets mindere mate, ook het geval zijn als hier woningbouw zou worden gerealiseerd.
- Voor twee basisscholen moet een alternatieve locatie worden gezocht. Op dit moment is onbekend of dat mogelijk is binnen het voedingsgebied van 1 km. Hiervoor moet eerst een zoekopdracht worden uitgezet. Herhuisvesten van deze scholen betekent ook extra kosten voor renovatie van eventueel bestaand vastgoed of nieuw te realiseren scholen, waar nu geen rekening mee is gehouden.
- De VO-school en sporthal zijn goed bereikbaar per fiets en OV. De locatie is voor een sporthal (met een meer regionale functie) in de toekomst wellicht slechter bereikbaar per auto, als de in de Omgevingvisie benoemde knips worden uitgevoerd.

2.7 Hoek Loevenhoutsedijk- Brailledreef



Huidige situatie
De locatie Loevenhoutsedijk bevindt zich in het sportpark Loevenhoutsedijk aan de westzijde van de Brailledreef. Sinds 2022 is er geen voetbalvereniging meer actief op het sportpark. Op het voetbalveld is een tijdelijke sporthal gerealiseerd voor een gebruiksduur van 10 jaar. Verder staat er op het sportpark een permanente sporthal (gebruikt door o.a. een korfbalvereniging) en een gebouw van de tafeltennisvereniging, in de noorwesthoek van het terrein. Ook liggen er verschillende sportvelden (korfbalvelden) en een parkeerplaats. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Loevenhoutsedijk.

Voor deze locatie zijn twee varianten uitgewerkt;
- VO-school en sporthal op het voormalige voetbalveld en huidige tijdelijke sporthal
- VO-school en sporthal aan noordzijde van het park

Beschrijving van de varianten

Variant 1, school en sporthal op het voormalige voetbalveld
In variant 1 zijn de school en de sporthal op het voormalige voetbalveld en huidige tijdelijke sporthal ingepast achter het gebouw van de tafeltennisvereniging. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de parkeerplaats van de Loevenhoutsedijk. Het gebouw heeft 4 bouwlagen (ca. 16 meter). De sporthal wordt gerealiseerd op de plek van de tijdelijke sporthal. Het gebouw van de sporthal heeft een hoogte van ca. 14 meter. De sporthal bevindt zich op de 1e verdieping. De begane grond-laag wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren, Voor de bereikbaarheid van de parkeervoorziening is sloop van het voormalig complex met kantine en kleedkamers noodzakelijk.

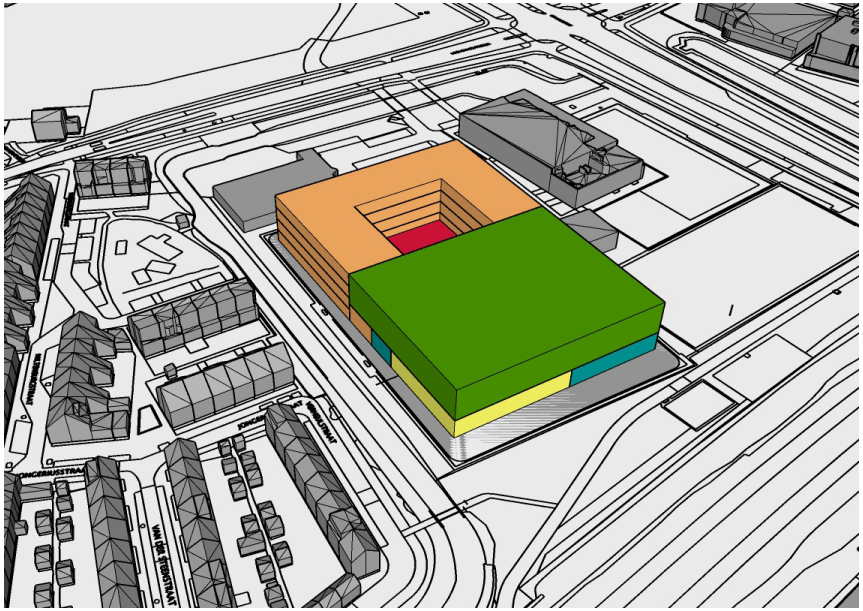
Variant 2, VO-school en sporthal aan noordzijde van het park (sloop tafeltennisgebouw en tijdelijke sporthal)
In variant 2 zijn de sporthal en de VO-school geprojecteerd in de noordwesthoek van het sportpark op de plek van de parkeerplaats, het tafeltennisgebouw, het voormalige voetbalveld en de tijdelijke sporthal. De ruimte van de tafeltennisvereniging komt terug in of op de sporthal en het parkeren voor het hele gebied wordt inpandig opgelost onder de sporthal. Aan de zuidzijde is beperkt ruimte voor een speelplein/ sporten (niet zijnde traditionele veldsporten).

