

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Faems	Datum	7 juni 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12427019
E-mail	roel.faems@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende onderzoekslocaties VO-school Overvecht
Bijlage(n)	2 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Overvecht, Onderwijs

Geachte leden van de raad,

Op 7 maart 2024 is in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken gesproken over de locatiekeuze voor een VO (Voortgezet Onderwijs)-school met sporthal in Overvecht, naar aanleiding van de [Raadsbrief Locatie VO-school Overvecht](#), d.d. 20 november 2023. Hierin werd uw raad geïnformeerd over de aanwijzing van de locatie Oranjerivierdreef / Grote Trekdreef als voorkeurslocatie voor de nieuwe VO-school, in combinatie met een grotere gebiedsontwikkeling van de ZONOR-dreven.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage 'GEHEIM bijlage Aanvullende informatie zoektocht VO-school' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c van de Woo. Openbaarmaking van vertrouwelijk medegedeelde bedrijfsinformatie van twee betrokken partijen hoort op grond van de Woo achterwege te blijven totdat gesprekken met betrokken partij(en) zijn afgerond en een eventuele overeenkomst is gesloten.

De komst van een VO-school in Overvecht is van belang, want op dit moment is er geen VO-school met een breed onderwijsaanbod in Overvecht. De realisatie van een vmbo/havo/vwo-school biedt een beter perspectief voor kinderen uit Overvecht (één van de vijf ambities van de wijkaanpak 'Samen voor Overvecht'). Daarnaast moet de nieuwe school een brede scholengemeenschap worden, waarbij ook de mogelijkheid van '10-14 onderwijs' wordt onderzocht. Dit biedt leerlingen een geleidelijke overgang van het basisonderwijs naar het voortgezet onderwijs. De VO-school in Overvecht kent bovendien bij voorkeur een verlengde brugklas, zodat leerlingen pas later hoeven te kiezen en overstappen makkelijker wordt.

Daarnaast werken we aan de Utrechtse woningbouwopgave. De komende jaren willen we daarom 5.000 woningen toevoegen in Overvecht. De locatiekeuze voor de VO-school en sporthal zijn daarop van invloed.

Met [Raadsbrief Toelichting locatiekeuze VO-school Overvecht](#), d.d. 23 april 2024 gingen we reeds in op de toezeggingen die in de commissie van 7 maart 2024 zijn gedaan ten aanzien van de scores van de locaties en hebben we met een quickscan een aantal locaties net buiten Overvecht belicht.

In voorliggende raadsbrief gaan we in op de uitvoering van [Motie 112 'Zorgvuldige afweging VO-school'](#), die u in de raadsvergadering van 28 maart jl. heeft aangenomen. Hiervoor is, conform de

motie, nader uitgewerkt hoe een VO-school en sporthal op de genoemde locaties mogelijk is en welke consequenties de inpassing met zich meebrengt. Realisatie op één van genoemde locaties is pas mogelijk als er sprake is van een sluitende business case voor de bouw van de school. In sommige varianten is vanwege ruimtegebrek alleen een schoolgebouw ingepast in de omgeving. Er moet dan een aparte locatie voor een sporthal worden gevonden. Wij hebben echter een sterke voorkeur voor de combinatie van een VO-school en sporthal op één locatie. Dit versterkt de kwaliteit van het onderwijs en het gebruik van de sporthal.

In deze raadsbrief vindt u een korte shortlist met daarop de drie aanvullende onderzoekslocatie(s), naast de voorkeurslocatie ZONOR-dreven.

De gemeentelijke financiële situatie

Uw raad is onlangs geïnformeerd over de huidige financiële situatie van de gemeente. Het project is niet opgenomen op de bezuinigingslijst in de Voorjaarsnota. Met het aanwijzen van de aanvullende onderzoekslocatie VO-school Overvecht worden nog geen verplichtingen aangegaan.

Locaties motie 112

Bij motie 112 heeft uw raad verzocht om voor onderstaande locaties uitgebreid nader uit te werken hoe een VO-school en sporthal hier mogelijk is.

- a. Parkeerterrein Overvecht centrum, zowel hoek Einsteindreef als hoek Marnedreef
- b. De huidige locatie ZONOR-dreven zonder sloop woningen
- c. Hele locatie Ramsesdreef inclusief het pand waar het huidige Kromme Rijncollege in 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
- h. Verder in beeld te brengen welke aanvullende locaties er zijn aan de rand van Overvecht, in de wijk zelf of in de omliggende wijken (*reeds beantwoord in de vorige raadsbrief*).

