

Bouwenvelop



Kindercluster Ibisdrift

Juni 2012

Bouwenvelop

Kindercluster Ibisdreef

Juni 2012



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Sjoerd Wolbertus, SO / S&M, Stedenbouw
Tessa Tijbosch, SO / S&M, Juridische Zaken
Freek Deuss, SO / Milieu
Leon Peeters, SO / Verkeer
Karen Boelhauer, SO / Grondzaken
Paul van den Heuvel, SO / Grondzaken

Projectmanagement

Gabie Mulders, PMB

Opdrachtgever

Richard Smit, DMO

Grafische realisatie

SO / S&M / CAD-unit

Versiedatum

12 juni 2012

Reproductiedatum

12 juni 2012

Bestuurlijke besluitvorming

12 juni 2012, vastgesteld door College van B&W

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	Bijlagen	21
1.1	Aanleiding	6	Bijlage 1: Onderbouwing randvoorwaarden	22
1.2	Doel	6	Bijlage 2: Bomeninventarisatie	25
1.3	Plangebied	6	Bijlage 3: Kabels en leidingen	26
2	Huidige situatie	8	Bijlage 4: Waarde archeologie	27
2.1	Ruimtelijke en functionele situatie	8		
2.2	Bereikbaarheid en parkeren	8		
2.3	Openbare ruimte	8		
2.4	Eigendomssituatie	8		
2.5	Erfgoed	8		
3	Bestemmingsplan	10		
4	Randvoorwaarden en eisen van het programma	12		
4.1	Functies	12		
4.2	Ruimtelijk	12		
4.3	Bereikbaarheid en parkeren	14		
4.4	Openbare ruimte	14		
4.5	Beeldkwaliteit	14		
4.5	Technische randvoorwaarden	16		
5	Uitvoerbaarheid	18		
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18		
5.2	Participatie en communicatie	18		
6	Plan van aanpak vervolg	19		
6.1	Te volgen planproces	19		
6.2	Te volgen participatieproces	19		
6.3	Te volgen planologisch-juridisch proces	19		
6.4	Planning	19		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huisvesting van de scholen laat te wensen over in Overvecht, de schoolgebouwen zijn sterk verouderd. Het investeren in onderwijs, jeugd en nieuwe schoolvoorzieningen is nodig en positief voor de vernieuwing en sociale aanpak in de wijk. Door meer scholen onder één dak te brengen en te combineren met andere maatschappelijke functies zoals een buurthuis, kunnen gebouwen intensiever en efficiënter gebruikt worden: een multifunctionele accommodatie. We noemen dit vanaf nu kindercluster.

De door de gemeenteraad vastgestelde kaders (het Masterplan Primair onderwijs en het Gebiedsplan De Gagel) houden rekening met het ontwikkelen van een kindercluster op de locatie Ibisdreef. De gemeenteraad heeft op 8 december 2011 deze plek vervolgens vastgesteld als locatie voor ontwikkeling daarvan. Hier worden de scholen afkomstig van de Grote Trekdreef (SPOU schoolbestuur) en Ghanadreef (KSU schoolbestuur) gevestigd. Dit programma kan worden uitgebreid met minimaal 230 m2 buitenschoolse opvang en kinderopvang. Daarnaast is er ruimte voor aanvullende maatschappelijke voorzieningen.

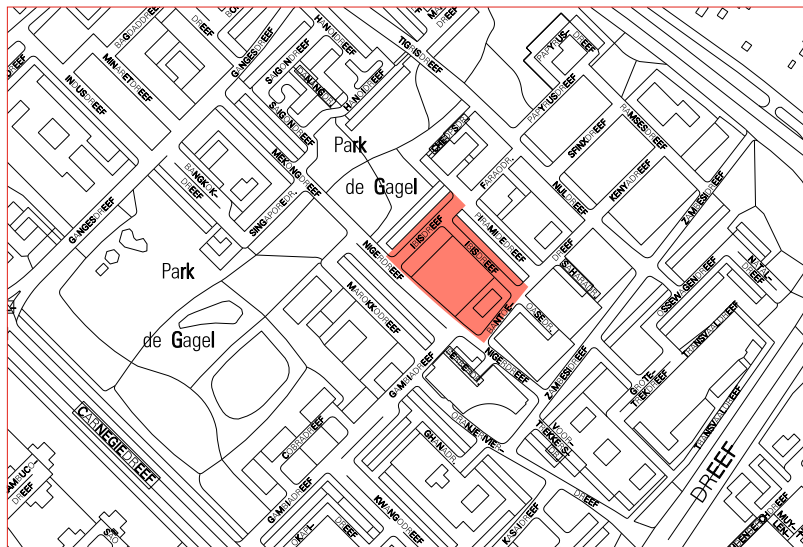
1.2 Doel

In de voorliggende Bouwenvelop Kindercluster Ibisdreef worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor bebouwing en openbare ruimte gegeven. Deze zijn de basis voor verdere uitwerking van het plan.

De ontwikkeling past noch in het vigerende bestemmingsplan, noch in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan. Voor de realisatie van het kindercluster zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Overvecht. Het wordt begrensd door de Ibisdreef, Bantodreef en Nigerdreef. De omvang van het plangebied is circa 1,5 hectare.



Ligging plangebied



Luchtfoto plangebied

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Op de locatie Ibisdreef 5 was een kleine school gevestigd. Momenteel wordt het gebouw gekraakt. Het pand zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe kindercluster. De omvang van het gebouw is circa 500 m2 en is één bouwlaag hoog. Het totale terrein is circa 1.400 m2 groot.

Het gebouw staat temidden van drie 10-hoogflats. Ten oosten liggen eengezinswoningen en ten zuiden winkelcentrum Gagelhof. De opzet van 'hoven' is kenmerkend voor Overvecht Noord. De hoge bebouwing omsluit een groene ruimte met grote bomen en speelvoorzieningen. Dit is een grote kwaliteit van het gebied. Het schoolgebouwtje is beperkt van omvang en daarmee ondergeschikt aan het groene karakter.

2.2 Bereikbaarheid en parkeren

Langs de Ibisdreef liggen de toegangen naar de portiekflats. Hier wordt ook geparkeerd. Aan de voorzijde van de noordelijke flat (Ibisdreef 2-232) zijn 86 parkeerplaatsen aanwezig. Aan de voorzijde van de westelijke flat (Ibisdreef 234-472) zijn 70 parkeerplaatsen aanwezig. Op de hoek met de Bantoedreef wordt incidenteel ook op de stoep geparkeerd. Aan de Bantoedreef liggen garageboxen. Incidenteel wordt langs deze straat geparkeerd.

De Nigerdreef (direct ten zuiden van het plangebied) is onlangs ingericht als speel- en wandelstraat. Deze is voor autoverkeer afgesloten tussen Gambiadreef en Singaporedreef. Door de herinrichting is de Ibisdreef voor auto's nu niet meer toegankelijk vanaf de Nigerdreef.

2.3 Openbare ruimte

In opdracht van Stadswerken Gemeente Utrecht is in februari 2012 een bomeninventarisatie uitgevoerd. De bomen zijn onder andere onderzocht op leeftijd, standplaats, conditie, omvang en verplantbaarheid. Het merendeel van de bomen heeft een goede conditie.

Een kaart met plaats en conditie van alle geïnventariseerde bomen is opgenomen in bijlage 2.

