

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van Teeseling	Datum	29 november 2024
Doorkiesnummer	164425	Kenmerk	12845988
E-mail	m.van.teeseling@utrecht.nl	Onderwerp	Voorkeurslocatie VO-school en sporthal Overvecht
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten: Overvecht

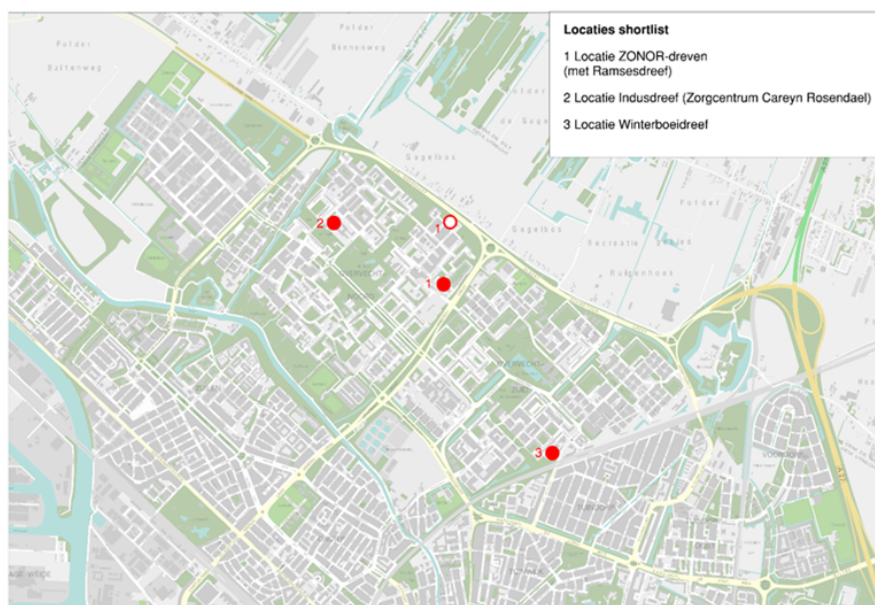
Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over de aanwijzing van een voorkeurslocatie voor de VO-school en sporthal in Overvecht.

In de [raadsbrief d.d. 7 juni 2024](#) zijn we reeds ingegaan op de invulling van [Motie 112 'Zorgvuldige afweging VO-school'](#). In het rapport horende bij deze brief is, conform de motie, nader uitgewerkt hoe een VO-school en sporthal op de door u genoemde locaties mogelijk is en welke consequenties de inpassing met zich meebrengt. Uit de uitwerking bleek dat op geen van de 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. In die brief hebben we u ook geïnformeerd over het recente besluit van zorginstelling Careyn om de zorginstelling op de locatie Rosendaal te willen verplaatsen, waardoor deze locatie beschikbaar komt en als nieuwe optie in beeld kwam. De locaties die uit het onderzoek daardoor als meest kansrijk naar voren kwamen, zijn:

1. Locatie ZONOR-dreven met beperkte sloop (68 woningen)
 2. Locatie Careyn Rosendaal (Indusdreef 5)
 3. Locatie Winterboeidreef
- Zie voor de ligging in Overvecht het kaartje op de volgende bladzijde.

Op 13 juni jl. is deze brief besproken in de commissie ROG en op 27 juni in uw Raad. Ten tijde van deze bespreking was het vertrek van Careyn op de locatie Rosendaal nog niet in de openbaarheid gedeeld. Inmiddels is dat wel zo en is de geheimhouding van die bijlage opgeheven. Bij de behandeling is afgesproken uw raad uiterlijk in Q4 2024 te informeren over de verdere trechtering naar één voorkeurslocatie voor een nieuwe VO-school in Overvecht.



Voorkeurslocatie

Op basis van de uitwerking hebben wij besloten om de locatie Careyn Rosendaal aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de VO-school en de sporthal, en de locatie Winterboeidreef voorlopig als terugvaloptie te behouden. We kiezen hiervoor omdat er nog geen definitieve overeenkomst is met zorginstelling Careyn over de beëindiging van het erfpacht op de locatie Rosendaal (er is wel een ondertekende intentieovereenkomst). We verwachten in het tweede kwartaal 2025 hier meer duidelijkheid over te hebben. De locatie ZONOR-dreven valt daarmee definitief af

Op voorkeurslocatie Careyn Rosendaal kunnen een VO-school en sporthal worden ontwikkeld, als onderdeel van een gebiedstransformatie met wonen, werken en maatschappelijke functies in het gebied. De VO-school en sporthal zijn hier ruimtelijk en functioneel het beste inpasbaar, onder meer vanwege de maat en schaal van de plek. Ook qua bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn de functies goed inpasbaar. De ligging van de school aan de rand van het park geeft de leerlingen de mogelijkheid om het park te gebruiken en vergroot daarmee de levendigheid in het park. Door de entrees van de school en sporthal aan de Tigrisdreef te situeren kan ervoor gezorgd worden dat andere woonstraten niet met extra verkeer belast worden. De toeleidende wegen zijn in voldoende mate voorzien van vrijliggende fietspaden en geregelde kruispunten.