Voor alle aangedragen locaties is een nieuwe massastudie uitgevoerd om na te gaan hoe een VO-school en sporthal ruimtelijk kunnen worden ingepast. Bekeken is of met een ander volume (dus bijvoorbeeld meer verdiepingen) een school wél aan de vereisten vanuit gezondheid en milieu kan voldoen (denk aan de afstand van 50 m tot aan drukke wegen). Naast de massastudie is er ook naar andere aspecten gekeken die nodig zijn om een locatie geschikt en beschikbaar te maken voor een VO-school en sporthal. Ook is een aantal actuele ontwikkelingen bij de analyse betrokken. De beschrijving per locatie treft u aan in het document in de bijlage.

Toelichting analyse locaties

Onderstaand is per locatie in beeld gebracht met welke beleidsdoelen / uitgangspunten de inpassing van een VO-school en sporthal binnen circa 5 jaar conflicteert en of er andere consequenties zijn.

Hierbij onderscheiden we de volgende punten:

1. Ruimtelijke inpassing (past een school én sporthal?)¹
2. Gezondheidsbeleid en overig beleid
3. Aantasting hoofdgroenstructuur
4. Sloop woningen nodig
5. Eigendomssituatie
6. Financiële haalbaarheid
7. Inpassing huidige functie op een andere plek

Aanvullend op de door uw raad gevraagde onderzoekslocaties is ook nader uitgewerkt hoe een VO-school (en sporthal) met minimale sloop kan worden ingepast op de locatie ZONOR-dreven. Naast de zoektocht naar een locatie voor nieuwbouw van een VO-school en sporthal, wordt ook onderzocht of

¹ Onder ruimtelijke inpassing wordt niet alleen verstaan of een school (en sporthal) op die plek ook fysiek passen maar ook of er sprake is van een kwalitatief goede inpassing, waarbij hinder en overlast zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

er mogelijkheden zijn om de opgave in bestaand vastgoed op te lossen. Vooralsnog biedt dit echter geen oplossing.

Tabel 1 Samenvatting analyse per locatie

Locatie	Ruimtelijke inpassing		Wenselijkheid			Haalbaarheid			Conclusie
	met sporthal	zonder sporthal	past binnen gezondheidsbeleid	Past binnen overig beleid	Geen sloopwoningen nodig	Beschikbaarheid	€	Compensatie voor huidige functie	
Overvecht centrum, hoek Einsteindreef – Zamenhofdreef	X	✓	X	✓	✓	X	X	X	Alleen school inpasbaar, niet wenselijk, niet haalbaar
Overvecht centrum, hoek Zamenhofdreef – Marnedreef	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	Alleen school inpasbaar, niet wenselijk, niet haalbaar
ZONOR z. sloopwoningen	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	n.v.t.	Niet inpasbaar
Ramsesdreef	✓	n.v.t.	X	X	✓	✓	✓	?	Inpasbaar, niet wenselijk
Careyn - Rosendaal	✓	n.v.t.	✓	✓	✓	X?	?	X	Inpasbaar, mogelijk op termijn beschikbaar te maken
Einsteindreef 101	✓	n.v.t.	X	✓	X	X	X	n.v.t.	Inpasbaar, niet wenselijk, niet haalbaar
Winterboeidreef	✓	n.v.t.	✓	✓?	✓	?	X?	X?	Inpasbaar, beschikbaarheid afhankelijk van vervangende huisvesting basisscholen en financiële dekking
Loevenhoutsedijk	✓	n.v.t.	✓	X	✓	X	X?	X?	Inpasbaar, niet wenselijk vanwege beleid en ontbreken alternatieve locatie veldsport
ZONOR beperkte sloopwoningen	✓	✓	✓	✓	X	?	?	✓	Inpasbaar, alleen haalbaar bij nieuwbouw voldoende woningen
ZONOR gebiedsontwikkeling	✓	n.v.t.	✓	✓	X	X?	?	✓	Inpasbaar, niet haalbaar vanwege gewijzigd standpunt Bo-Ex.

Uit bovenstaande samenvatting volgt dat op geen van de aangedragen locaties een VO-school en sporthal inpasbaar zijn, zonder aantasting van groen, afwijking van bestaand beleid, verplaatsing van de huidige functie, sloop / nieuwbouw van woningen en/of verwerving van een locatie.

