

Bouwenvelop



Kindercluster Teun de Jagerdreef

Juni 2012

Bouwenvelop

Kindercluster Teun de Jagerdreef

Juni 2012



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

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

Projectmanagement

Carla Mesman, 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	26
1.3	Plangebied	6	Bijlage 3: Kabels en leidingen	27
1.4	Eigendomssituatie	6	Bijlage 4: Waarde archeologie	28
2	Huidige situatie	8		
2.1	Ruimtelijke en functionele situatie	8		
2.2	Bereikbaarheid en parkeren	8		
2.3	Openbare ruimte	8		
2.4	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		
4.6	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 scholen in Overvecht laat te wensen over, 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 Raad vastgestelde kaders (het Masterplan Primair Onderwijs en het Gebiedsplan Spoorzone) houden rekening met het ontwikkelen van een kindercluster aan de Teun de Jagerdreef.

De gemeenteraad heeft op 8 december vastgesteld dat er een kindercluster ontwikkeld moet worden op de Teun de Jagerdreef, zodat de schoollocaties van de Winterboeidreef 6 en 10 en de Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 5 kunnen worden samengevoegd. Het programma kan worden uitgebreid met andere functies zoals buitenschoolse opvang, kinderopvang en een buurthuis. In het buurthuis kunnen bijvoorbeeld cursussen gegeven worden en activiteiten voor jongeren worden georganiseerd. De gymzalen kunnen (ook in de avonden) door (sport)verenigingen worden gebruikt.

1.2 Doel

In de voorliggende Bouwenvelop Kindercluster Teun de Jagerdreef worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor bebouwing en openbare ruimte gegeven voor de te ontwikkelen locatie. 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 geheel zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

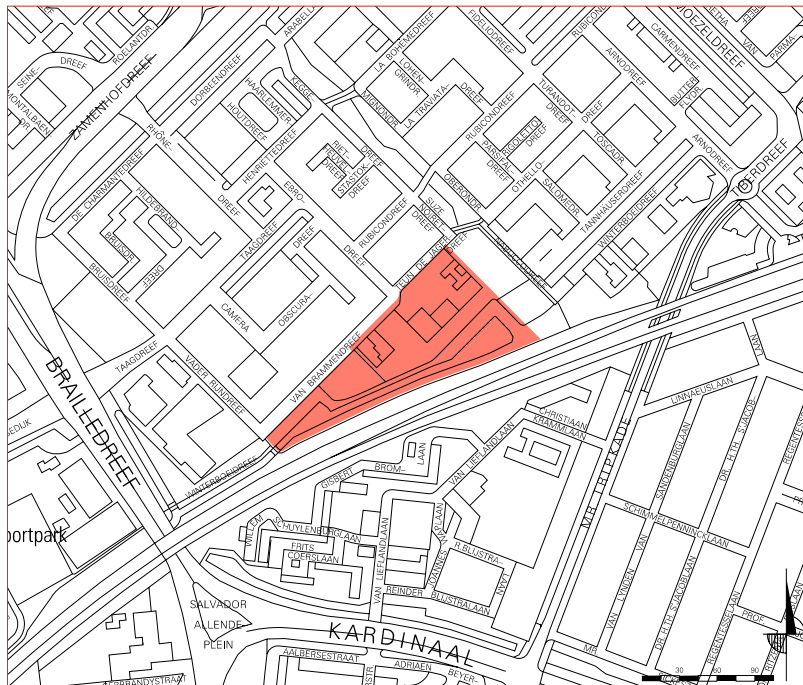
1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van Overvecht en is onderdeel van Gebiedsplan Spoorzone. Het wordt begrensd door de Van Brammendreef-Teun de Jagerdreef, de spoorlijn Utrecht-Hilversum en het verlengde van de Suze Noiretdreef. De omvang van het plangebied is circa 3,8 hectare.

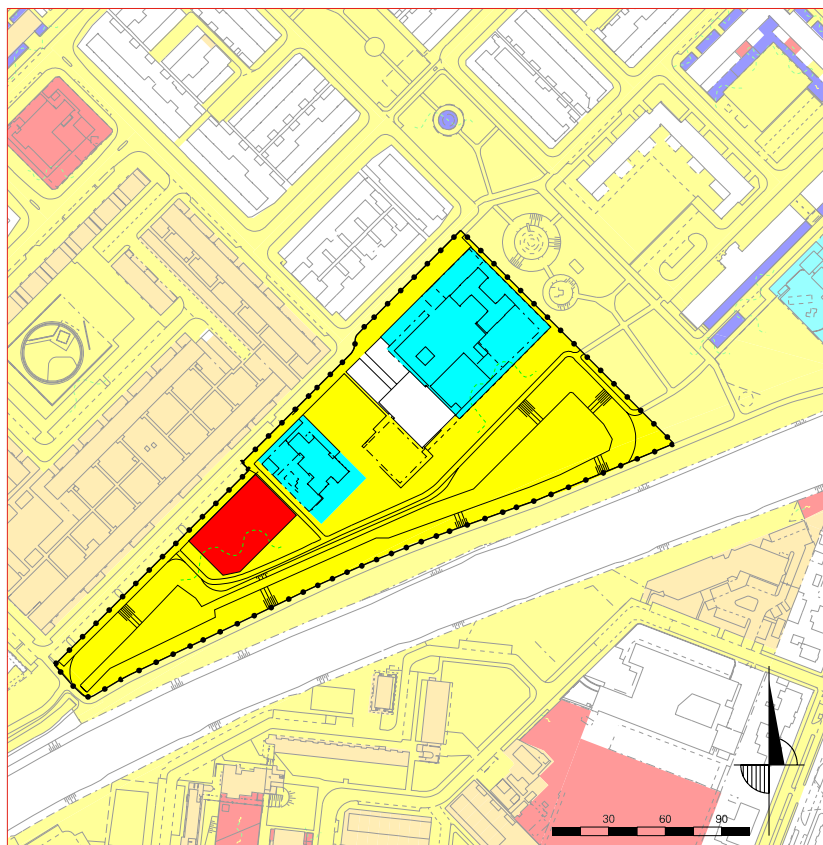
1.4 Eigendomssituatie

De panden en bijbehorende gronden bij Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 3 en 5 zijn eigendom van Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (totaal circa 5.790 m²). Een deel van het plangebied is eigendom van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht (ca. 1.525 m²). Dit is openbaar gebied. De gymzalen (Teun de Jagerdreef 1) en het voorterrein daarvan zijn eigendom van het Trajectum College (circa 1.415 m²).

De overige gronden zijn openbaar gebied en eigendom van Stadswerken gemeente Utrecht.



Liggings Plangebied



- Stadswerken
- Stadsontwikkeling
- Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
- Particulier

Rechts:
Luchtfoto plangebied

Links:
Eigendomssituatie

2 Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

In de panden Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 3 en 5 is Openbare Basisschool Overvecht gevestigd (inclusief gemeentelijke gymzaal). Daarnaast is er een gebouw met twee gymlokalen met bijbehorende kleedruimten. Dit gebouw is in gebruik door het Trajectum College. De gymzalen worden ook in de avonduren door (sport)verenigingen gebruikt. Naast deze gymlokalen ligt een omheind openbaar speelveld.

Ten noordwesten van het plangebied liggen eengezinswoningen en portiekflats. Ten noordoosten van de locatie liggen speelplekken. De portiekflats zullen gedeeltelijk worden gesloopt in het kader van het herontwikkelingsplan Camera Obscuradreef (zie bijlage 1, pagina 24 en 25).