Het verwachte moment van oplevering (medio 2030) is later dan oorspronkelijk gewenst, maar ontwikkeling op één van de andere locaties zal naar verwachting niet sneller zijn. We zien vanwege de grotere omvang van de gebiedsontwikkeling meer kansen om mogelijke tekorten in de businesscase te dekken, in vergelijking met de locatie ZONOR-dreven. Vanuit de spreiding van de sporthallen in de stad is Careyn Rosendaal eveneens als beste locatie beoordeeld. Vanuit onderwijs bezien is met name een zo snel mogelijke realisatie, een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid van belang.

De locatie Winterboeidreef scoort op enkele getoetste aspecten even goed of zelfs beter dan locatie Rosendaal. Wij wegen de betere ruimtelijke en functionele inpassing op de locatie Rosendaal echter zwaarder dan de andere aspecten. Daarnaast is de Winterboeidreef onderdeel van één van de stedelijke knooppunten die genoemd wordt in de RSU. Het heeft daarmee een wijkoverstijgende betekenis. In de ontwerp Omgevingsvisie Overvecht is de buurt rond het station daarom aangemerkt als 'hoogstedelijk gebied' en als verdichtingslocatie voor een mix van wonen, werken en voorzieningen. Op het moment dat we zekerheid hebben over de locatie Careyn Rosendaal en de

Winterboeidreef afvalt als locatie voor de VO-school en sporthal, zal een nadere afweging worden gemaakt over de ontwikkeling van dit gebied in relatie tot de huisvesting van de huidige PO-scholen. Hieronder lichten we de afweging verder toe.

Context en achtergrond

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. Deze voorkeuren nemen we mee bij het ontwerp van het schoolgebouw.

Afwegingskader locaties

Om de drie locaties ten opzichte van elkaar te wegen en tot een definitieve locatiekeuze te komen, is nader ingezoomd op de volgende aspecten:

- Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid: beschreven is hoe goed de functie functioneel en ruimtelijk (stedenbouwkundig en verkeerskundig) op deze plek past, welke functie gewenst is op basis van de concept Omgevingsvisie Overvecht, of er wensen zijn voor aanvullende functies of dat er bijvoorbeeld kansen zijn voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor naast gelegen functies. Ook is gekeken naar hoe geschikt de locatie is voor een VO-school gezien vanuit onderwijsbeleid en een sporthal gezien vanuit sportbeleid.
- Beschikbaarheid en risico's: gaat over de verwachting dat deze locatie kan worden verworven en/of beschikbaar gemaakt kan worden en risico's dat dit niet lukt. Op alle drie de locaties moeten huidige functies worden verplaatst.
- Financiële haalbaarheid: per locatie is globaal berekend wat de extra kosten zijn van het beschikbaar maken van de plek. Het gaat om de kosten voor het verplaatsen van huidige functies en/of de aankoop van de grond. Ook is in beeld gebracht of de benodigde investering terugverdiend kan worden en/of er een financiële dekking tegenover staat.
- Planning / realisatietermijn: Al Amana college is dit jaar gestart in tijdelijke huisvesting op de Noordse Parklaan. Op basis van de verwachte groei is het wenselijk om zo snel mogelijk de nieuwe VO-school daadwerkelijk gerealiseerd te hebben. Hoe later een nieuw schoolgebouw beschikbaar is, hoe groter de kans dat eerst nog vervangende huisvesting moet worden geregeld. Per locatie is in beeld gebracht wat de verwachte datum van oplevering is.

Zie voor de complete beschrijving van de afwegingscriteria per locatie de bijlage (Rapportage onderbouwing keuze voorkeurslocatie VO-school en sporthal Overvecht).

Scores criteria per locatie

In onderstaande tabel zijn de afwegingscriteria per locatie vertaald in kwalitatieve scores (op een 5-punts schaal).

