

Bouwenvelop

Voorzieningencluster Marco Polo

juli 2012

Bouwenvelop

Voorzieningencluster Marco Polo

juli 2012

Colofon

Projectgroep

Eva de Graaf
Hester van Gent
Christien Rodenburg
Helen Verouden

Projectmanagement

Mark Kauw

Opdrachtgever

Wim Beelen

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

5 juli 2012

Reproductiedatum

juli 2012

Bestuurlijke besluitvorming

B&W besluit 3 juli 2012

Inhoudsopgave

1 Samenvatting	7	5 Argumentatie randvoorwaarden	19
Ruimtelijk	7	Scholen	19
Programma	7	Ruimtelijk	19
Bereikbaarheid en parkeren	7	Cultuurhistorie	19
Participatie en vervolg	7	Verkeer	19
		Groen en openbare ruimte	20
2. Inleiding	8	Beheer	21
Aanleiding	8	Bomen	21
Doel	8		
Plangebied	8	6 Uitvoeringsaspecten	22
Studiegebied	8	Milieu	22
Participatie en vervolg	9	Archeologie	24
Te realiseren programma	9	Toelichting en argumentatie economische uitvoerbaarheid	24
		Projectomgeving (relaties en beheer)	24
3 Gegevens van het studiegebied en plangebied	10	7 Verantwoording proces en aanpak voor het vervolg	25
Huidige situatie	10	Het gevolgde samenwerkingsproces	25
Eigendomssituatie	10	Het gevolgde participatieproces	25
Bereikbaarheid en parkeren	10	Te volgen Planproces	25
Openbare ruimte	10	Planning van voorgestelde werkwijze	25
Beleidskaders	12		
Bestemmingsplan	12	Bijlage bomenparagraaf	26
4 Randvoorwaarden	14	Bijlage parkeervariant	27
Openbare ruimte	14	Bijlage milieu	28
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14	Geluid	28
Verkeer en parkeren	15	Luchtkwaliteit	28
Cultuurhistorie: de Rooms-katholieke kerk in het studiegebied	17	Duurzaamheid	28
Invulling programma op vlekkenkaart	18	Leefomgevingkwaliteit	30

1 Samenvatting

Ruimtelijk

Op de hoek Marco-Pololaan-Afrikalaan wil de gemeente een hele dagschool bouwen, op de plek van de te slopen Rafaëlschool. De locatie maakt, samen met het voorzieningencluster ernaast, deel uit van het Marco Poloplantsoen. Beide locaties vormen een ruimtelijke eenheid. Daarom gelden de opgenomen randvoorwaarden veelal voor beide locaties.

De randvoorwaarden hebben vooral als doel, de locatie op te nemen in het renovatieplan voor het plantsoen als geheel. De dubbellocatie wordt hiertoe omzoomd met een hoogwaardige groene rand met bomen. Het bijgevoegde principeprofiel is hiervoor uitgangspunt.

De bebouwing dient te zijn afgestemd op het plantsoen, heeft een maximale bouwhoogte van drie lagen en een alzijdige oriëntatie. De ligging in het plantsoen vraagt daarnaast om een zorgvuldig inrichtingsplan.

Programma

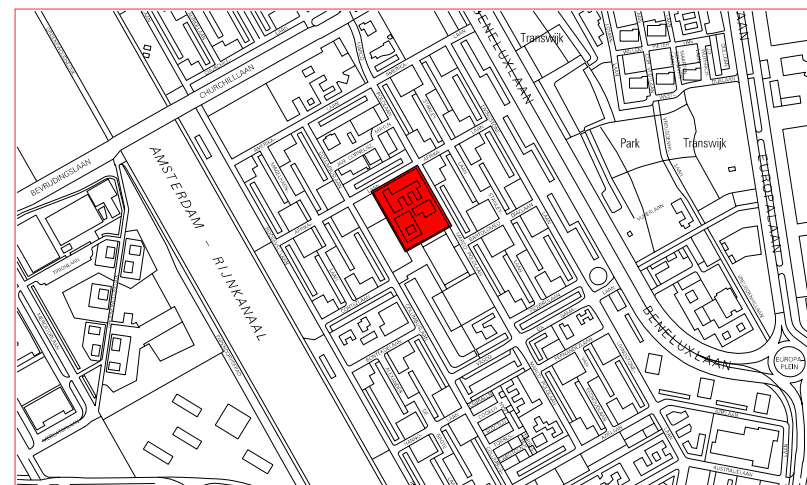
Basisscholen Kaleidoskoop en Da Costa staan in het Masterplan Primair Onderwijs voor nieuwbouw geprogrammeerd in het plantsoen. Daarbij wordt aanvullend programma gerealiseerd, waaronder een gymzaal. De dubbellocatie is geschikt voor openbare voorzieningen als scholen, omdat deze, met het Marco Poloplantsoen als geheel, centraal in Kanaleneiland-Zuid ligt, omringd door woningbouw. Het plan voor de scholen moet zo gemaakt worden, dat er in de toekomst op hetzelfde perceel ruimte is voor uitbreiding van de school naar 26 groepen.

Bereikbaarheid en parkeren

Het autoparkeren voor personeel wordt op eigen terrein ingericht. Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen. Nabij de schoolingang worden exclusieve autoplekken voor halen en brengen gerealiseerd. De fietsstallingen staan bij voorkeur direct bij de toegangen van de school. Fietsstromen worden gespreid en voetgangersroutes zijn veilig ingericht.

Participatie en vervolg

Bij het opstellen van het gebiedsplan 'Vooruit in Kanaleneiland-Zuid' in 2009/'10 heeft de gemeente voor het eerst met de buurt gesproken over een nieuw scholen- en voorzieningencluster in het Marco Poloplantsoen. Nadat de initiatiefnemers hun plannen hadden geconcretiseerd, is 1 februari 2012 een bijeenkomst gehouden om de buurt hierover te informeren. Tijdens deze inloopavond, met 18 bezoekers, zijn buurtbewoners ingelicht over het nieuwbouwplan voor de hele dagschool en over de planprocedures. De belangrijkste zorgen van omwonenden betreffen toename van verkeer en de bouwhoogte. In april en mei 2012 konden belanghebbenden reageren op de concept Bouwenvelop. Twee personen hebben hiervan gebruik gemaakt. Naar aanleiding hiervan is de Bouwenvelop op enkele punten gewijzigd, zoals de bouwvlek naast de scholenlocatie op de randvoorwaardenkaart. Nadat de Bouwenvelop door B&W is vastgesteld, start de gemeente een bestemmingsplanprocedure.



2. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft nieuwbouw ingepland voor de scholen Kaleidoskoop en de Da Costaschool, op de plek van de huidige Rafaëlschool (Afrikalaan 28-30). Dit staat in het Masterplan Primair Onderwijs van de dienst. De Rafaëlschool verhuist in 2013 naar de Europalaan. Voor het plangebied staat omschreven waar de nieuwbouw van de scholen aan moet voldoen. De gemeente is initiatiefnemer en treedt op als bouwheer namens de schoolbesturen PCOU en SPOU. Doenja Dienstverlening en Saartje kinderopvang gaan samenwerken met de Kaleidoskoop en de Da Costaschool om een zogenoemde Hele Dagschool te ontwikkelen.

De locatie ligt in het Marco Poloplantsoen. Dit plantsoen wordt gerenoveerd. Hiervoor is een plan ontworpen. In dit plan is de locatie van de Rafaëlschool opgenomen in een gebied, dat in zijn geheel wordt omzoomd door groen: een zogeheten 'groene kamer'. In deze kamer zit, naast de locatie van de Rafaëlschool, de Rooms-Katholieke kerk, het buurthuis van Kanaleneiland-zuid, het gezondheidscentrum en de tandarts. In het plan voor het Marco Poloplantsoen wordt de groene kamer als ruimtelijke eenheid beschouwd. Om die eenheid te kunnen waarborgen in deze bouwvelop zijn enerzijds de randvoorwaarden voor de Hele Dagschool opgenomen, en anderzijds ook de randvoorwaarden voor de groene kamer als geheel. Om een helder onderscheid te maken, zodat de ontwikkeling van de Hele Dagschool niet afhankelijk wordt van de buurlocatie, is de groene kamer in deze bouwvelop opgesplitst in een plangebied: de schoollocatie, en een studiegebied dat de hele groene kamer behelst. Voor het plangebied staat omschreven waar DMO aan moet voldoen bij de nieuwbouw voor de scholen. Voor het studiegebied zijn de randvoorwaarden omschreven voor de groene kamer als geheel. Deze randvoorwaarden geven richting aan de kerk, het gezondheidscentrum, het buurthuis en de tandarts, mochten deze partijen in de toekomst willen ontwikkelen.

Doel

In deze bouwvelop beschrijft de gemeente haar visie op de locatie hoek Marco Pololaan-Afrikalaan. Daarnaast geldt deze bouwvelop voor het plangebied als ruimtelijk kader voor het te ontwikkelen bestemmingsplan, dat nodig is omdat de Hele Dagschool niet in het huidige bestemmingsplan past.

Plangebied

Het plangebied, Afrikalaan 28-30 ligt in Kanaleneiland-Zuid, in de noordhoek van het Marco Poloplantsoen (hoek Afrikalaan-Marco Pololaan).