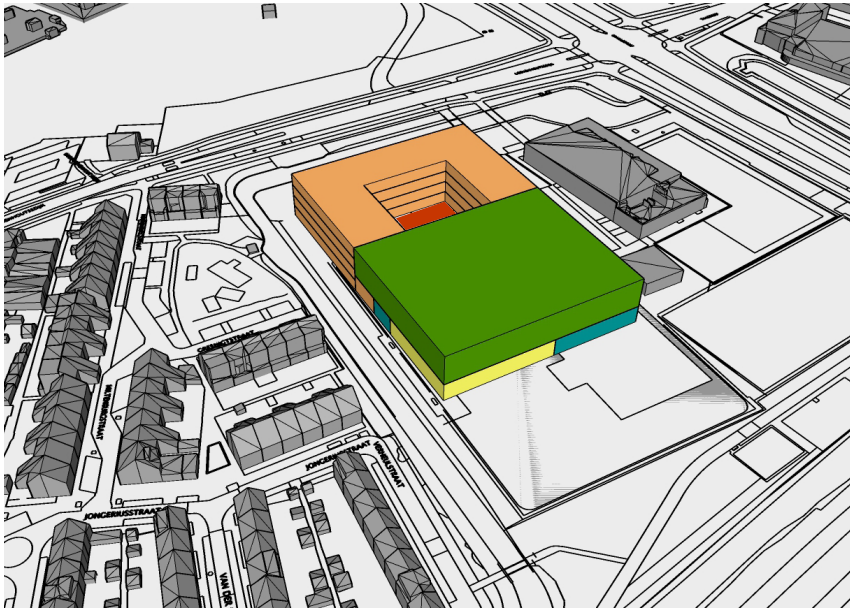
Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
- Geen strijdigheden met het gezondheidsbeleid, maar er dient ter compensatie een extra sportveld of ruimte voor buitensport elders in de wijk / stad gezocht te worden.
- Het toevoegen van een school past niet in de “toekomstscenario’s sportparken Overvecht” waarin uit wordt gegaan om de wijkfunctie van sportpark te verstevigen en dat hier voldoende ruimte is om een breed en divers sportaanbod aan te kunnen bieden. Specifiek voor Overvecht geldt dat de sport- en beweegdeelname behoorlijk lager is dan in ander delen van de stad. Nabijheid van sportvoorzieningen bij de eigen woonomgeving is voor veel inwoners van deze wijk essentieel om te sporten en te bewegen. Kijken we naar Overvecht dan valt op dat er slechts drie zeer kleine sportparken in de directe woonomgeving liggen: Vechtzoom, De Dreef en Loevenhoutsedijk. Het is van belang om de beschikbare capaciteit voor sport op deze sportparken te behouden.

Beschikbaarheid locatie
Het natuurgrasveld wordt de komende 10 jaar ingezet voor een tijdelijke sporthal en gedeeltelijk als parkeervoorziening voor de tijdelijke sporthal. De overgebleven ruimte zal worden ingevuld met een extra gebruiker voor het ontplooien van sportactiviteiten.

Links :3d weergave volumestudie variant 1
School en sporthal op het bestaande sportveld.

Rechts: 3d weergave volumestudie variant 2
School en sporthal aan de Loevenhoutsedijk.