2.4 Eigendomssituatie

Het terrein van de voormalige school is eigendom van Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO). De overige gronden binnen het plangebied zijn openbaar en eigendom van Stadswerken.

2.5 Erfgoed

Het (voormalige) schoolgebouw als zodanig heeft geen cultuurhistorische waarde. Wel van belang is de kenmerkende compositie van hoogbouw in combinatie met een groene hof. De scholen op dit soort plekken zijn beperkt van omvang en zijn daardoor ondergeschikt aan de (groene) omgeving.

Volgens de Waardekaart Archeologie is hier geen sprake van gebied met archeologische verwachting. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in bijlage 4.

Huidige situatie



ALGEMEEN

-  Plangrens
-  Topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens

FUNCTIES

-  Onderwijs
-  Speelplaats
-  Speelplek
-  Geveltuinen

RUIMTELIJK

-  Wegen
-  Parkeren en verblijfsgebied
-  Entree

OPENBARE RUIMTE

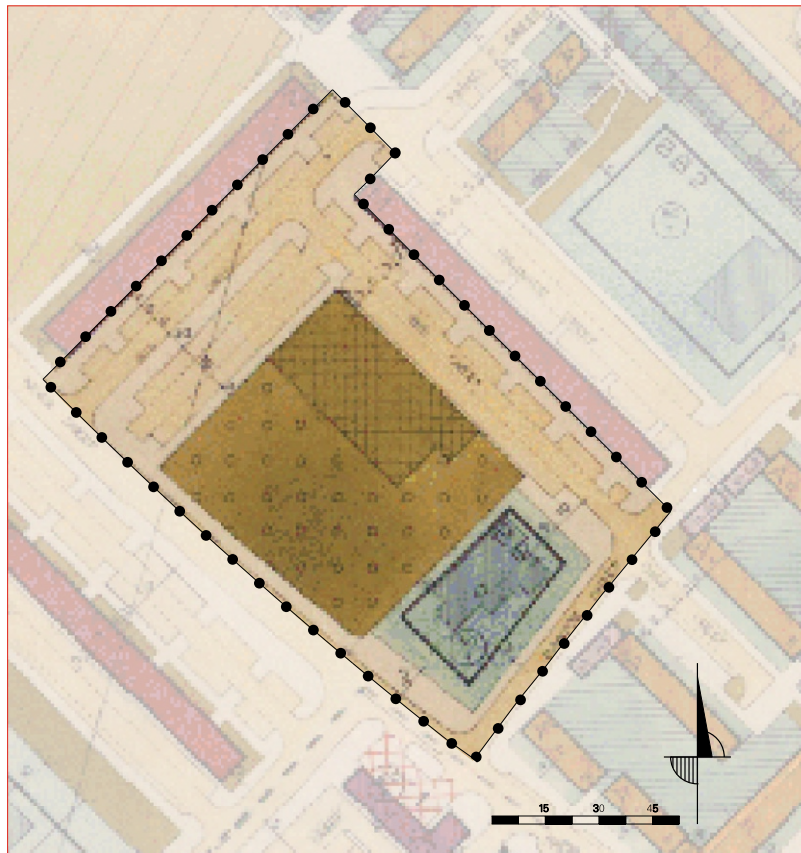
-  Openbaar groen
-  Bestaande bomen

3 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is bestemmingsplan 'Overvecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26-8-1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6-3-1984 en bij Koninklijk Besluit op 18-12-1987.

Momenteel wordt gewerkt aan actualisering van het bestemmingsplan. Naar verwachting wordt het nieuwe bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' medio 2012 vastgesteld.

-  Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen 1
-  Groenvoorzieningen B



Uitsnede bestemmingsplan 'Overvecht'.

De nieuwe ontwikkeling past noch in het geldende noch in het nieuwe bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

(Ontwerp) bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand

In dit plan zijn globaal de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en is het volgende van toepassing toepassing. Voor een volledige beschrijving van de bestemmingen en regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Artikel 15 Groen-1

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, inclusief voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan passend binnen deze bestemming.

Artikel 19 Maatschappelijk

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (school)pleinen, fietsparkeervoorzieningen en waterberging.

Hoofdgebouwen mogen maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak beslaan. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,5 meter zijn.

Artikel 27 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere verkeers- en verblijfsgebied, gemotoriseerd en langzaam verkeer, wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan tot maximaal 6 m² per gebouw en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 36 Waarde-Archeologie

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden en verwachting. Ten aanzien van gebruik is de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van toepassing.

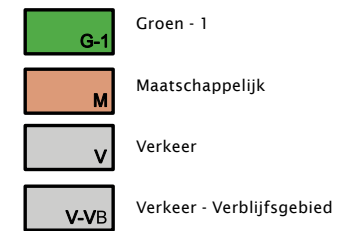
Uitsnede ontwerp-bestemingsplan 'Overvecht-Noordelijke Stadsrand'.



PLANGEBIED



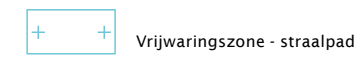
BESTEMMINGEN



DUBBELBESTEMMINGEN



GEBIEDSAANDUIDINGEN



4 Randvoorwaarden en eisen van het programma

Uitgangspunt is het realiseren van een compact gebouw dat zichtbaar is in de wijk. Belangrijke voorwaarden zoals de ligging tussen hoogbouwflats, nabij het winkelcentrum en aan de speel- en wandelstraat zijn hiervoor aanwezig.

Een belangrijke opgave is om het openbare groengebied met beeldbepalende bomen en de speelvoorziening zo optimaal mogelijk voor de buurt te behouden in combinatie met het kindercluster. De nieuwe accommodatie en het bestaande groen bepalen straks de betekenis van de plek.

Ontwerp van het gebouw en herinrichting van de omgeving als gevolg van de ontwikkeling vormen één ontwerp-opgave. In het gehele proces moeten deze zaken zo op elkaar worden afgestemd zodat gebouw en aangrenzend groengebied ruimtelijk en functioneel een meerwaarde voor elkaar zijn.

Een uitgebreide onderbouwing bij de randvoorwaarden is opgenomen in bijlage 1.

4.1 Functies

In Kindercluster Ibisdreef komen twee basisscholen (totaal circa 26 lokalen), een gymzaal, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en mogelijk aanvullende maatschappelijke voorzieningen. De omvang van de nieuwe accommodatie is maximaal circa 4.625 m² bruto vloeroppervlak. De benodigde buitenruimte is bruto 1.500 m² groot.

4.2 Ruimtelijk

- Alle bebouwing moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- De bouwgrens aan de Bantoedreef is een verplichte bouwgrens. Deze rooilijn sluit aan op die van de flat ten noorden van de locatie.
- Het bouwvlak mag tot maximaal 65% worden bebouwd (inclusief bergringen e.d.)
- De algemene bouwhoogte is twee bouwlagen (8 meter).