De scholenlocaties aan Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef zijn gebouwd als losse elementen in het groene raamwerk. Dit is kenmerkend voor Overvecht. De verschillende gebouwen hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen (maximaal circa 7 meter). De entrees en schoolpleinen liggen aan de kant van de Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef. Aan de zijde van het park zijn de gebouwen veelal gesloten en omzoomd door bomen en struiken. Hierdoor zijn ze vanuit het omliggende park nauwelijks zichtbaar.

2.2 Bereikbaarheid en parkeren

Op eigen terrein zijn circa 10 parkeerplaatsen aanwezig. Langs de Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef wordt op de rijbaan geparkeerd door zowel bewoners van aangrenzende woningen als gebruikers van de scholen. Incidenteel wordt er buiten de officiële parkeerplaatsen geparkeerd.

2.3 Openbare ruimte

De locatie ligt in het Spoorzoompark. Dit is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Openbaar groen, waterpartijen, boomgroepen en fiets- en wandelpaden zijn kenmerkend voor dit deel van het groene raamwerk van Overvecht. Door de begrenzing van de schoolterreinen met hekken, de opgaande beplanting rondom de gebouwen en de blinde gevels van de gymzalen vormt het geheel een 'obstakel' in het park.

Bomeninventarisatie

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. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in bijlage 2.

2.4 Erfgoed

Het pand Teun de Jagerdreef 5 is een zogenaamde MUWI-school. Dit is een schooltype dat speciaal ontwikkeld is na de oorlog om seriematig scholen te kunnen bouwen. Het is ontwikkeld door het Rotterdamse Aannemersbedrijf Muys & De Winter (MUWI). Kenmerkend is de H-opzet met de centrale hal, c.q. trappenhuis met daaraan gekoppeld de lokalenvleugels, waarbij de lokalen zo zijn geplaatst, dat ze aan twee zijden licht krijgen. De school aan de Teun de Jagerdreef behoort tot derde serie uit 1965. Er is ook in die periode een gymnastieklokaal volgens hetzelfde systeem bijgebouwd. MUWI scholen behoren tot een karakteristieke categorie scholen uit de jaren zestig. De school aan de Teun de Jagerdreef is nog geheel gaaf.

Overvecht-Zuid wordt gekenmerkt door een indeling in carrévormige buurten, gescheiden door groene voegen, voorzieningen (winkels) in buurtcentra en losse voorzieningen als scholen en kerken in het groen. De buurten worden van elkaar gescheiden door groene voegen (met paden en speelplekken) welke verbonden zijn met de parkaanleg. Ze vormen één doorlopend groen netwerk. De groene voeg grenzend aan het plangebied is nog bijzonder gaaf en heeft daardoor een hoge cultuurhistorische waarde.



ALGEMEEN

- Plangrens
- Topografische gegevens
- Kadastrale gegevens

FUNCTIES

- Onderwijs
- Speel terrein school
- Prive groen
- Gymzalen Trajectum College

BEREIKBAARHEID

- Parkeren
- Verblijfsgebied
- Entree

OPENBARE RUIMTE

- Openbaar groen
- Water
- Bomen
- Openbaar speelveld

Huidige situatie

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.

De nieuwe ontwikkeling past noch in het geldende noch in het nieuwe bestemmingsplan.

(Ontwerp)-bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand

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

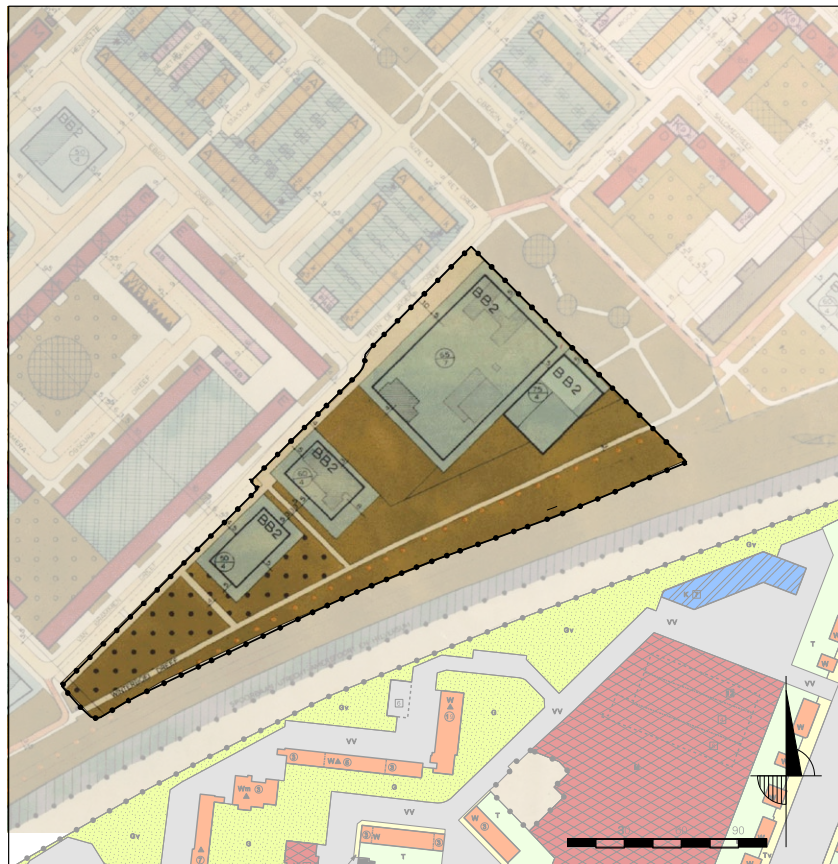
Artikel 19 Maatschappelijk

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

Ter plekke van het pand Van Brammendreef 4 mag het bouwvlak voor maximaal 60% worden bebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 meter. Voor het andere bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van maximaal 70% en een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

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.



BB2 OPENBARE EN BIJZONDERE GEBOUWEN EN BIJBEHOORENDE TERREINEN 2

maximaal bebouwingspercentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte
maximale goothoogte

