



Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Kindercluster Beiroetdreef

april 2015

Bouwenvelop

Kindercluster Beiroetdreef

april 2015



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Claar Talsma, REO/Step
Jaap Toet, Volksgezondheid
Jeanet Hekhuis, Milieu
Leon Peeters, Verkeer
Nicolette Deetman, UVO

Projectmanagement

Gabie Mulders, PMB

Opdrachtgever

Karin Dieren, REO

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

april 2015

Reproductiedatum

maart 2015

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Colofon	4		
Hoofdstuk 1 Inleiding	6		
1.1 Aanleiding	6		
1.2 Doel	6		
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6		
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8		
2.1 Eigendomssituatie	8		
2.2 Bestemmingsplan	8		
2.3 Ruimtelijke en functionele situatie	8		
2.4 Verkeer en parkeren	8		
2.5 Openbare ruimte	8		
2.5 Erfgoed	8		
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten	12		
3.1 Functies	12		
3.2 Ruimtelijk	12		
3.3 Verkeer en parkeren	12		
3.4 Openbare ruimte	12		
3.4 Beeldkwaliteit	12		
Hoofdstuk 4 Onderbouwing	14		
4.1 Beleidskader	14		
4.2 Functies	14		
4.3 Ruimtelijk	14		
4.4. Verkeer en parkeren	14		
4.5 Openbare ruimte	15		
Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid	16		
5.1 Geluidhinder	16		
5.2 Luchtkwaliteit	16		
5.3 Externe veiligheid	16		
5.4 Bodemkwaliteit	16		
5.5 Flora en fauna	17		
5.6 Duurzaamheid	17		
5.7 Externe veiligheid	17		
5.8 Water	17		
5.9 Bomen	17		
5.10 Gezondheid	17		
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18		
6.1 Economische uitvoerbaarheid	18		
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18		
6.3 Technische uitvoerbaarheid	18		
Hoofdstuk 7 Verantwoording proces	19		
7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	19		
7.2 Het gevolgde participatieproces	19		
Hoofdstuk 8 Vervolgtraject	22		
8.1 Planproces	22		
8.2 Participatieproces	22		
BIJLAGE 1 Gezondheid	24		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De scholen in Overvecht zijn allen gebouwd bij de start van Overvecht, nu zo'n 50 jaar geleden. De schoolgebouwen zijn inmiddels verouderd en voldoen niet meer aan de (onderwijs)eisen van deze tijd. De vernieuwingsopgave van de scholen is opgenomen in het programma van het Masterplan Primair Onderwijs. Het investeren in onderwijs, jeugd en nieuwe schoolvoorzieningen draagt bij aan de fysieke vernieuwing en de sociale aanpak in de wijk. De vernieuwing van de scholen Beiroetdreef en Pagodedreef zijn de laatste van de te vernieuwen basisscholen in Overvecht.

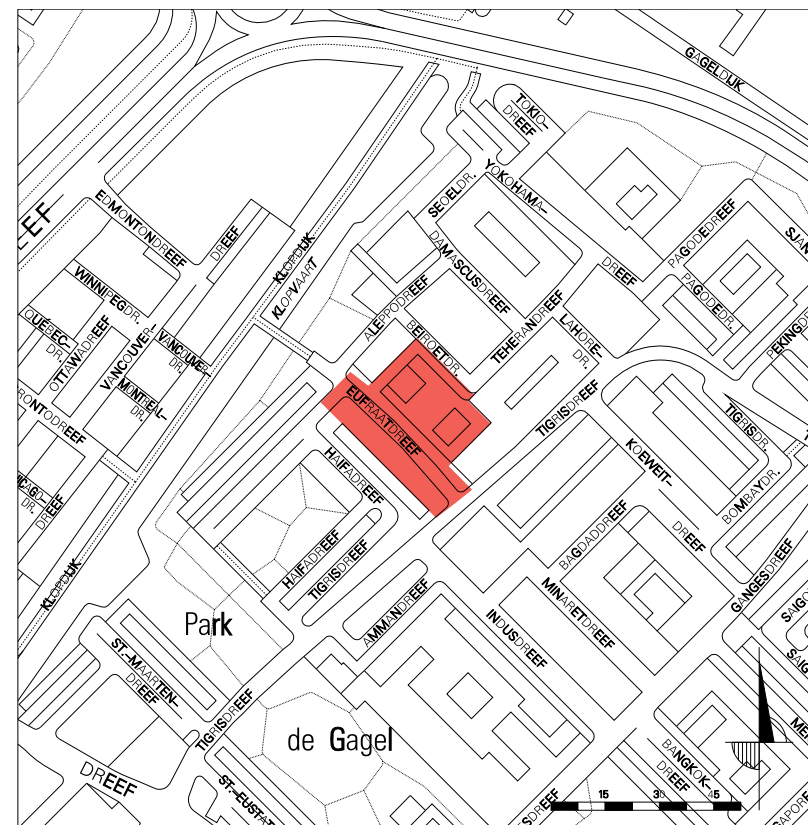
Na een lange zoektocht is uiteindelijk met instemming van de beide betrokken schoolbesturen (KSU en SPOU) en de gemeente Utrecht de keuze gevallen op de Beiroetdreef. De Johannesschool (KSU schoolbestuur), die nu aan de Pagodedreef is gevestigd, en de Openbare Basisschool Overvecht aan de Beiroetdreef (SPOU schoolbestuur) komen samen in een nieuw gebouw aan de Beiroetdreef. Ze blijven wel los van elkaar functioneren en herkenbaar. De gymzaal voor beide scholen wordt niet op deze locatie gerealiseerd. Aan de Pagodedreef zal een nieuwe gymzaal worden gerealiseerd.

1.2 Doel

In de voorliggende Bouwenvelop Kindercluster Beiroetdreef staan de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de bebouwing en de openbare ruimte. Deze zijn de basis voor verdere uitwerking van het plan. De voorgename ontwikkeling past niet in bestemmingsplan. Voor de realisatie van het kindercluster wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Overvecht in de wijk de Gagel. Het wordt begrensd door de Beiroetdreef, Eufraatdreef en de achterkanten van woningen aan de Tigrisdreef en de Aleppodreef.





Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het terrein van de voormalige school is eigendom van Stichting Primair Onderwijs Utrecht (SPOU), het terrein van de gymzaal is eigendom van de Utrechtse Vastgoed organisatie (UVO). De overige gronden binnen het plan-gebied zijn openbaar en eigendom van Stadswerken.

2.2 Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' (d.d. 5 november 2012). Hieronder zijn globaal de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Artikel 19 Maatschappelijk

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en de bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (school)pleinen, fietsparkeervoorzieningen en waterberging. Hoofdgebouwen mogen maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak beslaan. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 7 meter zijn.