Onderzoeks-locaties	Ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	Beschikbaarheid / risico's	Financiële haalbaarheid		Planning / realisatie termijn	Totale afweging
			Extra kosten	Mogelijkheden dekking		
ZONOR-dreven 1	+/-	-	--	-	Q2 2032	-
ZONOR-dreven 2 (sporthal op Ramsesdreef)	-	-	-	+/-	Q2 2032	-
Careyn Rosendael	++	+/-	+/-	+/-	Q4 2030	+
Winterboeidreef	-	++	+/-	+/-	Q4 2030	+

ZONOR-dreven

Deze locatie is oorspronkelijk als voorkeur aangewezen, omdat een gebiedsontwikkeling met daarin een VO-school en sporthal en een mix van nieuwe woningen op deze plek zorgt voor een impuls van deze buurt en het winkelcentrum. Naast het toevoegen van woningen en voorzieningen wordt de leefbaarheid verbeterd en kan de openbare ruimte worden opgeknapt. Vanuit verkeersveiligheid voor leerlingen is de oversteek van de Einsteindreef een belangrijk aandachtspunt, omdat de locatie voor de school dichtbij dit kruispunt ligt. Conform de ontwerp Omgevingsvisie moet de Oranjerivierdreef / Zambesidreef in de toekomstige situatie worden afgewaardeerd naar 30 km/u.

Ook financieel ligt er een opgave om met een mix van woningen (middenhuur/koop en dure koop) de investeringen voor de nieuwbouw van de sociale huurwoningen proberen terug te verdienen. Op voorhand lijkt een sluitende businesscase in de variant 'beperkte sloop' (68 woningen) niet haalbaar. Dit tekort heeft een orde van grootte van grofweg 4 - 6 miljoen euro. Er blijft hierdoor een financieel tekort op de gebiedsontwikkeling (en daarmee ook voor de bouw van de VO-school en sporthal), waarvoor aanvullende dekking gezocht moet worden.

In de ontwerp Omgevingsvisie Overvecht is rekening gehouden met de realisatie van een VO-school en sporthal op deze plek. Bij de variant met beperkte sloop blijft er minder ruimte voor het toevoegen van extra woningen dan de opgenomen ambitie. De draagvlakmeting onder huurders levert een risico op voor de beschikbaarheid van de locatie. Het duurt ruim een jaar na de start van het planproces (in Q2 2025) voordat hier meer duidelijkheid over is (Q3 2026). Qua planning schatten we dat het tot Q2 2032 duurt voordat hier een school gerealiseerd is.

Careyn Rosendael (Indusdreef 5)

Een VO-school en sporthal zijn vanwege de maat en schaal van de plek ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar. De ligging van de school aan de rand van het park geeft de leerlingen de mogelijkheid om het park te gebruiken en vergroot daarmee de levendigheid in het park. De locatie ligt tegen de uitvalswegen van de wijk en ongeveer 250 meter van de (in de ontwerp Omgevingsvisie) gewenste HOV-halte aan de Rio Brancodreef. Om de verkeersveiligheid rondom deze locatie te waarborgen wordt aanbevolen om de Tigrisdreef en de Indusdreef in te richten als een 'buurtstraat' met 30 km/u.

De gewenste functies sluiten goed aan bij de ambities uit de ontwerp Omgevingsvisie Overvecht om op deze plek te verdichten en te vergroenen. Vanuit de spreiding van de sporthallen in de stad is Careyn Rosendaal eveneens als beste locatie beoordeeld.

Ook op deze locatie verwachten we een mogelijk tekort van maximaal 3 - 5 miljoen euro. Vanwege de omvang van de gebiedsontwikkeling, zien we hier echter meer mogelijkheden om dit tekort te dekken.

De gemeente en zorginstelling hebben begin oktober 2024 een intentieovereenkomst afgesloten. Hierin spreken beide partijen de intentie uit om de percelen van Rosendaal op termijn over te dragen aan de gemeente. Omdat beide percelen met erfpacht zijn belast is de eerstvolgende stap het sluiten van een erfpachtbeëindigingsovereenkomst. Naar verwachting is deze in Q2 2025 gereed. Pas dan bestaat er zekerheid over de beschikbaarheid van de locatie. Een VO-school met sporthal kan hier naar verwachting in Q4 2030 gerealiseerd zijn.

Winterboeidreef

Het volume van de VO-school en sporthal is mogelijk op deze plek, maar minder goed inpasbaar. De grootschalige bebouwing van een school en sporthal passen qua maat en schaal minder goed in de beschikbare ruimte tussen weg/spoor en de bestaande woonbebouwing. Het inpassen van een VO-school en sporthal zal gevolgen hebben voor het uitzicht en mogelijk ook voor de bezonning van een deel van de omwonenden. De locatie is op dit moment goed bereikbaar met OV, fiets en auto. De Winterboeidreef is duurzaam veilig ingericht als schoolzone.