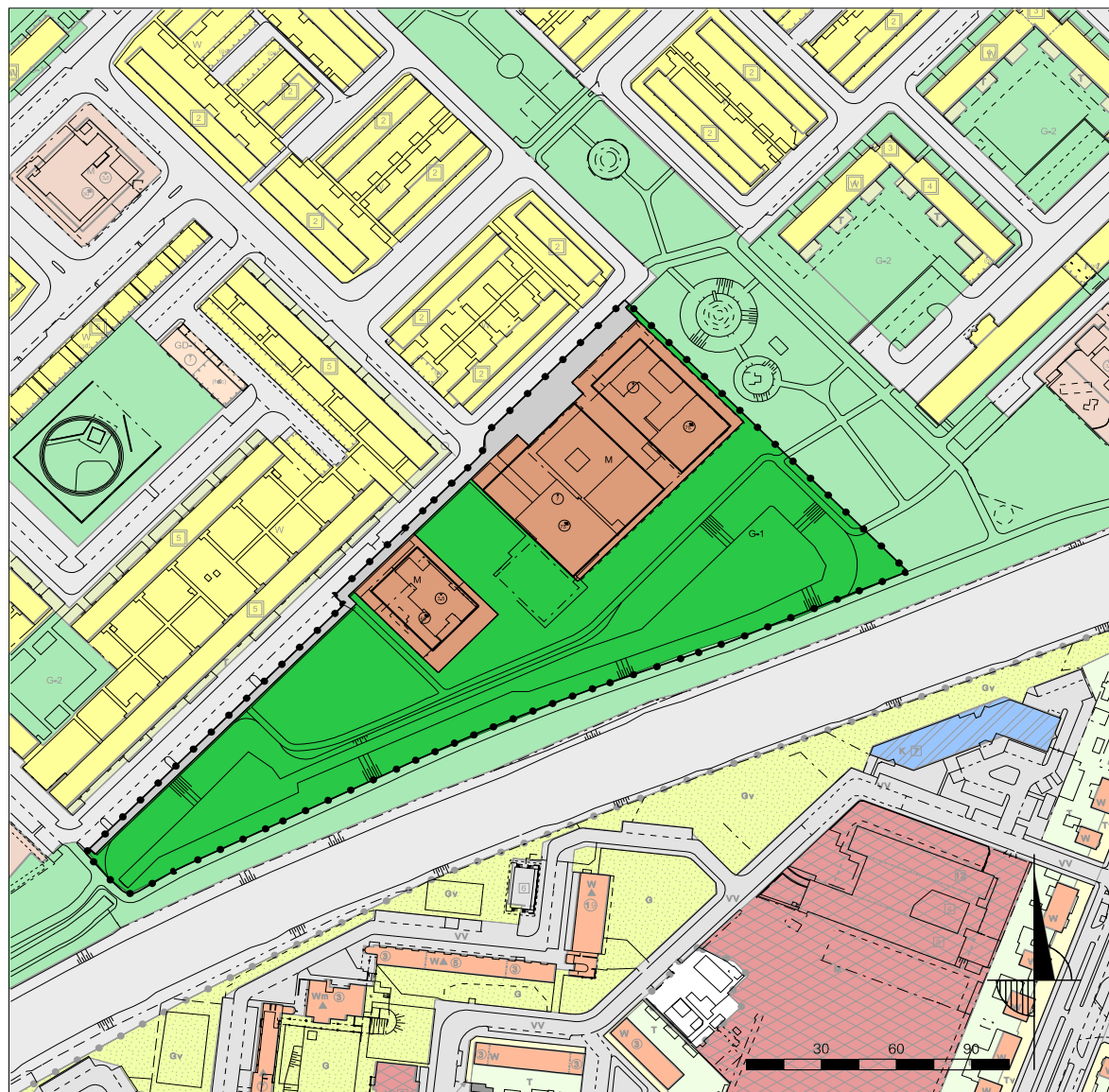
WEGEN
rijweg
parkeerstrook
fietspad
voetpad
berm

GROENVOORZIENING A

GROENVOORZIENING B

Uitsnede bestemmingsplan 'Overvecht' (1987).

Uitsnede ontwerp-bestemingsplan 'Overvecht-Noordelijke Stadsrand' 2012)



- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | G-1 Groen - 1 |
|  | M Maatschappelijk |
|  | V-VB Verkeer - Verblijfsgebied |

4 Randvoorwaarden en eisen van het programma

Uitgangspunt is ontwikkeling van een compact kindercluster, aansluitend bij het karakteristieke principe van losse elementen in het groen. De ligging in het Spoorzoompark én de directe zichtbaarheid voor passerende treinreizigers vragen om specifieke randvoorwaarden. Hiervoor wordt een ruime bouwvelop geboden die meerdere varianten mogelijk maakt. Afhankelijk van de te kiezen optie moet meer of minder herinrichting van de parkomgeving bij de ontwikkeling betrokken worden.

Ontwerp van het gebouw en herinrichting van de omgeving als gevolg van de ontwikkeling vormen één ontwerpopgave. In het gehele proces moeten ze zo op elkaar worden afgestemd zodat het kindercluster en het park ruimtelijk en functioneel een meerwaarde voor elkaar zijn.

4.1 Functies

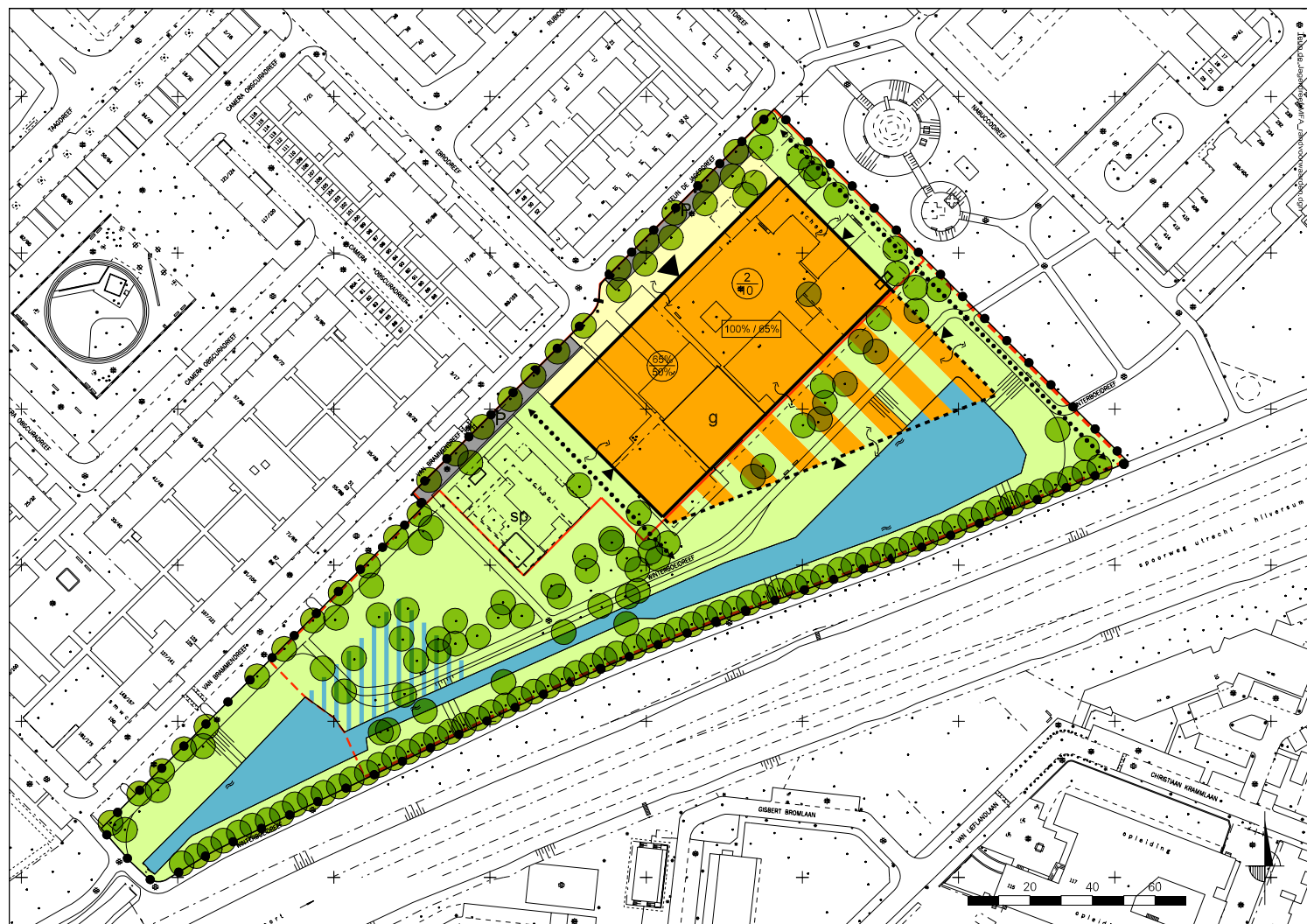
Kindercluster Teun de Jagerdreef bestaat uit 23 leslokalen, twee speellokale, een multifunctionele zaal, twee nieuwe gymzalen, twee gymzalen van Trajectum College, een buurthuis van maximaal 600 m² en mogelijk voorzieningen ten behoeve van kinderopvang. De totale omvang van de nieuwe accommodatie bedraagt daarmee circa 5.900 m² bvo. Voor buitenruimte is 1.500 m² nodig.