Studiegebied

Het studiegebied betreft de meest noordelijke 'groene kamer' van het Marco Poloplantsoen, een ruimtelijke eenheid die volgens het ontwerp voor het Marco Poloplantsoen in zijn geheel omzoomd wordt door groen. De locatie beslaat naast de kavel van de Rafaëlschool ook de buurvoorzieningen van de Marco Pololaan 111-117 : de Rooms-katholieke kerk, het buurthuis, het gezondheidscentrum en de tandarts.



Te realiseren programma

Het gewenste programma van de Hele Dagschool bestaat uit de Da Costa-school en de Kaleidoskoop, een gymzaal, welzijn, buitenschoolse opvang en ouderlokalen.

Hiervoor is 2.900 m² aan b.v.o. nodig, exclusief de welzijnsfunctie, waarvan de precieze omvang nog niet duidelijk is. De benodigde buitenruimte bedraagt circa 2.000 m².

Op lange termijn zien de gemeente en schoolbesturen een groei in het aantal leerlingen in de wijk Zuidwest. De scholen hebben de behoefte de capaciteit voor deze locatie in de toekomst op maximaal 26 groepen af te stemmen.

Links:
Plangebied

Rechts:
Studiegebied



3 Gegevens van het studiegebied en plangebied

Huidige situatie

De noordhoek van het Marco Poloplantsoen herbergt van oudsher voorzieningen. Het zuidelijk deel huisvest het buurthuis Kanaleneiland-Zuid, de katholieke kerk en het gezondheidscentrum en op de noordelijke kavel staat de Rafaëlschool.

Het Marco Poloplantsoen is de centrale groene ruimte van Kanaleneiland-Zuid, met uitlopers naar het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen en Park Transwijk in het oosten.

Rondom het Marco Poloplantsoen staat de woonbebouwing van Kanaleneiland-Zuid, gegroepeerd in stempels met laagbouw en middelhoogbouw. Binnen het Marco Poloplantsoen neemt het plangebied een prominente plek in. Deze noordhoek vormt namelijk in potentie het visitekaartje van Kanaleneiland-Zuid, voor wie vanaf de Marco Pololaan de wijk binnenkomt. In de huidige situatie zijn de kansen voor het studiegebied niet optimaal benut. Door de hoeveelheid verharding van de randen, ligt de locatie weliswaar in het plantsoen, maar maakt er qua uitstraling geen deel van uit.

Eigendomssituatie

Hieronder staat de eigendomssituatie omschreven. Vetgedrukt is de eigendomssituatie van het plangebied, de overige tekst behelst het studiegebied.

Bereikbaarheid en parkeren

Plan- en studiegebied worden omsloten door de Marco Pololaan (50 km/uur), de Afrikalaan, (50 km/uur) en de Columbuslaan (50 km/uur). De locatie wordt ontsloten via de Marco Pololaan en de Afrikalaan. Over de Afrikalaan loopt een busroute.

De ontsluiting voor voetgangers vindt plaats via de bestaande trottoirs langs de wegen en over de paden in het plantsoen. In de huidige situatie is er voor de school en het schoolpersoneel op eigen terrein parkeerruimte, direct aan de straat.

Voor de overige voorzieningen is er, op het terrein van de Rooms Katholieke kerk, een particuliere parkeerruimte.

Openbare ruimte

Het Marco Poloplantsoen is de centrale openbare ruimte van Kanaleneiland-Zuid. Hoewel de school en de andere voorzieningen in de hoek van het plantsoen liggen, onttrekt het studiegebied zich aan het plantsoen door de hoeveelheid verharding en het parkeren aan de straat.

Aan de west- en zuidrand van het studiegebied loopt een dubbele bomenrij, die naar het zuiden doorloopt langs de Marco Pololaan en structurerend is voor het gehele plantsoen.

Locatie	Huidige gebruiker	Eigendomssituatie
Afrikalaan 28-30	Rafaëlschool (PCOU)	Juridisch eigendom schoolbestuur PCOU economisch claimrecht gemeente Utrecht
Marco Pololaan 111	Gezondheidscentrum (Kecoro BV)	Recht van erfpacht Kecoro BV
Marco Pololaan 111a	Tandarts	Recht van Erfpacht Tandarts
Marco Pololaan 113	Kerk (Rooms Katholieke kerk)	Volledig eigendom RK Kerk
Marco Pololaan 115-117	Buurthuis KEZ (Doenja)	Volledig eigendom Doenja Dienstverlening



Links:
Huidige situatie

Rechts:
Luchtfoto plangebied

ALGEMEEN

- Topografische gegevens
- Grens studiegebied
- Grens plangebied

FUNCTIES

- Voorzieningen
- School
- Fietsenstalling
- Binnenterrein groen

- Binnenterrein verhard
- Speelplaats
- Schoolplein

RUIMTELIJK

- Bouwhoogte in meters
- Hoogtescheidingslijn

OPENBARE RUIMTE

- Openbaar groen
- Bestaande bomen

BEREIKBAARHEID

- Openbaar toegankelijk
- Openbaar gebied
- Parkeren
- Hoofdontsluiting

- Grens studiegebied
- Grens plangebied

Beleidskaders

Ruimtelijke Visie Kanaleneiland (2003)

De visie zet in op versterking en betere benutting van de bestaande structuur en kwaliteiten in Kanaleneiland-Zuid. Er wordt een aantal ontwikkelingsrichtingen voorgesteld, waaronder de accommodaties voor de voorzieningen uitbreiden of aanpassen, behoud en versterking van het Marco Poloplantsoen en groene verbindingen als onderdeel van de stedelijke groenstructuur en werken aan een positief imago.

Aanpak Kanaleneiland-Zuid (2010)

De Aanpak is een uitwerking van de Ruimtelijke Visie en richt zich op concrete maatregelen voor verbetering van woningen en woonomgeving. Daarnaast is een ruimtelijk kader opgesteld voor de hoofdstructuur van de voorzieningen en het groen in de buurt (zie de afbeelding hiernaast). Het bijzondere en groene karakter van de ruimte buiten de woonstempels dient behouden en versterkt te worden. Bebouwing in de voorzieningenzone moet daarom zoveel mogelijk in de groene structuur passen met versterking van groene randen. Op deze manier kunnen voorzieningen en groen elkaar versterken. De voorzieningen krijgen een betere kwaliteit doordat zij zich voegen in het groen; anderzijds wordt de levendigheid van het groen versterkt door de voorzieningen.

De mogelijkheid om op de parklocatie een voorzieningencluster te bouwen, is in dit document al genoemd.

Masterplan Primair Onderwijs (2006)

In het Masterplan is met de schoolbesturen afgesproken dat nieuwbouw wordt gerealiseerd voor de volgende basisscholen: Kaleidoskoop (locatie Marco Pololaan), Luc Stevens, Joannes XXIII en Da Costa. De Rafaëlschool verdwijnt uit Kanaleneiland-Zuid. Luc Stevens, een school voor speciaal onderwijs, krijgt nieuwbouw op de eigen plek aan de Marco Pololaan, vlakbij de Aziëlaan. Joannes XXIII krijgt ook nieuwbouw op de eigen plek: Fernandezlaan 100, tussen winkelcentrum Vasco de Gama en de tramlijn. Da Costa en Kaleidoskoop (locatie Marco Pololaan) verhuizen naar de parklocatie. De Kaleidoskoop aan de J.C. Maylaan blijft vooralsnog behouden.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kanaleneiland (1978)

De locatie Afrikalaan 30 (plangebied) en Marco Poloplantsoen 111-111a, vallen onder 'Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen'.

De voorschriften:

Gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeven van de wijk, zoals wijkgebouwen, parochiehuizen, kerken, jeugdgebouwen, bibliotheken, bejaardensociëteit, medisch consultatiebureau, andere sociaal-medische voorzieningen, dienstwoningen (1 per instelling) en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.

Bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal 80% zijn.

Goothoogte mag maximaal 3,5 meter zijn (Afrikalaan en Marco Poloplantsoen)

Vrijstelling, tot ten hoogste 10%, kan verleend worden op de goothoogte en op het bebouwingspercentage.

De locatie Marco Poloplantsoen 113-117 valt onder 'Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen 2'. De voorschriften:

Gronden zijn bestemd voor kerken, scholen, verenigingsgebouwen, kantoren, jeugdwerk, ziekenhuis, verpleeghuis, sporthal dienstwoningen (1 per instelling) en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.

Bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal 80% zijn.