Artikel 27 Verkeer-Verblijfsgebied

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

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

2.3 Ruimtelijke en functionele situatie

Op de locatie staan op dit moment twee gebouwen die huisvesting bieden aan de Openbare Basisschool en een gymzaal. De huidige bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe kindercluster. De omvang van het huidige schoolgebouw is circa 500 m² en is twee bouwlagen hoog. De gymzaal heeft een omvang van circa 500 m² en telt één bouwlaag (met een grote verdiepingshoogte).

De gebouwen staan tussen eengezinswoningen van twee lagen met een tuin. Aan twee zijden grenzen achterkanten van deze woningen direct aan het terrein van de school. Aan de zijde van de Beiroetdreef grenzen voorkanten van eengezinswoningen aan het terrein. Aan de zijde van de Eufraatdreef staat een 10-hoogflat.

2.4 Verkeer en parkeren

Het schoolterrein heeft zowel aan de Beiroetdreef als aan de Eufraatdreef entrees. De Beiroetdreef is een woonstraatje met aan beide zijden langsparkeren. De Eufraatdreef is onlangs heringericht tot speel- en wandelstraat en heeft aan de zijde van de school langsparkeren (23 parkeerplaatsen). Aan de zijde van de flat ligt een parkeerplaats met 49 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats wordt weinig gebruikt doordat de flat geen entrees heeft aan deze zijde.

Rond het plangebied zijn verschillende plannen voor de openbare ruimte die invloed hebben op het aantal parkeerplaatsen. Zo zijn er plannen om de parkeerplaats aan de andere zijde van de flat aan de Eufraatdreef (namelijk de Haifadreef en Ankaradreef) anders in te richten. Bij het maken van de parkeerbalans dienen deze ontwikkelingen te worden meegenomen.

2.5 Openbare ruimte

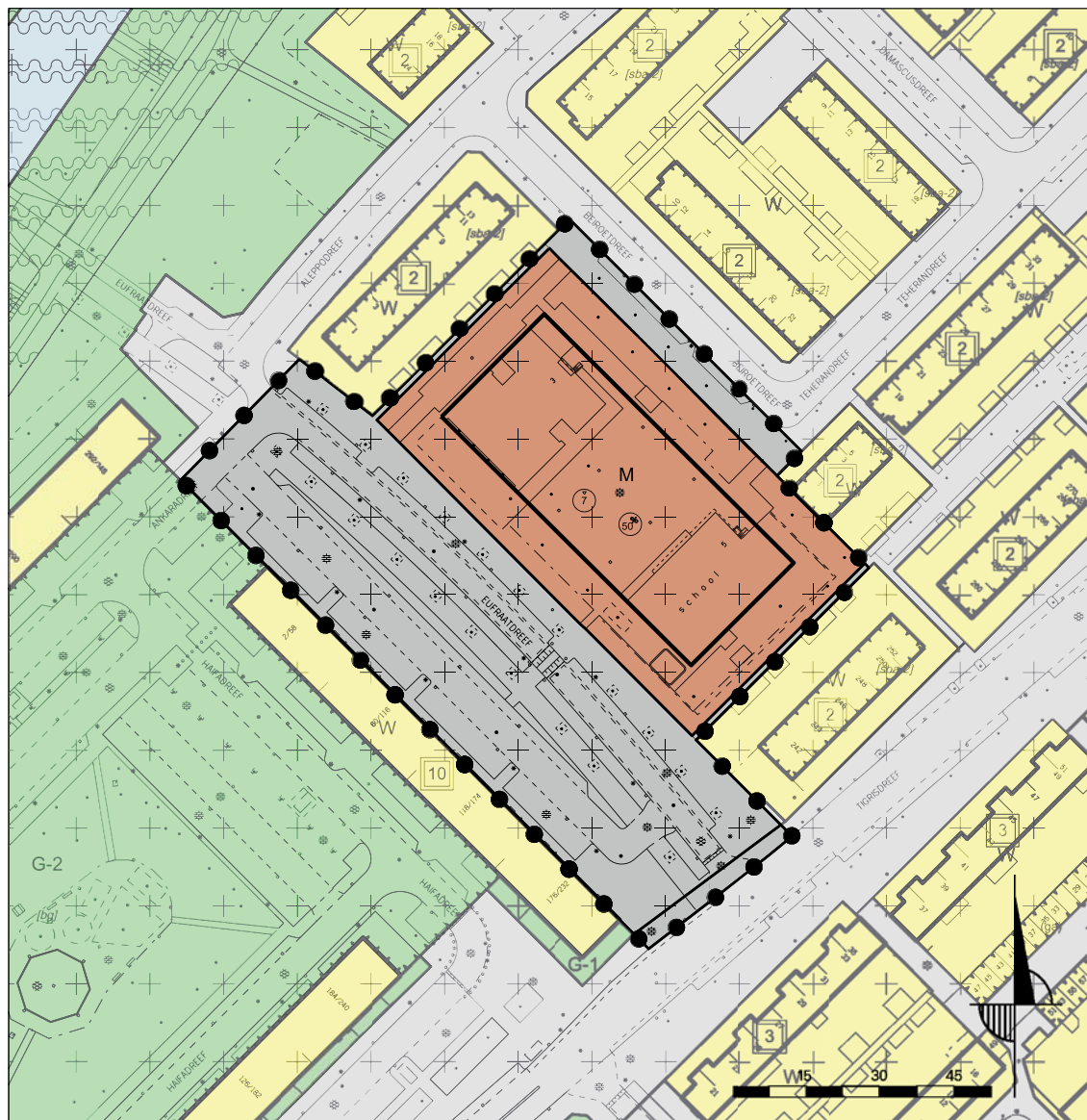
In het plangebied bevinden zich 44 bomen, 16 van deze bomen staan op het terrein van de school de overige bomen staan in het openbaar gebied aan de Beiroetdreef en Eufraatdreef. Van de bomen heeft één boom een matige conditie, de overige bomen hebben een normale of goede conditie.

De Eufraatdreef is in 2013 ingericht als speel- en wandelstraat, waarbij de rijloper is versmald ten behoeve van een bredere stoep en groenstroken.

