

# STARTDOCUMENT

**Nieuwbouw 2 basisscholen aan de Passiebloemweg te Vleuten  
(locatie Het Balkon)**



**VERSIE november 2018**

## Deel A: gegevens

### 1. Omschrijving van het initiatief

Nieuwbouw voor 2 basisscholen – Jenaplanschool De Zonnewereld en RK basisschool De Twaalfruiter – en kinderopvang op locatie “Het Balkon” aan de Passiebloemweg 1–7. Op deze locatie staan nu 3 nog in gebruik zijnde (tijdelijke) schoolgebouwen, die gefaseerd zullen worden gesloopt.

### 2. Aanleiding:

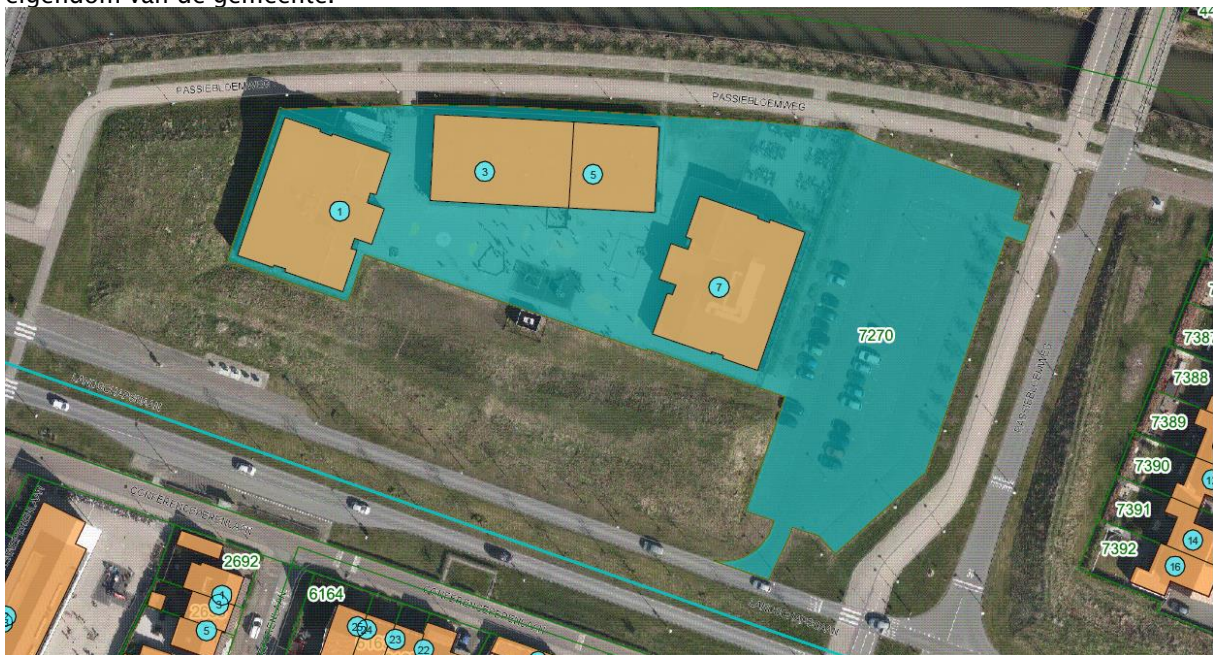
De Multifunctionele accommodatie (MFA) Kindercluster “Weide Wereld” aan de Teunisbloemlaan wordt binnenkort gerenoveerd. Tijdens de renovatie verhuist basisschool OBS Vleuterweide naar een tijdelijke locatie bij winkelcentrum Vleuterweide. Jenaplanschool De Zonnewereld kan nog iets langer blijven in Kindercluster Weide Wereld, maar moet tijdens de renovatie ook elders gehuisvest worden. In verband met de groei van beide scholen aan de Teunisbloemlaan is er na de renovatie van Kindercluster Weide Wereld geen ruimte meer voor beide scholen. In overleg met de betrokken schoolbesturen is besloten om OBS Vleuterweide te laten terugkeren naar het gerenoveerde Kindercluster Weide Wereld en voor basisschool De Zonnewereld te zoeken naar een nieuwe, permanente locatie.