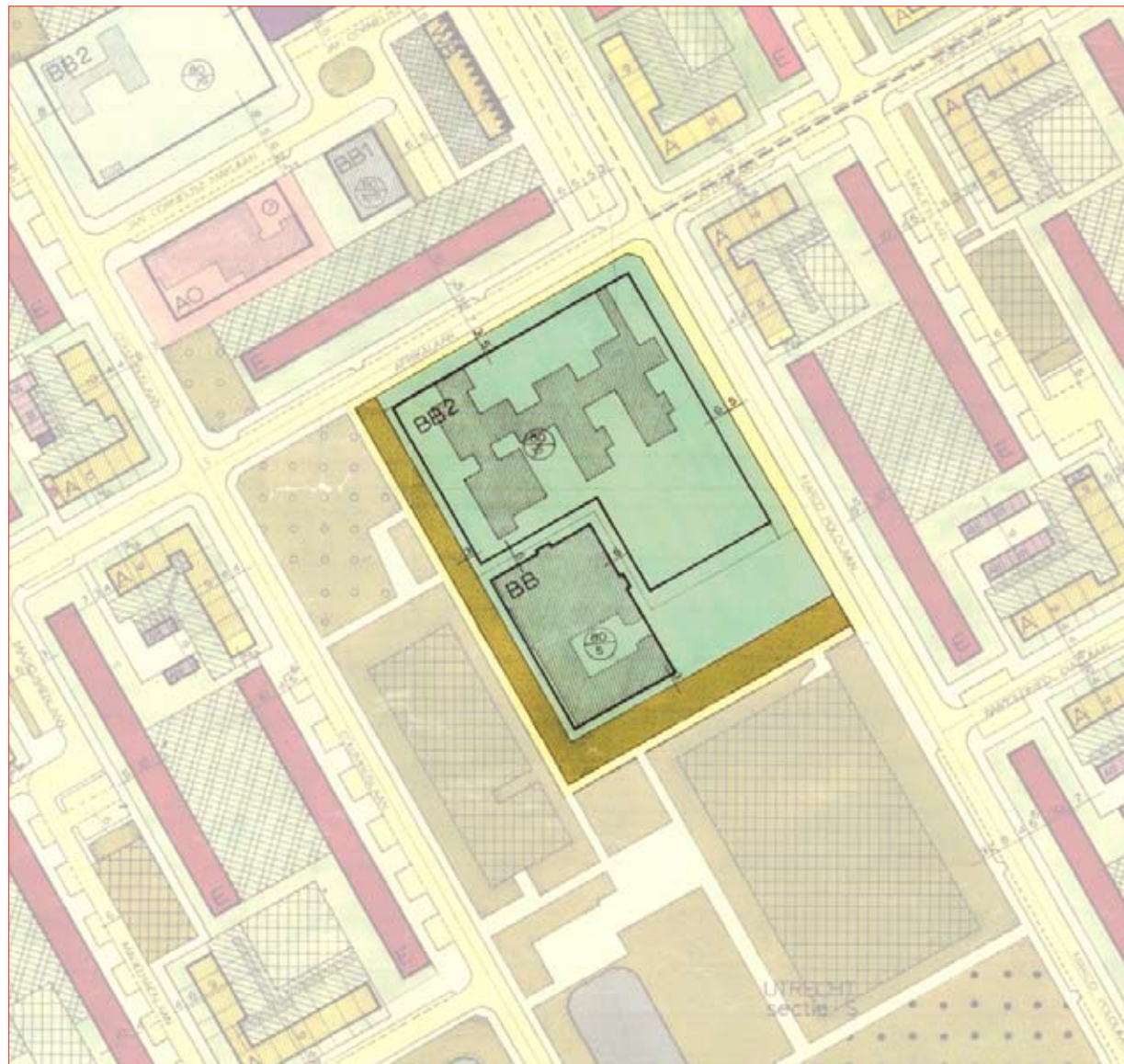
Goothoogte mag maximaal 5 meter zijn.

Vrijstelling, tot ten hoogste 10%, kan verleend worden op de goothoogte en op het bebouwingspercentage.

De omvang van de nieuwbouwplannen voor de Hele Dagschool, zorgt ervoor dat dit initiatief niet in het huidige bestemmingsplan past.

Nieuw bestemmingsplan (2011/2012)

Er zal voor de scholennieuwbouw een bestemmingsplan gemaakt worden, dat na vaststelling van de Bouwenvelop zal worden opgesteld en in procedure gebracht. Voor het omliggende gebied wordt een beheersverordening opgesteld.



Uitsnede uit Bestemmingsplan Kanaleneiland (1978)

4 Randvoorwaarden

Deze randvoorwaarden gelden zowel voor het studiegebied als voor het plangebied, tenzij anders vermeld.

Openbare ruimte

Het Marco Poloplantsoen wordt gerenoveerd. Kenmerkend voor het Marco Poloplantsoen is de kamerstructuur. Het studiegebied is één zo'n kamer. Het studiegebied dient te worden omzoomd met een heestervak van circa vijf meter en een rij bomen. De heestervakken in de rest van het plantsoen zijn ook 5m breed (in de renovatie Marco Poloplantsoen worden de heestervakken opnieuw ingeplant). Zij vormen de grenzen van de kamers. De breedte van de stoepen aan de Marco Pololaan en de Afrikalaan wordt doorgezet ter hoogte van het studiegebied.

De maximale bouwgrens is bepaald vanuit de boombeplanting. Om goed te kunnen groeien dient de gevel op minimaal 7m uit de stam te liggen conform het HIOR (gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte). Bij bestaande bomen blijkt in de praktijk dat de kroon en wortels volgroeid zijn. Het uitgangspunt in het HIOR, min. 7 m tussen gevel en stam, is gebaseerd op bestaande gebouwen en nieuw te planten bomen. Voor het behoud van de bestaande bomen is het van belang dat de kroon en het wortelstelsel niet belast of aangetast wordt. Dit geldt ook tijdens de bouw. Maatwerk is hierbij een vereiste (richtlijn 10 m tussen gevellijn en stam). Eventuele balkons of aanbouwen worden als gevellijn gezien. De hoek Afrikalaan - Marco Pololaan is het visitekaartje naar de wijk, met name naar het centrum van Kanaleneiland. Hier geen parkeerplaatsen, maar een representatieve invulling.



Principeprofiel groene zoom

Interactie tussen de bebouwing en het plantsoen is gewenst. Hetzij middels zichtlijnen, hetzij middels entrees.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De locatie

Het studiegebied vormt een groene kamer die deel uitmaakt van het Marco Poloplantsoen.

- Het studiegebied is omgrensd door een groenblijvende zoom met kastanjabomen
- De groene erfscheiding bestaat in ieder geval uit robuuste heesterbeplanting (*Prunus Lauroceracus* Otto Luyken), van minimaal 5 m breed. Zie voor de groene zoom het principeprofiel,
- De groene erfscheiding wordt, indien nodig, gecombineerd met een hekwerk aan de binnenzijde van van maximaal 1.50 m hoog,
- Het te gebruiken hekwerk is een donkergrijs staafmathekwerk, van hetzelfde type als rondom het Krajicekcourt,
- Geen bijgebouwen plaatsen in de buitenruimte,

De gebouwen

- Gebouw en buitenruimte hebben een alzijdige oriëntatie,
- De bebouwing past in het op kaart aangegeven bouwvlak,
- De gebouwen staan vrij op de kavel en vormen een samenhangende compositie,
- De gebouwen staan, binnen het studiegebied, niet in elkaars rooilijn (om wandvorming te voorkomen),
- De bebouwing heeft hoogstens drie bouwlagen (maximaal 12 m). De gymzaal geldt als twee bouwlagen,
- Trafo's, afvalcontainers, opslag, e.d. in het bouwvolume opnemen,
- Eventuele technische installaties op het dak moeten onzichtbaar ingepast zijn.

Specifiek voor het studiegebied

Van het bouwvlak naast de schoollocatie mag maximaal 70 % worden bebouwd

Specifiek voor het plangebied

Het plan toont hoe de beoogde uitbreiding naar 26 groepen in principe technisch, ruimtelijk en functioneel past op de locatie.

Het Marco Poloplantsoen kan in de toekomst ook gebruikt worden als extra speelveld voor de scholen (meerwaarde). Hierbij dient het totale park inclusief het padenstelsel wel te allen tijde openbaar te blijven en het openbare karakter te behouden (geen hekken eromheen). De inrichting van het park wordt afgestemd op de betekenis voor de wijk en de betekenis voor de functies in het park

- Het hekwerk tussen het plangebied en de rest van het studiegebied mag maximaal 1.80 m hoog zijn
- Het fietsparkeren voor de docenten is opgenomen in het hoofdvolume
- De hoek Afrikalaan-Marco Pololaan wordt het visitekaartje van de wijk. Dit uit zich in:
 - een verplichte rooilijn
 - interactie met de omgeving
 - transparantie van de gevel
- Er komt één samenhangend inrichtingsplan, met een zorgvuldige oplossing voor het fietsparkeren,
- Er dient een inrichtingsplan voor de buitenruimte te komen. Dit inrichtingsplan dient door de Afdeling Stedenbouw en Planologie getoetst en geaccordeerd te worden.

Beeldkwaliteit

- De architectuur is alzijdig
- Voor de architectuur wordt, bij de verschillende volumes, gebruik gemaakt van dezelfde vormtaal
- Er zit lucht in de gebouwen
- Gebouwen bouwen in dezelfde kleurenrange
- De gebouwwormen sluiten aan op de orthogonaliteit van de omgeving
- Er is aandacht voor het aanzien van het dak (inpassing installaties, e.d.)

Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting voor het langzaam verkeer vindt plaats via de bestaande trottoirs langs de wegen en over de voetpaden in het plantsoen, die daarvoor mogelijk (gedeeltelijk) kunnen worden opengesteld voor fietsers. Hiermee wordt het fietsgebruik onder de leerlingen van beide scholen gestimuleerd ten koste van het gebruik van de auto bij brengen en halen. In het verlengde van dit streven dienen de fietsenstallingen bij de scholen bij voorkeur direct bij de toegang tot het schoolterrein te worden gesitueerd.

Tevens moet gestreefd worden naar een spreiding van de (fiets)verkeersstromen door het zodanig situeren van de toegangen tot de te onderscheiden functies dat onoverzichtelijke en (daardoor) chaotische verkeersopstoppingen worden voorkomen.

