

*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

Oudercomité Puntenburg Blijft!  
p/a Springweg 82  
3511 VT Utrecht

Behandeld door:	Datum:	30 januari 2004
Doorkiesnummer 286 1084	Ons kenmerk:	04.000566
E-mail:	Onderwerp:	conceptplan Puntenburg
Bijlage(n): geen	Verzonden:	
Uw kenmerk: 2004-01-14-OPB-Verhulst	Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden	
Uw brief van: 14 januari 2004		

Geacht oudercomité,

Dank voor uw bovengenoemde brief met bijgevoegd conceptplan Puntenburg. Ik begrijp en waardeer uw inzet om de school van uw kinderen op de locatie Laan van Puntenburg 2A te behouden. Zoals u weet zet ik me daar zelf ook voor in. Hoe sympathiek uw inzet mij ook is, er is een aantal redenen waarom uw conceptplan helaas niet haalbaar is. De belangrijkste is dat het plan gebaseerd is op enkele onjuiste veronderstellingen. In deze brief zal ik dat toelichten.

Voor de duidelijkheid naar alle betrokkenen geef ik eerst de rollen van partijen weer. Het ROC is eigenaar van het pand, de gemeente huurt het gedeelte van de school. De Stichting Primair Onderwijs (SPO) is de bestuursverantwoordelijke voor het openbaar onderwijs. Het oudercomité wil de school op de huidige plek behouden. Ik heb toegezegd om, gelet op de voorgeschiedenis, de mogelijkheid tot behoud van de school in het pand te onderzoeken. Dit laatste is nog niet afgerond. Het ROC is in onderhandeling met gegadigden. De gemeente volgt dit op de voet.

Uw conceptplan Puntenburg is in hoofdlijnen gebaseerd op de gedachte om het pand kadastraal te splitsen en het deel van de basisschool door de gemeente aan te laten kopen en te verbouwen.

### *Splitsing*

Hoewel het technisch mogelijk zal kunnen zijn om het pand te splitsen is het de vraag of dit praktisch ook kan, gezien de onderlinge relaties in het gebouw. Bij splitsing zullen de eigenaren op allerlei plaatsen tot afspraken moeten komen met betrekking tot het eigendom, onderhoud, beheer en toegang. Dit zal minder eenvoudig zijn dan in uw plan wordt voorgesteld.

De suggestie om dit rijksmonument kadastraal te scheiden heeft ook consequenties voor de monumentale waarde. Het gebouw is een rijksmonument, waarbij de oorspronkelijke opzet en indeling - voor zover nog aanwezig - een belangrijke rol speelt in het beoordelen van toekomstige plannen. De nieuwe functie zal zich naar behoren dienen in te passen in het bestaande gebouw. Een en ander kan echter pas beoordeeld worden naar aanleiding van specifieke bouwplannen. In het recente verleden is het gebouw al bouwkundig gesplitst ten behoeve van de basisschool en het ROC. Wanneer echter twee specifiek verschillende functies in het gebouw zouden komen en de splitsing meer ingrijpend moet worden (denk aan extra toegangen en routing) zal dat ook gevolgen hebben voor de monumentale waarde die wij zorgvuldig op hun redelijkheid moeten beoordelen. Los van de monumentale waarde zal splitsing de marktwaarde van het resterende deel negatief beïnvloeden. Mogelijkerwijs zullen gegadigden blij zijn met de aanwezigheid van de school (bijvoorbeeld vanwege de levendigheid, de huuropbrengst of een relatie met onderwijs), anderzijds is het goed denkbaar dat gegadigden

afvallen vanwege de school. De aanwezigheid van de school beperkt de gebruiksmogelijkheden en de verkoopwaarde van het pand.