4.2 Ruimtelijk

Optie 1 betreft een gebouw binnen een compact bouwvlak, parallel aan de Teun de Jagerdreef. Deze situatie sluit globaal aan bij de huidige ruimtelijke opzet en oriëntatie en laat het het Spoorzoompark grotendeels intact. Onderdeel van de ontwerpopgave zijn onder andere herinrichting van de locatie Van Brammendreef, aanleg van nieuwe wandelpaden tussen Teun de Jagerdreef en Winterboeidreef en verplaatsing van het openbare speelveld naar een andere plek binnen het plangebied.

Optie 2 biedt ruimere mogelijkheden voor bouwen in het park. Bouwen buiten het bouwvlak, zoals dat geldt voor optie 1, betekent dat mogelijk aanpassingen gedaan moeten worden aan waterpartij en de routing van wandelpaden. Deze maatregelen worden dan een extra onderdeel van de ontwerpopgave, bovenop de ingrepen genoemd bij optie 1.

- Het gebouw moet worden gebouwd binnen aangegeven maximale bouwgrens, met uitzondering van eventuele uitkragingen (tot maximaal 2 meter) op de verdieping.
- Het bouwvlak mag tot 65%/50% (optie 1/optie 2) worden bebouwd.
- Het maximaal uitgeefbaar terrein is 100%/65% (optie 1/optie 2).
- De algemene bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen (circa 8 meter). Incidenteel mag de bouwhoogte maximaal 10 meter zijn ten behoeve van de gymzaal op de verdieping.
- Een duidelijke geleiding in massa moet worden aangebracht zodat het gebouw zich in maat en schaal moeten zich verhouden tot bebouwing elders in het groene raamwerk en die in de aangrenzende woonbuurt.
- De afzonderlijke voorzieningen moeten zich uitnodigend en 'open' naar de straatzijde presenteren zodat interactie met de omgeving ontstaat.
- De gymzalen van Trajectum College moeten in het nieuwe complex worden ingepast. Zij vormen straks één samenhangend ontwerp.
- Wanneer gevels van de gymzalen straks grenzen aan openbaar gebied, moeten deze een uitnodigende uitstraling krijgen (bijvoorbeeld door gevelopeningen).
- De nieuw te bouwen gymzalen moeten op de verdieping worden gerealiseerd om 'blinde gevels' op de begane grond te voorkomen.
- Een sterke relatie tussen openbaar en privé is vereist. Aan openbaar gebied rondom grenzen open gevels en speelterreinen. Smalle restructies op eigen terrein grenzend aan openbaar gebied zijn uitdrukkelijk niet gewenst.
- Extra bebouwing (ten behoeve van bijvoorbeeld speelgoed- of fietsenberging) moet binnen het bouwvlak worden ingepast en zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdgebouw. Plaatsing daarvan op de erfgrans is uitdrukkelijk niet gewenst.
- Erfscheidingen moeten worden ontworpen als onderdeel van het geheel en zijn een informele overgang tussen openbaar en privé. Ze hebben een maximale hoogte van 1.20 meter en zijn een combinatie van een transparant hekwerk en begroeiing.



- ALGEMEEN**
- Plangrens
 - Topografische gegevens
 - Kadastrale gegevens
- FUNCTIES**
- Maatschappelijke voorzieningen
- RUIMTELIJK**
- Maximale bouwgrens (bij optie 1)
 - Maximale bouwgrens (bij optie 2)
 - Maximaal bebouwingspercentage (bij optie 1/2)
 - Maximaal uitgeefbaar terrein, bij optie 1/2 (definitieve grens nader te bepalen)
 - Maximale bouwhoogte (in bouwlagen en meters)
 - Gymzaal Trajectum College bestaand, in te passen
 - Open gevels en speelervelden aan openbaar gebied
- BEREIKBAARHEID**
- Wegen en parkeren
 - Verblijfsgebied
 - Parkeren
 - Centrale entree MFA (locatie indicatief)
 - Overige toegangen (locatie indicatief)
- OPENBARE RUIMTE**
- Herinrichting openbare ruimte (bij optie 1)
 - Herinrichting openbare ruimte (bij optie 2)
 - Openbaar groen/park (Incl. water, voetpaden en speelvoorzieningen)
 - Wandelroute (ligging nader te bepalen)
 - Water bestaand, te behouden (bij optie 1)
 - Zone ten behoeve van watercompensatie, indicatief (bij optie 2)
 - Speelveld, in te passen (locatie indicatief)
 - Boom, bestaand

4.3 Bereikbaarheid en parkeren

- De hoofdfuncties van het complex moeten optimaal zichtbaar en bereikbaar zijn. De centrale entree ligt aan de Teun de Jagerdreef.
- Ten behoeve van eenzijdige 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 Teun de Jagerdreef is ruimte om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen.
- Wegen en parkeerplaatsen buiten het hiervoor aangegeven gebied zijn niet toegestaan.
- Fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de school moeten zich op eigen terrein bevinden en zijn direct bereikbaar vanaf de Teun de Jagerdreef. Een eventuele (vrijstaande) gebouwde voorziening mag niet op de erfgrans staan.
- Fietsparkeren voor de andere voorzieningen in het complex moet op openbaar gebied worden georganiseerd aan de zijde van de Teun de Jagerdreef.
- Er gelden richtlijnen voor het aantal te realiseren fietsparkeerplekken. Deze zijn opgenomen in bijlage 1.

4.4 Openbare ruimte

- Ontwerp van het gebouw en herinrichting van het park (voor zover deze het gevolg zijn van de ontwikkeling) zijn één ontwerp-opgave voor de te selecteren architect.
- De definitieve uitgiftegrans wordt bepaald op het moment dat het Voorlopig Ontwerp voor de nieuwbouw gereed is. Op dat moment moet ook een inrichtingsplan voor de te herinrichten delen van het park worden gemaakt. Hierover moeten afspraken worden gemaakt tussen DMO en de ontwerpende disciplines van gemeente Utrecht.
- De zijde van de Teun de Jagerdreef wordt ingericht als verblijfsgebied. Bestaande bomen moeten behouden blijven en de inrichting moet aansluiten bij de karakteristiek van het Spoorzoompark (zie bijlage 1).

- Een goede inpassing van het complex in het park vraagt om behoud en versterking van de padenstructuur. Ten noordoosten en zuidwesten van het complex moet een wandelpad worden aangelegd vanaf/naar de Teun de Jagerdreef om entrees aan deze zijden bereikbaar te maken.
- Uitgangspunt is de bestaande waterpartij en het wandelpad daarlangs intact te laten (optie 1). Wanneer wordt gekozen voor optie 2, moet dit deel conform doorsnede 1 worden heringericht.
- In geval van herinrichting van de waterpartij moet compensatie van water (met tenminste eenzelfde oppervlakte) binnen het plangebied plaatsvinden.
- Het bestaande openbare speelveld moet elders binnen het plangebied worden ingepast. De definitieve locatie moet bepaald worden in samenhang met het gehele project en mag niet tot overlast voor omwonenden leiden.
- Uitgangspunt is dat bestaande bomen behouden blijven. Waar dit niet mogelijk is in verband met de realisatie van de nieuwbouw, moet de mogelijkheid tot verplanten worden onderzocht. Als ook dit niet mogelijk blijkt, moet de te kappen boom elders binnen het plangebied worden gecompenseerd.

4.5 Beeldkwaliteit

De bebouwing in het groene raamwerk mag, ten opzichte van de 'strengere' opzet van de aangrenzende woonbuurten, onderscheidend zijn in verschijningsvorm en materiaalgebruik. Hiermee wordt de zelfstandige positie in het groene raamwerk benadrukt.

De ecologische functie van het Spoorzoompark moet als inspiratiebron dienen bij de uitwerking van het gebouw. Tevens moet gebruik worden gemaakt van duurzame en hoogwaardige materialen die ook op lange termijn hun karakteristiek kunnen behouden.