School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein

Het clubgebouw van de tafeltennisvereniging kent een huurafhankelijk recht van opstal. Bij beëindiging van de huur vervalt het recht van opstal. Naast het vinden van een nieuwe locatie voor de tafeltennisvereniging moeten kosten worden gemaakt voor de vergoeding van de opstallen.

Het parkeerterrein vervult een functie voor de overige sportfaciliteiten op het sportpark deze parkeerplaatsen moeten elders op het sportpark terugkomen.

Consequenties
Beide varianten kennen de volgende consequenties:
- De tijdelijke sporthal moet eerder dan gepland worden afgebroken. Dit doet de investering in de tijdelijke sporthal teniet (want minder lange exploitatieduur). Vervanging door een permanente sporthal is dan echter wel mogelijk. Echter heeft dit per saldo een negatief effect op de benodigde binnensportaccommodatie in de stad. Zowel de permanente sporthal als de tijdelijke sporthal zijn namelijk benodigd voor de vraag naar binnensportaccommodaties.
- Tijdelijk opvangen van de sportcapaciteit tijdens de realisatie van een permanente sporthal is nagenoeg niet mogelijk, aangezien de huidige sporthallen in de stad op de piekmoment al een bezetting van bijna 100% kennen
- In variant 1 verdwijnt 5700 m2 groen (sportveld), in variant 2 4900 m2.
- Een deel van het sportpark moet worden vrijgemaakt voor de school en sporthal. Hiervoor is elders compensatie nodig.
- Invulling van een VO-school en sporthal op deze locatie heeft consequenties voor de beschikbare ruimte voor (buiten)sport in de stad. Er ligt een grote uitdaging in de stad om de capaciteit voor (veld)sport mee te laten groeien met de groei van de stad. Op dit moment is er al een achterstand in beschikbare velden t.o.v. de groei van de stad en elders in de stad zien we dat het vinden van locaties voor extra veldsport uiterst moeizaam gaat. Specifiek voor Overvecht geldt dat de sport- en beweegdeelname behoorlijk lager is dan in ander delen van de stad. Nabijheid van sportvoorzieningen bij de eigen woonomgeving is voor veel inwoners van deze wijk essentieel om te sporten en te bewegen. In Overvecht bevinden zich drie kleine sportparken in de directe woonomgeving: Vechtzoom, De Dreef en Loevenhoutsedijk. Het is van belang om de beschikbare capaciteit voor sport op deze sportparken te behouden.

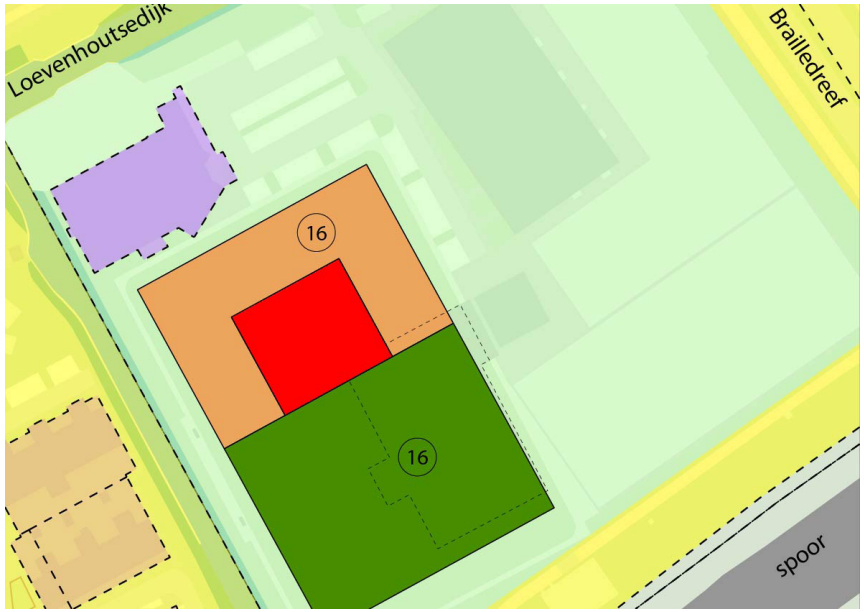
Variant 1 kent daar bovenop de volgende consequenties:
- Het gebouw van de kantine en kleedkamers (van de voormalige voetbalclub) moet worden gesloopt

Variant 2 kent daar bovenop de volgende consequenties:
- In variant 2 is randvoorwaardelijk dat voor de tafeltennisvereniging een ander onderkomen wordt gevonden.