De langzaam verkeersontsluitingen en de daarop aansluitende voetgangersroutes (school-thuis-routes) dienen op een duurzaam veilige manier de omsluitende verkeerswegen te kruisen. De aanwezigheid van een busroute maakt het instellen van een 30 km/uur regime met bijbehorende snelheidsremmende voorzieningen in deze wegen niet praktisch uitvoerbaar. Een uitzondering hierop vormt de Marco Pololaan ten zuiden van de Afrikalaan waar de huidige grens van het 30 km/uur gebied van de Bartolomeo Diazlaan in noordelijke richting opgeschoven zou kunnen worden. Indien deze grens wordt vormgegeven als 30 km/uur poort (inritconstructie), waarover het trottoir van de Afrikalaan doorloopt, dan resulteert dit tevens in een veilig bruikbare oversteekplaats voor voetgangers. Overigens kunnen ook in een 50 km/uur regime veilig bruikbare oversteekvoorzieningen gerealiseerd worden door het accentueren van de oversteeklocatie. Een goede mogelijkheid hiervoor is het kiezen van een terreininrichting die -waarneembaar voor het passerend autoverkeer- aansluit op de betreffende oversteekplaats. De ontsluiting voor het autoverkeer vindt plaats vanaf de Afrikalaan en vanaf de Marco Pololaan.

Autoparkeren

- Er dient te worden voldaan aan de parkeernormen.
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de verschillende functies is mogelijk. Er is geen sprake van dubbelgebruik tussen de schoollocatie en de voorzieningenlocatie.
- De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd (zie randvoorwaardenkaart).

Voor het autoparkeren voor de hele dagschool bestaan twee varianten: via de Afrikalaan en via de Marco Pololaan.

Halen en brengen;

De verkeersafwikkeling tijdens de haal en brengtijden heeft nadere aandacht. In een kort tijdsbestek komen veel kinderen en ouders tegelijkertijd naar de school. Bij het ontwerp van gebouw en buitenruimte staan twee uitgangspunten centraal:

Ontmoedigen autogebruik;

Indien veel kinderen per auto naar school worden gebracht, ontstaat een grote verkeersdrukte rond de school. Dit leidt vervolgens tot onoverzichtelijke en mogelijk verkeersonveilige situaties. Bij de Hele Dagschool dient autogebruik te worden ontmoedigd door:

- het parkeren ten behoeve van halen en brengen niet op het schoolterrein of direct voor de ingang te organiseren;
- voldoende fiets(parkeer)voorzieningen aan te leggen;
- fietsers en voetganger juist dichtbij de ingang te faciliteren.

Veiligheid van de kinderen staat voorop;

De verkeersveiligheid wordt mede beïnvloed door het ontwerp van het gebouw. Zo kan door de realisatie van twee aparte ingangen het verkeer beter worden gespreid. De kinderen uit de onderbouw worden vaker door ouders gebracht dan kinderen uit de bovenbouw, dus hierbij zal het autogebruik het hoogst zijn. Om onveilige situaties te voorkomen tijdens het halen en brengen, is hier extra ruimte voor nodig – rekening houdend met bovenbeschreven ontmoedigingsbeleid.

- Er dienen exclusieve haal- en brengplekken gerealiseerd te worden. Over de precieze plek en hoeveelheid overlegt de initiatiefnemer met de afdeling Verkeer van StadsOntwikkeling.
- De schoolingang voor de onderbouw moet zodanig zijn gesitueerd dat dit niet leidt tot onveilige situaties. Dat betekent dat stilstaande auto's bij het halen en brengen van kinderen, het zicht van overstekende kinderen te voet niet mogen belemmeren.
- Aan de Columbuslaanzijde dient een schoolentree te zijn, specifiek voor voetgangers en fietsers die vanaf de Columbuslaan, door het Marco Poloplantsoen, de school kunnen bereiken.
- Indien mogelijk zijn ter hoogte van de schoolingangen goede oversteekvoorzieningen gesitueerd. Hierbij zijn in verband met de ligging van de busroute op de Afrikalaan en Columbuslaan, meer mogelijkheden op de Marco Pololaan.

Parkeernormen

Basisschool:	0,5-1,0 pp/klaslokaal
multifunctionele zaal:	1,0-3,0 pp / 100 m2 bvo

Fietsparkeren

Hoewel voor fietsparkeren geen normen zijn gegeven wordt aanbevolen voldoende stallinggelegenheid te bieden om onnodig gebruik van de auto te voorkomen, voor zover de voorzieningen zich op relatief korte (fiets) afstand van de woning bevinden.

Bij uitbreiding van de school dient de capaciteit van de fietsenstalling in evenredigheid te worden afgestemd op het grotere aantal leerlingen en er daarbij van uitgaan dat leerlingen van de groepen 1 en 2 over het algemeen nog niet met de eigen fiets komen. Een benadering van het aantal benodigde fietsplaatsen kan zijn een verhouding van 1:1 voor de leerlingen van de groepen 3 t/m 8 of 80 % van het totale aantal leerlingen van de groepen 1 t/m 8. Een (gering) overschot aan plaatsen is daarbij minder ernstig dan een gering tekort omdat de chaos die daaruit voortvloeit kan leiden tot minder fietsgebruik.

Cultuurhistorie: de Rooms-katholieke kerk in het studiegebied

De katholieke kerk heeft een betonnen gevel hergebruikt uit de gesloopte Christus Koningkerk, de gevel is kerkelijk erfgoed.

Bij een eventuele renovatie of sloop-nieuwbouw van de kerk is het wenselijk de gevel op een passende manier opnieuw te gebruiken, bijvoorbeeld in een nieuwe of een andere kerk

Invulling programma op vlekkenkaart



VERKLARING

ALGEMEEN

- Topografische gegevens
- Plangrens
- Grens studiegebied
- Maatvoering in meters

FUNCTIES

- Bestaande bebouwing
- School (inclusief buitenruimte 3722m2)
- Onbebouwd terrein (1242m2)
- Parkeren en school uitwisselbaar (247,5m2)
- Parkeren en onbebouwd terrein uitwisselbaar (112,5m2)
- Bouwvlek in groene kamer

RUIMTELIJK

- Maximale bouwhoogte
- Verplichte bouwgrens
- Maximale bouwgrens
- Eigendomsgrens
- Perceelsgrens (min. afstand tot bomen)

BEREIKBAARHEID

- Rijweg
- Voetpad
- Parkeren

OPENBARE RUIMTE

- Groenzone (minimaal 5m)
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw aan te planten

5 Argumentatie randvoorwaarden

Scholen

De meeste basisscholen in Kanaleneiland Zuid staan op de nominatie voor vervangende nieuwbouw. Basisscholen Kaleidoskoop en Da Costa staan voor hun nieuwbouw geprogrammeerd in het park. Bij de scholen zal aanvullend programma gerealiseerd worden. Naast de gymzaal, buitenschoolse opvang, VVE, ouderlokaal zal er ook nader te bepalen welzijnruimte worden toegevoegd. Toekomstbestendig bouwen en flexibiliteit zijn hierbij een belangrijk uitgangspunt. De ruimtebehoefte van de Hele Dagschool is afhankelijk van het aantal kinderen van die school, en wordt met behulp van prognoses voor de toekomst voorspeld. De ruimtebehoefte met de kennis van dit moment wordt voorzien op 2.900 m² Bruto Vloeroppervlak bebouwing, en circa 2.000 m² buitenruimte. Op lange termijn zien de gemeente en schoolbesturen een groei in het aantal leerlingen in de wijk Zuidwest. De schoolbesturen willen de capaciteit voor deze locatie voor de toekomst op maximaal 26 groepen afstemmen..

Ruimtelijk

In het gebiedsplan 'Vooruit in Kanaleneiland-Zuid' (2010) staat het studiegebied omschreven als potentieel kloppend hart van Kanaleneiland-Zuid. Deze locatie is daarvoor geschikt, omdat die, bij een juiste herontwikkeling, in het Marco Poloplantsoen komt te liggen, en dit plantsoen het centrale deel van Zuid is. Hoewel het plantsoen over het algemeen wordt gewaardeerd, beschouwen bewoners het meer als kijkgroen, dan dat het intensief wordt gebruikt. Om dat te verbeteren wordt er momenteel gewerkt aan een renovatieontwerp voor het plantsoen. Het plantsoen wordt daarbij niet zozeer heringericht, alswel vooral opgeknapt.

Het studiegebied ligt aan het plantsoen. De voorzieningen worden goed gebruikt, maar de uitstraling oogt defensief en de gebouwen zijn deels versleten. Ook heeft de locatie een stenig karakter.

Door het plangebied, en, op termijn, het hele studiegebied te ontwikkelen wordt dat verbeterd. Dit vereist wel een nauwkeurig kader waar de voorzieningen aan moeten voldoen, om te voorkomen dat het plantsoen wordt aangetast. Daarom zijn de randvoorwaarden er met name op gericht, ervoor te zorgen dat alle voorzieningen samen een eenheid vormen, en dat ze worden

'ingepakt' door een groene rand, zodat een 'kamer' ontstaat, die onderdeel wordt van de kamerstructuur van het plantsoen.

De bestaande bomen staan nu in beplanting/gras en zullen een breed uitgegroeid wortelstelsel hebben. Daarom blijven de bestaande plantvakken aan de twee parkzijden behouden, in ieder geval tot aan de kadastrale grens. Er is één uitzondering waar het plantvak over de kadastrale grens gaat en dit plantvak tot 4m vanaf de stam gehandhaafd moet blijven. (Volgens HIOR mag verharding worden aangebracht op afstand van 6x de stamdoorsnede, in dit geval gem. 50 cm. Omdat de bomen gewend zijn aan open grond (gras/beplanting) geldt een afstand stam-verharding van minimaal 4 meter). De hoek Afrikalaan - Marco Pololaan is het visitekaartje naar de wijk, met name naar het centrum van Kanaleneiland. Hier geen parkeerplaatsen, maar een representatieve invulling.

