



Herontwikkeling Auris – Santa Cruzdreef 30

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Tanja Lazaridis, Ruimte / Stedenbouw
Tim den Duijf, Ruimte / Landschap
Arjan van de Werken, Ruimte / Mobiliteit
Tjapko van de Bruinhorst, Ruimte / Mobiliteit
Marijke Weijnands, Ruimte / I&E
Nico van Selm, Ruimte / I&E
Thomas Nouws, Ruimte / Duurzaamheid
Martijn Rombouts, Ruimte / Energie
Martin Rolsma, VGU
Karlijn van den Steenhoven, VGU

Projectmanagement

Frank Speerstra, Ruimte / PMR
Deborah Coutinho, Ruimte / PMR

Opdrachtgever

Martine Sluijter, Ruimtelijk Regisseur Overvecht
Roel Faems, Gebiedscoördinator

Bestuurlijke besluitvorming

oktober 2025

Inhoudsopgave

Colofon	2	Hoofdstuk 4. Onderbouwing	20	Hoofdstuk 6. Uitwerking initiatief	33
Hoofdstuk 1. Inleiding	4	4.1 Beleidskader	20	6.1 Inleiding	33
1.1 Aanleiding	4	4.2 Functies	22	6.2 Schetsontwerp	33
1.2 Initiatief: nieuwbouw Auris	4	4.3 Ruimtelijk	22	6.3 Energieconcept	35
1.3 Doel	4	4.4 Verkeer en parkeren	23	6.4 Visie circulariteit	36
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	4	4.5 Openbare ruimte en groen	24		
1.5 Projecten in de omgeving	6	4.6 Duurzaamheid	25	Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 2. Bestaande situatie	7	4.7 Bodem en water	25	7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
2.1 Eigendomssituatie	7	4.8 Klimaatadaptatie	26	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: het gevolgde participatietraject	37
2.2 Bestemmingsplan	7	4.9 Archeologie	26	7.3 Juridische uitvoerbaarheid	37
2.3 Functies	8	Hoofdstuk 5. Onderzoek en haalbaarheid	27	Hoofdstuk 8. Verantwoording proces	38
2.4 Ruimtelijk	8	5.1 Verkeer	27	8.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	38
2.5 Verkeer en parkeren	9	5.2 Geluidhinder	27	8.2 Het gevolgde participatieproces	38
2.6 Openbare ruimte	9	5.3 Luchtkwaliteit	27		
2.7 Duurzaamheid	9	5.4 Externe veiligheid	28	Hoofdstuk 9. Vervolgtraject	40
Hoofdstuk 3. Uitgangspunten	10	5.5 Wet Milieubeheer	28	9.1 Planproces	40
3.1 Functies	10	5.6 Geurhinder	28	9.2 Planologisch juridisch proces	40
3.2 Ruimtelijk	10	5.7 Bodemkwaliteit	29	9.3 Participatieproces	40
3.3 Verkeer en parkeren	12	5.8 Water & riolering	29		
3.4 Buitenruimte	16	5.9 Natuurbescherming	29		
3.5 Duurzaamheid	16	5.10 Bomen	30		
3.6 Gezond stedelijk leven	17	5.11 Flora & Fauna	30		
3.7 Groen	17	5.12 Archeologie en monumenten	31		
3.8 Flora & Fauna	18	5.13 Duurzaamheid	32		
3.9 Bodem	18	5.14 Kabels en leidingen	32		
3.10 Klimaatadaptatie	18				

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Santa Cruzdreef 30 staat een pand dat eigendom is van Stichting Onderwijs Koninklijke Auris Groep (hierna te noemen: Stichting Auris) ten behoeve van onderwijs. Stichting Auris (afd. Utrecht) verzorgt Speciaal Onderwijs (SO) aan leerlingen van 4 t/m 12 jaar met een taalontwikkelingsstoornis (TOS), slechthorende leerlingen (SH) en dove leerlingen (D) voor het Primair Onderwijs met als doel hen zo goed mogelijk te begeleiden en onderwijs te bieden. Stichting Auris werkt daarbij samen met een groot aantal partners, zoals scholen, logopediepraktijken, wijkteams, fysiotherapeuten, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, huisartsen, KNO-artsen, GGMD's, consultatiebureaus, NSDSK, Pento en gemeenten.

Het huidige pand is toe aan vervanging of renovatie. Dat geldt ook voor 2 panden van Stichting Auris elders in de stad. Het kavel aan de Santa Cruzdreef is groot en wordt extensief gebruikt. Door het pand aan de Santa Cruzdreef te slopen ontstaat ontwikkelruimte om 3 locaties van Stichting Auris samen te voegen. Door de samenvoeging van 3 locaties op 1 locatie wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik in de stad, conform [RSU₂₀₄₀](#), [Koersdocument Leefbare Stad](#) en de beleidsnota Onderwijshuisvesting 2026–2041. Daarnaast ontstaat op de 2 andere locaties ruimte voor een andere (maatschappelijke) invulling.

