

mr. L.J. Verhulst

Wethouder voor Onderwijs, Grondzaken, Wijkveiligheid,
Regiozaken, de wijk Utrecht-west en Vleuten/ de Meern

Postadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres: Korte Minrebroederstraat 2, Utrecht
Telefoon: 030 - 286 11 14
Fax: 030 - 286 14 79
E-mail: R.Verhulst@utrecht.nl
Internet: www.utrecht.nl

Commissie voor Maatschappelijke
Ontwikkelingstand van zaken Puntenburg

Behandeld door: H. Scholten
Doorkiesnummer 286 1015
E-mail:
Bijlage(n): geen
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum: 27 mei 2004
Ons kenmerk:
Onderwerp: stand van zaken Puntenburg
Verzonden:
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

In uw commissie Maatschappelijke Ontwikkeling van 19 februari 2004 is gesproken over de mogelijkheden van handhaving van de onderwijsfunctie aan de Laan van Puntenburg. In dat kader heb ik toegezegd om - in overleg met het oudercomité - vier varianten te onderzoeken die uitgaan van behoud van de school op deze locatie. De vier varianten zijn:

1. Aankoop gehele pand

De gemeente koopt het gehele pand en zal na renovatie het resterende deel van het pand doorverhuren aan een gemeentelijke dienst, een maatschappelijke organisatie of aan een derde.

2. Splitsingsvariant

De gemeente koopt het gehele pand en zal in samenspraak met een ontwikkelaar/toekomstig gebruiker het pand restaureren, het pand kadastraal splitsen en het resterende deel van het pand doorverkopen aan een derde.

3. Huren van een marktpartij

Een marktpartij koopt het gehele pand en zal in samenspraak met de gemeente het pand restaureren en het deel waar de school zit verhuren aan de gemeente.

4. Ontwikkelvariant

Het ROC mag de locatie ontwikkelen met woningbouw op voorwaarde dat het ROC de basisschool in het gebouw handhaaft.

Inmiddels is in de herijking van het collegeprogramma de volgende tekst opgenomen:

De basisschool Puntenburg blijft gevestigd op de huidige locatie. De renovatie van het pand, waar de school is gehuisvest, wordt gefinancierd door de combinatie met woningbouw of een andere ontwikkeling op de locatie. Dit is een keuze vanuit de herijking, die met variant 4 in beeld wordt gebracht.

1. Aankoop gehele pand

De gemeente is momenteel in onderhandeling met ROC over een eventuele aankoop van het pand. Voor deze aankoop wordt dan gebruik gemaakt van het eerste recht van koop welke de gemeente heeft op basis van de samenwerkingsovereenkomst met ROC. Aangezien de onderwijsfunctie niet de maximale financiële opbrengsten kan genereren zal dit niet tot een sluitende exploitatie leiden.

2. Splitsingsvariant

Deze variant gaat pas concreet een rol spelen als de gemeente het gebouw koopt (zie variant 1). Vervolgens zal de gemeente de afweging moeten maken wat financieel gunstiger is: splitsing en verkoop, of behoud en verhuur van de rest van het gebouw. Ook hier zal geen sluitende exploitatie realiseerbaar zijn.

3. Huren van een marktpartij

Er hebben zich bij de gemeente inmiddels gegadigden gemeld die het gebouw willen kopen met behoud van de school in het gebouw. Hiervoor kan de gemeente gebruik maken van haar eerste recht van koop om vervolgens het gebouw door te verkopen aan een marktpartij. Hiermee zou het risico voor de gemeente beperkt kunnen worden. Er kan ook nog gedacht worden aan een constructie vergelijkbaar met de Hamburgerstraat (gemeente koopt en verkoopt bij inschrijving, incl. verplichting tot verhuur t.b.v. de school). De financiële gevolgen hiervan zijn afhankelijk van de gekozen constructie en de hoogte van inschrijvingen van gegadigden.

4. Ontwikkelvariant

Op basis van de toezegging in de commissie en de tekst in de herijking is (samen met ROC) onderzocht wat de mogelijkheden voor herontwikkeling met woningbouw (en behoud van de school) op de locatie kunnen zijn. Voor deze locatie waren in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met het ROC al randvoorwaarden opgesteld. De herontwikkelingsmogelijkheden passen niet binnen deze eerder opgestelde randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden moesten dan ook in dit kader worden geactualiseerd. Dit heeft vervolgens concreet tot twee ontwikkelingsmodellen geleid:

1. Woningbouw op achterterrein (op kavel ROC) in de vorm van een woontoren

Deze variant gaat uit van de sloop van de bebouwing aan de achterzijde. Op deze plek wordt een woontoren voorgesteld van 17 lagen (totaal 41 woningen). Het parkeren wordt opgelost onder en in de onderste laag van de toren. De ontsluiting vindt plaats via de expeditiestraat. De toren kan zodanig ontworpen worden dat er een dove gevel ontstaat zodat de geluidsbelasting vanuit het spoor geëlimineerd wordt.