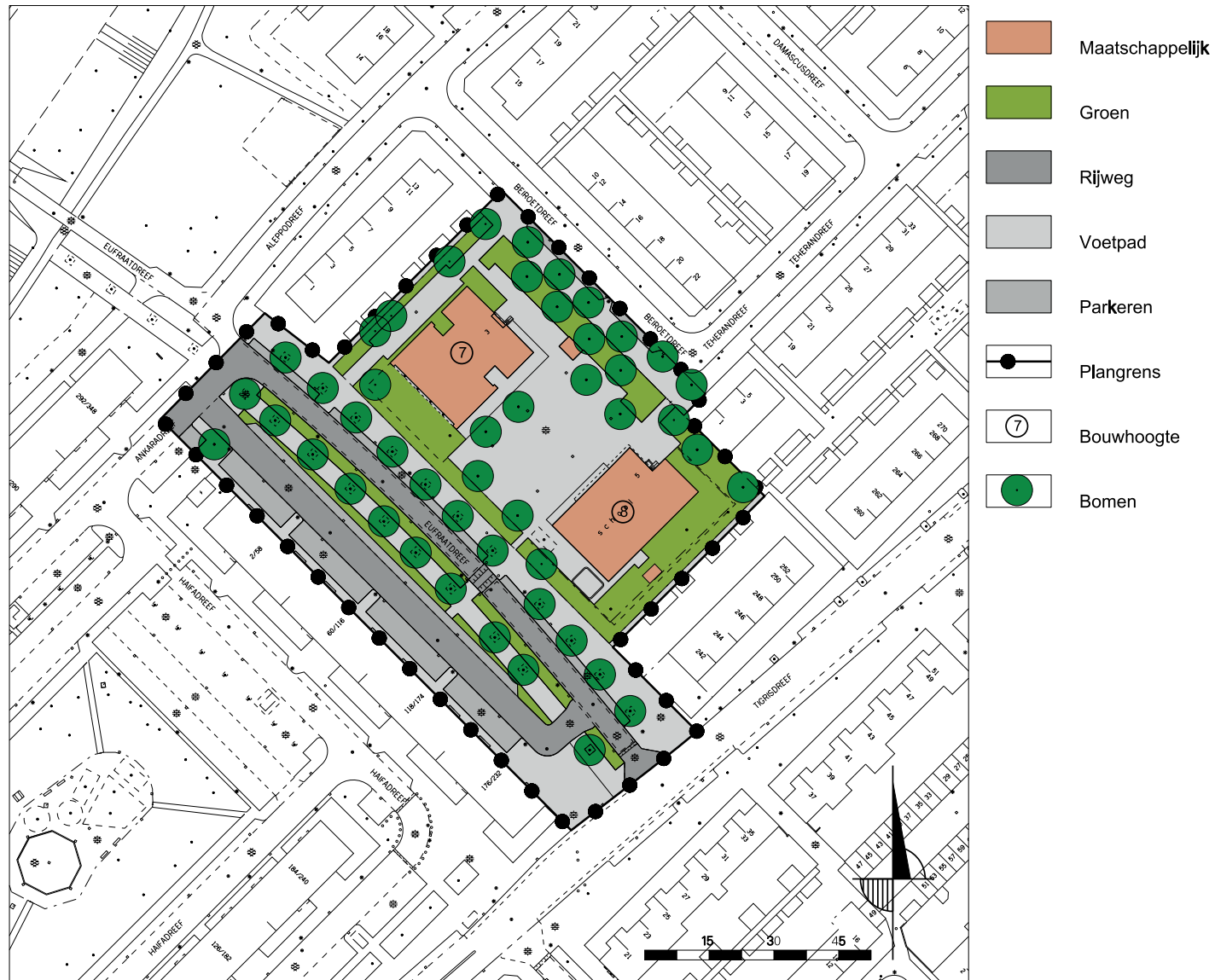
2.5 Erfgoed

De gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.

Volgens de Waardekaart Archeologie is hier niet sprake van een gebied met archeologische verwachting.



- M Maatschappelijk
- V-VB Verkeer en verblijfsgebied
- 7 Maximum aantal bouwlagen
- 50 Maximum bouwpercentage
- WR-A Waarde - Archeologie



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

In het nieuwe kindercluster Beiroetdreef komen twee basisscholen (totaal 26 lokalen) met ruimtes voor voor- en vroegschoolse educatie (VVE), ouderlokaal en buitenschoolse opvang. De omvang van de nieuwe accommodatie is circa 3.196 m² bruto vloeroppervlak. De benodigde buitenruimte is bruto 1.500 m² groot.

3.2 Ruimtelijk

- Uitgangspunt is het realiseren van een compact gebouw dat zich voornamelijk oriënteert naar de Eufraatdreef.
- De bouwning moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- Het bouwvlak mag tot maximaal 85% worden bebouwd (inclusief bergingen e.d.).
- De bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen (8 meter). Deze bouwhoogte kan door een ontheffing worden verhoogd voor het realiseren van een kap of een bijzondere dakafdekking tot maximaal 10 meter. Deze verhoging is niet bedoeld voor het realiseren van extra bouwlagen en dient zorgvuldig ingepast te worden (hierbij wordt gekeken naar privacy, bezonning en het straatbeeld).
- Extra bebouwing (ten behoeve van bijvoorbeeld speelgoed- of fietsenberging) is onderdeel van het hoofdgebouw of is gesitueerd tussen het bouwvlak en de achterzijde van de woningen, dus niet daar waar het terrein grenst aan de Eufraatdreef of de Beiroetdreef.
- De erfscheiding bestaat bij sterke voorkeur uit een haag. Deze kan eventueel worden gecombineerd met een transparant en hoogwaardig hekwerk. De erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 2 meter.

3.3 Verkeer en parkeren

- De hoofdentrees en het adres van de scholen liggen aan de Eufraatdreef. Aan de Beiroetdreef kunnen nevenentrees (onder andere voor de looproute richting de toekomstige gymzaal) worden gesitueerd.
- Autoparkeren en halen/brengen is gesitueerd aan de Eufraatdreef.
- Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke normen voor autoparkeren en halen/brengen en richtlijnen voor fietsparkeren.
- Fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de school moeten zich op eigen terrein bevinden, bij voorkeur aan de zijkant van het gebouw. De

school ligt midden in haar verzorgingsgebied, daarom zullen er naar verwachting minder kinderen op de fiets komen. Op het schoolterrein dient in ieder geval ruimte gereserveerd te worden voor fietsparkeerplaatsen volgens de norm, deze hoeven niet te worden uitgevoerd als formele fietsenparkeerplaatsen, maar kunnen indien de vraag minder groot is worden gebruikt als speelterrein.