Basisschool De Twaalfruiter heeft meerdere locaties in de buurt Vleuterweide. Een van die locaties is de tijdelijke huisvesting aan de Passiebloemweg en er is een locatie aan de Doyenneperenlaan in de vorm van schoolwoningen (woningen tijdelijk omgebouwd tot school) die worden gehuurd door de gemeente voor de school. Dit huurcontract loopt in de loop van 2022 af. Voor deze school wordt eveneens gezocht naar een permanente locatie.

Voor beide scholen is ruimte op de locatie aan de Passiebloemweg.

### 3. Gegevens van het plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de Passiebloemweg, de Landschapsbaan, de Rivierkom en het water. Het perceel met nummer 7270 (blauw gearceerd) van 7.250 m<sup>2</sup> groot is uitgegeven aan UVO voor de tijdelijke scholen die er nu gevestigd zijn. Het gebied erom heen (bijna 5.000 m<sup>2</sup>) is ook eigendom van de gemeente.





### Planologische situatie

Het plangebied valt binnen het onherroepelijke Bestemmingsplan Vleuterweide (d.d. 12 juli 2014). De grond waarop de nieuwbouw is gedacht heeft de bestemming Maatschappelijk, waaronder een school is begrepen. Het nieuwe initiatief is niet passend binnen de huidige bouwvlakken. Omdat de gemeente het proces zorgvuldig en transparant wil doorlopen wordt voor de realisatie van de nieuwe, definitieve scholen een bestemmingsplanwijziging voorgesteld.

## Deel B: inhoud

### 4. Resultaat van de quickscan:

#### Ruimtelijk en functioneel

De locatie ligt enigszins verscholen tussen de grondwallen aan de Landschapsbaan en het water, waardoor de zichtbaarheid naar de Landschapsbaan en de Rivierkom op dit moment beperkt is. Voor de nieuwbouw is een representatieve en aantrekkelijke vormgeving richting de straat wenselijk. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij het groene karakter van de omgeving.

De scholen hebben verzocht om 2 zelfstandig functionerende gebouwen te mogen realiseren. De speelruimte voor de kinderen kan in verband met het intensieve gebruik niet overlappen. Het terrein moet veilig zijn en afgesloten zijn van de doorgaande weg en het water. Beide scholen willen graag zichtbaar zijn vanaf de weg.

#### Programma

Voor Jenaplanschool De Zonnewereld dienen 15 à 17 groepen en 2 speellokalen gerealiseerd te worden, afhankelijk van de leerling prognoses op moment van beschikken. Inclusief kinderopvang en VE lokaal betekent dit een ruimtebeslag van bijna 2.700 m<sup>2</sup> bvo gebouw en bijna 800 m<sup>2</sup> speelterrein/ buitenruimte.

Daarnaast heeft het schoolbestuur een uitbreidingswens voor 670 m<sup>2</sup> bvo gebouw met 270 m<sup>2</sup> buitenruimte.

RK Basisschool De Twaalfruiter heeft 23 à 25 groepen en 2 speellokalen nodig, afhankelijk van de leerling prognoses op moment van beschikken. Inclusief kinderopvang en VE lokaal betekent dit een ruimtebeslag van circa 3.400 m<sup>2</sup> bvo gebouw en ruim 1.200 m<sup>2</sup> speelterrein/ buitenruimte.

Uitgaande van bebouwing in 2 lagen is er ruim 5.000 m<sup>2</sup> grondoppervlak nodig voor de bouw van de scholen, de kinderopvang en de speelpleinen. Rekening houdend met de uitbreidingswens van de Zonnewereld komt daar nog circa 600 m<sup>2</sup> bij. Het ruimtebeslag voor parkeren en fietsenstallingen is hierin nog niet opgenomen.