- Aan de zijde van de Bantoedreef mag de bouwhoogte maximaal drie bouwlagen zijn (15 meter ter plaatse van de gymzaal op de verdieping). Deze hoogte geldt voor maximaal 50% van het oppervlak begrensd door de hoogtescheidingslijn.
- De gymzaal moet op de verdieping worden gerealiseerd om 'blinde gevels' op de begane grond te voorkomen.
- De afzonderlijke voorzieningen moeten zich uitnodigend en 'open' naar de straatzijde presenteren zodat interactie met de omgeving ontstaat.
- Een sterke relatie tussen openbaar en privé is vereist. Aan openbaar gebied rondom grenzen open gevels en speelterreinen. Smalle rest-ruimtes op eigen terrein grenzend aan openbaar gebied zijn uitdrukkelijk niet gewenst.
- Extra bebouwing (ten behoeve van bijvoorbeeld speelgoed- of fietsenberging) is bij voorkeur onderdeel van het hoofdgebouw. Vrijstaande bebouwing op de erfgrans is uitdrukkelijk niet gewenst.
- Van het onbebouwde deel van het bouwvlak mag maximaal 50% volledig afsluitbaar bij de school worden betrokken.
- De erfscheiding ten behoeve van het afsluitbare speelterrein moet worden ontworpen als onderdeel van het architectonisch concept van het gebouw en heeft een maximale hoogte van 2 meter.
- Van het onbebouwde deel van het bouwvlak moet tenminste 50% worden ingericht als speelruimte met een openbaar karakter. De inrichting moet aansluiten bij die van het bestaande openbaar groen en het terrein is toegankelijk voor de buurt.
- Een eventuele erfscheiding bij het openbare speelterrein moet informeel zijn en onderdeel zijn van de aansluitende groene ruimte als geheel. Deze heeft een maximale hoogte van 1.20 meter en is bij voorkeur een haag. Deze mag eventueel gecombineerd worden met een transparant hekwerk.
- Veel woningen rondom kijken uit op het kindercluster. Het dak verdient daarom extra aandacht. De afdekking van de bovenste bouwlaag en eventuele installaties op het dak moeten onderdeel zijn van het architectonisch concept van het gebouw.



ALGEMEEN



Plangrens



Topografische gegevens



Kadastrale gegevens

FUNCTIES



Onderwijs en maatschappelijke voorzieningen

RUIMTELIJK



Verplichte bouwgrans (m.u.v. uitkragingen op verdieping)



Maximale bouwgrans



Hoogtescheiding

65%

Maximaal bebouwingspercentage

35%

Minimaal percentage onbebouwde ruimte (waarvan maximaal 50% volledig afsluitbaar)

3
15

Maximale bouwhoogte (in bouwlagen en meters)



Open gevels aan de straat



Verplichte bebouwingsrichting

BEREIKBAARHEID



Wegen en parkeren



Verblijfsgebied

P

Parkeren



Centrale entree



Overige toegangen (plaats nader te bepalen)

OPENBARE RUIMTE



Openbaar groen (inclusief voetpaden)



Boom bestaand



Te herinrichten (i.s.m. Portaal)

sp

Speelplek bestaand

4.3 Bereikbaarheid en parkeren

- De hoofdfuncties van het complex moeten optimaal zichtbaar en bereikbaar zijn. De centrale entree van de scholen ligt aan de Bantoedreef of Nigerdreef.
- Ten behoeve van een alzijdige oriëntatie van het gebouw hebben de afzonderlijke scholen/voorzieningen een eigen entree rondom het complex.
- Autoparkeren en halen/brengen moet plaatsvinden zo dicht mogelijk bij het kindercluster. Aan de Bantoedreef is ruimte om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Er moet voldoende ruimte gelaten worden voor voetgangers en fietsparkeren.
- Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke normen voor autoparkeren en halen/brengen en richtlijnen voor fietsparkeren. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.
- Er moet een parkeerbalans worden opgesteld waarbij zowel de parkeerbehoefte voor het kindercluster als ook de herinrichtingsplannen van de woningen aan de Ibisdreef worden betrokken.
- Wegen en parkeerplaatsen buiten het hiervoor aangegeven gebied zijn niet toegestaan.
- Fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de school moeten zich op eigen terrein bevinden.
- Fietsparkeren voor de andere voorzieningen in het kindercluster moet op openbaar gebied worden georganiseerd aan de zijde van de Bantoedreef en/of Nigerdreef.
- Er gelden richtlijnen voor het aantal te realiseren fietsparkeerplekken. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

4.4 Openbare ruimte

- Herinrichting van het aangrenzende groengebied (inclusief aanwezige speelplek) en ontwerp van het gebouw zijn één ontwerpopgave.
- De ruimtes rondom de kop van het gebouw aan de Bantoedreef wordt ingericht als verblijfsgebied.
- De Nigerdreef is onderdeel van de 'speel- en wandelstraten' in Overvecht Noord. Daar waar deze route grenst aan de ontwikkeling moet inrichting van de openbare ruimte hierop afgestemd worden.

- Een belangrijke opgave is om het resterende openbare groengebied met speelvoorziening zo optimaal mogelijk voor de buurt te behouden. Dit gebied kan tijdens schooltijden worden ingezet als buitenruimte, daarbuiten moet het volledig openbaar toegankelijk zijn.
- Over inrichting, toegankelijkheid en beheer van het groengebied (inclusief een deel van de speelruimte bij de school) moeten afspraken gemaakt worden tussen DMO, Grondbedrijf en Stadswerken.
- De aanwezige openbare speelvoorziening moet behouden blijven voor de buurt. Indien nodig moet deze worden aangepast.
- Uitgangspunt is dat bestaande bomen behouden blijven. Waar dit niet mogelijk is in verband met de realisatie van het kindercluster, moet de mogelijkheid tot verplanten worden onderzocht. Als ook dit niet mogelijk blijkt, moet de te kappen boom elders binnen het plangebied worden gecompenseerd.
- In het kader van de renovatie van de aangrenzende flats moet, in overleg tussen gemeente Utrecht en Portaal, worden bekeken hoe de openbare ruimte rondom de flats aantrekkelijker kan worden ingericht. Dit is geen direct onderdeel van de ontwikkeling, maar moet wel in samenhang daarmee bekeken worden.

4.5 Beeldkwaliteit

De locatie is onderdeel van een ensemble. Drie 10-hoog portiekflats omsluiten een groene ruimte met beeldbepalende volwassen bomen. De gevels van de flats zijn opgebouwd uit vlakke puien volgens een rationeel en seriematig systeem. Uitzonderingen in dit beeld zijn de balkons (betonnen 'plank' met spijlenhekwerk) en hoge portieken. Door de grote glasoppervlakken en kleurgebruik heeft de gevel een licht en transparante uiterlijk. Door herhaling en ritme in de gevel is een eenheid ontstaan. De flat aan de Nigerdreef heeft een zwaarder uiterlijk door de borstweringen van gewassen grind.

De nieuwe multifunctionele accommodatie zal straks onderdeel uitmaken van het ensemble. Bij het ontwerp moet aansluiting gezocht worden bij de ritmiek, transparantie en het kleurgebruik van de flats. Een lichte kleurstelling, gebruik van veel glas en het zichtbaar maken van de constructie van het gebouw zijn hiervoor gewenste middelen.

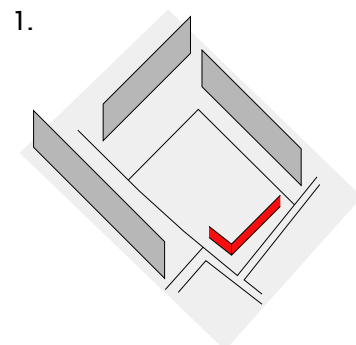
Afbeeldingen inks:

Principes voor inpassing

1. Begrenzing van de ruimte
2. Alzijdige oriëntatie
3. Dubbelgebruik openbaar groen-speelruimte school

Afbeeldingen rechts:

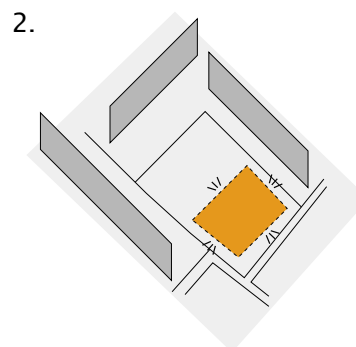
Referentiebeelden



Uitnodigende plint.