Shortlist aanvullende onderzoekslocaties VO-school en sporthal

Op basis van nieuwe uitgevoerde massastudies en de bijhorende afwegingen en consequenties zoals hierboven samengevat, komen wij tot een shortlist met daarop 3 onderzoekslocaties om met elkaar te bespreken en af te wegen:

1. *ZONOR-dreven met beperkte sloop*

In deze variant kan zowel een VO-school met sporthal als alleen een VO-school worden ingepast, samen met (vervangende) nieuwbouw van 175 woningen. Dit kan dan op de plek van de huidige twee schoolgebouwen en gymzaal aan de Grote Trekdreef, zodat nieuwbouw van woningen mogelijk vóór sloop uit kan gaan. Ook kan onderzocht worden of de sporthal elders (bijvoorbeeld op de Ramsesdreef) gerealiseerd kan worden, zodat er meer woningen kunnen worden teruggebouwd op de locatie. Dit maakt de financiële haalbaarheid groter. Hiervoor is wel duidelijkheid nodig over de realisatiemogelijkheden van een sporthal op een andere plek. Als gekozen wordt voor de Ramsesdreef, betekent dit dat de vindbaarheid / bereikbaarheid vanwege de ligging achter in de wijk niet ideaal is.

Met de inpassing van de school (en sporthal) kan er meerwaarde worden gecreëerd voor de buurt en is er een kans om het plein voor het winkelcentrum de Gagelhof te verbeteren. Alhoewel er beperkte sloop (van 69 woningen) nodig is, kan ook een nieuw woningbouwprogramma worden teruggebouwd en kan de openbare ruimte rondom de huidige schoolgebouwen worden verbeterd. De school ligt op een logische en vindbare plek in de wijk, waarbij de voorkanten van de gebouwen gericht zijn op de straat. De benodigde bouwhoogte en massa passen binnen de gewenste verdichting, zoals opgenomen in de concept Omgevingsvisie Overvecht.

2. *Locatie Careyn Rosendaal*

Op deze locatie past het programma van een VO-school en sporthal. Deze locatie ligt dicht bij een gewenste HOV-halte, zoals opgenomen in de concept Omgevingsvisie Overvecht. Op dit moment is deze locatie in gebruik door zorgcentrum Rosendaal. Erfpachter Careyn bezint zich momenteel op herontwikkeling van deze locatie. Als er in de toekomst meer ruimte ontstaat, dan zijn een VO-school en sporthal (naast andere invulling van het perceel) hier goed inpasbaar. Naar verwachting is hier in oktober meer duidelijkheid over. Er moet rekening worden gehouden met aanvullende kosten voor verwerving, mogelijk kunnen deze weer worden terugverdiend vanuit een ruimere gebiedsontwikkeling.

Voor de inpassing van een VO-school en sporthal op deze locatie hoeft er niet te worden afgeweken van beleid uit de Nota Volksgezondheid. In de concept Omgevingsvisie Overvecht staat het gebied aangegeven als transformatielocatie in het groen, voor bijzondere maatschappelijke (woon-)functies met betekenis voor buurt en wijk. Een sporthal en school passen hier goed binnen.

3. *Locatie Winterboeidreef*

Het programma van de VO-school en sporthal is ruimtelijk inpasbaar in het gebied. Echter, hiervoor moeten één of twee basisscholen geherhuisvest worden (het aantal hangt ervan af of beide scholen de stichtingsnorm van 317 leerlingen behalen). Op dit moment is er nog geen zicht op (een) vervangende locatie(s) voor deze scholen. Deze scholen moeten - conform de verordening huisvesting scholen van de gemeente Utrecht - binnen de maximale verwijfsafstand van 1.000 meter vanaf de bestaande locatie gehuisvest worden. De haalbaarheid ervan moet nog onderzocht worden door middel van een aanvullende zoekopdracht. Hierover is op voorhand geen zekerheid te geven. Bovendien ontbreekt het aan financiële dekking voor deze vervangingsopgave. De kosten bij vervangende nieuwbouw worden geschat op €9,5 tot €12 miljoen (o.b.v. normbedragen).

Deze locatie staat in de concept Omgevingsvisie Overvecht aangeduid als hoogstedelijk gebied (rood), de benodigde bouwhoogte en massa passen daarmee binnen de gewenste verdichting. Daarnaast wordt in de concept Omgevingsvisie voorgesteld om op deze locatie de hoofdgroenstructuur te verleggen zodat een betere verbinding ontstaat met het groen in de omgeving. In de mogelijke vervolgstudie moet worden uitgewerkt hoe de massa van een school

en sporthal en de verlegging van de hoofdgroenstructuur kan worden ingepast en moet worden onderzocht hoe deze locatie beschikbaar te maken is.