Interactie tussen de bebouwing en het plantsoen is gewenst. Hetzij middels zichtlijnen, hetzij middels entrees.

Bomen zijn een aandachtspunt tijdens de bouw. Tijdens de bouw dient er rekening mee te worden gehouden dat de grond onder de kroonprojectie niet mag worden gebruikt voor welke bouwactiviteit of opslagplaats dan ook.

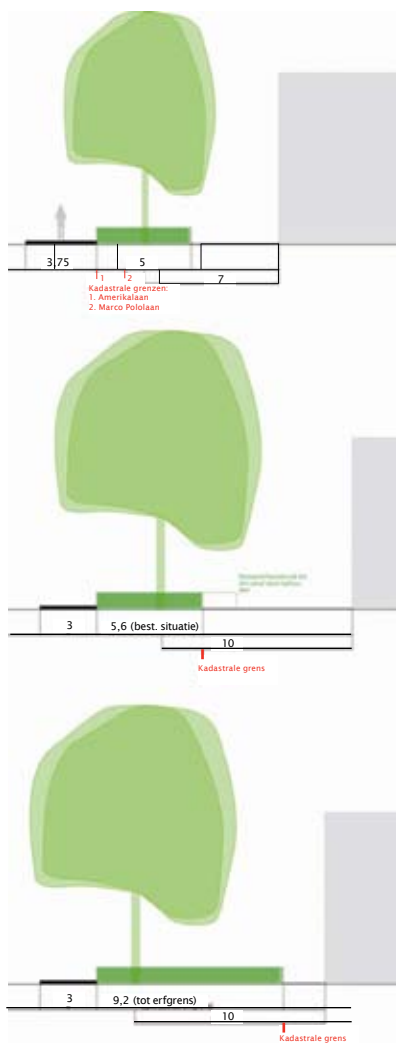
Hier kunnen eventueel te zijner tijd nadere afspraken over gemaakt worden. Ophoging van de grond binnen de kroonprojectie kan tot een maximum van 10 cm met bij voorkeur een goed luchtdoorlatend materiaal (dit kan zand of grond zijn, maar dan los en niet verdicht en met een goede structuur). Bij meer ophoging zal de conditie van de bestaande bomen verslechteren.

Cultuurhistorie

In de huidige Katholieke kerk zit authentiek glas gevat in beton. Deze gevel is destijds bij de sloopwerkzaamheden van de Christus Koningkerk meegenomen naar Kanaleneiland vanwege het grote belang dat er aan gehecht werd.

Verkeer

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op basis van de bij dit parkeerbeleid behorende normen, vastgelegd in de nota 'Partiële herijking parkeernormen 2008'. Deze parkeernormen zijn gegeven in een bandbreedte en zijn inclusief een -naar functie en woninggrootte variërend- aandeel bezoekersparkeren.



De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd. Vanwege een beperkt budget is het hier niet mogelijk om een gebouwde verkeersoplossing te maken. De normen voor de onderwijsfuncties zijn overigens indicatief, waarbij men gemotiveerd mag afwijken in het belang van de gewenste realisatie van het initiatief.

Groen en openbare ruimte

Voor het Marco Polo plantsoen ligt een ontwerp, dat het oorspronkelijke plan voor het plantsoen als uitgangspunt neemt. Dit ontwerp bestaat uit een samenhangende compositie van groene kamers, die onderling verbonden zijn door zichten en langzaam-verkeersroutes.

In 2012 wordt gestart met de renovatie van het plantsoen.

In het ontwerp is het studiegebied meegenomen als onderdeel van het plantsoen. Om daaraan te kunnen voldoen, zijn regels opgesteld voor het maken van een groene rand rondom de dubbellocatie. Deze groene rand is een belangrijk onderdeel van het renovatieplan.



Opbouw profielen

Structuur openbare ruimte

Beheer

De groenstrook waarvoor in deze bouwvelop een principeprofiel is opgenomen, wordt na inrichting overgedragen aan de dienst Stadswerken, die de groenstrook zal gaan beheren.

Bomen

De bestaande bomen staan nu in beplanting/gras en zullen een breed uitgegroeid wortelstelsel hebben. Daarom blijven de bestaande plantvakken aan de twee parkzijden behouden, in ieder geval tot aan de kadastrale grens. Er is één uitzondering waar het plantvak over de kadastrale grens gaat en dit plantvak tot 4m vanaf de stam gehandhaafd moet blijven. (Volgens HIOR mag verharding worden aangebracht op afstand van 6x de stamdoorsnede, in dit geval gem. 50 cm. Omdat de bomen gewend zijn aan open grond (gras/beplanting) geldt een afstand stam-verharding van minimaal 4 meter). Bomen zijn een aandachtspunt tijdens de bouw. Tijdens de bouw dient er rekening mee te worden gehouden dat de grond onder de kroonprojectie niet mag worden gebruikt voor welke bouwactiviteit of opslagplaats dan ook. Hier kunnen eventueel te zijner tijd nadere afspraken over gemaakt worden. Ophoging van de grond binnen de kroonprojectie kan tot een maximum van 10 cm met bij voorkeur een goed luchtdoorlatend materiaal (dit kan zand of grond zijn, maar dan los en niet verdicht en met een goede structuur). Bij meer ophoging zal de conditie van de bestaande bomen verslechteren.

6 Uitvoeringsaspecten

Milieu

Bomen

De bestaande bomen staan nu in beplanting/gras en zullen een breed uitgegroeid wortelstelsel hebben. Daarom blijven de bestaande plantvakken aan de twee parkzijden behouden, in ieder geval tot aan de kadastrale grens. Er is één uitzondering waar het plantvak over de kadastrale grens gaat en dit plantvak tot 4m vanaf de stam gehandhaafd moet blijven. (Volgens HIOR mag verharding worden aangebracht op afstand van 6x de stamdoorsnede, in dit geval gem. 50 cm. Omdat de bomen gewend zijn aan open grond (gras/beplanting) geldt een afstand stam-verharding van minimaal 4 meter). Bomen zijn een aandachtspunt tijdens de bouw. Tijdens de bouw dient er rekening mee te worden gehouden dat de grond onder de kroonprojectie niet mag worden gebruikt voor welke bouwactiviteit of opslagplaats dan ook. Hier kunnen eventueel te zijner tijd nadere afspraken over gemaakt worden. Ophoging van de grond binnen de kroonprojectie kan tot een maximum van 10 cm met bij voorkeur een goed luchtdoorlatend materiaal (dit kan zand of grond zijn, maar dan los en niet verdicht en met een goede structuur). Bij meer ophoging zal de conditie van de bestaande bomen verslechteren.

Bodem

Bij reguliere bouwvergunningen, herinrichting en bestemmingsplanwijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden.

Het uitgevoerde onderzoek in 2000 is verouderd. Er moet een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd op het hele terrein, ook ter plaatse van gedempte sloten en de huidige bebouwing (eventueel na sloop). Als er een ondergrondse tank aanwezig is moet deze worden verwijderd. Bodemonderzoeken blijven vier jaar geldig.

Grondwater

In geval van bemaling (grondwateronttrekking) voor bouwactiviteiten, warmte-koudeopslag, danwel civieltechnische werken zoals rioolaanleg etc., moet onderzoek worden gedaan naar eventueel nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Deze mogen op grond van de Wet bodembescherming niet verplaatst worden.

Conclusie: momenteel zijn er in de omgeving van het plangebied geen grondwaterverontreinigingen bekend. Het is vooralsnog niet aannemelijk dat door activiteiten in de bodem verontreinigd grondwater van elders in de stad wordt aangetrokken. Als er grondwater onttrokken wordt, dient er eerst onderzoek te worden gedaan. Dit onderzoek blijft vier jaar geldig.

Geluid

Wet Geluidhinder

Studie- en plangebied liggen binnen de invloedssfeer (geluidszones) van de Churchilllaan, Afrikalaan, Beneluxlaan, Columbuslaan en Marco Pololaan. Voor de bestemmingsplanprocedure moet de bouwiniciatiefnemer middels akoestisch onderzoek aantonen of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder. In het plan dient gestreefd te worden naar rustige buitenruimtes voor de kinderen. Dit geldt zowel voor de buitenruimte bij de scholen, als voor speelpleinen.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate zal bijdragen aan de toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Het begrip "(niet) in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof.

Het project bestaat uit een school met maximaal 26 groepen, een gymzaal, buitenschoolse opvang en ouderlokalen en een ruimte tbv welzijn. Er is sprake van minimaal 2 ontsluitingswegen, Verder bestaat het studiegebied uit voorzieningen zoals maatschappelijke voorzieningen, kerkelijke instelling, sociale culturele of (paramedische) instanties. Een dergelijke ontwikkeling valt niet rechtstreeks onder de Regeling NIBM genoemde lijst van gevallen.