### *Aankoop*

In uw plan stelt u voor om de school te kopen tegen boekwaarde, als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst tussen ROC en de gemeente Utrecht. Volgens die overeenkomst hebben we als gemeente recht van eerste aankoop tegen minimaal de boekwaarde. Dat betekent niet dat dit per definitie tegen boekwaarde zou moeten gebeuren. Alleen als de marktwaarde lager is dan de boekwaarde gaat dat op. In dit geval ligt de herontwikkelingswaarde aanzienlijk hoger dan de boekwaarde van het pand. Het ROC zou, als de gemeente geen gebruik maakt van haar recht op eerste koop, het pand tegen marktwaarde kunnen verkopen. De marktwaarde van het pand wordt bepaald door de omvang, de ligging, de benodigde verbouwkosten en de mogelijke bestemming.

### *Verbouwkosten*

U schat de verbouwkosten voor de school na splitsing in op ca. EUR 250.000. De ontwikkelaar, met wie het ROC momenteel onderhandelt, schat deze kosten aanzienlijk hoger in. U gaat er ook vanuit dat eventuele meerkosten gedekt kunnen worden uit de hogere verkoopopbrengst van het andere deel van het gebouw. Daarmee gaat u er vanuit dat bij de splitsing sprake is van een hogere opbrengst dan indien er geen splitsing is en tevens veronderstelt u dat de gemeente deze opbrengsten int of dat ROC deze opbrengsten zal aanwenden voor de verbouw ten behoeve van De Twijn. Dat is onterecht. Het pand is in volle eigendom van het ROC en het ROC is dan ook de verkopende partij. De opbrengst van dit pand zal ten goede komen aan het ROC.

De bedragen die worden genoemd voor het geschikt maken en houden van de locatie Laan van Puntenburg geven een vertekend beeld (blad 8, punt 4 en blad 11, punt 8). Het pand kent veel achterstallig onderhoud en heeft hinder van het langsrazende (trein)verkeer. Een deel wel en een deel niet aanpakken en in een aanvaardbare staat van onderhoud houden is geen optie. Bovendien dient bij leegstand ook het niet in gebruik genomen deel bijgehouden te worden om verval te voorkomen.

### *Financiële onderbouwing*

In uw conceptplan stelt u als dekking voor om de opbrengst van de eventuele verkoop van het pand aan het Schoolplein in te zetten. Dit pand is als alternatieve locatie voor De Twijn aangeboden. Indien de verhuizing van De Twijn naar het Schoolplein niet doorgaat, moet dit gebouw naar behoefte worden ingezet voor de autonome groei van scholen in de omgeving van het Schoolplein, waaronder de locatie Pieterskerkhof van De Twijn. Dit is ook de opvatting van de SPO. Bij volledige vrijval dient dit pand te worden ingezet ter dekking van de ontwikkeling van het Masterplan Voortgezet Onderwijs. Het is niet zo dat we èn het pand aan de Laan van Puntenburg èn het pand aan het Schoolplein in kunnen zetten louter voor de huisvesting van De Twijn.

Ook vindt u dekking voor uw conceptplan in een door u veronderstelde opbrengst uit de samenwerkingsovereenkomst van de gemeente met het ROC. U komt in dit verband met het verzoek om een nader onderzoek door een onafhankelijk taxateur te laten uitvoeren, om de meerwaarde van de publiekprivate samenwerking tussen ROC en de gemeente Utrecht te laten bepalen en om vervolgens 50% van deze meerwaarde ten goede te laten komen aan de gemeente Utrecht. Een dergelijke constructie heeft niet mijn voorkeur. Eerder heeft ook de gemeenteraad al aangegeven potentiële opbrengsten / verliezen van te ontwikkelen locaties niet bij voorbaat toe te rekenen / te verrekenen met een bepaalde locatie. De raad wil bouwplannen op alle merites kunnen beoordelen en niet bij voorbaat aan opbrengsten of verliezen vast zitten. Ik deel dit standpunt, mede gezien eerdere ervaringen. Door een dergelijke constructie is de herhuisvesting van de Gerardus Majella MAVO nog steeds een dossier dat lastig af te ronden is.