Conclusies
Realisatie van een school en sporthal op deze locatie is niet wenselijk, want:
- De locatie wordt op dit moment ingezet voor sport-doeleinden en de visie voor dit sportpark is opgenomen in de recentelijk vastgestelde Toekomstscenario's Sportparken Overvecht.
- In de stad is een grote uitdaging om de capaciteit voor (veld)sport mee te laten groeien met de groei van de stad. Er ligt op dit moment een opgave om in de periode tot 2040 nog 20 sportvelden te realiseren. Het is zeer complex om daar de benodigde ruimte voor te vinden. De capaciteit op sportpark Loevenhoutsedijk hebben we daarom hard nodig. Het opgeven van deze locatie en die elders zoeken is ook geen reële optie, aangezien we op dit moment op de huidige drie zoeklocaties (Maarschalkerweerd Noord, Rijnvliet, Nieuw Welgelegen) al onvoldoende ruimte vinden. Ook binnen het traject voor de Omgevingsvisie Overvecht is gebleken dat ruimte voor extra benodigde sportvelden in dit deel van de stad zeer moeilijk te vinden is. Daarnaast is het voor de kwaliteit van dit specifieke sportpark en de waarde voor de omliggende wijken van belang dat er voldoende ruimte is om een breed en divers sportaanbod te kunnen aanbieden.
- Het vervangen van een permanente sporthal voor de tijdelijke sporthal heeft per saldo een negatief effect op de benodigde binnensportaccommodatie in de stad. Zowel de permanente sporthal als de tijdelijke sporthal zijn namelijk benodigd voor de vraag naar binnensportaccommodaties.

Links: kaart met eigendomssituatie variant 1

Rechts: kaart met eigendomssituatie variant 2





Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie
Utrechtse Vastgoed Organisatie (sport)
Recht van opstal

Links: kaart met ruimtelijke inpassing variant 1

Rechts: kaart met ruimtelijke inpassing variant 2





School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

3 Aanvullende varianten

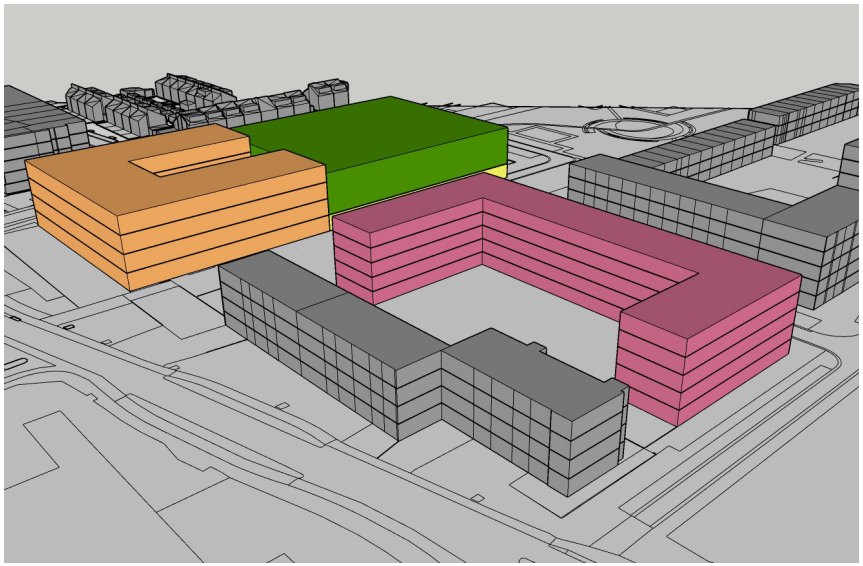
3.1 ZONOR dreven

Aanvullend aan de door de raad aangedragen locaties zijn ook nog de volgende varianten onderzocht:

- De variant ZONOR-dreven met minimale sloop en inpassing van school en sporthal
- De variant ZONOR-dreven met minimale sloop en inpassing van alleen school


Gagelhof
woningen
Bo-ex
woningen
Portaal
woningen
Bo-ex
Ivoordreef

Variant 1, met minimale sloop (69 woningen) en nieuwbouw van circa 75 woningen (en mogelijk meer)



School
Sporthal
Buurtvoorziening
Parkeren
Schoolplein
Wonen

Beschrijving van de variant
De VO-school en sporthal kunnen worden ingepast in één gebouw op de hoek van de Oranjerivierdreef en Zambesidreef, op de plek waar zich in de huidige situatie 69 woningen van woningcorporatie Bo-Ex, een schoolgebouw en een klein parkeerterrein bevinden. De school bevindt zich in de hoek van de Oranjerivierdreef en Zambesidreef en heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter). De sporthal bevindt zich in het aangrenzende deel van het gebouw op de 1e verdieping en heeft een hoogte van ca. 14 meter. De begane grondlaag van de sporthal wordt gebruikt voor fiets- en autoparkeren, schoolprogramma en een wijkvoorziening. De buurtfuncties die nu gebruik maken van de schoolgebouwen kunnen hier terugkomen. De entrees bevinden zich zoveel mogelijk aan de ‘buitenkant’ van de buurt, de ingang van de school ligt aan de Oranjerivierdreef, de entree van de sporthal is gelegen aan de Zambesidreef. Door de school en sporthal aan de rand te realiseren, ontstaat ruimte om een woongebouw met circa 75 woningen te realiseren op de plek van de oude gymzaal en schoolgebouw aan de Grote Trekdreef 3 en 4. Eventueel kan elders in het gebied nog een extra woongebouw worden toegevoegd, zodat er meer woningen (totaal circa 150 – 175) kunnen worden teruggebouwd dan er gesloopt moeten worden. Ook biedt dit kansen in de fasering: nieuwbouw kan mogelijk voor sloop uit gaan.

In deze variant is er ook een kans om het plein voor het winkelcentrum de Gagelhof te verbeteren.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
De verkeersintensiteiten op de Oranjerivierdreef liggen in de huidige situatie onder de grenswaarde van 10.000 mvt / dag, maar in de toekomst mogelijk net boven deze waarde. Met de voorgestelde maatregelen in de concept Omgevingsvisie Overvecht is de verwachting dat er sprake zal zijn van een geringe overschrijding van ongeveer 1.000 mvt per etmaal.

Kaart met eigendomssituatie



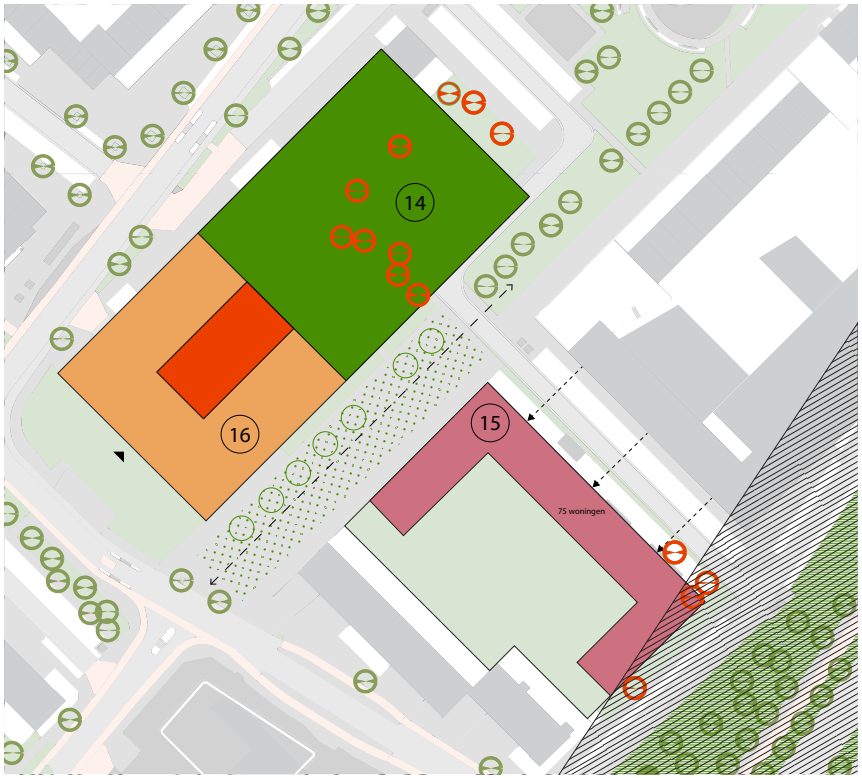
Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie (onderwijs)