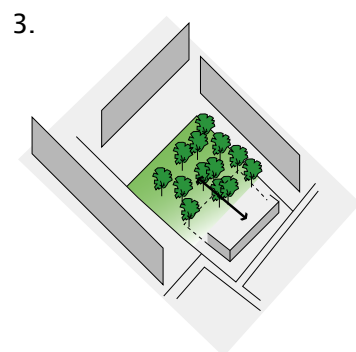
Lichte transparante materialen en kleurgebruik.



Besloten speelruimte bij school.



Inpassing bestaande bomen.



Buiten spelen in het groen.

4.6 Technische randvoorwaarden

Geluid

Verkeersgeluid

Het bouwplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota. Het programma bestaat voor een groot deel uit onderwijs. Dat is een geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. De overige functies zijn dat niet, maar hun geluidbelasting moet wel voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, die een goede ruimtelijke ordening vereist.

De locatie ligt binnen de geluidzones van de Karl Marxfreef, Ibisdreef, Bantodreef en Nigerdreef. Vanwege afschermende bebouwing tussen de kavel en Karl Marxdreef zal de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder naar verwachting niet worden overschreden. De verkeersintensiteit op de wegen rondom het kavel is beperkt. Geluid daarvan zal de voorkeurswaarde van 48 dB niet of beperkt overschrijden. Geluidwerende voorzieningen zijn dus niet voorgeschreven. Bij een waarde boven 48 dB moet wel ontheffing hogere grenswaarden worden aangevraagd. Daarbij moet de overschrijding gemotiveerd worden.

De initiatiefnemer moet door middel van akoestisch onderzoek aantonen dat het definitieve plan voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota.

Geluidhinder door het kindercluster

Vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) moet hinder van de school en andere activiteiten in het kindercluster voor de nabijgelegen woningen worden voorkomen. Het gaat daarbij vooral om stemgeluid van kinderen op het buitenspeel terrein en rond de ingang. Dit vereist voldoende afstand tot de woningen. De richtafstand is 30 meter. In concrete gevallen is deze afstand indicatief. Een kleinere afstand is wellicht mogelijk, maar dat moet met geluidsonderzoek worden aangetoond. Het plangebied ligt voor circa de helft op minder dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woningen. De initiatiefnemer moet voor het definitieve plan aantonen dat de gekozen oplossing voldoet.

Luchtkwaliteit

Het plan moet voldoen aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat het plan niet mag leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de omvang van het plan zal de invloed op de luchtkwaliteit in de categorie 'Niet In Betekende Mate' vallen. Het plan omvat verblijfsfuncties voor kinderen, met name de scholen en het kinderdagverblijf, die boven gemiddeld gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit. Daar het plangebied niet dichtbij een drukke weg ligt, voldoet de luchtkwaliteit ter plekke ook voor deze groepen.

De initiatiefnemer moet door middel van een kwalitatief luchtonderzoek aantonen dat het definitieve plan aan bovenstaande voldoet.

Bodem

Het project moet voldoen aan de eisen uit de Wet Bodembescherming. Voor de bouwvergunningaanvraag moet met een verkennend bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de geplande functies. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar. Mocht tijdens de bouw bemalen worden, dan moet onderzocht worden of binnen het invloedsgebied van de bemaling, verontreinigd grondwater aanwezig is, en of daar rekening mee moet worden gehouden.

Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in de stedelijke hoofdgroenstructuur, maar wel in buurtgroen met een groot aantal grote bomen, goed ontwikkelde struikensingels en heggetjes. Dergelijk groen is voor Utrecht ecologisch belangrijk. Door uitvoering van het plan zullen veel bomen en een groot deel van de struikensingels verloren gaan. Het is belangrijk om in het plan en bij de bouw zoveel mogelijk bomen en struiken te sparen, ook op de geplande binnenplaats.

De Flora- en Faunawet legt de zorgplicht voor planten en dieren bij de initiatiefnemer. Met behulp van een verkenning door een deskundige moet worden vastgesteld of beschermde planten of dieren verstoord worden.

Nadelige gevolgen moeten door beschermende en compenserende maatregelen zoveel mogelijk voorkomen worden. Op deze locatie zal het vooral gaan om nest- en fourageergelegenheid voor vogels. Gebouwde nestgelegenheid en zomogelijk een groen dak en/of groene gevel is nodig als compensatie van het onvermijdelijke verlies aan ecologische waarden. Het ecologisch onderzoek moet uitsluitend geven over de vorm van nestgelegenheid, en hoe deze in het bouwplan mee te nemen.

Externe veiligheid

Er zijn geen gevaarlijke bedrijven of activiteiten in de omgeving waarvan de hinderzones over het plangebied vallen.

Duurzaamheid

De gemeente heeft beleid vastgesteld voor duurzaam bouwen en moedigt ook andere partijen aan om hun bijdrage leveren. Energie is daarbij de grootste uitdaging. De ambitie van de gemeente is een CO₂-neutraal Utrecht in 2030. Nieuwbouw moet vanuit die ambitie energieneutraal zijn, of in ieder geval daarvoor geschikt. De benodigde aanvangsinvestering is dankzij de besparing op energiekosten op termijn rendabel. Naast een lage energierekening levert dit gebruikers een comfortabel gebouw met een gezond binnenklimaat. Van belang is daarnaast de toepassing van duurzame bouwmaterialen. Dat betekent in ieder geval het vermijden van uitloogbare milieuverontreinigende materialen (lood, koper, zink) en het uitsluitend toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC keurmerk).

Voor kinderclusters waarin ook een onderwijsfunctie en/of door jonge kinderen gebruikte gebouwfunctie is opgenomen, heeft de gemeente (DMO Maatschappelijk Vastgoed) een Programma van Eisen Maatschappelijk Vastgoed vastgelegd (mei 2011). Belangrijke onderwerpen zijn binnenmilieu/gezondheid (binnenluchtkwaliteit en thermisch comfort), energiezuinigheid (tenminste 30% betere EPC dan wettelijk) en verminderde milieubelasting door materiaalgebruik (bepaling van de Milieuprestatiecoëfficiënt/schaduw-prijs). Deze onderwerpen worden integraal beoordeeld met GPR Gebouw (schaal 1 tot 10, score 6 à 6½ is wettelijk/gangbaar).

In het PvE wordt voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed een overall score van 7½ als ondergrens aangegeven, voor de aspecten binnenmilieu en energie is vanwege de specifieke doelgroep en het gemeentelijk beleid een hogere score nodig (8). Korte tijdshalve wordt verder verwezen naar het actuele PvE Maatschappelijk Vastgoed.

Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen binnen het plangebied is in kaart gebracht. Deze gegevens zijn opgenomen in bijlage 3. Wanneer kabels en leidingen als gevolg van de ontwikkeling van dit plan moeten worden verlegd of aangepast, komen deze werkzaamheden voor rekening van de initiatiefnemer.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van Kindercluster Ibisdreef geschiedt door en voor rekening van DMO Gemeente Utrecht, project “Kinderclusters Overvecht”. Aanpassingen in de openbare ruimte, voor zover deze het gevolg zijn van de ontwikkeling van het kindercluster, komen voor rekening van dit project. De overige voorgestelde ingrepen in de openbare ruimte staan hier los van. Deze maken onder andere deel uit van de renovatieplannen van Portaal. Over uitvoering en financiering zullen aparte afspraken gemaakt worden.