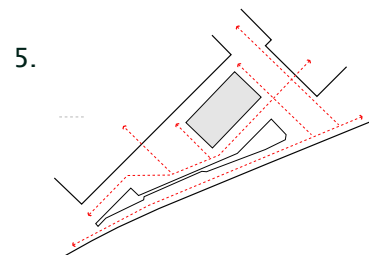
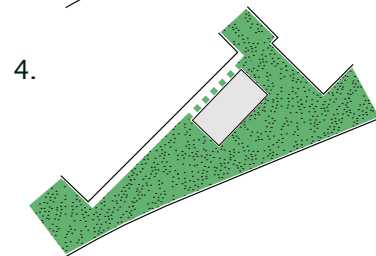
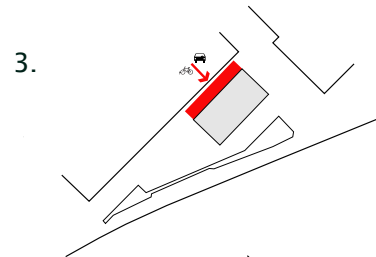
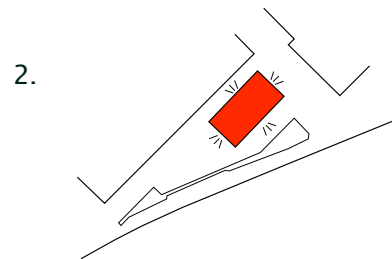
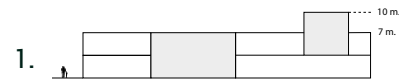
Afbeeldingen inks:

Principes voor inpassing

1. Basishoogte 2 bouwlagen
2. Uitnodigende uitstraling rondom
3. Parkeren vanaf Teun de Jagerdreef
4. Gebouw als onderdeel van het park
5. Versterken routes in het park

Afbeeldingen rechts:

Referentiebeelden



Afbeelding rechtsonder (doorsnede 1):

Principeprofiel parkzijde bij optie 2.



Herkenbare centrale entree aan openbaar gebied.



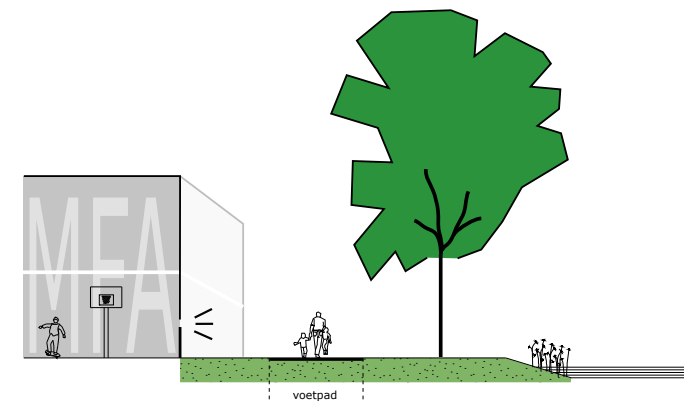
Uitnodigende plint bij overgang openbaar-privé.



Gymzaal met 'open' gevel.



Lage erfscheiding bij overgang openbaar-privé.



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. Het plangebied ligt binnen de geluidszones van het spoor Utrecht-Amersfoort/Hilversum en de Van Brammendreef/Teun de Jagerdreef. Vanwege deze wegen zal de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB naar verwachting licht worden overschreden. Een indicatieve berekening van het spoorlawaai komt uit op 66 dB op de kavelgrens in de maatgevende dagperiode. Dat ligt ruim boven de voorkeursgrenswaarde voor spoorlawaai van 55 dB, maar onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Er moet een aanvullend onderzoek verricht worden naar geluidwerende maatregelen aan het gebouw. Het college moet besluiten omtrent een ontheffing hogere grenswaarden. Daarbij moet de overschrijding gemotiveerd worden. Om hinder van het spoorlawaai voor het lesgeven te beperken, verdient het de voorkeur om leslokalen aan de zijde van de Brammendreef/Teun de Jagerdreef te situeren.

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

Geluid als gevolg van het kindercluster

Vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) moet hinder, van de school en de andere activiteiten in het gebouw, voor de nabijgelegen woningen worden voorkomen. Het gaat daarbij vooral om stemgeluid van kinderen op het buitenspeelterrein en rond de ingang. Dit vereist voldoende afstand tot de woningen. De richtafstand is 30 meter. Een kleinere afstand is wellicht mogelijk, maar dat moet met geluidsonderzoek worden aangetoond. Het plangebied ligt voor een klein deel op minder dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Dat is nu ook het geval, maar nieuwbouw biedt de mogelijkheid om eventuele problemen op te lossen.

Als uit het onderzoek blijkt dat het geluidsnivo op de woningen te hoog is kan dit worden opgelost met een zekere mate van afscherming van het brongebied, door de nieuwbouw zelf of een scherm.

Luchtkwaliteit

Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen 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 Betekenende 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. In het plangebied liggen gedempte sloten. Het grondwater in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is verontreinigd. Mocht bemaling tijdens de bouw nodig zijn, dan moet daarmee rekening worden gehouden, en kan een monitoringsplan dan wel saneringsplan nodig zijn.

Flora en fauna

Het plangebied ligt in de stedelijke hoofdgroenstructuur en is voor Utrecht ecologisch belangrijk. Door uitvoering van het plan wordt het bebouwde/verharde oppervlak groter. Hoofdgroenstructuur oppervlakte die daarbij verloren gaat, moet gecompenseerd worden, kwantitatief of kwalitatief. Van belang daarbij is de functie van de groenstructuur ter plaatse als fourageergebied en route voor vleermuizen.

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. Vleermuizen zijn daarbij in ieder geval in het geding. Nadelige gevolgen moeten door beschermende en compenserende maatregelen zoveel mogelijk voorkomen worden.

Externe veiligheid

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

Op circa 150 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Hilversum/Amersfoort. Over deze spoorweg vindt enig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De omvang hiervan is dusdanig laag dat nu en in de toekomst het zogenaamde plaatsgebonden risico niet overschreden wordt en dat het groepsrisico ruim beneden de oriëntatiewaarde zal blijven.

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 uitloegbare milieuverontreinigende materialen (lood, koper, zink) en het uitsluitend toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC keurmerk).

Voor complexen waarin ook een onderwijsfunctie en/of een 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-waarde dan wettelijk verplicht) en verminderde

milieubelasting door materiaalgebruik (bepaling van de Milieuprestatiecoëfficiënt/schaduwprijs). 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). Korteheidshalve 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.

Archeologie

Volgens de Waardekaart Archeologie is hier sprake van gebied met archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen groter dan 1000m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De kaart is opgenomen in bijlage 4.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gehele planontwikkeling geschiedt door en voor rekening van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) van de gemeente Utrecht, project "Kinderclusters Overvecht". De financiële dekking van dit 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 vervolg proces. De verschillende partijen betreffen de toekomstige gebruikers van de nieuwbouw, zoals de scholen (schoolbesturen en via hen ook de schoolteams, ouders en leerlingen), het Trajectum College (in verband met het inpassen van de gymzalen) en DMO (in relatie tot het buurthuis). Ook omwonenden van de nieuwbouw als van de huidige locaties van de vertrekkende scholen en het buurthuis zijn geïnformeerd. De eventuele 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 vervolg proces.