De uitgegeven kavel is 7.250 m<sup>2</sup> groot, inclusief het huidige parkeerterrein van circa 2.000 m<sup>2</sup>. Met de ruimte eromheen bedraagt het plangebied circa 12.000 m<sup>2</sup>, maar een deel daarvan wordt ingenomen door de grondwallen. Op basis van eerste inzichten is de omvang van de kavel voldoende om beide scholen in te passen, incidenteel kan een 3<sup>e</sup> bouwlaag nodig zijn.

### **Verkeer en parkeren**

De huidige auto-ontsluiting van de locatie loopt via de Passiebloemweg (inrit) en de Landschapsbaan (uitrit). Langs de Passiebloemweg ligt een vrijliggend fietspad en apart voetpad. Op een deel van de Passiebloemweg is geen autoverkeer toegestaan (parallel aan het water, hier ligt een solitair fiets- en voetpad (tussen de Rivierkom en de Passiebloemweg).

Beide scholen willen graag direct toegankelijk zijn vanuit de omliggende wegen.

Voor het stallen van fietsen en het parkeren van auto's van het personeel is de Nota Stallen en Parkeren van toepassing.

Naar verwachting komt grofweg 60% van de leerlingen met de fiets, daarvoor moeten voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd worden. 20% van de leerlingen zal lopend naar de school gebracht worden en circa 20% van de leerlingen wordt met de auto gebracht.

Op de start- en eindtijden van de scholen zullen er dus veel verkeersbewegingen zijn. Om dit zo goed en veilig mogelijk te laten verlopen zal de locatie van het auto- en fietsparkeren en de ontsluitingsroutes (zowel voor autoverkeer als voor langzaamverkeer) in het ontwerpproces speciale aandacht krijgen. Ook zullen de scholen worden gestimuleerd een mobiliteitsplan op te stellen om het aantal autobewegingen te beperken.

### **Duurzaamheid, energie en circulair bouwen**

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in drie aspecten: energie, duurzaamheid en circulair bouwen.

#### **1. Energie.**

Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd wordt, en zoveel mogelijke energie duurzaam opwekt. In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd ([Visie warmtevoorziening Utrecht](#)). Concreet betekent dit voor Utrecht dat moet worden ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG 1) te beperken en moet worden uitgegaan van lage temperatuur warmteafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast zullen voorzieningen getroffen moeten worden die rekening houden met zowel het gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, etc.). Doel is zo min mogelijk CO<sub>2</sub> uitstoot van het gebouw, conform motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG. met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt.

<b>Gebruiksfunctie</b>	<b>BENG (kWh/m<sup>2</sup>.jaar energiebehoefte)</b>	<b>1 BENG (KWh/m<sup>2</sup>.jaar fossiele energie)</b>	<b>2 BENG 3 hernieuwbare opwekking)</b>	<b>(%</b>
Onderwijsgebouwen	50	0	100	

## 2. Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaam bouwen spelen meerdere factoren een rol. Zo vraagt de gemeente aandacht voor groen, klimaatadaptatie (d.w.z. beperken hittestress, berging regenwater bij stortbuien, etc.), diervriendelijk bouwen en een hoge kwaliteit voor de gebruiker. Het ontwerp moet rekening houden met de genoemde duurzaamheidsaspecten. Een algehele duurzaamheidsprestatie wordt uitgedrukt via GPR gebouw, met als ondergrens een 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten.

Maar de belangrijkste eerste stap is een goed geïsoleerd en kier/naad-dicht gebouw, rekening houdend met gezondheidscondities en oververhittingsgevaar in de zomer.

Een reële bijdrage aan de gemeentelijke energieambitie vereist een energieprestatie ruim beter dan het wettelijk vereiste. De wettelijke eis ligt vast in het Bouwbesluit. Daarnaast verdient met name voor onderwijsgebouwen een gezond binnenmilieu grote aandacht.