3.4 Openbare ruimte

- Uitgangspunt is dat bestaande bomen, zowel in de openbare ruimte als op het schoolterrein behouden blijven. Er bevinden zich 7 bomen in of nabij het bouwvlak. Indien deze bomen niet ingepast kunnen worden in het plan moet de mogelijkheid tot verplanten worden onderzocht. Als ook dit niet mogelijk blijkt, moet de te kappen boom elders op het schoolterrein (of in de directe omgeving) worden gecompenseerd.
- De bestaande groene afscheiding en achterpaden tussen het schoolterrein en de achterkanten van de woningen ligt blijft gehandhaafd.
- Aan de zijde van de Beiroetdreef wordt, ter plekke van de bestaande plantsoenen en bomen het schoolterrein bij voorkeur groen ingericht.
- Het nieuw aangelegde deel van de speel-en wandelstraat bij de Eufraatdreef wordt gehandhaafd. De ruimte tussen de flat en de speelstoep wordt heringericht. Door herinrichting ontstaat hier een weg met aan twee zijden langsparkeren en een groene voorruimte voor de flat.
- De afvalinzameling vindt bij voorkeur ondergronds plaats aan de zijde van de Eufraatdreef.

3.4 Beeldkwaliteit

De locatie is onderdeel van een bouwblok met eengezinswoningen. De woningen in dit buurtje hebben allemaal dezelfde architectuur, met overwegend witte gevels, waarbij een beperkt onderdeel van de gevels is uitgevoerd in bruine baksteen. Ook de tegenover de locatie gelegen tienhoogflat bestaat uit overwegend lichte kleuren. Aangezien het nieuwe gebouw ingepast wordt in een bestaand buurtje met een zeer eenduidige signatuur is het wenselijk dat bij het ontwerp aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. Dit betekent een lichte kleurstelling, bij voorkeur aansluitend bij de bestaande eengezinswoningen (wit en bruine baksteen).



Functies

 Maatschappelijke voorzieningen

Ruimtelijk

 Maximale bouwgrens

 Maximale bebouwingspercentage

 Maximale bouwlagen

Bereikbaarheid

 Wegen en parkeren

 Verblijfsgebied

 Entree (locatie indicatief)

Openbare Ruimte

 Openbaar groen

 Achterpad en groene afscherming

 Bestaande boom (te handhaven en niet te handhaven)

 Bij voorkeur een groene inrichting

Hoofdstuk 4 Onderbouwning

4.1 Beleidskader

Lokatie keuze

Sinds de vaststelling van het Masterplan Primair Onderwijs eind 2006 zijn diverse lokaties onderzocht op de mogelijkheden voor een kindercluster in Gagel Noord, passend in het gebiedsplan De Gagel.

In eerste instantie gaven de scholen de voorkeur aan een kindercluster op de locatie Pagodedreef. Dit bleek niet mogelijk als gevolg van de plannen voor de NRU en de effecten van geluid en lucht voor de school. De beide schoolbesturen en de gemeente hebben samen de buurt verkend op mogelijke alternatieven. Deze waren in het groene gebied rondom de flat aan de Tigrisdreef, aansluitend/deels vervangen van Roosendaal en de Beiroetdreef zelf. Samen met eigenaar Careyn zijn de mogelijkheden onderzocht om o.a. een kindercluster op deze locatie te realiseren. De uiteindelijke conclusie van de schoolbesturen eind 2013 was dat de mogelijkheden en zekerheden van de locatie Careijn niet opwegen tegen het vertrek van de scholen uit het voedingsgebied (boven de Tigrisdreef).

De schoolbesturen hebben daarom in overleg met de Utrechtse Vastgoedorganisatie (UVO) voorjaar 2014 besloten dat de twee scholen zich op de locatie Beiroetdreef gaan vestigen. Vanwege de omvang van de locatie en de behoefte zonder verdere vertragingen nieuwe huisvesting te realiseren voor beide scholen ligt de prioriteit van het programma op een geclusterde onderwijsvoorziening, kortweg kindercluster genoemd. De locatie aan de

Beiroetdreef is helaas te klein om ook een gymzaal op een goede manier te kunnen inpassen. Deze wordt gerealiseerd aan de Pagodedreef op de plaats van de huidige Johannesschool.

4.2 Functies

De locatie wordt alleen gebruikt voor de functie van de basisscholen en opvang voor en na school, 's avonds kan het gebouw gebruikt worden voor maatschappelijke bijeenkomsten. Dit kan alleen na overleg met de schoolbesturen en zal incidenteel zijn. Door twee scholen onder één kap te brengen kan het gebouw efficiënter en intensiever gebruikt worden met een meerwaarde voor de gebruikers en de omgeving.

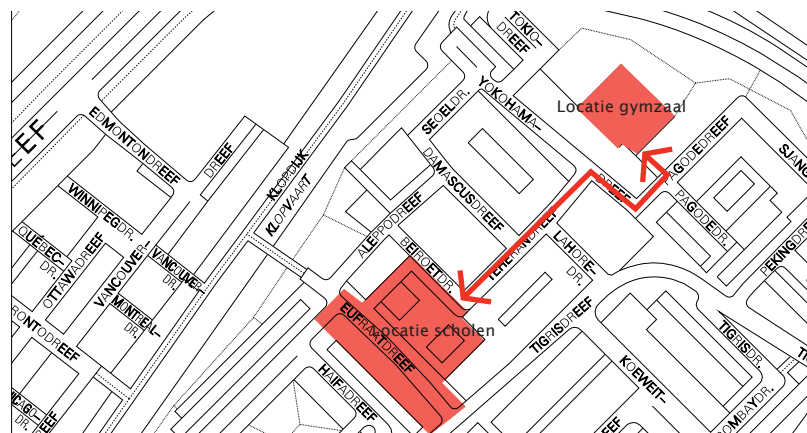
4.3 Ruimtelijk

Het schoolgebouw wordt ingepast in een buurt met overwegend laagbouw in Overvecht-Noord de Gagel. Aan twee zijden grenzen laagbouw woningen met achtertuinen aan de locatie en aan één zijde met voorkanten. Als uitgangspunt is opgenomen dat aan deze zijden de bebouwing niet dichterbij de laagbouw woningen komt dan het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt. Aan de zijde van de Beiroetdreef staat een tienhoogflat op afstand. Aan deze zijde is de uitbreidingsruimte voor de bebouwing gezocht en het bouwvlak vergroot. De bebouwingshoogte is beperkt tot 2 bouwlagen, zodat het in verhouding staat tot de omliggende bebouwing.

4.4. Verkeer en parkeren

Logistiek

Het is belangrijk om de logistiek rond een kindercluster goed te regelen. Dagelijks maken veel mensen gebruik van het gebouw. De hoofdentree van het gebouw zal aan de Eufraatdreef worden gerealiseerd. Hier kan de autobereikbaarheid worden gegarandeerd doordat het verkeer vanaf de wijkring (Tigrisdreef) heen en terug (in een rondje) kan rijden over de Eufraatdreef. Hier zijn ook voldoende parkeerplaatsen. Voor fiets- en voetgangers is de Eufraatdreef een veilige route aangezien deze is ingericht als speel- en wandelstraat. Aan de zijde van de Beiroetdreef zullen nevenentrees komen. Dit is ook nodig voor het realiseren van een snelle en veilige wandel route naar de toekomstige gymzaal aan de Pagodedreef. De Beiroetdreef is een 30km straat. Voorkomen moet worden dat het verkeer hier haar weg gaat zoeken.