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 en het SPOU en SOZKO schoolbestuur streven ernaar om een brede vertegenwoordiging van ouders, bewoners en professionals te betrekken bij de ontwikkeling en realisatie van kindercluster Teun de Jagerdreef. Dit om de betrokkenheid van ouders en bewoners bij het plan te vergroten. Tevens wordt de nieuwbouw van het kindercluster afgestemd op de vernieuwing van de Camera Obscuradreef en op de aanwezige woningen aan de Teun de Jagerdreef tegenover de nieuwbouwlocatie. Omdat het kindercluster een centrale en bindende rol gaat vervullen in de sociale infrastructuur van de Spoorzone, 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 omwonenden en belanghebbenden. Allen die betrokken zijn bij de scholen in het toekomstige kindercluster en de gebruikers van buurthuis De Bram, het Trajectum College en betrokken aanbieders van (buitenschoolse) kinderopvang 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.

Het hierboven voorgestelde participatieproces is in de fase van de Bouwenvelop besproken in overleg met de Wijkraad en het Bewonersplatform.

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 huidige bestemming van de locatie is maatschappelijke voorzieningen. Het nieuwe kindercluster zal echter groter worden dan het huidige schoolgebouw, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden. 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. Voor de verschillende onderdelen van het groene raamwerk is een typering en visie opgesteld.

De locatie Teun de Jagerdreef bevindt zich in de 'Spoorzoom'. Belangrijk zijn de recreatieve en ecologische verbinding tussen de Vecht en fort Blauwkapel en de betekenis als park voor de aangrenzende buurten met onder andere sportvelden, speelplekken en waterrecreatie.

Gebiedsplan Spoorzone (2009)

Het plangebied valt binnen de zogenaamde Spoorzone. Voor de Spoorzone is door de gemeente en de Utrechtse woningcorporaties en gebiedsplan opgesteld. Het gebiedsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad op 7 juli 2009. Dit plan geeft een visie op de toekomst van de Spoorzone. Er wordt ingezet op vernieuwing van alle basisscholen in de buurt.

De locatie Teun de Jagerdreef is aangeduid als zoeklocatie voor een scholencluster: vernieuwing en samenvoeging van scholen is op deze plek voorzien. De nieuwe scholenclusters zullen, naast onderwijs, ook een bredere functie krijgen. Ze worden hiermee "een huis voor de buurt".

Stedenbouwkundige context

Kenmerkend voor Overvecht-Zuid is de opzet van kleine carrévormige woonbuurten in het groen. Deze buurten bestaan uit identieke 'stempels' met hoogbouw, middelhoogbouw en laagbouw, gegroepeerd rondom een centraal 'plein'. Zie afbeelding op pagina 23. Een groen raamwerk, in de vorm van parken en brede groenstroken, scheidt de buurten van elkaar.

Bebouwing in het groen betreft meestal bijzondere functies zoals kerken en scholen. Dit zijn kleinschalige vrijstaande gebouwen. Hierdoor zijn ze ondergeschikt aan het groene en parkachtige beeld. Nieuwe ontwikkelingen in het groene raamwerk moeten aansluiten bij deze karakteristieke opzet.

Massastudie

In opdracht van Mitros is in juni 2011 het programma van eisen van de schoolbesturen ruimtelijk vertaald in een massastudie. Aanvullend hierop is door StadsOntwikkeling onderzocht of toevoeging van een buurthuis van maximaal 800 m² mogelijk is.

De conclusie is dat het programma inclusief buurthuis ruimtelijk mogelijk is. Wel dient het buurthuis een duidelijk zichtbare plek te krijgen op de begane grond.

Opgaven, ambities en ontwikkelingen

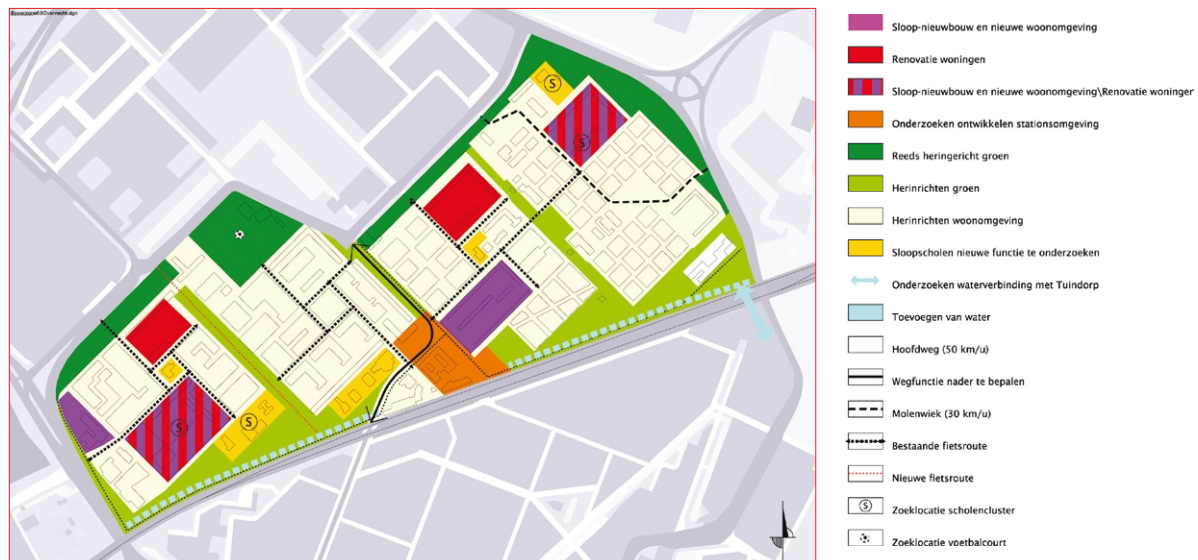
Masterplan Primair Onderwijs

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. De Teun de Jagerdreef is aangewezen als ontwikkellocatie voor twee basisscholen een aanvullende (wijk)voorzieningen.

Afbeelding links:
Gebiedsplan Spoorzone
(2009)

Afbeelding rechts:
Ruimtelijke situatie: losse
gebouwen in het groene
raamwerk.



Herontwikkeling Camera Obscuradreef

In het kader van "De Utrechtse Opgave" (DUO) zijn er afspraken gemaakt tussen de gemeente Utrecht en woningbouwcorporaties over de herstructeringsopgave in onder andere Overvecht. De locatie Camera Obscuradreef is hierbij aangewezen als locatie voor sloop en nieuwbouw. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor herontwikkeling van deze locatie is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2011.

Het project Camera Obscuradreef maakt onderdeel uit van het Gebiedsplan Spoorzone. Het project betreft renovatie van circa 80 portiekwoningen en nieuwbouw van circa 140 eengezinswoningen in de sociale koop- en huursector. De woongebouwen aan de Van Brammendreef en Vader Rijndreef worden deels gesloopt en deels gerenoveerd. Alle overige woningen worden gesloopt.

Ruimtelijke uitgangspunten Spoorzoom en groene voeg (concept, 2010)

Het Spoorzoompark en de Groene Voegen worden in het kader van het gebiedsplan 'Spoorzone vernieuwt' en het 'Meerjarengroenprogramma' aangepakt. SO/Stedenbouw en Monumenten heeft hiervoor ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Deze zijn een aanvulling op het Werkboek IPVE Spoorzoom en groene voegen' (2009) dat in een intensief samenwerkingstraject tussen gemeente en bewoners is opgesteld. Doel is om in de Spoorzoom en de Groene Voeg een duidelijke, aantrekkelijke en veilige groenstructuur te realiseren. De opgave is een onderscheidende groenkwaliteit ten opzichte van andere groengebieden in Overvecht.

Het Spoorzoompark is onderdeel van de stedelijke groenstructuur en bestaat uit gras, bomen, laanbeplanting en bosplantsoen. Tevens heeft het een belangrijke functie als ecologische verbinding tussen de Vecht en het Noorderpark. Over grote delen van de spoorzoom loopt een watergang die op sommige plaatsen tot waterpartij verbreedt. Kenmerkend zijn de driehoekige ruimtes, zichtlijnen, bomenrijen langs woonbuurt en spoor en de zichtbaarheid van de randen van het gebied.