De financiële dekking van het project is geregeld in het Masterplan Primair Onderwijs en in het Masterplan Voortgezet Onderwijs en in de Voorjaarsnota 2011.

Het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd middels de begroting van de DMO. Omdat het gemeentelijke kostenverhaal intern gemeentelijk is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet niet vereist.

5.2 Participatie en communicatie

Bij de totstandkoming van de Bouwenvelop zijn verschillende partijen geïnformeerd over de inhoud van deze Bouwenvelop en het vervolgproces. De verschillende partijen betreffen de toekomstige gebruikers van het kindercluster, zoals de scholen (schoolbesturen en via hen ook de schoolteams, DMO (in relatie tot het buurthuis) en Portaal. Ook omwonenden van zowel het toekomstige kindercluster als van de huidige locaties van de vertrekende scholen en buurthuis zijn geïnformeerd. De toekomstige exploitanten van kinderopvang zijn op dit moment nog niet bekend.

Informatie is verstrekt via een wijkbericht, internet en het Dreefnieuws, en ook tijdens een inloopavond voor belangstellenden. De diverse belanghebbers en belangstellenden hebben twee weken de tijd gekregen om hun reactie kenbaar te maken; waar mogelijk zijn deze reacties verwerkt in de Bouwenvelop.

De Wijkraad, het Bewonersplatform en Natuur- en Milieu Overvecht zijn gevraagd om advies te geven over de inhoud van de Bouwenvelop en het

vervolgproces. Op 11 april zijn deze groepen geïnformeerd. Zij zijn overwegend positief over het voornemen. Opmerkingen werden gemaakt over sociale veiligheid, verkeersdruk en parkeren.

Er zijn opmerkingen gemaakt over de sociale veiligheid buiten schooltijden rondom en in het toekomstige kindercluster. In de bouwenvelop zijn diverse randvoorwaarden opgenomen (alzijdige oriëntatie, toegankelijkheid schoolterrein, open uitstraling gebouw) die zullen bijdragen aan een overzichtelijke en veilige omgeving van het kindercluster. Aan deze randvoorwaarden moet het ontwerp van het gebouw voldoen. Op dit punt zijn geen wijzigingen aangebracht in de bouwenvelop.

Verkeersveiligheid is een belangrijk aspect voor de bewoners. Zij gaven aan de gebruikers van het kindercluster (ouders, lerarenteams, etc.) te betrekken bij de planvorming. Dit zal in de volgende fase gebeuren.

Ook waren er zorgen over het halen en brengen van leerlingen en de parkeer-/verkeersdruk dat dat met zich meebrengt. In de bouwenvelop is aangegeven hoe het kindercluster per auto bereikt kan worden en waar parkeren voor het kindercluster plaatsvindt. Verkeerskundig wordt ingeschat dat de nieuwe verkeerssituatie toereikend is voor realisatie van het kindercluster. Tussen gemeente en de beide scholen zullen afspraken gemaakt moeten worden om overlast te voorkomen.

Na de participatie wordt de Bouwenvelop vastgesteld door het college. Formele inspraak vindt plaats in de fase van de bestemmingsplanwijziging.

6 Plan van aanpak vervolg

6.1 Te volgen planproces

Conform het raadsbesluit van 8 december 2011 gaat een architect aan de slag om een 'Voorlopig ontwerp+' (VO+) en een design and build bestek te maken. Aan de hand van het design and build bestek wordt een aannemer geselecteerd die verantwoordelijk wordt voor het maken van een definitief ontwerp, een uitvoeringsgereed ontwerp, het bestek en de realisatie van het kindercluster.

6.2 Te volgen participatieproces

Gemeente, het SPOU en KSU schoolbestuur streven ernaar om een brede vertegenwoordiging van ouders, bewoners en professionals te betrekken bij de ontwikkeling en realisatie van kindercluster Ibisdreef. Dit om de betrokkenheid van ouders en bewoners bij het plan te vergroten maar ook omdat de nieuwbouw van het kindercluster in nauwe samenhang met de renovatie van de omringende flats zal verlopen. Omdat het kindercluster een centrale en bindende rol gaat vervullen in de sociale infrastructuur van de Gagel, is het van groot belang om de communicatie/participatie tijdig, helder en toegankelijk te organiseren. De gemeente zal belanghebbenden regelmatig tijdens het ontwerpproces raadplegen en tijdens de bouw informeren.

Tijdens het maken van het Voorlopig en Definitief Ontwerp wordt het participatieniveau "raadplegen" gehanteerd voor direct belanghebbenden zoals de bewonerscommissie Nigerdreef en aan de Ibisdreef en de individuele bewoners van de Ibisdreef en Nigerdreef en Portaal worden ook in deze fase geraadpleegd.

Allen die betrokken zijn bij de scholen die in het kindercluster gehuisvest gaan worden en de betrokken aanbieders van (buitenschoolse) kinderopvang en mogelijk andere toekomstige gebruikers die op dit moment nog niet bekend zijn worden regelmatig over de vorderingen geraadpleegd en geïnformeerd.

Belanghebbenden kunnen in klankbordgroepen meepraten over het plan. De uitkomsten worden voorgelegd aan een brede groep belanghebbenden.

Verder geldt dat de gemeente gebruik zal maken van traditionele en vernieuwende communicatiemiddelen om belanghebbenden gedurende het gehele proces te informeren en mee te laten denken. Randvoorwaarde bij dit alles is dat de betrokkenheid van belanghebbenden past binnen de geldende planning en financiële randvoorwaarden.

6.3 Te volgen planologisch-juridisch proces

De bouw van de nieuwe accommodatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan worden aangepast. Er wordt een projectbestemmingsplan opgesteld.

6.4 Planning

Het planproces wordt doorlopen conform de planning die door de gemeenteraad is vastgesteld. Volgens deze planning wordt de wijziging van het bestemmingsplan eind 2012 opgesteld. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2013 ter inzage worden gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Het Voorlopig Ontwerp wordt gemaakt in de periode juli – november 2012. Het Definitief Ontwerp is naar verwachting gereed in mei 2013. De procedure van de bouwvergunning loopt van juni – augustus 2013. De realisatie van de nieuwbouw start eind 2013. De bouwtijd is ruim een jaar.

Bijlagen

Bijlage 1

Onderbouwing randvoorwaarden

Relevante beleidskaders

Ruimtelijke Visie Overvecht (2004)

Voor de wijk Overvecht is een ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie is in september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie benoemt de hoofdstructuur van de wijk en geeft de gewenste ontwikkelingen aan. Overvecht wordt gekenmerkt door (woon)buurten in een groen raamwerk. De visie is het onderscheid tussen de buurten en het groene raamwerk te versterken. Daarnaast zijn voor de buurten woonmilieu bepaald.

De locatie Ibisdreef is getypeerd als 'Hofwonen'. Kenmerken hiervan zijn laagbouw en middelhoogbouw rondom open collectieve ruimtes. Het is een gebied met een gevarieerde opbouw met eengezinswoningen en appartementen en een heldere scheiding tussen openbare en collectieve ruimte.