Samenhang met andere projecten

De ruimtelijke context van het plan is relevant. Volgens de anti-cumulatiebepaling uit het Besluit NIBM zullen locaties, die gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsweg, en aan elkaar grenzen of zullen grenzen, dan wel in elkaars nabijheid zijn gelegen tot een afstand van ten hoogste 1000 meter, als één locatie moeten worden gezien. Deze bepaling is niet van toepassing indien de toename van de concentraties minder dan 0,1 mg/m³

bedraagt. In dit geval is het project As Kanaleneiland relevant. De bepaling beoogt te voorkomen dat door plaatsvinden van meerdere projecten met gevolgen voor de luchtkwaliteit in hetzelfde gebied IBM-toenames of verdere grenswaardenoverschrijdingen worden gecreëerd die niet gedekt zijn door maatregelen uit het NSL.

Flora en fauna

Ten behoeve van de Flora en Fauna-wet moet de initiatiefnemer van een project een natuurinventarisatie (laten) uitvoeren. Alvorens te beginnen met sloop, bouw of verbouw moet de initiatiefnemer door onderzoek vaststellen of er in of in de nabijheid van het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn waarvan het leefgebied door het plan wordt aangetast. Indien bij de inventarisatie beschermde planten of diersoorten worden aangetroffen en het leefgebied van deze soorten verkleint of verdwijnt tengevolge van het initiatief dan dient dat gemeld te worden en moet ontheffing worden aangevraagd. Aan ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden; een vaak voorkomende voorwaarde is dat verloren gaande biotoop moet worden gecompenseerd. Het is raadzaam het onderzoek vroegtijdig uit te voeren.

Broedvogels

Werkzaamheden mogen geen verstoring veroorzaken voor broedende vogels. Gezien de hoeveelheid bomen rondom de projectlocatie is dit een reëel risico. De start bouw dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Aandachtspunten

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren.

Daarnaast verdient het aanbeveling tijdig nader onderzoek te starten naar het gebruik van het huidige gebouw door de gewone dwergvleermuis. Voor dit onderzoek moeten twee veldbezoeken gedaan worden tussen 15 mei en 15 juli en twee tussen 15 augustus en 15 september. Zo kan er worden bepaald of het gebouw een functie heeft als paarverblijfplaats.

Er kan ook voor worden gekozen om uit te gaan van aanwezigheid van deze soort en vooraf reeds mitigerende maatregelen te treffen. De te treffen maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden. Gedacht moet worden aan het ophangen van enkele (3-4) vleermuiskasten die gebruikt kunnen worden

als paarverblijf door de gewone dwergvleermuis. Verder geldt dat sloop van de gebouwen is gebonden aan perioden waarin vleermuizen het minst kwetsbaar zijn (in dit geval vanaf april tot en met juli). In de nieuwbouw dienen nieuwe vleermuisverblijfplaatsen aangebracht te worden.

Duurzaamheid

De gemeente ziet er op toe dat initiatiefnemers duurzaamheid integraal meenemen in de projectontwikkeling. Daarom vraagt de gemeente de initiatiefnemer om in een visiedocument duurzame ontwikkeling/Duurzaam Huis-vesten aan te geven hoe hij toekomstwaarde, duurzaamheid en leefbaarheid invult. Ook de doelstellingen voor het materiaalgebruik bij de nieuwbouw zullen moeten worden geformuleerd.

Algemene randvoorwaarden

Geen gebruik van koper of zink en uiterste terughoudendheid van lood (voldoende alternatieven met een veel lagere milieubelasting beschikbaar.

Milieuclassificatie bouwproducten Nibe);

Binnenmilieuklasse B voor thermisch comfort en binnenluchtkwaliteit C voor akoestisch en visueel comfort voor gebouwen waar kinderen lang en regelmatig verblijven;

CO₂-uitstoot van een bouwwerk (lees gemakshalve : op duurzame inkoop en op hoog opwekkingsrendement gecorrigeerde EPC) 80% lager ten opzichte van gebruikelijk wettelijk niveau. Dit is afhankelijk van de technische haalbaarheid van de oplossingsrichtingen.

Een GPR streefscore van 8, of een aantoonbaar vergelijkbare score.

Scholenbouw

Het plan voorziet in de bouw van scholen. Dat zal een gemeentelijk bouwwerk worden (in gebruik door verschillende organisaties). Dat betekent dat tenminste de gemeentelijke Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten 2005 van toepassing is, inclusief de daarna vastgestelde doelstellingen voor gemeentelijke 'werken', zoals extra energiezuinigheidsdoelen en toepassing van FSC- gecertificeerd hout. Op grond van deze leidraad en de latere gemeentelijke doelstellingen moet de bouwinitiatiefnemer ten behoeve van een goede en tijdige implementatie van dit beleid inzichtelijk maken hoe het bouwwerk bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen, waaronder voor energie.

Daarnaast heeft de gemeente voor scholen en in die geest ook voor functies waar kinderen langdurig verblijven, zoals Buitenschoolse Opvang, binnenmilieueisen vastgesteld.

Uit onderzoek blijkt dat het binnenklimaat van scholen onder de maat is. Daarom heeft de gemeente Utrecht (DMO onderwijshuisvesting, DD&GD, SO/Vastgoed en SI/MiDu) voor scholen een kwaliteitsimpuls gelanceerd om de binnenmilieukwaliteit substantieel te verbeteren. Daartoe zijn voor scholen prestatie-eisen vastgesteld, waaraan de verschillende thema's, die de kwaliteit van het binnenmilieu bepalen, moeten voldoen. Aangevoerd moet worden dat de nieuwbouw van de scholen minimaal aan de vastgestelde prestatie-eisen voldoet.

Energie en klimaat

Gemeentelijk beleid

Met een prestatiegericht instrument als moet het volgende resultaat gehaald worden:

Voor bouwwerken, anders dan woningbouw: gemiddeld 7,5. Vanwege de aanwezigheid van het stadsverwarmingsnet is de streefscore voor het onderwerp energie voor dit project 8-8,5 of een aantoonbaar vergelijkbare score

Leefomgevingkwaliteit

Aandachtspunt

Het inzichtelijk maken van bezonning, schaduw en wind in relatie tot de functies in de (semi) openbare ruimte kan helpen bij het ontwerpproces van gebouw en die ruimte. Zie de bijlage voor een verdere toelichting op de milieuraandvoorwaarden en aandachtspunten.

Archeologie

Het studiegebied Kanaleneiland Zuid bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met een archeologische verwachting (het plangebied) en deels in een gebied zonder archeologische verwachting (het zuidelijke deel van het studiegebied). Het gebied met archeologische verwachting is gebaseerd op de ligging op de stroomrug waar bewoningsresten uit vroegere periodes verwacht kunnen worden.

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat, indien de initiatiefnemer bodemingrepen voornemens is, die archeologievergunningplichtig zijn volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, hij door een archeologisch onderzoeksrapport moeten aantonen of er al dan niet sprake is van archeologische resten. Indien er sprake is van archeologische resten, moet de initiatiefnemer deze laten opgraven. Indien er geen sprake van is, zal het plangebied middels een selectiebesluit archeologisch worden vrijgegeven.

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, Team Cultuurhistorie, te worden gedaan.

Toelichting en argumentatie economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gefinancierd uit de normbudgetten die binnen het Masterplan Primair Onderwijs ter beschikking zijn gesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd: de plankosten en het planschaderisico worden gedragen door de initiatiefnemer.

Projectomgeving (relaties en beheer)

Ten noorden van het plangebied wordt het Centrumplan Kanaleneiland ontwikkeld. Hoewel daar eveneens voorzieningen worden ontwikkeld, is dat veelal voor een andere doelgroep en op een grotere schaal. De voorzieningen zijn van een ander type dan die in zuid worden ontwikkeld. Ze variëren van kleinschalige plintfuncties tot de herbouw van het ROC, en de aanpak van het winkelcentrum.

Rondom het studiegebied en het te renoveren plantsoen staan de woningen, gegroepeerd in een stempelstructuur rond een pleintje. De portiekflats van die woningen worden de komende periode gerenoveerd, en ook de pleintjes krijgen een opknapbeurt. Deze projecten hebben een indirecte relatie met de scholen.

De ontwikkeling van de scholen, en, wellicht op termijn van de hele groene kamer, moet er voor zorgen dat Kanaleneiland-Zuid een betere plek om te wonen, werken en recreëren wordt, en het imago van de wijk verbetert.

7 Verantwoording proces en aanpak voor het vervolg

Het gevolgde samenwerkingsproces

Deze bouwvelop is gemaakt in nauwe samenwerking tussen de gemeente en de schoolbesturen SPOU en PCOU. Het resultaat van dit proces wordt als advies aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd.

Het gevolgde participatieproces

Het participatieniveau is 'adviseren', voor wat betreft toekomstige gebruikers van de scholen. De randvoorwaarden in de bouwvelop komen in nauw overleg met hen tot stand. Voor andere belanghebbenden, zoals omwonenden, is het participatieniveau 'raadplegen'. Dat houdt in dat deze belanghebbenden worden geïnformeerd en om een reactie gevraagd. Vervolgens bepaalt de gemeente of de bouwvelop naar aanleiding van reacties wordt aangepast.

Bij het opstellen van het gebiedsplan 'Vooruit in Kanaleneiland-Zuid' in 2009/'10 heeft de gemeente voor het eerst met de buurt gesproken over een nieuw scholen- en voorzieningencluster in het Marco Poloplantsoen. Nadat de initiatiefnemers hun plannen hadden geconcretiseerd, is 1 februari 2012 een bijeenkomst gehouden om de buurt hierover te informeren. Tijdens deze inloopavond, met 18 bezoekers, zijn buurtbewoners ingelicht over het nieuwbouwplan voor de hele dagschool en over de planprocedures.