Bebouwing in het park kan incidenteel voorkomen, staat los van de woonbuurt en heeft eenzijdige oriëntatie. Erfscheidingen sluiten aan bij het

karakter van het park en zijn in de vorm van hagen, eventueel in combinatie met een transparant hekwerk.

Over de gehele lengte van het park ligt een fietsroute. Deze verbindt de Vecht met fort Blauwkapel en het Noorderpark. Bestaande routes moeten behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden en er mag niet niet geparkeerd worden.

Parkeren

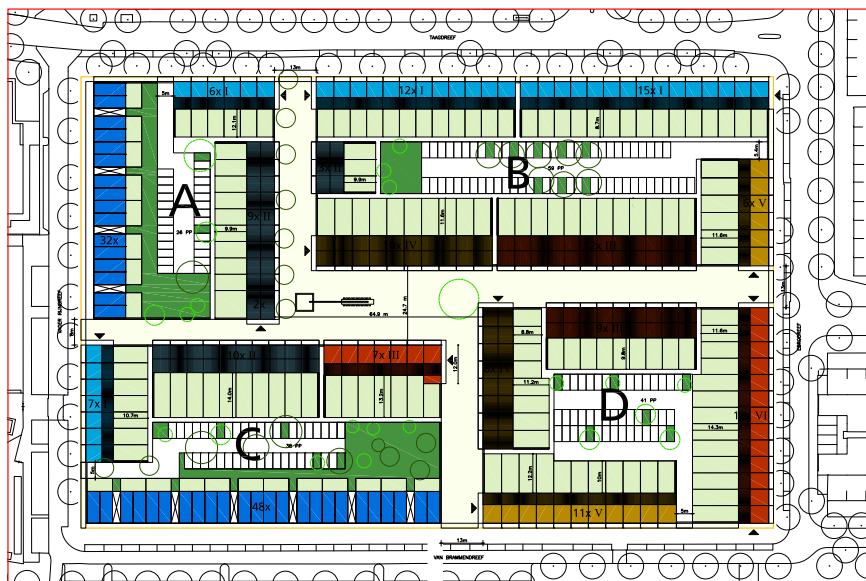
Op basis van de parkeernota en de Partiële Herijking Parkeernormen (vastgesteld in 2008) moet voldaan worden aan onderstaande parkeernormen:

	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)	1,00	3,00

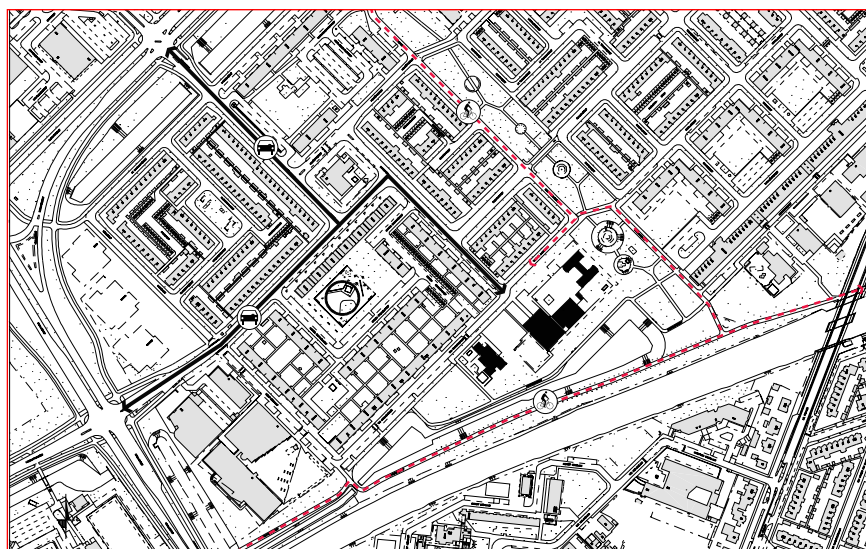
Voor het aandeel halen en brengen van kinderen per auto geldt de richtlijn: 30% van het aantal leerlingen van de groepen 1-3 en 10% van het aantal leerlingen van de groepen 4-8. Bij verschillende aanvangs- en eindtijden van de twee scholen, mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd. 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.

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.

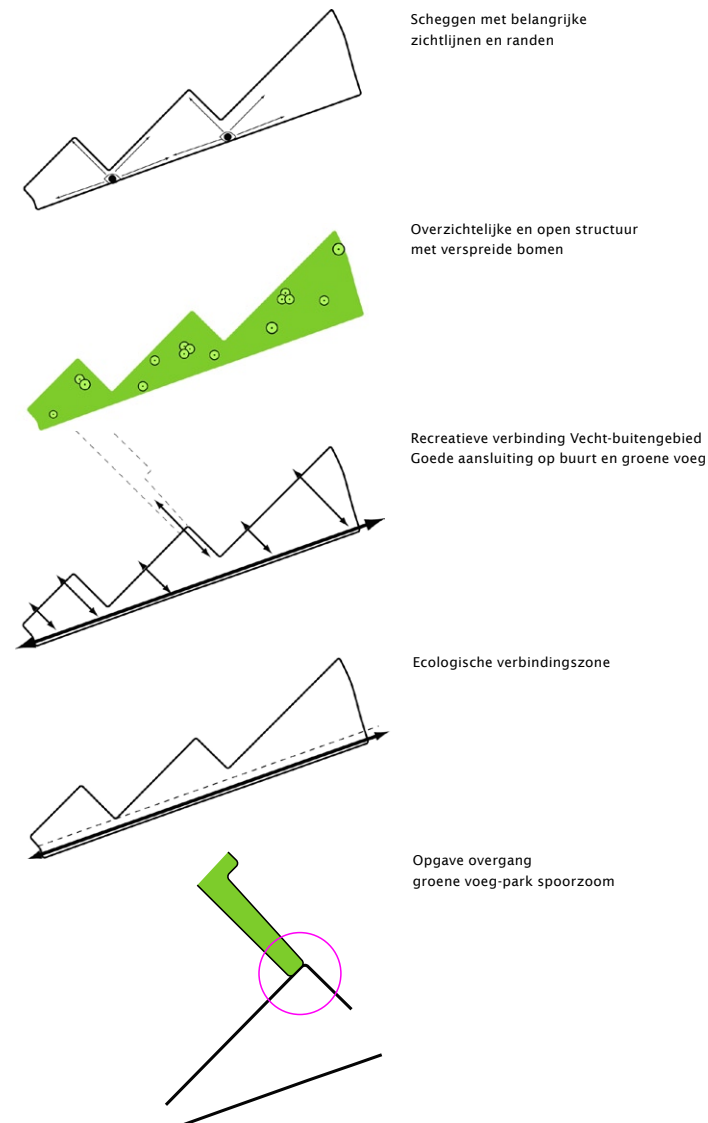
Afbeelding linksboven:
Ontwikkelingsplan Camera
Obscuradreef (concept,
februari 2012).