Beschikbaarheid locatie
Deze kavel is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van woningcorporatie Bo-Ex (uitgifte in erfpacht). Voor de uitvoering is samenwerking met Bo-Ex nodig.

Consequenties

- Sloop nodig van 69 sociale huurwoningen. Deze woningen kunnen worden teruggebouwd op de locatie. Om de kapitaalvernietiging van vastgoed te compenseren wil Bo-Ex graag meer woningen terugbouwen.
- De financiële haalbaarheid hangt af van het aantal woningen dat kan worden teruggebouwd.
- Er verdwijnt circa 1300 m2 groen en 14 bomen. In het gebied is ruimte om dit te compenseren.
- Deze variant sluit door de positionering nabij het winkelcentrum en de afstand tot de bestaande woningbouw beter aan qua hoogte, maat en schaal op de omgeving. Het volume van de sporthal is tegenover de eengezinswoningen ten noorden van de Zambesidreef wel erg groot.
- Kans op verbeteren van de ruimtelijke structuur.
- Eenvoudiger en prettiger om van de ene plek in de buurt naar de andere te gaan.
- Sluit aan op blokstructuur met duidelijk onderscheid privé - openbaar.
- Meer voorkanten gericht op straat
- Meer woon/ leefkwaliteit voor bestaande woningen aan Oranjerivierdreef.
- Goede ruimtelijke aansluiting op winkelcentrum Gagelhof
- Heldere afbakening van functies, minder menging en daardoor minder kans op overlast.
- In de mogelijke vervolgstudie kan onderzocht worden waar in het gebied ruimte is voor aanvullende woningbouw.
- Kans op overlast voor woonbuurt is verminderd (ten opzichte van de variant zonder sloop) doordat een betere ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Kaart met ruimtelijke inpassing

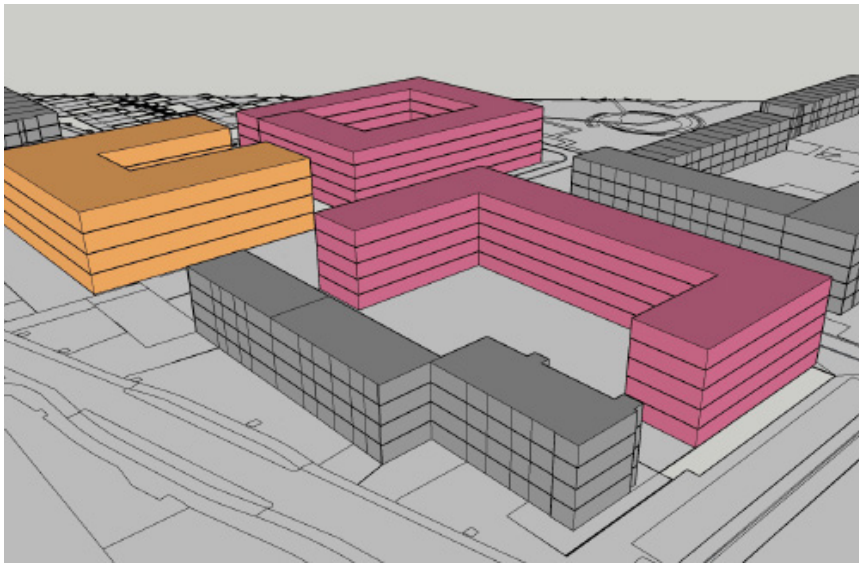


School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
14 hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