Looproute tussen scholen en gymzaal.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het schoolgebouw wordt aan de zijde van de Eufraatdreef opgelost. Aangezien in de buurt verschillende projecten in de openbare ruimte worden gerealiseerd (met name in het Themagebied) die effect hebben op het aantal parkeerplaatsen is een groter gebied onderzocht. Om de parkeerdruk in beeld te brengen is gebruik gemaakt van "Resultaten parkeeronderzoek Overvecht Themadreven" (Grontmij, 24 juni 2013).

Op basis van de nota Stallen en parkeren is berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor het extra te realiseren programma op het terrein van de school. Dit zijn 10 extra parkeerplaatsen welke worden gerealiseerd in de buitenruimte.

Volgens de parkeerdrukmeting zijn de bezettingsgraden bij de Ankaradreef en Haifadreef hoog. In de nacht ligt de bezettingsgraad in beide straten rond de 85%. Ten gevolge van het vergroenen en plaatsen van de ondergrondse afvalcontainers rondom de flat aan de Ankaradreef verdwijnen daar 25 parkeerplaatsen. De verwachting is dat de overloop van het parkeren vanuit deze locatie naar de Haifadreef zal zijn. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Ankaradreef en Haifadreef verder oplopen en vol staan in de nachtelijke uren.

De huidige parkeerdruk in de Eufraatdreef is laag, op zijn hoogst is deze 26% (rond het middaguur), dit zijn 18 parkeerplaatsen. Met de bouw van de school aan de Eufraatdreef is het wenselijk om een kwaliteitsslag te maken in de openbare ruimte. Dit gaat ten koste van 11 parkeerplaatsen in de Eufraatdreef. Daarnaast brengt de uitbreiding van de school een extra parkeervraag mee van 10 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er in de huidige situatie 72 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte gaan er 11 parkeerplaatsen verloren, dan blijven er 61 over. De uitbreiding van de school heeft 10 extra parkeerplaatsen nodig. De huidige parkeervraag is 18 op het drukste moment, de 10 extra vanuit de uitbreiding van de school maakt 28 (=nieuwe parkeervraag).

Met een nieuwe capaciteit van 61 en een toekomstige parkeervraag van 28 is de conclusie dat dit past. Er is zelfs nog ruimte om eventuele parkeervraag vanuit de Ankaradreef en Haifadreef op te vangen.

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte van de school wordt opgelost op het terrein rond de school. Aangezien de school midden in haar verzorgingsgebied ligt, komen minder kinderen met de fiets naar school. De verwachting is dat niet zoveel fietsparkeerplaatsen nodig zijn als de norm aangeeft. Op het schoolterrein dient in ieder geval de ruimte gereserveerd te worden voor het aantal fietsparkeerplaatsen volgens de norm. Alleen de plaatsen die nodig zijn voor de huidige fietsparkeerbehoefte hoeven te worden gerealiseerd, de overige ruimte kan voorlopig als speelruimte worden gebruikt.

Parkeernormen

In de nota stallen parkeren (vastgesteld in 2013) zijn normen voor het auto- en het fietsparkeren opgenomen.

Auto: 0,50 tot 1,0 parkeerplaats per leslokaal.

Fiets: medewerkers: 0,6 klemmen per 10 leerlingen /leerlingen: 6,5 klemmen per 10 leerlingen.

4.5 Openbare ruimte

Herinrichting Eufraatdreef

In het kader van de aanleg van de speel- en wandelstraten is een deel van de Eufraatdreef heringericht. Het deel aan de zijde van de flat is destijds niet meegenomen omdat er toen plannen waren om de flat te slopen en nieuwbouw te realiseren. Inmiddels is besloten dat de flat blijft staan en deze te zijner tijd wordt gerenoveerd. Het realiseren van de school op deze locatie is aanleiding om de gehele Eufraatdreef zo in te richten dat een goede en prettige ruimte ontstaat met een veilige omgeving voor kinderen, een goede logistiek mogelijk is voor halen en brengen, een vergroening ter hoogte van de flat en voldoende parkeerplaatsen. Uitgangspunt hierbij is dat het reeds heringerichte deel van de Eufraatdreef wordt behouden.

Bij de herinrichting wordt de weg aan de zijde van de flat versmald en worden de bestaande haaksparkerplaatsen vervangen door langsparkerplaatsen. Op die manier ontstaat ruimte voor groen aan de zijde van de flat en wordt het halen en brengen vergemakkelijkt.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Verkeersgeluid

Het bouwplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota 2014-2018. Het programma bestaat voor een groot deel uit onderwijs. Dat is een geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt in de nabijheid van de wegen Beiroetdreef en de Eufraatdreef. Dit zijn 30 km wegen. Op grond daarvan hoeft niet getoetst te worden aan de Wet Geluidhinder. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan wel nader onderzoek plaats te vinden. De initiatiefnemer moet door middel van een akoestisch onderzoek aantonen dat het definitieve plan voldoet aan de eisen uit de gemeentelijke Geluidnota. Naar verwachting worden er geen voorkeurswaarden overschreden.

Geluid door MFA

Vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) moet hinder van de school en andere activiteiten in het kindercluster voor de nabijgelegen woningen worden voorkomen. Het gaat daarbij vooral om stemgeluid van kinderen op het buitenspeelterrein en rond de ingang. Vanuit de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt een aan te houden richtafstand tot woningen van 30 meter. De nabijgelegen woningen grenzen met hun achtertuin echter direct aan de schoollocatie (gelijk aan de situatie die er al was). Voor basisscholen mag ook worden uitgegaan van het principe van functiemenging mits de panden daarbij niet direct aan woningen grenzen. Bij de inrichting van de school en de buitenspeellocaties moet rekening worden gehouden met het hinderaspect van stemgeluid. Een speelplein voor intensief gebruik (veel kinderen, rennen, schreeuwen) dient bij voorkeur te liggen aan de Eufraatdreef omdat de afstand tot woningen daar het grootst is en het pand zelf voor een afscherming zorgt richting dichterbij gelegen woningen. Locaties om het pand die aan woningpercelen grenzen, hebben bij voorkeur geen speel functie of zijn ingericht voor intensief gebruik.

5.2 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 de buitenschoolse opvang, 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.