## 3. Circulair bouwen

Circulair bouwen is de norm. Het doel van circulair bouwen is het koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Gevraagd wordt hier rekening mee te houden in het ontwerp. Hierbij kan als hulpmiddel gebruik gemaakt worden van een materialenpaspoort, of een circulariteitsprestatieberekening via de tool CPG waarbij een rapportcijfer wordt gegeven van de mate van circulair bouwen. Het ontwerp en de bouw van de gebouwen heeft als uitgangspunt dat ander gebruik mogelijk is; demontabel en lange levensduur (conform Motie 2016/M252).

### Gezondheid

In Utrecht wordt gewerkt aan een gezonde stad. Gezonde bewoners zijn over het algemeen gelukkiger en hebben meer kansen om zichzelf te ontplooiën. Een school is een plek waar veel kinderen vijf dagen in de week zijn, een gezond binnenklimaat is daarom erg belangrijk. Een slecht binnenmilieu in scholen heeft een negatief effect op de gezondheid, leerprestaties en functioneren. In het Programma van Eisen: Frisse Scholen staat hoe een gezond binnenmilieu gerealiseerd kan worden.

<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2016/01/Programma%20van%20Eisen%20Frisse%20Scholen%20-%20September%202015%20v3.pdf>

Voor deze nieuw te bouwen scholen, waar veel kinderen op komen, dient daarom minimaal van klasse B uit te worden gegaan. Verder is het belangrijk om het schoolplein en de openbare ruimte groen in te richten, waar veel ruimte is voor spelen en bewegen.

### Geluid

De bestaande wal langs de Landschapsbaan heeft een landschappelijke kwaliteit en een geluidwerende functie. De wal heeft een positief effect op het verminderen van het verkeerslawaai en daarmee de verblijfskwaliteit in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder en de Geluidnota Utrecht. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB en de maximale ontheffingswaarde is 58 dB

### Luchtkwaliteit

Op deze locatie is er, gekeken naar de luchtkwaliteit, geen overschrijding van de grenswaarden te verwachten. Het luchtkwaliteitsonderzoek moet uitwijzen of dit zo is.

### **Bodemkwaliteit**

Voor de vestiging van de tijdelijke school is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is geen verontreiniging aangetroffen. Dit onderzoek is echter verouderd en zal geactualiseerd moeten worden.

### **Groen, flora en fauna**

Met de inrichting van de kavel dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij het groene karakter van de omgeving. Ten gunste van een groene inrichting kan incidenteel een 3<sup>e</sup> bouwlaag nodig zijn. Een groen speelterrein past daar goed bij. Er zal een bomeninventarisatie en flora en fauna onderzoek uitgevoerd worden. Uitgangspunt is zoveel mogelijk handhaving van bestaande beplanting en bomen. Daarnaast zal een goede waterafvoer en warmteregulatie meegewogen worden bij de te maken inrichtings- en ontwerpkeuzes.