Dit gebied is één van de stedelijke knooppunten die genoemd worden in de RSU. Het heeft daarmee een wijkoverstijgende betekenis. In de ontwerp Omgevingsvisie Overvecht is de buurt rond het station daarom aangemerkt als 'hoogstedelijk gebied' en worden kansen benoemd voor verdichting met een combinatie van woningen, werkplekken en voorzieningen. De bouw van een VO-school en sporthal past minder goed bij deze ambitie en bij de (hogere) bouwhoogte die in de ontwerp Omgevingsvisie is opgenomen. Stedenbouwkundig zijn er meer mogelijkheden om een dergelijk programma met wonen, werken en voorzieningen in meer compacte en hogere blokken te realiseren, passend bij de plek. De Winterboeidreef is in gemeentelijk eigendom waardoor een VO-school en sporthal hier wel zelfstandig kunnen worden ontwikkeld. Om de locatie beschikbaar te maken is een verplaatsing van de PO-school Al Amana naar de Grote Trekdraef (ZONOR-dreven) mogelijk.

Verplaatsing van de PO-school brengt ongeveer minimaal 4 mln euro aan meerkosten met zich mee. Hiervoor moet nog dekking worden gevonden. De huidige PO-school van Al Amana is in tijdelijke huisvesting gerealiseerd en heeft uitbreiding nodig. Een VO-school en sporthal kunnen hier naar verwachting eveneens in Q4 2030 gerealiseerd zijn.

Herijkte VO-afspraken

Mede naar aanleiding van de toetreding van een nieuwe speler in het VO-domein, te weten Al Amana, zijn de eerder gemaakte afspraken over de geprognosticeerde leerlingengroei en huisvesting van de verschillende VO-scholen in Utrecht herijkt. U bent hierover geïnformeerd in de kwartaalbrief Onderwijs van 25 juni 2024. Afgesproken is om Al Amana college te huisvesten in het nog te realiseren VO Overvecht. Deze herijkte afspraken krijgen een plek in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2026-2041. Dit betekent dat deze afspraken in principe gelden voor de duur van het IHP. Tegelijkertijd kunnen door veranderingen in de stad zaken ook op een later moment om een herijking vragen. Ook betekent voorgaande dat de afspraken pas definitief vastgesteld zijn wanneer het Integraal huisvestingsplan door de raad is vastgesteld en de middelen hiervoor door de raad zijn toegekend.

Vervolg

Zoals bekend moet voor de realisatie van een VO-school en sporthal ter plaatse van Rosendaal de locatie eerst worden verworven. De gemeente en Careyn hebben beiden een intentieovereenkomst

Burgemeester en wethouders

Datum 29 november 2024
Ons kenmerk 12845988

ondertekend waarin staat opgenomen dat Careyn op termijn afstand zal doen van de erfpachtrechten op de percelen op Rosendael. Nadere afspraken hierover worden op dit moment gemaakt. Denk hierbij aan het moment van afstand doen en de hoogte van de vergoeding van het afgedane erfpachtrecht en de bijbehorende opstallen.

Mocht de verwerving van locatie Careyn Rosendael door de gemeente onverhoopt toch niet doorgaan, dan fungeert de locatie Winterboeidreef als terugvaloptie voor de VO-school en sporthal. Op die manier kan de huisvesting van de VO-school Al Amana op (afzienbare) termijn worden gerealiseerd. Voor beide locaties geldt dat de financiële haalbaarheid voorafgaand aan realisatie nog moet worden geborgd. Zoals eerder aangegeven verwachten we meer duidelijkheid over de erfpachtbeëindigingsovereenkomst tussen gemeente en Careyn rond de zomer van 2025. Vooruitlopend hierop zetten we geen onomkeerbare stappen met betrekking tot herhuisvesting van de PO-scholen op de Winterboeidreef. Indien er een erfpachtbeëindigingsovereenkomst is getekend, informeren we u hierover.

Daarmee valt ZONOR-dreven als onderzoekslocatie definitief af. Gelijktijdig met deze raadsbrief zullen wij ook bewoners rondom de drie locaties informeren over ons besluit en het vervolgproces.

Wij houden met de planning van vervolgstappen rekening met een mogelijke bespreking van deze weging van de onderzoekslocaties in uw raad. Eventueel sturende uitspraken van uw raad worden in de uitwerking meegenomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,