5.3 Externe veiligheid

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

5.4 Bodemkwaliteit

De initiatiefnemer moet de kwaliteit van de bodem onderzoeken. Er moet een bodemonderzoek plaatsvinden (NEN 5740), op basis daarvan moet bepaald worden of er bodemverontreiniging zit en zo ja, welke maatregelen nodig zijn (verwijderen en/of isoleren van de vervuiling). Als er een sanering noodzakelijk is, moet een saneringsplan of een BUS-melding worden ingediend. Indien er grondwateronttrekking gaat plaats vinden moeten de gevolgen daarvan in beeld worden gebracht.

Ter plaatse van het plangebied wordt de huidige bebouwing gesloopt en vindt er nieuwbouw plaats. Er zijn geen bodemonderzoeken bekend. Volgens de Nota Bodembeheer 2012-2022 ligt het gebied in de bodemkwaliteitsklasse wonen (voor onverdachte locaties). Op het terrein liggen gedempte sloten. Er zijn geen andere verdachte (bedrijfsmatige) activiteiten of ondergrondse tanks bekend.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij geen tot plaatselijk sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Ankaradreef, is sprake van een ernstige maar niet spoedeisende grondverontreiniging met PCB's (onderzoek uit 2014), waarbij een projectmatige sanering plaats vindt. In de omgeving van het plangebied is geen verontreiniging in het grondwater bekend.

Voor de nieuwbouw is een bodemonderzoek noodzakelijk, en het bodemonderzoek moet ook plaatsvinden na sloop van de bestaande gebouwen.

5.5 Flora Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in de stedelijke hoofdgroenstructuur. In 2014 zijn de winterverblijfplaatsen van vleermuizen in de wijk Overvecht onderzocht. Er zijn geen aanwijzingen dat deze zich in het plangebied bevinden.

De Flora- en Faunawet legt de zorgplicht voor planten en dieren bij de initiatiefnemer. Met behulp van een verkenning door een deskundige moet worden vastgesteld of beschermde planten of dieren verstoord worden. Nadelige gevolgen moeten door beschermende en compenserende maatregelen zoveel mogelijk voorkomen worden.

5.6 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/schaduw prijs). Deze onderwerpen worden integraal beoordeeld met GPR Gebouw (schaal 1 tot 10, score 6 à 6½ is wettelijk/gangbaar).

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

Het bouwplan moet voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota. De ontwikkelaar (c.q. initiatiefnemer) moet een geluidsonderzoek uitvoeren waarin de geluidgevolgen van het verkeer op het bouwplan inzichtelijk zijn gemaakt en waarbij de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan zelf ook van belang zijn.

Tevens moet de aanvrager de gevolgen van de geluidsbelasting van de schoollocatie op gevoelige bestemmingen in de omgeving in beeld worden gebracht.

5.7 Externe veiligheid

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding. De initiatiefnemer moet het groepsrisico onderzoeken.

5.8 Bomen

In het plangebied staan 41 bomen. Op het terrein van de school staan 7 bomen in of nabij het bouwvlak. Het betreft recent aangeplante bomen. Indien deze bomen niet ingepast kunnen worden in het plan moet de mogelijkheid tot verplanten worden onderzocht. Als ook dit niet mogelijk blijkt, moet de te kappen boom elders op het schoolterrein (of in de directe omgeving) worden gecompenseerd.

5.9 Gezondheid

In het “proceskader Gezondheidsadviezen in ruimtelijke ontwikkelingen” (vastgesteld door het college op 18 december 2012) is een gezonde leefomgeving omschreven als een omgeving die mensen als prettig ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waarin de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. De belangrijkste onderwerpen zijn lucht, geluid en gezondheidsbevordering. Specifieke informatie over deze drie onderwerpen t.b.v. het kindercluster Beiroetdreef is in de bijlage te vinden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De plankosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan en het opstellen van deze bouwenvelop vallen onder het programma Masterplan primair onderwijs. Zo ook de bouw van de nieuwe school en het aanpassen van het openbaar gebied als gevolg van de komst van de school evenals de aanleg van de buitenruimte rondom de school. De beide schoolbesturen zijn bouwheer voor het project.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit de informatie (gehouden op 9 december 2014) blijkt geen weerstand voor nieuwbouw op deze locatie. Wel is er zorg voor verkeer, veiligheid en geluidsoverlast. Door middel van de randvoorwaarden in deze bouwenvelop denken we tegemoet te komen aan deze zorgen. Zie verder paragraaf 7.2.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

In het voortraject is er veelvuldig overleg gevoerd tussen gemeente en schoolbesturen van de KSU en SPOU. In goed overleg is uiteindelijk voor deze locatie gekozen en voor de schoolbesturen het bouwheerschap.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Op 9 december 2014 is er een informatie-inloopavond georganiseerd. Door middel van een wijkbericht zijn alle bewoners tussen de Rio Brancodreef en de NRU en tussen de klopvaart en de Tigrisdreef uitgenodigd. Deze avond is door ca. 25 bewoners belangstellenden bezocht.

Het merendeel van de bezoekers had vragen over de locatie Pagodedreef. Vooral over waarom en in welke vorm hier een nieuwe gymzaal wordt gebouwd na de verhuizing van de Johannesschool naar de Beiroetdreef.

In het onderstaand een samenvatting van de vragen en opmerkingen die deze avond zijn gesteld of gemaakt.

Verkeer

Voor enkele bewoners is het verkeer een punt van zorg zowel in het perspectief van de veiligheid van de kinderen als voor wat betreft het aantrekende verkeer nl ouders die hun kinderen naar school brengen. Specifiek kwam aan de orde:

- Houdt rekening met de oversteekbaarheid van de Eufraatdreef. Vanaf de parkeerplaats of vanaf de buurt achter de Eufraatdreef zullen veel kinderen oversteken. De oversteekbaarheid moet duidelijk en veilig zijn.

ANTWOORD: De Eufraatdreef is ingericht als zogenaamde speel en wandelstraat. Dit betekent dat er brede trottoirs zijn en een smallere staat. Hierdoor is het een veilige straat. Bij het opstellen van een inrichtingsplan zullen we echter specifiek letten op de oversteekbaarheid er van zeker in relatie tot het haal- en-breng-verkeer. De hoofdingang voor beide scholen komt namelijk aan de kant van de Beiroetdreef te liggen. Hierdoor zal het hoofdzakelijk verkeer zich concentreren aan deze kant. In deze bouwvelop nemen we dit punt als randvoorwaarde mee.

- Hoe wordt het parkeren geregeld?