## **5. Formulering van de onderzoeksvragen:**

- Hoe ziet de positionering/ ruimtelijke inpassing van beide scholen op de kavel eruit, rekening houdend met een gefaseerde sloop van de huidige bebouwing?
- Wat zijn de voor- en nadelen van het realiseren van één gebouw versus 2 losse schoolgebouwen?
- Kunnen de schoolgebouwen geheel/ gedeeltelijk 2 of 3 lagen worden, rekening houdend met toegankelijkheid (Agenda 22)?
- Waar bevindt zich het verzorgingsgebied van deze scholen? (irt fietsafstanden, aanrijroutes, mobiliteitskeuzes etc)
- Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig (personeel, halen en brengen)? Kan het parkeerterrein gehandhaafd blijven? Wat zijn de breng- en haaltijden?
- Hoeveel ruimte is er nodig voor fiets parkeren (incl bakfietsen) is het wenselijk om dit te combineren?
- Is er evt. een combinatie tussen spelen en parkeren mogelijk/wenselijk?
- Hoe worden de ontsluitingsroutes voor auto's, fietsers en voetgangers? Zijn er veilige oversteekplaatsen? Dienen er aanpassingen plaats te vinden?
- In hoeverre mag je tegen of in de grondwal bouwen, moet deze geheel behouden blijven?
- Er is een inrichtingsplan nodig voor de aansluiting op de omliggende openbare ruimte. Uitgangspunt is een groene inrichting, die aantrekkelijk en veilig is om te spelen en waar jong en oud prettig kunnen wandelen door de buurt. Evt. aanpassing doen als de stedenbouwkundige setting daar om vraagt.
- Onderzoeken of een aantrekkelijk loopprondje (dailymile) ingepast kan worden in het gebied.
- Op welke manier kunnen parkeren en buitenruimte een groene inrichting krijgen, met zo weinig mogelijk gebruik van steen en daarmee aansluiten bij het groene karakter van de omgeving.
- Hoe kan het speelterrein een groene inrichting krijgen?
- Onderzocht moet worden hoe en wanneer (delen van) het terrein openbaar toegankelijk kunnen zijn.
- Onderzocht moet worden welke duurzaamheidsambities haalbaar zijn voor deze locatie, o.a. op het gebied van energievoorziening, bouwmaterialen, ecologie.
- Zijn er maatregelen en voorzieningen denkbaar die gezondheid/ bewegen stimuleren?
- Onderzoeken of een aantrekkelijk ommetje voor omwonenden gecreëerd kan worden langs deze locatie?
- Onderzoeken van maatregelen om negatieve effecten van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit, geluid en flora & fauna te minimaliseren cq te vermijden.

## Deel C: proces

### 6. Te volgen planproces / besluitvorming:

Voor deze ontwikkeling wordt een Utrechts PlanProces 2 (UPP2) doorlopen. Na vaststelling van het startdocument worden onderzoeken uitgevoerd en een bouwenvelop opgesteld. In de bouwenvelop worden de ruimtelijke en functionele uitgangspunten vastgelegd en de bouwenvelop vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

De bouwenvelop zal ter consultatie aan de omwonenden worden voorgelegd. Na vaststelling vormt de bouwenvelop het kader voor de schoolbesturen voor uitwerking van hun bouwplan.

### 7. Te volgen planologisch–juridisch proces:

Het initiatief past niet in huidig bestemmingsplan. Voorstel is om op basis van een vastgestelde bouwenvelop het bestemmingsplan te wijzigen. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid wordt voor de realisatie van de nieuwe, definitieve scholen een bestemmingsplanwijziging voorgesteld in plaats van een afwijkingsbesluit. De doorlooptijd van een bestemmingsplanwijziging is circa 1 jaar.

### 8. Projectomgeving:

Op de locatie 'Het Balkon' staan nu 3 tijdelijke gebouwen, waarin 2 basisscholen, en 2 bso's gevestigd zijn. Er was ooit woningbouw voorzien op deze locatie. Een aantal omwonenden heeft destijds bezwaar gemaakt toen de locatie in het Bestemmingsplan definitief een maatschappelijke bestemming kreeg.

Uit het oogpunt van zorgvuldigheid wil de gemeente daarom nu geen afwijkingsprocedure volgen, maar kiest zij voor een nieuw bestemmingsplan.

In de directe omgeving bevindt zich voornamelijk woningbouw.

### 9. Participatieaanpak:

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. De bouwplannen voor de nieuwbouw van de scholen worden door het schoolbestuur PCOU (De Zonnewereld) en de Stichting rk basisscholen Vleuten, De Meern, Haarzuilens (De Twaalfruiter) (onder toezicht van de gemeente Utrecht) opgesteld en samen met de ruimtelijke kaders van de gemeente voorgelegd aan belanghebbenden.

In dit project wordt de Utrechtse Participatiestandaard gehanteerd, vastgesteld als werkwijze voor gemeenteambtenaren door de gemeenteraad.