De aanwezigen waren vooral nieuwsgierig naar wat voor schoolgebouw er zal komen. Enkele bewoners maakten zich zorgen over het behoud van het groen naast de Rafaelschool. Die zorg kon worden weggenomen: het groen van het Marco Poloplantsoen blijft behouden. Andere zorgen gingen over de hoogte van de nieuwbouw en over de verkeersafwikkeling. Die zorgen kwamen ook naar voren tijdens de consultatieperiode, waarin 2 belanghebbenden een reactie aan de gemeente hebben gestuurd. De nieuwe school wordt twee tot drie lagen hoog, wat met de groene rand en de afstand tot de woningen van minimaal 25 meter acceptabel wordt geacht. Voor een goede verkeersafwikkeling is nu in de Bouwvelop opgenomen dat er exclusieve haal- en brengplekken nodig zijn om het haal- en brengverkeer tijdens piekmomenten te kunnen opvangen.

Tijdens de consultatie heeft de gemeente een gesprek gevoerd met de vertegenwoordigers van de naastgelegen kerk, het buurthuis, het gezondheidscentrum en de tandartspraktijk. Deze partijen wilden graag weten welke invloed de Bouwvelop en de scholenontwikkeling op hun locatie zal hebben. Naar aanleiding van het gesprek zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de Bouwvelop, zo is de randvoorwaardenkaart voor wat betreft het voorzieningendeel minder specifiek gemaakt. Een belangrijke zorg van deze partijen is mogelijke parkeeroverlast veroorzaakt door de nieuwe school. Hoewel het plan voldoet aan de parkeernorm, is er bij de schoolbesturen aandacht nodig voor het parkeergedrag van het personeel.

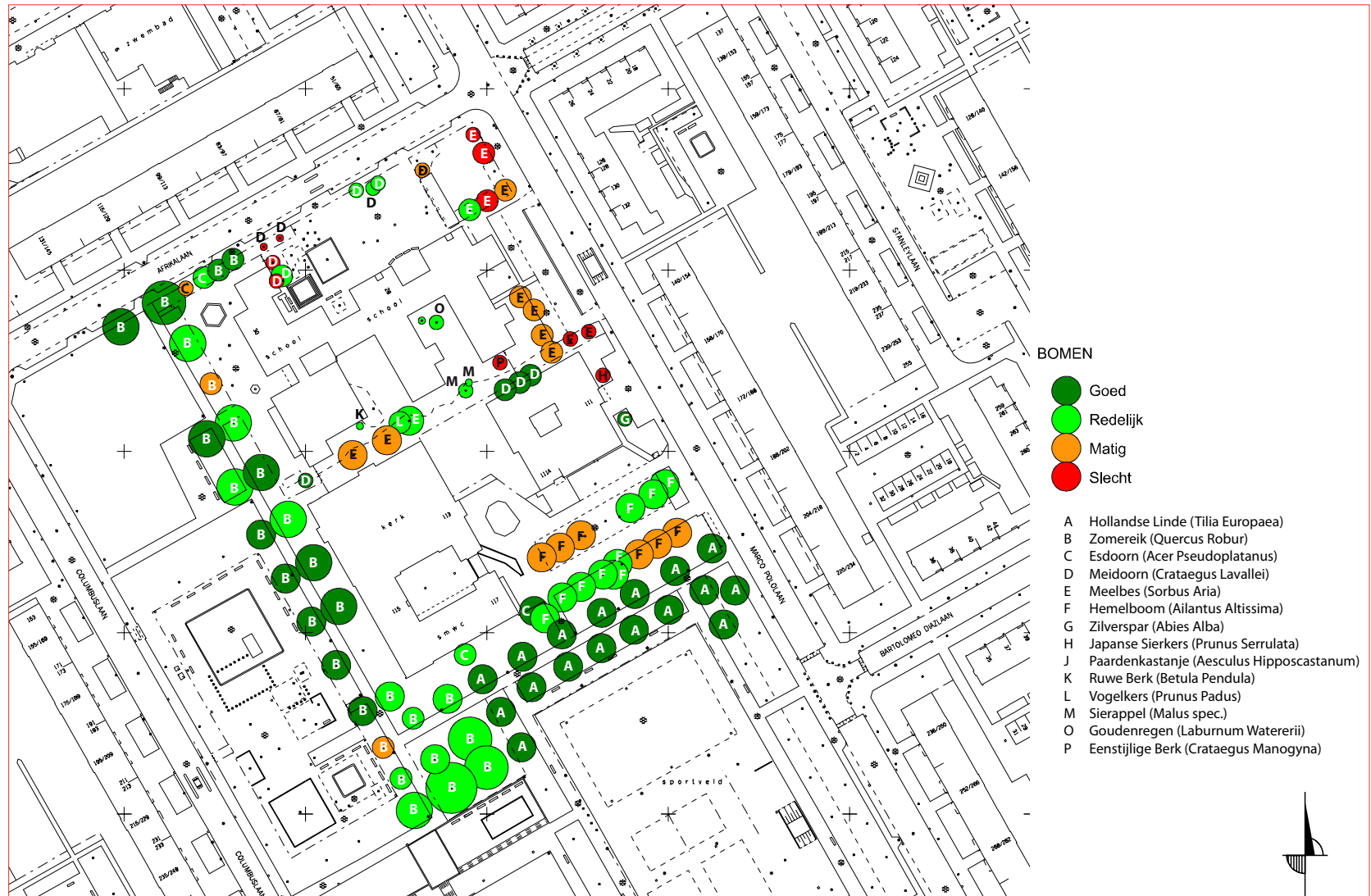
Te volgen Planproces

Na vaststelling van de bouwvelop maakt de gemeente een bestemmingsplan voor het plangebied, om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Planning van voorgestelde werkwijze

Na vaststelling van de Bouwvelop stelt de gemeente het bestemmingsplan op dat naar verwachting in het najaar van 2012 ter visie wordt gelegd. Dan kan het bestemmingsplan in de eerste helft van 2013 in werking treden. Indien ook de omgevingsvergunning op tijd wordt aangevraagd en verleend, kan sloop-nieuwbouw na de zomer van 2013 starten.

Bijlage bomenparagraaf



Weergave van de bomen-inventarisatie binnen het plangebied

Bijlage parkeervariant



Bijlage milieu

Geluid

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. De Wet geluidhinder beschermt enkel "geluidsgevoelige" objecten zoals woningen, scholen, medische centra. In het algemeen kan gesteld worden dat functies waar men verblijft voor wonen, zorg of onderwijs als geluidsgevoelig zijn aan te merken. De Wet geluidhinder is van toepassing op het voeren van een ruimtelijke procedure tot het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming (bestemmingsplan). De Wet geluidhinder is v.w.b. wegverkeerslawaaï niet van toepassing bij een woonerf of in een 30 km gebied. Nieuwe woonbestemmingen zijn mogelijk indien de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Tevens heeft het college de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen. Dit is gebonden aan een wettelijk maximum. In onderstaande tabel zijn de diverse grenswaarden voor nieuwe woningen langs bestaande geluidsbronnen weergegeven. Het plangebied ligt alleen in de geluidzones van (binnenstedelijk) wegverkeer.

Wegverkeer – binnenstedelijk	
Gezondheidsgebouwen, anders dan woningen	
voorkeursgrenswaarde	48 dB
Maximale ontheffingswaarde	53 dB

Luchtkwaliteit

In het onderhavige project keren dezelfde functies na sloop terug. De locatie ligt niet langs drukke (snel) wegen of vaarwegen. De Beneluxlaan wordt bovendien nog afgeschermd door 1e lijnsbebouwing. Dat geldt ook voor het Amsterdam-Rijnkanaal. De dichtstbijzijnde drukke (snel)wegen is de Rijksweg A12. maar deze ligt ruim buiten de onderzoekszones. Er hoeft in het

kader van de gevoelige bestemmingen niet te worden onderzocht of sprake is van een (dreigende) overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit.

Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheid of in dit project duurzame ontwikkeling is daarbij de ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generatie de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Impliciet betekent dit ook aandacht voor de People, Profit en Planet componenten in het duurzaamheidsstreven. Duidelijk is dat duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling breed gedefinieerd en uitgewerkt moet worden. Het gaat dan onder andere over materiaalgebruik, watergebruik, binnenmilieu, flexibiliteit en toekomstwaarde. Ook fossiel energieverbruik en leefomgevingskwaliteit horen daar bij, maar worden vaak nog apart toegelicht. Zo ook hier.

Naast het in algemene zin terugbrengen van de milieubelasting door bouwen en gebruiken van bouwwerken heeft het gemeentelijk beleid⁽¹⁾ een aantal speerpunten benoemd. Dat is duurzaam hout, water(bodem)kwaliteit, fossiel energieverbruik en, voor gebouwen waar kinderen lang verblijven, binnenmilieu⁽²⁾. De gemeente heeft expliciet vastgelegd⁽³⁾ dat de mens- en milieuvriendelijkheid van het stadskantoor de beoogde maat is voor nieuwe gemeentelijke gebouwen.

Tenslotte heeft de gemeente vastgelegd 100% duurzaam te willen inkopen. Naast traditionele zaken als elektriciteit en papier, geldt dat ook voor eigen bouwwerken.

Samengevat kan gesteld worden dat de gemeente al jaren een stevig verankerd duurzaamheidsbeleid voert. Alle nieuwe ontwikkelingen in de stad moeten een bijdrage leveren aan het verzilveren van dat beleid.