Gebiedsplan Overvecht De Gagel vernieuwt (2009)

Op 19 november 2009 heeft de Utrechtse gemeenteraad het gebiedsplan 'de Gagel Vernieuwt' vastgesteld. Dit is een gezamenlijk plan van gemeente Utrecht en de corporaties Mitros, Bo-Ex en Portaal om te komen tot een meer gedifferentieerd Overvecht Noord.

In het gebiedsplan wordt uitgegaan van de clustering van de onderwijsfuncties met de sociaal maatschappelijke functies op een centrale plaats in de wijk. De kinderclusters zullen dienen als centraal gelegen ontmoetingsplekken, met diverse wijkgerichte functies. De Ibisdreef is aangewezen als nieuwbouwlocatie.

Masterplan Primair Onderwijs

Goed onderwijs vraagt om goede schoolgebouwen. De gebouwen van het Utrechts primair en (voortgezet) speciaal onderwijs (PO en (V)SO) zijn nu niet op orde. Er is veel achterstallig onderhoud en soms is er ook sprake van functionele veroudering. Dat vergt grote investeringen. Het Masterplan Primair Onderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs 2007 - 2014 voorziet in deze investeringen.

Het Masterplan PO en (V)SO is een gezamenlijk plan van de Gemeente Utrecht en alle Utrechtse schoolbesturen voor primair onderwijs. In een intensieve samenwerking zijn de noodzakelijke maatregelen voor alle 172 Utrechtse schoolgebouwen van het primair en (voortgezet) speciaal onderwijs geïnventariseerd. Dat heeft geleid tot een heleboel ingrepen, van onderhoud, renovatie, onderwijskundige vernieuwing tot uitbreiding en nieuwbouw.

Stedenbouwkundige context

Overvecht Noord wordt gekenmerkt door een opbouw in drie grote woonbuurten rond een centraal park met groene uitlopers naar het buitengebied. Elk buurt bestaat uit een compositie van laag-, middelhoog- en hoogbouw. Bij de hoogbouw zijn groene hoven gerealiseerd. De locatie Ibisdreef is onderdeel van zo'n hof. Soms zijn aan deze hoven voorzieningen toegevoegd.

Massastudie

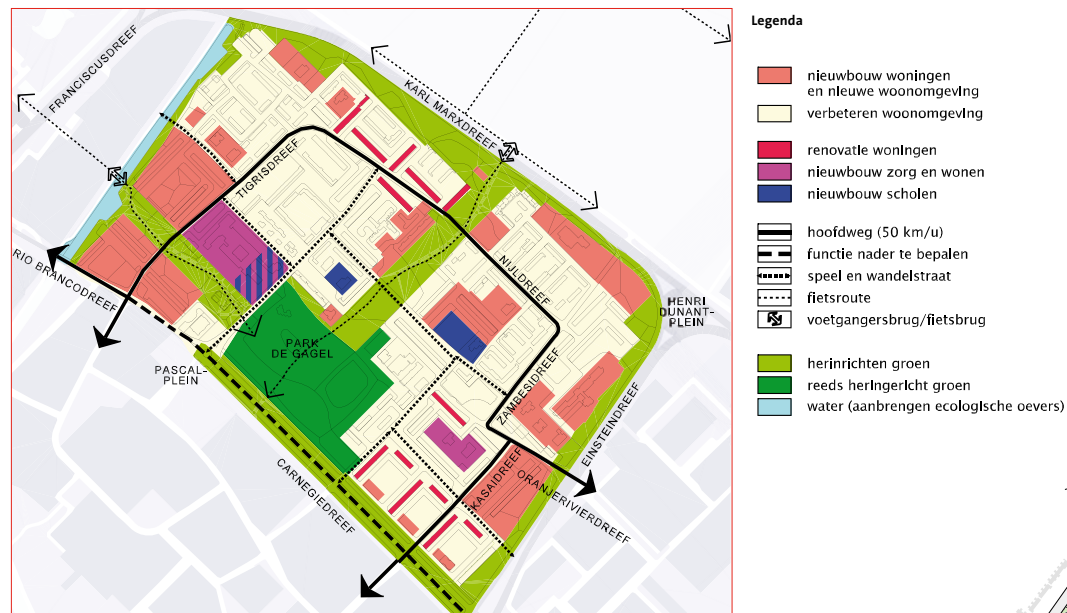
In het kader van gebiedsplan De Gagel is door bureau BGSV een massastudie verricht. In deze massastudie is onderzocht welk programma op de locatie Ibisdreef kan worden gerealiseerd en aan welke ruimtelijke opzet gedacht moet worden. Naar aanleiding van de massastudie is gekozen voor een accommodatie met twee scholen, een gymzaal, kdv/bsv en een buurthuis (totaal circa 4.650 m² bvo).

Ontwikkelingen en ambities

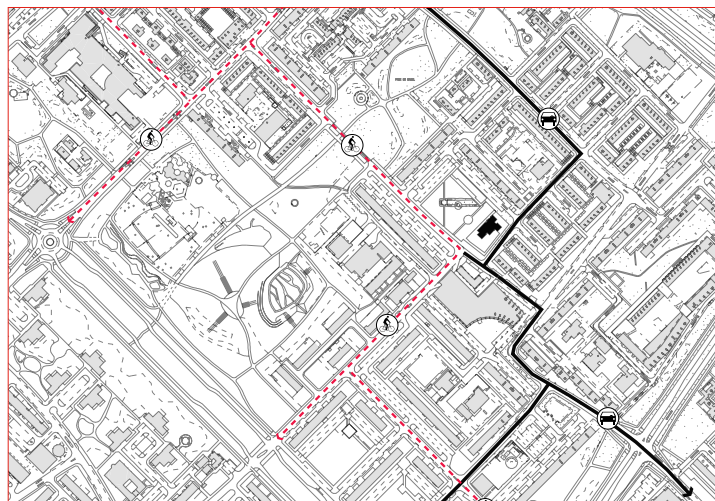
Renovatie 10-hoogflats en herinrichting openbare ruimte

Op korte termijn worden de flats aan de Ibisdreef door Portaal gerenoveerd. Onderdeel van deze opgave is ook een deel van de openbare ruimte rondom de flats. Door inefficiënt ruimtegebruik en veel bestrating is de ruimte hier erg 'stenig' en onaantrekkelijk. De woningcorporatie zal, in samenwerking met gemeente Utrecht, onderzoeken hoe deze ruimte aantrekkelijker kan worden ingericht. Onder andere het verleggen/herinrichten van parkeerplaatsen en het vergroenen van de ruimte rondom de flats moeten onderdeel van de opgave zijn.