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



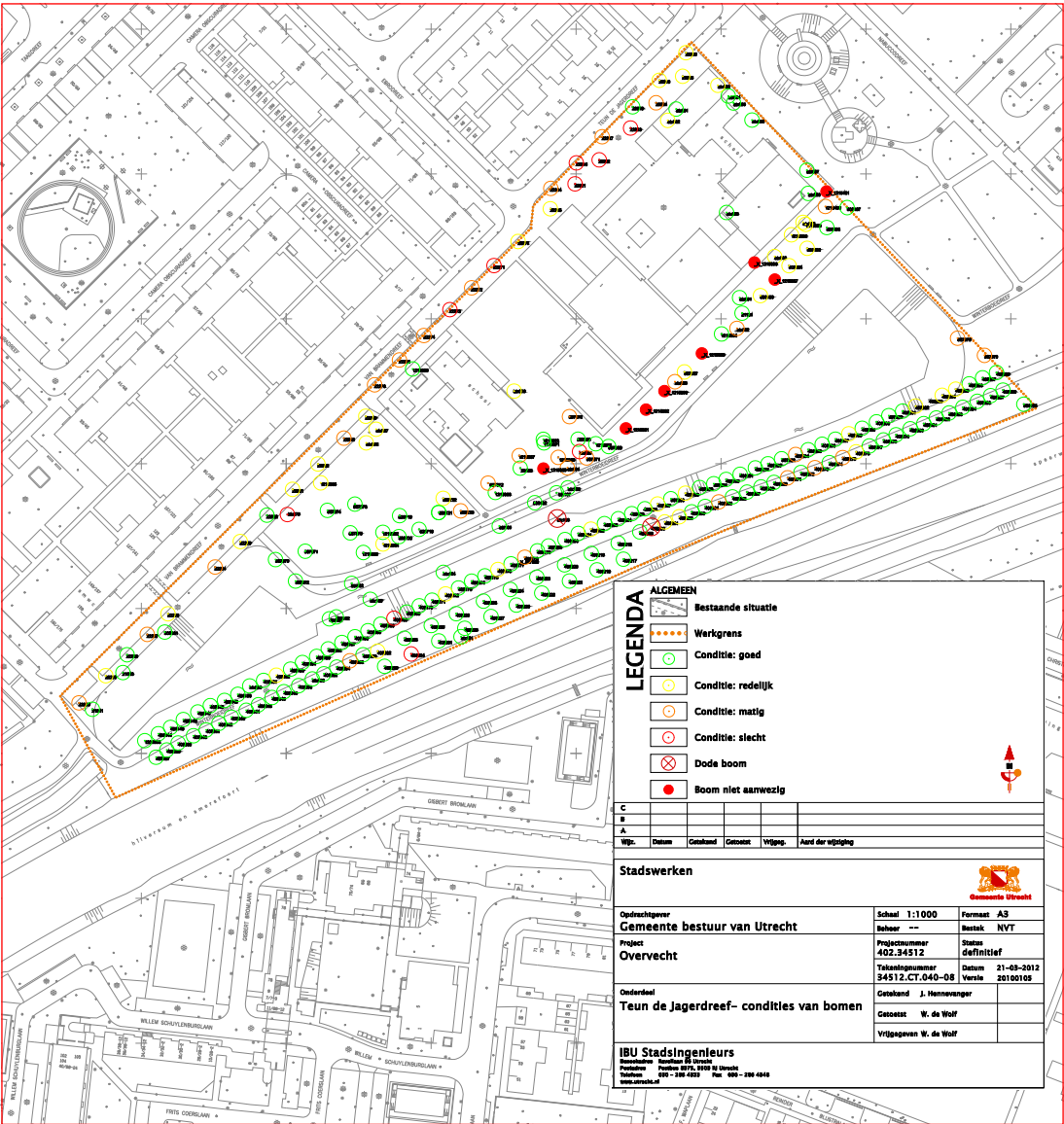
Afbeeldingen rechts:
Principes voor herinrichting
park Spoorzoom
(StadsOntwikkeling, con-
cept 2010).



Bijlage 2

Bomeninventarisatie

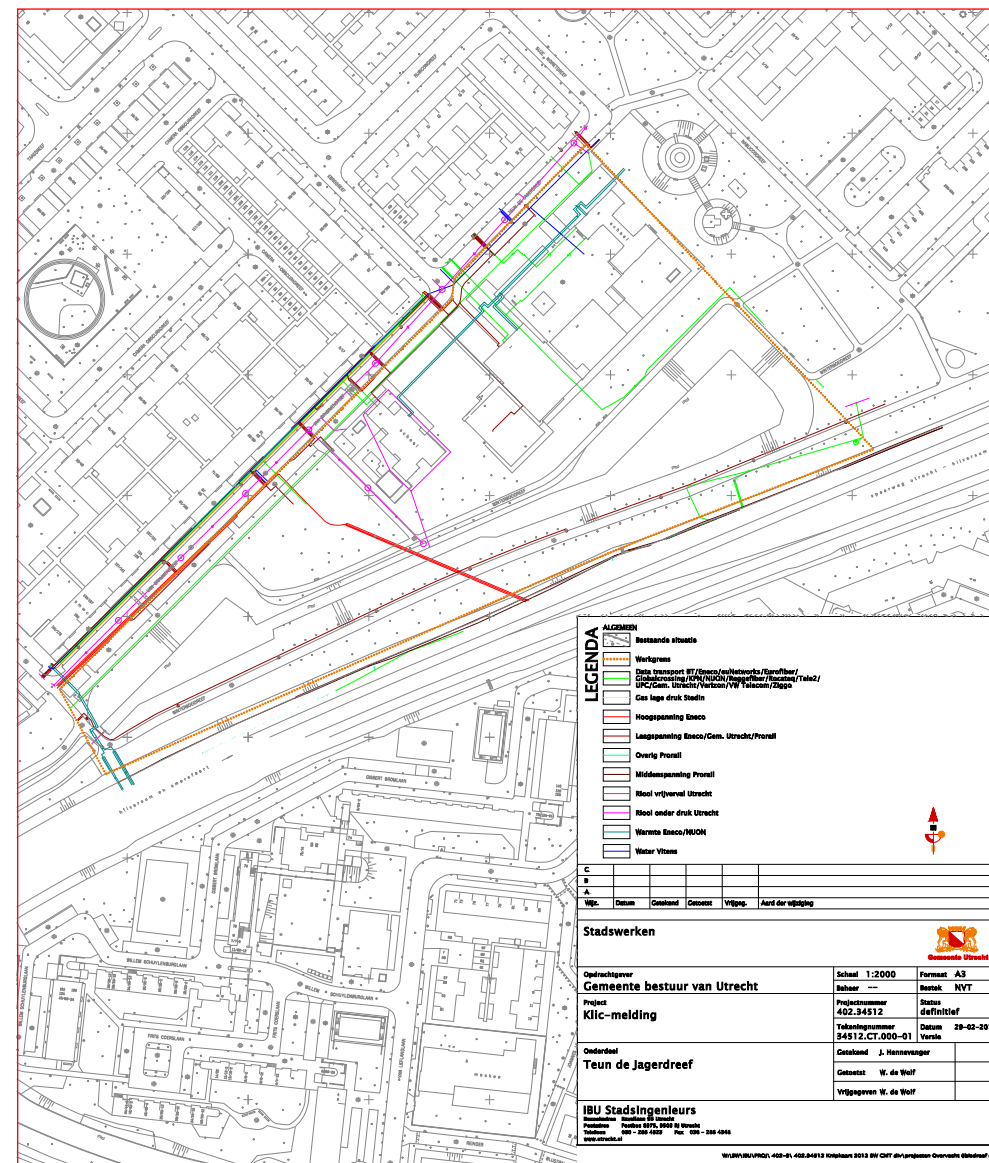
Binnen het plangebied zijn 237 bomen geteld. Hiervan is circa 65% in goede conditie. Circa 30% heeft een matige tot redelijke conditie (met name langs de straat en parkeervakken aan de Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef). Circa 5% is in slechte conditie of dood.



Bomeninventarisatie.

Inventarisatie kabels en leidingen

Inventarisatie kabels en leidingen



Kabels en leidingen.

Bijlage 4

Waarde archeologie

Volgens de Waardekaart Archeologie is sprake van een gebied met archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen groter dan 1000m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uitsnede Waardekaart
Archeologie