Het monument kan worden gebruikt als entree voor de woontoren. Hierin kunnen naast een aantal services ook nog 11 appartementen worden gerealiseerd in de vleugel aan het park. De school kan worden gehuisvest in de andere vleugel van het gebouw. De combinatie school en wonen wordt niet als problematisch gezien.

Consequenties voor de Twijn:

- In deze variant kan de school in het gebouw blijven zitten. De school dient wel binnen het gebouw te verhuizen naar een andere vleugel. Daarnaast dient de lokatie van het speelterrein heroverwogen te worden omdat de entree van de school zal wijzigen door de realisatie van appartementen.

Beoordeling vanuit de randvoorwaarden:

- De toren is 14 lagen hoger dan de voorgestelde maximale bouwhoogte. Door deze grote bouwhoogte zal het ensemble van de solitaire blokken worden aangetast.
- In de randvoorwaarden staat aangegeven dat een woonfunctie niet de voorkeur heeft. De vraag is of het geringe woonprogramma zich kan voegen in de omgeving. Anderzijds is het jammer dat zo'n speciaal gebouw geen speciale functie krijgt waardoor het bijzondere karakter van het gebouw wordt benadrukt.
- Het is de vraag wat de woningkwaliteit is doordat de zonzijde van de woningen ook de geluidsbelaste zijde is.

Financiële beoordeling:

Op basis van deze herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om de school op deze locatie te handhaven zonder aanvullende (gemeentelijke) financiering. De gemeente blijft in deze situatie de schoolruimte huren van het ROC c.q. de toekomstige eigenaar.

Nader onderzoek:

- beschikbaarheid expeditiestraat (= eigendom gemeente verhuurd aan NS)
- Rijksdienst monumentenzorg m.b.t. de realisatie een opbouw;
- vervanging speelterrein de Twijn;
- externe veiligheid als gevolg van aanwezigheid van het spoor.

Risico-analyse:

- Omdat in deze variant fors in de hoogte wordt gebouwd is de vraag op welke wijze de Rijksdienst voor de Monumentenzorg deze variant zal beoordelen. Omdat de toevoeging letterlijk vast zit aan het bestaande gebouw is een monumentenvergunning vereist.
- De afzetbaarheid van de woningen kan problematisch zijn. Door de geluidsbelasting is het niet mogelijk om een aantrekkelijke buitenruimte te maken aan de zonzijde (=geluidsbelaste gevel). Ook de gevolgen van de externe veiligheid in relatie tot 'het spoor zullen hierbij een belangrijke rol spelen.
- Het is de vraag of er voldoende draagvlak is bij de school/het oudercomité voor deze variant. Dit is gelegen in de toevoeging van programma, de verschuiving binnen het pand naar de andere vleugel en de moeizame verhouding tussen oudercomité en ROC.

2. Woningbouw langs de HOV-baan (in het park) in de vorm van een wand

Deze variant gaat uit van sloop van de achterbouw van het monument. Langs het park wordt parallel aan het spoor een rijtje van drie blokken voorgesteld. Op deze wijze wordt het park omsloten waardoor het intiemer wordt en er meer sociale controle is. De gebouwen aan het park worden op poten gezet waardoor er een zichtrelatie blijft bestaan met het spoor en de overzijde ervan. De ruimte op maaiveld onder het gebouw zal worden omzoomd met glas. De gebouwen zijn vier lagen hoog (op de poten). Hierin is ruimte voor circa 63 appartementen. Bij de situering van de gebouwen aan de rand van het park is rekening gehouden met de as van HGB III. Het parkeren wordt ontsloten via de expeditiestraat.

In deze variant is de relatie met het monument minder sterk dan in de vorige variant. Ook in deze variant kunnen 11 appartementen worden ontwikkeld in de parkvleugel. Daarnaast is er ruimte voor services voor de toe te voegen woningen en de rest van de buurt.