- 1 Kadernota Duurzaam Bouwen, Milieubeleidsplan, Utrecht maakt Nieuwe Energie, Collegeprogramma
- 2 FSC convenant, Waterplan, Utrecht maakt Nieuwe Energie, PvE binnenmilieu
- 3 Raadsvergadering 31 mei 2007

Daarbij gelden gemeentelijke gebouwen en bouwwerken die onder regie/ verantwoordelijkheid van de gemeente vallen als voorbeeld en moeten de gemeentelijke geloofwaardigheid ondersteunen.

Duurzaam bouwen

Centraal in het duurzaam bouwen beleid, Dubo, van de gemeente staat het visiedocument van de bouwinitiatiefnemer over duurzaam huisvesten. Daarin verwoordt de initiatiefnemer zijn visie op de toekomstbestendigheid van de planontwikkeling en de bouwwerken, vast te leggen in een ambitie. Vanuit die visie wordt vervolgens geconcretiseerd naar maatregelen. De gemeente heeft een beleid vastgesteld voor duurzame ontwikkeling met het doel de milieubelasting van wonen, werken en verblijven te verminderen.

Er zijn specifieke handreikingen en afspraken gemaakt, zowel voor

- gemeentelijke bouwprojecten (de Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten 1997; geactualiseerd in 2005) en
- gebouwen waar kinderen lang verblijven (in het bijzonder onderwijs-huisvesting) dienen een goed thermisch comfort en een gezonde binnenluchtkwaliteit te hebben;
- woningbouw (Beleidskader Integrale woningkwaliteit, herzien in 2006),
- de openbare ruimte (Handboek openbare ruimte, bijlage Duurzaam materiaalgebruik openbare ruimte).

De dimensies van duurzaam bouwen zijn energie, materiaalgebruik, water- en afvalstromen, gezondheid van gebruikers en toekomstwaarde van een gebouw. De trend is Dubo prestatie-eis gericht aan te sturen. Niet meer lijstjes met tientallen maatregelen, maar een rapportcijfer van de beoogde kwaliteit van het bouwwerk: “Er moet een ‘8’ gescoord worden”. Hoe en met welke maatregelen die score gerealiseerd kan worden, wordt overgelaten aan de creativiteit van de bouwinitiatiefnemer en de lokale omstandigheden. Met een instrument als GPR-gebouw (www.gprgebouw.nl, beschikbaar binnen de gemeente) behoudt de ontwikkelaar of architect de volledige vrijheid om het nieuwe project naar eigen inzicht mens- en milieuvriendelijk in te vullen.

De gemeente Utrecht wil concrete stappen zetten naar een duurzame samenleving en geeft zelf het goede voorbeeld. Vanaf 2010 koopt zij 100% duurzaam in.

Er zijn inmiddels duurzaamheidscriteria vastgesteld voor diverse productgroepen w.o. de productgroep Nieuw te bouwen kantoorgebouwen. Hieronder worden in principe alle bouwcategorieën verstaan die overheden bouwen. De prioriteit ligt naast kantoorgebouwen ook bij onderwijs- en zorggebouwen. Door gemeentelijke gebouwen op duurzame wijze te realiseren (en dus in te kopen) wordt een significante milieuwinst behaald.

Ook bij duurzaamheid gaan de kosten voor de baat uit. Investerings in Dubo moeten gedaan worden, de winst komt later. Daarom hanteert de gemeente het begrip ‘Total cost of ownership’. Dat is een manier om de totale eigendomskosten in kaart te brengen. Daarbij zijn niet alleen de directe kosten in beeld gebracht, maar ook de indirecte kosten, zoals kosten voor gebruik, beheer en onderhoud tot een bepaalde looptijd. Voordelen in de gebruiksfase van het gebouw kunnen gekapitaliseerd worden en betrokken bij de besluitvorming over hogere investeringen. In het bijzonder energielasten en personeelskosten⁽⁴⁾ zijn daarbij interessant.

Energie

Hoewel energie ook een onderdeel is van Duurzaam Bouwen, wordt het vaak toch apart toegelicht. Ook op het gebied van energie is de Kadernota Duurzaam Bouwen van belang, maar ook de ambities zoals die verwoord zijn in het Milieubeleidsplan. Daarin staat de ambitie “Utrecht in 2030 CO₂-neutraal”. Deze doelstelling is nog eens verwoord in het programma “Utrecht maakt Nieuwe energie” (2009).

Ook hier geldt dat de planontwikkeling een bijdrage moet leveren aan het behalen van de beleidsambitie. Daartoe stuurt de gemeente aan op het doen van onderzoek naar optimale energievoorzieningen (energievisie), zowel betrekking hebbend op milieu-effect en kosten als terugverdieneffecten en haalbaarheid.

⁴ Verzuimkosten en productiviteitsverhoging, tot € 4.000,= tot € 6.000,= per personeelslid per jaar.

Door naar de potenties te zoeken die de wijk voor het project zelf biedt, ontstaan soms interessante combinaties, bijvoorbeeld uitwisseling van warmte- en koudevraag tussen woningen en utilitaire functies. Voorts geeft de inzet van het aanwezige warmtenet een aanzienlijke CO2-reductie.

Programma Utrecht maakt nieuwe energie

De gemeente heeft in haar Milieubeleidsplan op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd: "Utrecht in 2030 CO2 neutraal." Ontwikkel en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren om deze ambitie te realiseren. Daarbij komt dat de gemeentelijke organisatie in 2012 CO2 neutraal moet zijn.

De gehele bouwvlek met de ontwikkeling van het voorzieningencluster wordt als een samenhangende totaalontwikkeling gezien. Dit bouwinitiatief moet tevens voorzien in een toekomstbestendige energievoorziening. Een onderzoek naar de economische en ecologische optimale energievoorziening is van belang. Immers de combinatie van functies van brede school, voorzieningen en woningbouw biedt kansen. De volgorde van de Trias Energetica is daarbij bepalend. De inzet van maatregelen om de CO2 uitstoot te verminderen gaat in de volgorde:

1. energiebehoefte verminderen;
2. inzet van duurzame bronnen; en
3. een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht.

Voor het te ontwikkelen bouwplan wordt een nadere studie naar de energievoorziening van deze ontwikkeling gevraagd.

In het plangebied ligt stadsverwarming. Aansluiting op het stadsverwarmingsnet of een verwarmingssysteem installeren met vergelijkbaar significant beter resultaat is vereist vanuit het milieu-effect (vermindering uitstoot broeikasgassen).

Daarbij heeft het de voorkeur dat de ontwikkelaar met de gemeente in een vroeg stadium overlegt hoe het thema energie integraal onderdeel kan uitmaken van het project. Een onderdeel energie in het eerder genoemde visiedocument Duurzame ontwikkeling/Duurzaam huisvesten kan een eerste stap zijn in die integrale aanpak.

Duurzaam materiaalgebruik

Een van de doelen van stedelijke vernieuwing is het bevorderen van een duurzaam materiaal gebruik in de bouw, de grond-, de weg- en waterbouw, het onderhoud en renovatie. Duurzaam bouwen (Dubo) wordt vaak slechts geassocieerd wordt met milieuvriendelijke maatregelen binnen een gebouw; dat is een te enge benadering. In zijn historische context is Dubo veel breder en diepgaander en gaat het over alle processtappen, van initiatief via ontwerp, uitvoering tot oplevering, over alle levensfasen in de gebouwde omgeving, van stedenbouw via nieuwbouw, gebruik tot sloop, over alle thema's, zoals materiaalgebruik, energie, water, groen, binnenmilieu, flexibiliteit en uitgestrekt over alle sectoren van woningbouw via utilitaire bouwwerken tot de GWW-sector⁽⁵⁾. Dat betekent dat in al die stappen en fasen en over al die thema's en sectoren inspanning gepleegd moet worden om inhoudelijke inbreng te leveren.

Vanwege de politieke en maatschappelijke aandacht, krijgen de volgende speerpunten momenteel meer dan gemiddeld aandacht. Dat zijn energie/klimaat en enkele specifieke materiaalgebruiken.

Leefomgevingkwaliteit

Prettig kunnen vertoeven in de (semi-)openbare ruimte is van groot belang voor het welbevinden van mensen. Er zijn stedenbouwfysische factoren die de leefomgevingkwaliteit, passend bij een bepaald gebruik of functie van de (semi-) openbare ruimte, beïnvloeden. Deze zijn min of meer meetbaar. Het gaat dan om thema's als zon/schaduw, windklimaat, spraakverstaanbaarheid en luchtverontreiniging/stank. Voor zover wettelijke regelgeving daar iets over bepaalt, gaat behartiging van de leefomgevingkwaliteit boven de wettelijke eisen uit. welbevinden is het uitgangspunt.

Voor elk van bovenstaande milieuthema's zijn toetswaarden opgesteld om de belevingskwaliteit van het gebruik in de openbare ruimte te bepalen. Het doel van deze toetswaarden is om een instrument in handen te hebben wat als richtlijn kan fungeren voor het bepalen van het soort gebruik in de openbare ruimte. Voor de verblijffunctie zullen strengere richtlijnen gelden voor de milieuthema's dan voor lopen of fietsen in die openbare ruimte.

⁵ GWW-sector: grond-, weg- en waterbouw, dus grondverzet, wegenbouw, waterbeheer en riolering, waterwegen, inrichting openbare ruimte e.d..