Voor de locaties Careyn Rosendaal en Winterboeidreef zijn gesprekken met de eigenaar nodig óf is nader onderzoek naar verplaatsing van de huidige functie nodig alvorens hier een definitief besluit over kan worden genomen. Consequentie van locatie Careyn Rosendaal is dat de realisatie van een school sowieso langer zal duren dan 5 jaar.

Toelichting afgevalen locaties

Hieronder vatten we samen waarom wij de andere onderzochte locaties niet geschikt achten:

1. ZONOR-dreven als totale gebiedsontwikkeling

Dit is de variant zoals gepresenteerd in de raadsbrief van november 2023. Zowel school en sporthal zijn ruimtelijk goed inpasbaar, waarbij ook de openbare ruimte in de ZONOR-dreven en rondom winkelcentrum Gagelhof kan worden verbeterd. Zoals bekend is in deze variant sloop van (maximaal) 259 sociale huurwoningen nodig, maar biedt de variant ook kansen voor het verduurzamen van de huidige woningen en toevoegen van circa 550 extra woningen (waaronder middenhuur en vrije sector).

De afgelopen periode heeft met de betrokken woningbouwcorporatie Bo-Ex goede afstemming plaatsgevonden. Het standpunt van Bo-Ex is tot voor kort geweest: 'In de basis willen wij renoveren maar wij zien, net als de gemeente meerwaarde in een totale gebiedsontwikkeling met kansen voor gedifferentieerd woningaanbod, meer voorzieningen en een verbeterde openbare ruimte.' Recent zijn wij bij monde van de nieuwe directeur-bestuurder geïnformeerd dat Bo-Ex van standpunt is veranderd en op dit moment geen toegevoegde waarde ziet in een volledige gebiedsontwikkeling. Bo-Ex wil nog wel een variant met beperkte sloop onderzoeken.

2. Twee locaties Overvecht centrum

Sinds 2021 wordt er in een open planproces met alle eigenaren en betrokkenen gewerkt aan een nieuw Masterplan. Eerdere pogingen om tot vernieuwing en planontwikkeling te komen zijn tot op heden altijd mislukt. De vele verschillende eigenaren en de dynamische omgeving maken het tot een complexe gebiedsontwikkeling met veel verschillende belangen. Verdichting van het gebied kan alleen als parkeren op gebiedsniveau wordt opgelost, omdat uit tellingen blijkt dat de huidige parkeerterreinen (over)vol zijn. Er is daardoor geen plotsgewijze ontwikkeling mogelijk, omdat parkeren dan de bottleneck is. De eerste randvoorwaarde om te kunnen bouwen is éxtra parkeren toe te voegen om een plot vrij te kunnen spelen om met de bouw van de gefaseerde gebiedsontwikkeling te starten. Beide locaties/parkeerterreinen lijken beschikbaar, maar zijn nu in gebruik voor het winkelcentrum Overvecht en andere functies in het gebied. Daarnaast zijn ze in de toekomst nodig om het parkeren (tijdelijk of definitief) op gebiedsniveau op te lossen en/of als uitruillocatie met andere private eigenaren om tot herontwikkeling te komen (zie ook de grafische weergave onder deze brief). Het bebouwen van deze velden met een VO-school zou betekenen dat de parkeeroplossing op gebiedsniveau niet gerealiseerd kan worden.

Bovendien bevindt het parkeerterrein op de hoek Einsteindreef – Zamenhofdreef zich binnen 50 meter van een drukke weg (met > 10.000 mvt per etmaal). De realisatie van een school leidt hier tot negatieve gezondheidseffecten voor leerlingen, wat ongewenst is en waarvoor afgeweken moet worden van de Nota Volksgezondheid van de gemeente.

Na een intensief traject van ruim 2 jaar met de betrokken bewoners, eigenaren, andere geïnteresseerden uit Overvecht en gemeente, ligt er nu een conceptplan dat kan rekenen op draagvlak.

Keuze voor een VO-school op één van de twee locaties heeft ingrijpende consequenties voor het masterplan: hoge voorinvesteringen in parkeren (ongeveer € 14 mln) die zich mogelijk niet terugverdienen, minder woningen, een onmogelijke fasering én lagere kwaliteit van het plan (o.a. het evenwicht tussen bebouwing en groen). Ook heeft dit consequenties voor het proces en draagvlak omdat het plan, in een laat stadium van de gesprekken, aangepast moet worden. Deze

aanpassingen zetten de algehele haalbaarheid van het Masterplan zwaar onder druk. Het wijzigen van één bouwsteen brengt risico's op het hele proces met zich mee en daarmee ook op de bouw van meer dan 2.000 woningen, (bijna) de helft van het aantal beoogde extra woningen in Overvecht.