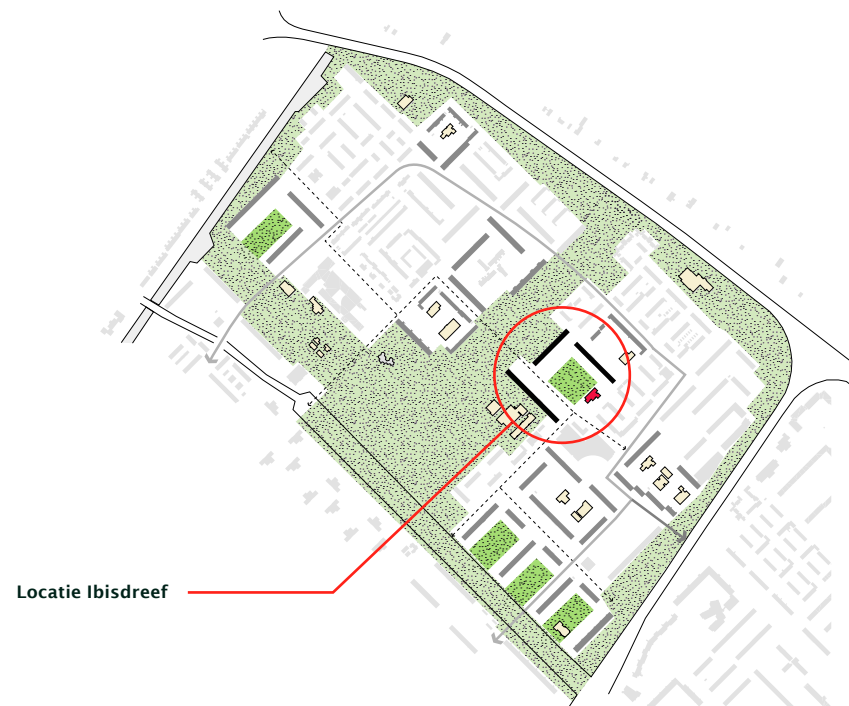
Afbeelding links:
Gebiedsplan De Gagel
(2004).



Afbeelding linksonder:
Routes per auto en fiets
van en naar de locatie
Ibisdreef.



Afbeelding rechts:
Ruimtelijke situatie De
Gagel: voorzieningen on-
derdeel van hoven en van
het groene raamwerk.



Hierover moeten in het vervolgtraject afspraken gemaakt worden. Vooruitlopend hierop is in ontwerp-bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke Stadsrand' de ruimte direct rondom de flats bestemd als groen.

Speel- en wandelstraten

In Overvecht de Gagel zijn veel brede straten. Hier wordt hard gereden, mensen voelen zich er onveilig en er zijn veel anonieme plekken. In het gebiedsplan 'Overvecht de Gagel Vernieuwt' wordt een aantal maatregelen genomen om de verkeersveiligheid en bruikbaarheid van de openbare ruimte te verbeteren. Eén van de genoemde maatregelen is het herinrichten van bestaande straten naar zogenaamde speel- en wandelstraten: meer groen en minder asfalt. Deze zijn onderdeel van het Wijkverkeersplan Overvecht.

Deze straten liggen als een ring rondom het park de Gagel. Deze straten zijn de hoofdroutes naar de scholen, winkelcentrum en het park. De speel- en wandelstraten moeten aantrekkelijke routes worden door de wijk, waar alle buurtbewoners (jong en oud) gebruik van maken, maar met extra aandacht voor het creëren van een veilig en kindvriendelijk netwerk door de Gagel.

De Nigerdreef is onderdeel van de speel- en wandelstraten. Deze grenst aan het plangebied. Dit maakt de locatie Ibisdreef aantrekkelijk en veilig bereikbaar voor kinderen uit Overvecht Noord.

Speelruimteplan Overvecht

In mei 2009 stelde de gemeenteraad de Nota Speelruimte vast. Het college wil Utrecht hiermee een stad maken waar kinderen naar hartenlust kunnen buitenspelen en jongeren elkaar buiten kunnen ontmoeten. Op basis van de nota worden nu speelruimteplannen gemaakt voor de tien Utrechtse wijken. Daarbij bekijkt de gemeente hoeveel behoefte er in een wijk aan speelruimte bestaat, en hoeveel speelruimte er op dit moment is.

De gemeente is begonnen met de wijken Leidsche Rijn, Noordwest, Vleuten-De Meern, Zuidwest en Zuid. De wijken Noordoost, Oost, Binnenstad, West en Overvecht komen volgend jaar aan de beurt. Een van de uitgangspunten van de Utrechtse aanpak is de borging van de 'Jantje Betonnorm'. Minimaal 3% van de bebouwde oppervlakte (inclusief infrastructuur, gebouwen, tuinen

e.d.) in nieuwbouwprojecten is bestemd voor speel- en verblijfsruimte. Voor kinderen én jongeren, van 0 tot 18 jaar oud. De gemeente kijkt nadrukkelijk ook naar mogelijkheden om jongeren plek te geven in de openbare ruimte.

Om aan te sluiten bij de ambities uit het Speelruimteplan Overvecht moet de openbare speelplek in het plangebied behouden blijven. Indien nodig, als gevolg van de ontwikkeling, moet deze worden aangepast.

Parkeren

Op basis van de parkeernota en de Partiële Herijking Parkeernormen (vastgesteld in 2008) moet voldaan worden aan onderstaande parkeernormen:

	Bandbreedte (min./max.)	
school (per leslokaal)	0,50	1,00
gymzaal (per 100 m2)	1,10	2,20
BSO/KDV (per arbeidsplaats)	0,60	0,80
Buurthuis (per 100 m2)	1	3

Voor het aandeel halen en brengen van kinderen per auto geldt de richtlijn: 30% van het aantal leerlingen van de groepen 1-3 en 10% van het aantal leerlingen van de groepen 4-8. Bij verschillende aanvangs- en eindtijden van de twee scholen, mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd. Het halen en brengen voor kinderopvang vindt plaats binnen de beschikbare parkeerplaatsen ten behoeve van de scholen. Ten behoeve van parkeren voor het kindercluster kan uitgegaan worden van 20% dubbelgebruik met de omliggende woningen. Na vaststelling van het definitieve programma moet nader onderzoek aantonen of de totale parkeerbalans (parkeren kindercluster en parkeren bewoners) sluitend is.