Van dit standpunt wijk ik slechts af wanneer er een door college en raad vastgestelde systematiek van toepassing is, zoals het Integraal Accommodatiebeleid of het Masterplan Voortgezet Onderwijs. Als de gemeente greep wil houden op de toekomstige gebruiker van het pand Laan van Puntenburg kan dat formeel alleen middels de publiekrechtelijke weg van het bestemmingsplan of de privaatrechtelijke weg van het aankopen.

### *Overige argumenten*

In uw conceptplan noemt u een aantal argumenten die pleiten voor behoud van De Twijn op de huidige locatie. Terecht constateert u dat we een groei van het aantal kinderen in de basisgeneratie verwachten in de Binnenstad. We verwachten die voor een deel in bestaande locaties te kunnen opvangen en we onderzoeken in overleg met

de schoolbesturen de mogelijkheden voor uitbreiding. Daarnaast is er een voldoende aanbod van scholen aan de randen van de Binnenstad. Opvallend is in dit verband dat slechts 32 % van de leerlingen van De Twijn afkomstig is uit de omgeving van dit gebouw. De overige leerlingen komen uit geheel Utrecht. In veel van die wijken is -ook op aangeven van de SPO- voldoende ruimte binnen de scholen (Dichterswijk, Rivierenwijk, Lombok, Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen, Hoograven).

De leefbaarheid van Park Nieuweroord is onderdeel van de plannen voor de ontwikkeling van het Stationsgebied. Op de monumentale waarde van het pand ben ik hierboven al ingegaan.

Als het gaat om het behoud van de "menselijke maat" sluit ik me graag aan bij de reactie die in de Rapportage Inspraak Stationsgebied van september jl. is vastgelegd: vanuit de publieke taak om een goede ruimtelijke orde te handhaven, moet de gemeente economisch sterke en gewenste met economisch zwakke functies in een goede balans brengen. Zo zetten we ons in voor de vestiging van een bibliotheek, het verbouwen van het Muziekcentrum en het realiseren van verslaafdenopvang. Ook particuliere functies, die economisch zwak zijn, kan de gemeente propageren, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een kinderopvang. De gemeente kan zich echter niet geheel onttrekken aan economisch handelen. Als dezelfde voorziening op een gelijkwaardige locatie goedkoper kan worden gerealiseerd, kiest de gemeente daar voor.

Uw argument dat verplaatsing van de school de feitelijke vernietiging van een succesvolle "kleurrijke" school betekent, lijkt in tegenspraak met het argument dat de basispopulatie in de binnenstad groeit. Ook op een andere plek in de binnenstad zullen er voldoende leerlingen zijn om tot een kleurrijke school te komen.

Terecht merkt u op dat een verhuizing zo spoedig na de verbouwing van 1997 zonde van de destijds gedane investering is. Juist daarom span ik mij in voor het behoud van de school op de huidige plek. Desondanks kan ik u, zoals ook in de raadscommissie besproken, geen garantie geven.

Voor de oplossing van de wachtlijstproblematiek aan de oostkant van de stad zullen we een oplossing moeten vinden. Een vestiging van De Twijn aan het Schoolplein kan daarbij behulpzaam zijn, maar daarnaast zullen we naar andere oplossingen moeten zoeken.

Graag zou ik op korte termijn met de betrokkenen, te weten de SPO, het oudercomité en het ROC rond de tafel gaan om de situatie te bespreken en in gezamenlijkheid te bezien hoe we met inachtneming van ieders belangen, elkaar kunnen versterken en te bezien hoe we verder moeten gaan. Ik zal binnenkort contact opnemen om een afspraak met betrokkenen te maken. Alsdan is er de gelegenheid om verdere zaken en details te bespreken.

Ik hoop zo voldoende op uw conceptplan te zijn ingegaan en reken op een voor allen bevredigende oplossing voor de problematiek.

Met vriendelijke groet,

René Verhulst  
wethouder voor Onderwijs

CC SPO  
ROC