3. *ZONOR-dreven zonder sloop*

In het onderzoek is ook de huidige locatie van de schoolgebouwen en het groene gebied ernaast aan de Voortrekkersdreef meegenomen. Het grote volume komt heel dicht op de bestaande woningen te staan en is slecht inpasbaar binnen de huidige woonbuurt. Het geeft hierdoor een grote kans op overlast en aantasting van de leefkwaliteit. Ook kan er kwalitatief geen meerwaarde voor de buurt worden geleverd. De gedwongen langgerekte vorm van het schoolgebouw is ook vanuit het onderwijsconcept en de functionele inpassing een onlogische configuratie en daarmee niet wenselijk vanuit het oogpunt van een toekomstige school. Woningcorporatie Bo-Ex heeft aangegeven een inpassing tussen de bestaande bebouwing niet te ondersteunen.

4. *Ramsesdreef*

De realisatie van een school zou hier binnen de 50 meter vanaf de NRU komen. Dit leidt hier tot negatieve gezondheidseffecten voor leerlingen, wat ongewenst is en waarvoor afgeweken moet worden van de Nota Volksgezondheid, die stelt dat nieuwe kwetsbare voorzieningen (w.o. scholen) niet binnen een zone van 50 meter van een drukke weg (met > 10.000 mvt / etmaal) gebouwd mogen worden. De NRU kent op dit wegvak zelfs circa 35.000 mvt per etmaal. Verwacht wordt dat dit in de toekomst nog zal toenemen. De kavel ligt daarnaast voor ongeveer de helft in de hoofdgroenstructuur en ruimtelijke inpassing van een school en sporthal achter in een kleinschalige buurt is kwalitatief onwenselijk. Deze locatie blijft een zoeklocatie voor alleen de sporthal (hoewel de vindbaarheid / bereikbaarheid vanwege de ligging achter in de wijk, ook voor alleen die functie, niet ideaal is).

5. *Loevenhoutsedijk*

Op het sportpark Loevenhoutsedijk is onlangs een tijdelijke sporthal voor de komende 10 jaar gerealiseerd. Daarnaast zijn hier een tafeltennisvereniging en korfbalvereniging met bijbehorende gebouwen gevestigd en is er ruimte voor aanvullende buitensport. De ligging van dit sportpark midden in de wijk nodigt bewoners uit tot bewegen. In april 2024 bent u per [brief](#) geïnformeerd over de toekomstscenario's van de sportparken in Overvecht. Voor de Loevenhoutsedijk wordt een herinrichting geambieerd waarbij het park nog beter openbaar toegankelijk is. Alhoewel een VO-school en sporthal hier (op termijn) goed ruimtelijk inpasbaar zijn, draagt dit niet bij aan de openbare sportfunctie op deze locatie. Bij de realisatie van een VO-school en sporthal dient een deel van deze huidige sportfunctie naar een nieuwe plek te worden verplaatst. Hier is nu geen alternatieve locatie voor beschikbaar. Bovendien zal het verwijderen van de tijdelijke hal kapitaalvernietiging opleveren, en tijdelijke vermindering van de zaalsportcapaciteit.

Voor een uitgebreide onderbouwing van alle locaties met verschillende varianten verwijzen wij naar de rapportage in de bijlage.

Vervolg

U heeft inmiddels besloten de brief van 23 april jl. te agenderen in de raadscommissie ROG van 13 juni a.s.. We zouden u willen verzoeken deze brief met aanvullende onderzoekslocaties daarbij te betrekken, zodat desgewenst een meerderheid van uw raad nog kan sturen op de weging en voorkeuren voor verder locatieonderzoek, zoals in deze brief aangegeven. Dit om zo mogelijk verdere vertraging en verhoging van kosten in het planproces rond Masterplan Overvecht Centrum te voorkomen.

Afhankelijk van de uitkomst van dit gesprek informeren we vervolgens bewoners en omgeving van de ZONOR-dreven en de andere onderzoekslocaties over de mogelijke vervolgstappen.

We hopen (maar dit is mede afhankelijk van zowel de gesprekken met uw raad als externe partijen) uw raad uiterlijk in Q4 2024 te informeren over de trechtering naar één voorkeurslocatie voor een nieuwe VO-school in Overvecht.

Burgemeester en wethouders

Datum 7 juni 2024
Ons kenmerk 12427019

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schema parkeeropgave Overvecht Centrum