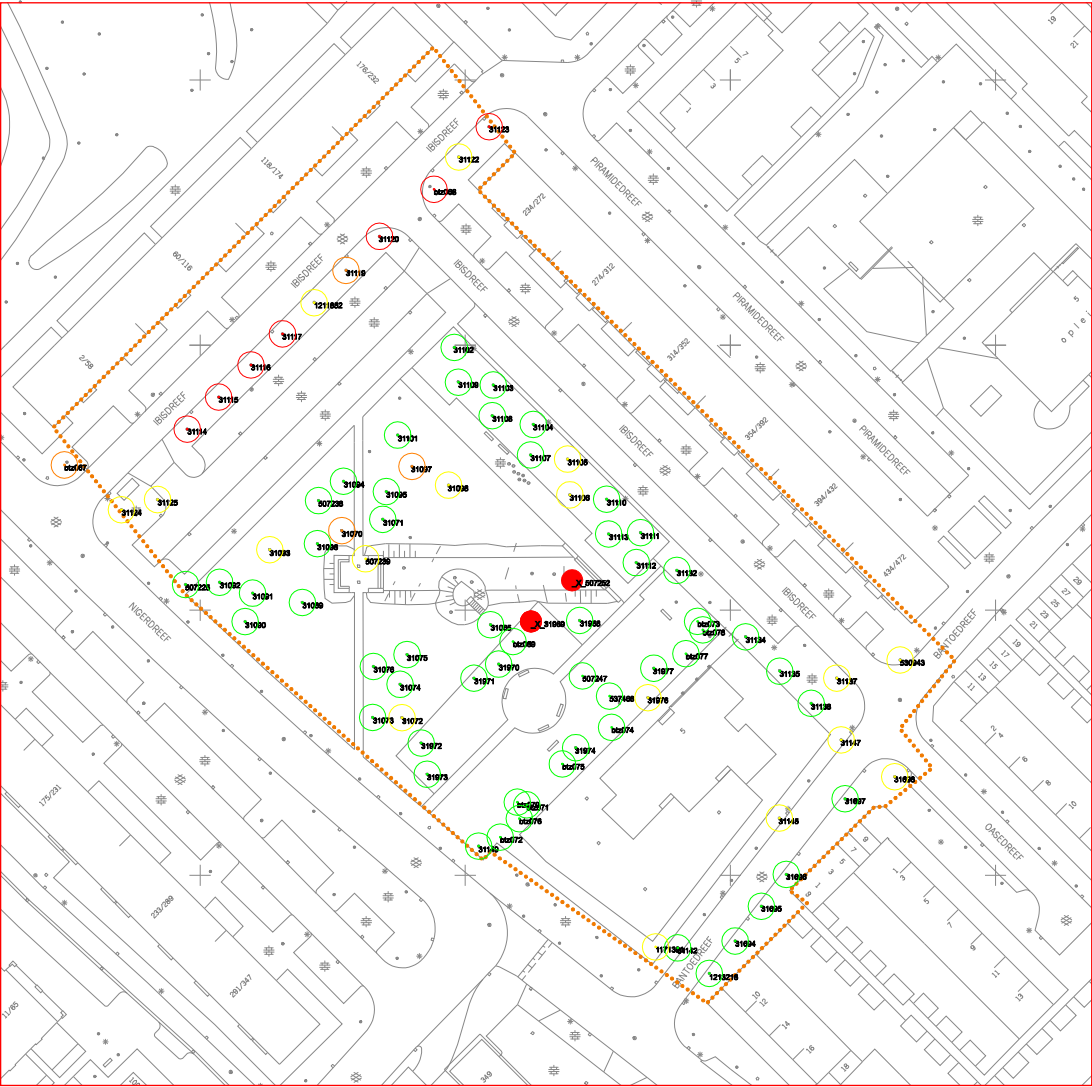
Voor fietsparkeren bij de school gelden richtlijnen: 30-40 plekken/100 leerlingen. Voor buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf zijn deze 1-3 plekken/10 kinderen. Deze aantallen moeten op het terrein van de school worden opgelost en betreffen zowel kinderen, leraren als bezoekers.

Bijlage 2

Bomeninventarisatie

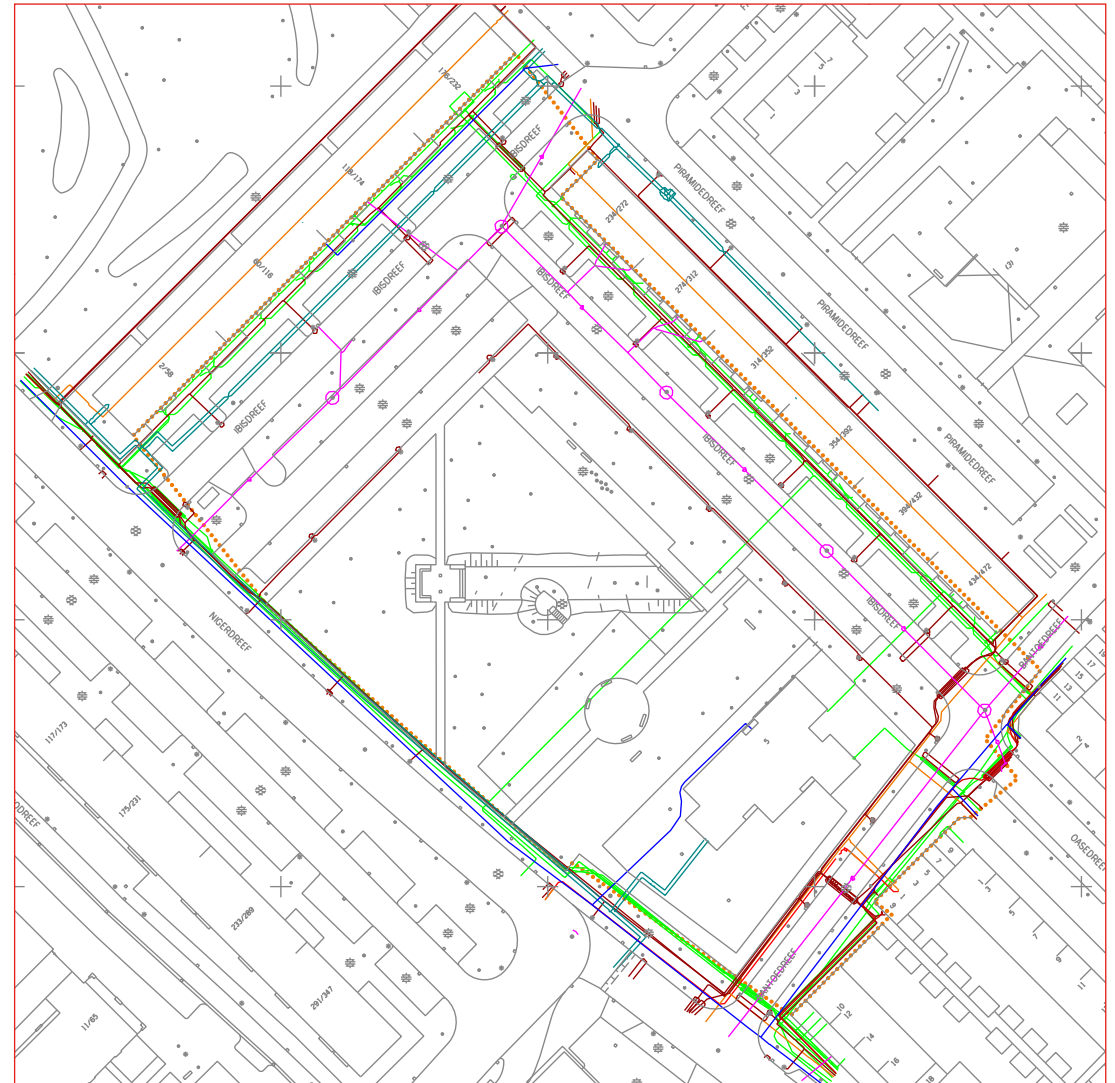
Binnen het plangebied zijn 84 bomen geteld. Hiervan is circa 67% in goede conditie. Circa 25% heeft een matige tot redelijke conditie. Circa 8% van de bomen is in slechte conditie (met name op het parkeerterrein voor de woningen Ibisdreef 234-472).

LEGENDA	
	Bestaande situatie
	Werkgrens
	Conditie: goed
	Conditie: redelijk
	Conditie: matig
	Conditie: slecht
	Boom niet aanwezig
Stadswerken	
Opdrachtgever: Gemeente bestuur van Utrecht	
Project: Overvecht	
Onderdeel: Ibisdreef- conditie bomen	
IBU Stadsingenieurs	
Schaal: 1:1000	
Datum: 21-03-2012	
Versie: 20100109	
Auteur: NVV	
Status: definitief	
Tekeningsnummer: 34512-CT-040-08	
Ontworpen: J. Hoozemans	
Getekend: W. de Wolf	
Vrijgegeven: W. de Wolf	



Geïventariseerde bomen.

Inventarisatie kabels en leidingen



Bijlage 4

Waarde Archeologie

Volgens de Waardekaart Archeologie is er op de locatie van het kindercluster geen sprake van gebied met archeologische verwachting.