ANTWOORD: Aan de achterzijde van de flat aan de Eufraatdreef is er een groot aantal parkeerplaatsen. Uit een parkeertelling blijkt dat deze plekken

niet of nauwelijks gebruikt worden. Dit heeft er mee te maken dat voordeur van de flats aan de andere kant zijn. In de eerdere plannen voor de speel en wandelstraten was deze zone groen ingericht. Dit is in afwachting van de discussie over de sloop en nieuwbouw nog niet gebeurd. Nu zal dit gedeelte dus op wel worden opgepakt en heringericht. Met en voldoende parkeerplaatsen voor het gebruik van de school en een groener en kwalitatief betere buitenruimte.

- Hoe wordt voorkomen dat er geen verkeer door de buurt gaat. Via de Lahore- Teheran en Beiroetdreef.

ANTWOORD: Helemaal te voorkomen is het niet dat het verkeer deze route zal nemen. Echter er zullen veel kinderen te voet of met de fiets komen. Het verzorgingsgebied van beide scholen is de wijk de Gagel. De hoofdentree is aan de zijde van de Eufraatdreef de verwachting is dat het meeste verkeer via deze zijde komt. Alle wegen in dit gebied zijn wat functie betreft gelijkwaardig, erftoegangswegen. De wijkring is de verzamelweg voor het wijkverkeer (wijkontsluitingsweg). Het is niet wenselijk om binnen de erftoegangswegen nog onderscheid aan te brengen dan wel verkeer te sturen. Bij de inrichting van de schoolomgeving wordt aandacht besteed aan de verkeersveiligheid en indien nodig worden verkeersremmende maatregelen toegepast.

- De buurt gebruikt de route Aleppodreef- Eufraatdreef achter de gymzaal als fietsroute. In de nieuwe situatie zal dit verdwijnen.

ANTWOORD: Dat klopt, dit doorsteekje zal verdwijnen maar de straatroute is even zo goed. Is namelijk nauwelijks om.

- De ingang van de buitenschoolse opvang komt aan de kant van de Beiroetdreef. Op welke manier kom je hier? Hier zullen dan zeker auto's komen. Dat is niet wenselijk.

ANTWOORD:

Via de Aleppodreef of Therandreef.

De Aleppodreef en Teherandreef zijn verkeerskundig gezien geen ander type straat dan de Beiroetdreef. Verkeer gerelateerd aan het kindercluster is

bestemmingsverkeer en geen sluipverkeer. En gezien de functie van deze wegen ook volledig legitiem. Mocht de situatie vragen om aanvullende maatregelen, dan wordt bekeken welke maatregelen effectief kunnen worden ingezet.

Milieu aspecten

- Door het samen voegen van de 2 scholen komt er veel geluidsoverlast door een dubbel aantal leerlingen. Heeft de gemeente bij dit aspect stil gestaan?

ANTWOORD: De scholen nemen de verantwoordelijkheid om kinderen aan te spreken om rekening te houden met de burens. Toch zal het niet te vermijden zijn dat kinderen tijdens het buitenspelen geluid maken. Er zullen goede afspraken gemaakt moeten worden tussen school en buurt.

Maatschappelijke aspecten

- Waarom is er eigenlijk gekozen om de scholen samen te voegen? Waarom kunnen niet beide scholen blijven op de plek. Ik weet zeker dat ouders en leraren dit graag willen.

ANTWOORD: Door de scholen op 1 plek te combineren is het mogelijk om het ouderlokaal dat als extra ruimte gemaakt wordt door beide scholen en beide voorscholen te laten gebruiken. Door de scholen met de speellokalen tegen elkaar te realiseren is er een grotere ruimte voor beide scholen beschikbaar als die lokalen met een flexibele tussenwand gemaakt worden. Het schoolgebouw wordt gemaakt voor 40 jaar. In die tijd kan de Johannes-school of de OBO groter of kleiner worden. Dat hangt af van de keuze van de ouders en de demografische ontwikkeling in de buurt. Als de ene school groter wordt dan de andere school, kunnen lokalen in de andere ruimte gebruikt worden zonder kinderen en leerkrachten verder weg te laten lopen naar een ander gebouw.

- Er wordt de school aan de Beiroetdreef verweten dat er nauwelijks contact is met de buurt. Er zijn bewoners die een oogje in het zeil houden, prullenbakken opruimen etc. Daar zou de school meer oog voor moeten hebben.

ANTWOORD: De school vindt het vervelend dat dit zo ervaren en hecht juist aan een goede relatie met haar burens. De buurman en buurvrouw die dit punt hebben aangedragen op de informatie-inloopavond hebben inmiddels

uitgebreid gesproken met Marije Wassenaar, directeur van de OBO. Door wisseling van locatieleiding op de betreffende locatie was het voor hen onduidelijk bij wie zij terecht konden. Zij, maar ook andere burens kunnen altijd contact opnemen met de algemene directie van de OBO (Nelleke Brouwer en Marije Wassenaar, telefoon 030-2626225).

- Er worden vaak ramen ingegooid van de scholen. Buurtbewoners vragen expliciet hekken rondom het nieuwe schoolgebouw. Ter bescherming van de school en van hun achtertuin als deze grenst aan het schoolterrein.

ANTWOORD: er komen hekken rondom het nieuwe terrein die buiten schooltijd worden afgesloten. Het bestuur van de SPO Utrecht en de directie van OBO vinden het belangrijk dat de speelpleinen bij hun school ook buiten schooltijd gebruikt kan worden door kinderen uit de wijk. Echter, de hekken zullen op slot gaan zodra de laatste medewerker het gebouw heeft verlaten. Dat geldt dus ook voor de weekenden en de schoolvakanties.

Stedenbouwkundige aspecten

- Hoe komt het gebouw er uit te zien. Wordt deze niet heel groot? Blijft de afstand tussen de gevels van de woningen aan de Beiroetdreef en de nieuwe school het zelfde?

ANTWOORD: Tijdens de infoavond was het mogelijk een eerste schets te aanschouwen. Op deze schets was te zien hoe het gebouw ongeveer gaat worden. Het nieuwe gebouw wordt groter dan het de bestaande bebouwing. Aan de zijde van de Beiroetdreef kan de gevel dichterbij de bestaande bebouwing komen, maar niet dichterbij dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Pagodedreef

- Waarom komt hier een gymzaal?

ANTWOORD: Binnen de beschikbare ruimte aan de Eufraatdreef/ Beiroetdreef is het niet mogelijk en 2 scholen plus voorscholen en een gymzaal te realiseren. Een onderzoek naar die mogelijkheid is wel uitgevoerd. Een gymzaal moet op loopafstand aanwezig zijn, via de Teherandreef kunnen kinderen gemakkelijk en veilig naar de nieuwe gymzaal wandelen.

- De buurt vraagt nadrukkelijk waarom er voor deze plek gekozen is voor de nieuwe gymzaal. Zou dit niet veel beter in het binnenhof aan de Pagodedreef kunnen komen?