De Utrechtse Participatiestandaard kent 5 stappen.

1. Krachtenveldanalyse maken • In kaart brengen wie de belanghebbenden zijn en wat hun belang en invloed is
2. Niveau van participatie bepalen • Vaststellen wat het gewenste participatieniveau is: informeren, raadplegen, adviseren of coproduceren.
3. Doelgroepen bepalen • Bepalen welke belanghebbenden op welk participatieniveau om input moet worden gevraagd.
4. Planning maken • Een planning maken en vaststellen wat geschikte momenten zijn om betrokkenen uit te nodigen.
5. Participatiemiddelen kiezen • Bepalen welke communicatiemiddelen en participatiemiddelen worden ingezet van een wijkbericht of consultatieavond tot social media, internetpanel.

Het participatieniveau voor dit project is op grond van de gemeentelijke Participatieladder: 'raadplegen' (niveau 2).

Na de planvorming worden de ruimtelijke kaders ten behoeve van het initiatief vastgelegd in een Bouwvelop en daarna in een bestemmingsplan. De concept Bouwvelop zal worden besproken met de schoolbesturen, bewoners en andere belanghebbenden en vervolgens ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

Naast deze participatieaanpak, geldt vanwege het wijzigen van de bestemming de formele inspraak- en bezwaarprocedure.

De schoolbesturen zijn in beginsel zelf bouwheer voor deze projecten en vanuit die rol ook verantwoordelijk voor de communicatie over hun ontwerp (binnen de door de gemeente vastgestelde kaders). De gemeente ondersteunt daar waar mogelijk.

## **10. Middelen / inzet voor voorgestelde werkwijze:**

De gemeente Utrecht (UVO) is initiatiefnemer. Er wordt geen plankostenintentie- of anterieure overeenkomst opgesteld. De inzet vanuit Ruimte (stedenbouw, grondzaken, bestemmingsplannen, milieu, verkeer, groen) voor o.a. het opstellen van de bouwvelop is begroot op ca. € 45.000,-. Tevens moeten er kosten worden gemaakt voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze kosten komen ten laste van Voorbereidingen Gebiedsontwikkeling masterplan Primair Onderwijs.

De schoolbesturen zijn zelf bouwheer voor de bouw van de scholen.

## **11. Planning van voorgestelde werkwijze:**

### Tijdelijke huisvesting De Zonnewereld:

Zodra de renovatie van Kindercluster "Weide Wereld" start gaat OBS Vleuterweide naar een tijdelijke huisvestingslocatie. Daarmee komt ook een deel van de schoolgebouwen aan de Passiebloemweg beschikbaar. In 2 van deze leegkomende gebouwen (nr 1, 3/5 en/of 7) zal basisschool De Zonnewereld zich vanaf medio 2019 tijdelijk vestigen, naast de reeds aanwezige 3 lokalen van basisschool Twaalfruiter. Het streven is om deze gebouwen gedurende de hele nieuwbouwperiode beschikbaar te houden, zodat het aantal verhuisbewegingen beperkt blijft. Voor deze tijdelijke huisvesting zijn geen ruimtelijke procedures nodig.

### Nieuwbouw:

Q4 2018: vaststelling startdocument door college

Q1 2019: opstellen bouwvelop

Q1 2019: onderzoeken tbv nieuw bestemmingsplan uitzetten

Q2 2019: Schrijven nieuw bestemmingsplan voor beide scholen gereed

Q2 2020: Vaststelling nieuw bestemmingsplan door gemeenteraad.

Q3 2020 omgevingsvergunning aanvragen en start bouw De Zonnewereld

*Q4 2021 Oplevering nieuwbouw De Zonnewereld*

Q4 2021 Verhuizing De Zonnewereld en sloop restant bebouwing Passiebloemweg

Q1 2022 omgevingsvergunning aanvragen en start bouw De Twaalfruiter

*Q2 2023 Oplevering nieuwbouw De Twaalfruiter*