Consequenties voor de Twijn:

- In deze variant blijft de school in het gebouw gehuisvest. Ook hier wordt een interne verhuizing naar de andere vleugel voorgesteld. Ook hier zal de lokatie van het speelterrein heroverwogen moeten worden; vanwege de gewijzigde entree en de realisatie van woningbouw.

Beoordeling vanuit de randvoorwaarden:

- De randvoorwaarden bieden geen ruimte voor bouwen in het park. Op dit punt is er sprake van strijdigheid. De voorgestelde bouwhoogte achter het monument is hoger dan de bouwhoogte uit de randvoorwaarden.
- In de randvoorwaarden staat aangegeven dat een woonfunctie niet de voorkeur heeft. De vraag is of het geringe programma zich kan voegen in de omgeving. Anderzijds is het jammer dat zo'n speciaal gebouw geen speciale functie krijgt waardoor het bijzondere karakter van het gebouw wordt benadrukt.
- Het is de vraag wat de woningkwaliteit is doordat de zonzijde van de woningen ook de geluidsbelaste zijde is.
- Door de plaats van de nieuwbouw vervalt de zichtrelatie tussen het Kruisvaartkwartier en de Inktpot;

Financiële beoordeling:

Op basis van deze herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om de school op deze locatie te handhaven zonder aanvullende (gemeentelijke) financiering. De gemeente blijft in deze situatie de schoolruimte huren van het ROC c.q. de toekomstige eigenaar. Bij de financiële beoordeling van deze variant speelt het feit dat deze lokatie gelegen is in het exploitatie-gebied van Project Organisatie Stationsgebied (POS). De opbrengsten zullen dan in eerste instantie ook vloeien naar de exploitatie van POS.

Nader onderzoek:

- beschikbaarheid expeditiestraat (= eigendom gemeente verhuurd aan NS)
- Rijksdienst monumentenzorg m.b.t. de realisatie een opbouw;
- vervanging speelterrein de Twijn;
- externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van het spoor.

Risico-analyse:

- Omdat in deze variant hoger wordt gebouwd dan het Monument is de vraag op welke wijze de Rijksdienst voor de Monumentenzorg deze variant zal beoordelen. Omdat de toevoeging letterlijk vast zit aan het bestaande gebouw is een monumentenvergunning vereist.
- De afzetbaarheid van de woningen kan problematisch zijn: door de geluidsbelasting is het niet mogelijk om een aantrekkelijke buitenruimte te maken aan de zonzijde (=geluidsbelaste gevel). Ook de gevolgen van de externe veiligheid in relatie tot het spoor zullen hierbij een belangrijke rol spelen.
- In het vigerende en het ontwerp-bestemmingsplan POS wordt geen ruimte geboden voor bouwen in het park. Daarnaast zijn er in het verleden diverse initiatieven om te bouwen in het park geblokkeerd. De vraag is of er voldoende draagvlak verworven kan worden voor bouwen in het park.
- Het is de vraag of er voldoende draagvlak is bij de school/het oudercomité voor deze variant. Dit is gelegen in de toevoeging van programma, de verschuiving binnen het pand naar de andere vleugel en de moeizame verhouding tussen oudercomité en ROC.

Bovenstaande ontwikkelingsvarianten stuiten beiden op weerstand bij de POS en de afdeling stedenbouw en monumenten. Dit blijkt uit de toets op de randvoorwaarden. Daarnaast wordt verwacht dat het verwerven van maatschappelijk draagvlak een moeizaam proces is en de weg naar een eventuele realisatie lang.

De gemeente is momenteel in onderhandeling met ROC over een eventuele aankoop van het pand. Voor deze aankoop wordt dan gebruik gemaakt van het eerste recht van koop welke de gemeente heeft op basis van de samenwerkingsovereenkomst met ROC. Op basis van genoemde herontwikkelingsmodellen kan dan ook voor de gemeente een financieel haalbare ontwikkeling worden gerealiseerd.

Deze vorderingen zijn inmiddels aan het oudercomité gemeld. Het oudercomité zal ook een afschrift van deze commissiebrief ontvangen.

Dit is de stand van zaken per 27 mei jl.. Ik houd u op de hoogte van verdere ontwikkelingen. Er is voor gekozen om deze informatie openbaar te verstrekken. Vandaar dat u geen financiële gegevens aantreft. Voor variant 4 zijn globale bedragen berekend. Maar de realisatie is zeer afhankelijk van de risico's. Voor variant 1 en 2 zijn wij zoals gezegd in onderhandeling. Desgewenst kan ik u in uw aanstaande commissie in vertrouwen nader informeren.

Hoogachtend,

mr L.J. Verhulst