ANTWOORD: Anne: Op de kavel van de Pagodedreef 49 is de maximale toegestane hoogte van het bestemmingsplan 3,5 meter, dit is onvoldoende om een gymzaal te kunnen realiseren.

- Hoe zit het met de luchtkwaliteit rondom de nieuwe gymzaal zo dicht bij de NRU?

ANTWOORD: De bouw van een gymzaal is niet een zogenaamde gevoelige bestemming. Volgens de wet en regelgeving mag hier een gymzaal gebouwd worden. Een gymzaal wordt wel gebruikt door schoolkinderen en dat is de 'gevoelige doelgroep' maar een gymzaal heeft binnengebruik, de kinderen spelen hier niet buiten.

- De bewoners van de Pagodedreef willen direct betrokken worden bij het ontwerp en de locatie van de nieuwe gymzaal. Ze voelen zich nu op een te grote afstand en voor een voldongen feit gezet.*

ANTWOORD: De bewoners worden betrokken bij het ontwerp voor de buitenruimte en het ontwerp van het gebouw zelf wordt ook toegelicht, meedenken door bewoners is een meerwaarde voor een goed gebouw en buitentruiimte.

- Hoe gaat straks het parkeren bij de nieuwe gymzaal geregeld worden?

ANTWOORD: De verkeerskundig adviseur heeft een advies uitgebracht. Er zijn nu 5 parkeerplaatsen langs de Pagodedreef ter hoogte van het pleintje bestemd voor de Johannesschool, deze kunnen door het vervallen van de school gebruikt worden ten behoeve van de gymzaal. Er wordt hierdoor voldaan aan de parkeernormen.

- Is het wijkbureau betrokken bij de keuze van deze locatie?

ANTWOORD: Het wijkbureau is op de hoogte van de keuze voor deze locatie en geeft daarbij het advies de komst van de school goed af te stemmen met de buurt.

* Inmiddels is in februari 2015 gestart met gesprekken met de bewoners van de Pagodedreef. Zij denken actief mee over de inrichting. De locatie van de gymzaal is minder een heet hangijzer.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Nadat de bouwenvelop is vastgesteld wordt deze verder uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt in opdracht van de KSU en SPOU (gezamenlijk bouwheer) opgesteld door de gemeente. De voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan zijn reeds gestart. Naar verwachting komt deze net voor of net na de zomervakantie ter inzage te liggen. Het college van B&W neemt het besluit om het plan ter inzage te leggen. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast.

De door de Bouwheren geselecteerde architect maakt het ontwerp van de nieuwe school. Op dit moment bevindt de ontwerpprocedure zich in de VO fase. Bij dit ontwerpproces zijn de gebruikers van de scholen direct betrokken.

De scholen communiceren zelf het plan met de buurt.

Tenslotte wordt er nog een inrichtingsplan gemaakt voor de openbare ruimte. Dit plan wordt door de gemeente gemaakt en wordt, nadat dit in de buurt is besproken en ter inzage heeft gelegen vastgesteld door het college van B&W.

Het inrichtingsplan omvat de herinrichting van de openbare ruimte (aan de achterzijde van de 10- hoogflat aan de Eufraatdreef) ten behoeve van parkeren voor de gebruikers, bezoekers van de school en een veilige oversteek naar de school toe.

8.2 Participatieproces

Naar verwachting wordt eind dit jaar het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna wordt meteen gestart met bouwen. Met de scholen is afgesproken dat zij tijdens de bouw van de nieuwe school een alternatieve opvang krijgen. De SPOU gaat naar het leegstaande schoolgebouw aan de Pyramidedreef. De KSU gaat naar het leegstaande schoolgebouw aan de Ramsesdreef. Beide leegstaande gebouwen zijn al de afgelopen jaren als “wisselgebouw” voor onderwijs gebruikt. Deze verhuizing wordt na de zomervakantie verwacht.

Naar verwachting wordt het nieuwe gebouw in het voorjaar van 2017 opgeleverd.

BIJLAGE 1 Gezondheid

- De luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor basisscholen.
- Bij geluid gaat het vooral om het effect op leerprestaties van kinderen, dit is sec geen gezondheidseffect. Meer chronische gezondheidseffecten door geluid lijken vooral samen te hangen met nachtelijke geluidhinder. Deze hinder treedt hier niet op, omdat de MFA overdag en in de avond in gebruik zal zijn. Mocht het geluidsonderzoek uitwijzen dat de geluidgevolgen van het verkeer de normen van de Wet geluidhinder en de gemeentelijke Geluidnota overschrijden, dan zijn aanvullende maatregelen nodig (er zijn mitigerende maatregelen denkbaar, zoals stil asfalt of maatregelen aan het gebouw zelf).
- In een groene omgeving voelen mensen zich gezonder. Groen draagt bij door stressreductie, door het stimuleren van bewegen (met name bij kinderen) en via sociale contacten. Het effect van groen op de gezondheid is sterker voor kinderen (mensen) die in aandachtswijken wonen (onderzoek Vitamine G Nivel/Alterra). Groen is heel goed voor de fysieke, cognitieve en creatieve ontwikkeling van kinderen. De schoolbesturen vinden het wenselijk om de scholen in een groene omgeving te realiseren. Vanuit gezondheidskundig oogpunt ondersteund Volksgezondheid deze gedachte en pleit voor het realiseren van een groen schoolplein of een verbinding met groen in de omgeving. Het zo veel mogelijk handhaven van bestaande bomen draagt ook bij aan gezondheid.
- Het stimuleren van bewegen levert een belangrijke bijdrage aan de gezondheid van de gebruikers (kinderen en volwassenen) van de mfa. Overgewicht en obesitas is een groot maatschappelijk probleem, zowel onder volwassenen als jeugd. Overvecht is de wijk waar overgewicht en obesitas het meest voorkomt. Beweging vermindert overgewicht. Dagelijkse verplaatsingen zoals naar school gaan bieden kansen voor gezondheid. Het moet aantrekkelijker zijn om lopend of fietsend naar de locatie te gaan dan met de auto. De ligging aan de speelstraten biedt hiervoor goede mogelijkheden. Zorg ook voor verkeersveiligheid door scheiding van langzaam verkeer en auto-verkeer. Zorg tot slot voor voldoende fietsparkeermogelijkheden dichtbij de school (het autoparkeren mag best een eindje verderop gerealiseerd worden).

Samenvattend advies:

- Zorg voor het realiseren van een groen schoolplein of een verbinding met de groen in de omgeving.
- Zorg voor een ruimtelijke inrichting die het voor de gebruikers zo aantrekkelijk mogelijk maakt om lopend of fietsend naar de scholen komen.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

Fax 030 286 0235

Mail stedenbouw@utrecht.nl