Conclusie

- Realisatie van een school en sporthal op deze locatie biedt mogelijkheden, want:
- De locatie is deels in eigendom van gemeente en deels eigendom van Bo-Ex. Bo-Ex ziet kansen voor een gebiedsontwikkeling op deze plek.
- Vanwege benodigde samenwerking met Bo-Ex (sloop en nieuwbouw van woningen) is de financiële haalbaarheid nog onzeker
- Benodigde bouwhoogte en massa passen binnen de gewenste verdichting in de concept Omgevingsvisie.
- Voor deze variant is sloop van 69 sociale huurwoningen nodig
- Bij deze variant is er kans op het realiseren van kwalitatieve meerwaarde voor de buurt

Variant 2, met minimale sloop (69 woningen) en nieuwbouw van circa 175 woningen



School
Wonen

Beschrijving van de variant
In deze variant wordt alleen de VO-school ingepast, op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Zambesidreef, De school is zo gesitueerd dat de gevel aan de Oranjerivierdreef in het verlengde ligt van het gebouw van voorzieningencentrum Gagelhof en hier mooi op aansluit. De VO-school heeft een hoogte van vier bouwlagen (ca. 16 meter). In de rest van het gebied worden ca. 175 woningen (appartementen) gerealiseerd in twee gebouwen. Deze hebben een hoogte van 5 bouwlagen (ca. 15 meter) en een luw groen binnenterrein. In de plint van de woongebouwen is ruimte om de bestaande buurtfuncties te huisvesten. Auto- en fietsparkeren wordt opgelost in de bouwblokken, op maaiveld of verdiept.

Toets wetgeving en gemeentelijk beleid
De verkeersintensiteiten op de Oranjerivierdreef liggen in de huidige situatie onder de grenswaarde van 10.000 mvt / dag, maar in de toekomst mogelijk net boven deze waarde. Met de voorgestelde maatregelen in de concept Omgevingsvisie Overvecht is de verwachting dat er sprake zal zijn van een geringe overschrijding van ongeveer 1.000 mvt per etmaal.

Beschikbaarheid locatie
Deze kavel is deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van woningcorporatie Bo-Ex (uitgifte in erfpacht). Voor de uitvoering is voortzetting van de samenwerking met Bo-Ex nodig.

Kaart met eigendomssituatie

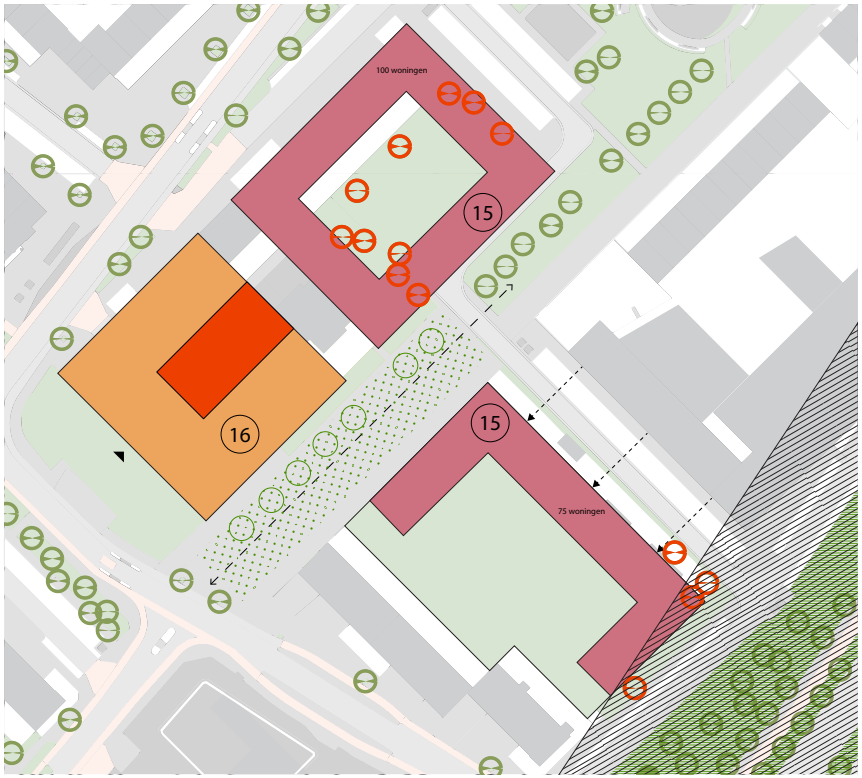


Stadsbedrijven
Erfpacht
Utrechtse Vastgoed Organisatie (onderwijs)

Consequenties

- Sloop nodig van 69 sociale huurwoningen. Deze woningen kunnen worden gecompenseerd op de locatie. Om de kapitaalvernietiging van vastgoed te compenseren wil Bo-Ex graag meer woningen terugbouwen. Op de locatie is ruimte om 175 woningen terug te bouwen.
- De financiële haalbaarheid hangt af van het aantal woningen dat kan worden teruggebouwd.
- Er verdwijnt circa 1300 m2 groen en 14 bomen. In het gebied is ruimte om dit te compenseren.
- Deze variant sluit door de positionering nabij het winkelcentrum en de afstand tot de bestaande woningbouw goed aan qua hoogte, maat en schaal op de omgeving.
- Kans op verbeteren van de ruimtelijke structuur;
- Eenvoudiger en prettiger om van de ene plek in de buurt naar de andere te gaan
- Sluit aan op blokstructuur met duidelijk onderscheid privé - openbaar
- Meer voorkanten van gebouwen gericht op straat
- Behoud woon/ leefkwaliteit voor bestaande woningen aan Oranjerivierdreef
- Goede ruimtelijke aansluiting op winkelcentrum Gagelhof
- Heldere afbakening van functies, minder menging dan bij variant zonder sloop en daardoor minder kans op overlast.
- Het alleen inpassen van een school (en geen sporthal) op deze locatie betekent dat de leerlingen voor het bewegingsonderwijs een stukje moeten lopen of fietsen en dat voor de sporthal een andere locatie moet worden gevonden.
- De consequentie van het ‘los’ realiseren van school en sporthal is dat ze geen gebruik kunnen maken van een gedeelde parkeervoorziening en allebei hun eigen parkeeropgave moeten oplossen.
- Kans op overlast voor de woonbuurt is ten opzichte van de variant zonder sloop verminderd door een betere ruimtelijke inpassing.

Kaart met ruimtelijke inpassing



School
Schoolplein
Wonen
Bomen
Bomen verwijderen
hoogte
50 meter zone - afstand houden van drukke wegen
Hoofdgroenstructuur
14 Dicht op bestaande bebouwing - impact op zicht

Conclusie
Realisatie van een school zonder sporthal op deze locatie biedt mogelijkheden, want:

- De locatie is deel in eigendom van gemeente en deels eigendom van Bo-Ex. Bo-Ex ziet kansen voor een (gedeeltelijke) gebiedsontwikkeling op deze plek.
- Vanwege benodigde samenwerking met Bo-Ex is de financiële haalbaarheid nog onzeker maar door de mogelijkheid om meer woningen terug te bouwen scoort deze variant financieel gezien beter dan de vorige. Eea is nog afhankelijk en onder voorbehoud van een alternatieve locatie voor de sporthal.
- Benodigde bouwhoogte en massa passen binnen de gewenste verdichting in de concept Omgevingsvisie.
- Voor deze variant is sloop van 69 sociale huurwoningen nodig
- Er is kans op het realiseren van kwalitatieve meerwaarde voor de buurt