1.2 Initiatief: nieuwbouw Auris

Stichting Auris is eigenaar van 3 schoolgebouwen in Utrecht die alle drie op korte termijn toe zijn aan renovatie dan wel nieuwbouw. Het idee is om deze 3 scholen in 1 'unilocatie' te huisvesten aan de Santa Cruzdreef in Overvecht waar zowel onderwijs voor +/- 440 leerlingen, zorg en opleiding onder één dak samenkomen: een expertisecentrum. Het initiatief sluit aan bij de Utrechtse Onderwijs Agenda (UOA) door de komende jaren prioriteit te geven aan faciliteiten die voorzien in de brede ontwikkelbehoeften van kinderen en jongeren. Plekken die aansluiten op de specifieke behoeften in de buurt, waar de drempel laag is en waar niet alleen kinderen zelf, maar ook hun ouders durven binnen te stappen om hulp te vragen en nieuwe mensen te leren kennen. Het realiseren van 1 unilocatie voor zowel onderwijs als zorg sluit goed bij dit doel aan.

1.3 Doel

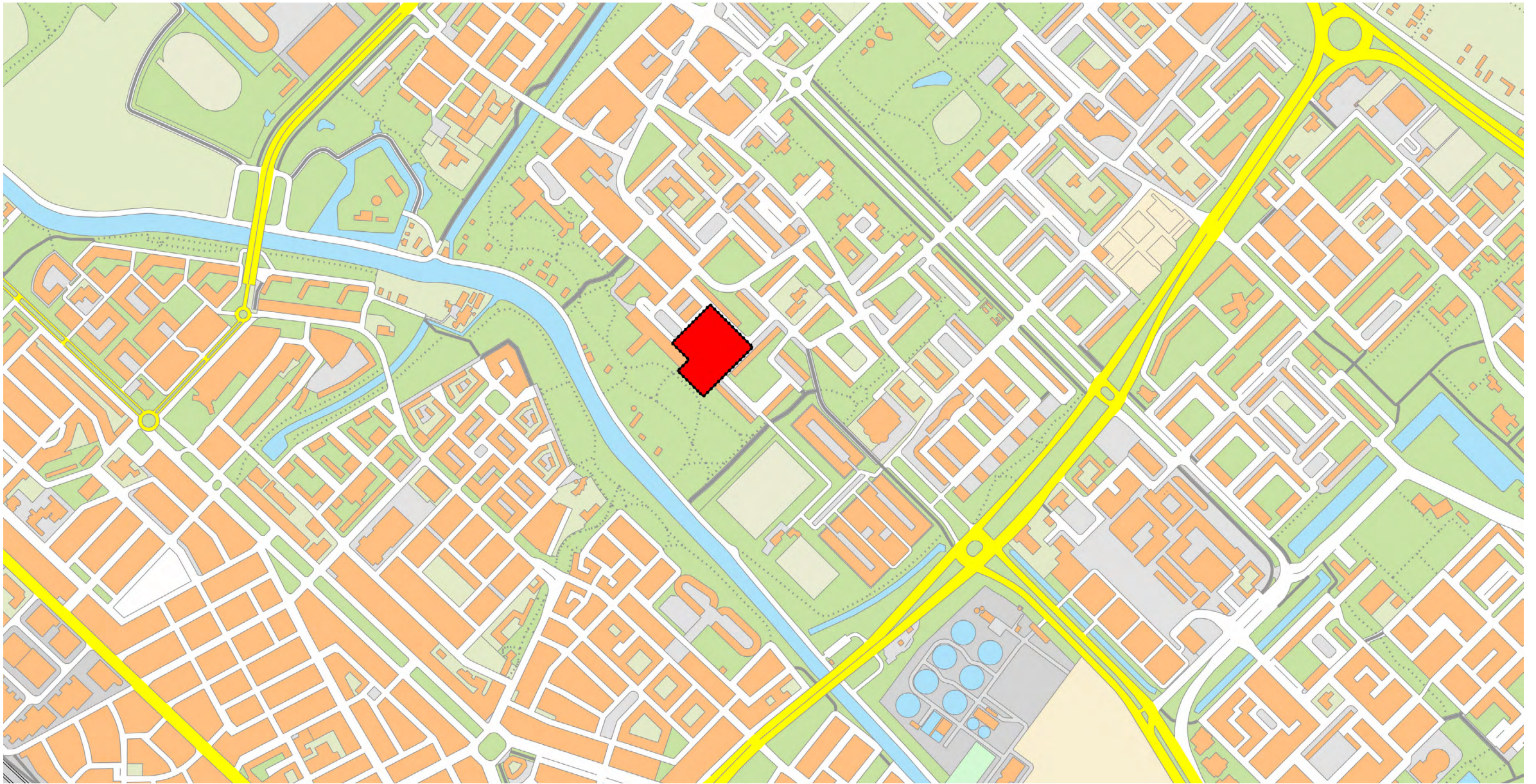
Om het programma voor de nieuwbouw mogelijk te maken moet er een planologische afwijkingsprocedure worden doorlopen met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de aangrenzende openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing. De gemeente zal medewerking verlenen aan de afwijking van het omgevingsplan als het plan past binnen deze randvoorwaarden en als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende bouwenvelop geldt tevens als de ruimtelijke onderbouwing voor het plan.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Santa Cruzdreef 30 ligt in Utrecht, aan de rand van de wijk Overvecht in de buurt Vechtzoom-Zuid. De locatie grenst aan de noordwestkant aan de achterzijde van eengezinswoningen aan de Quitodreef. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan park Vechtzoom en aan woonzorgcentrum Zuylensede. Zowel aan de zuidoostzijde als aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan gerenoveerde 4-hoogflats (van Woonin).



Figuur 1: Plangebied



Figuur 2: Ligging projectlocatie

1.5 Projecten in de omgeving

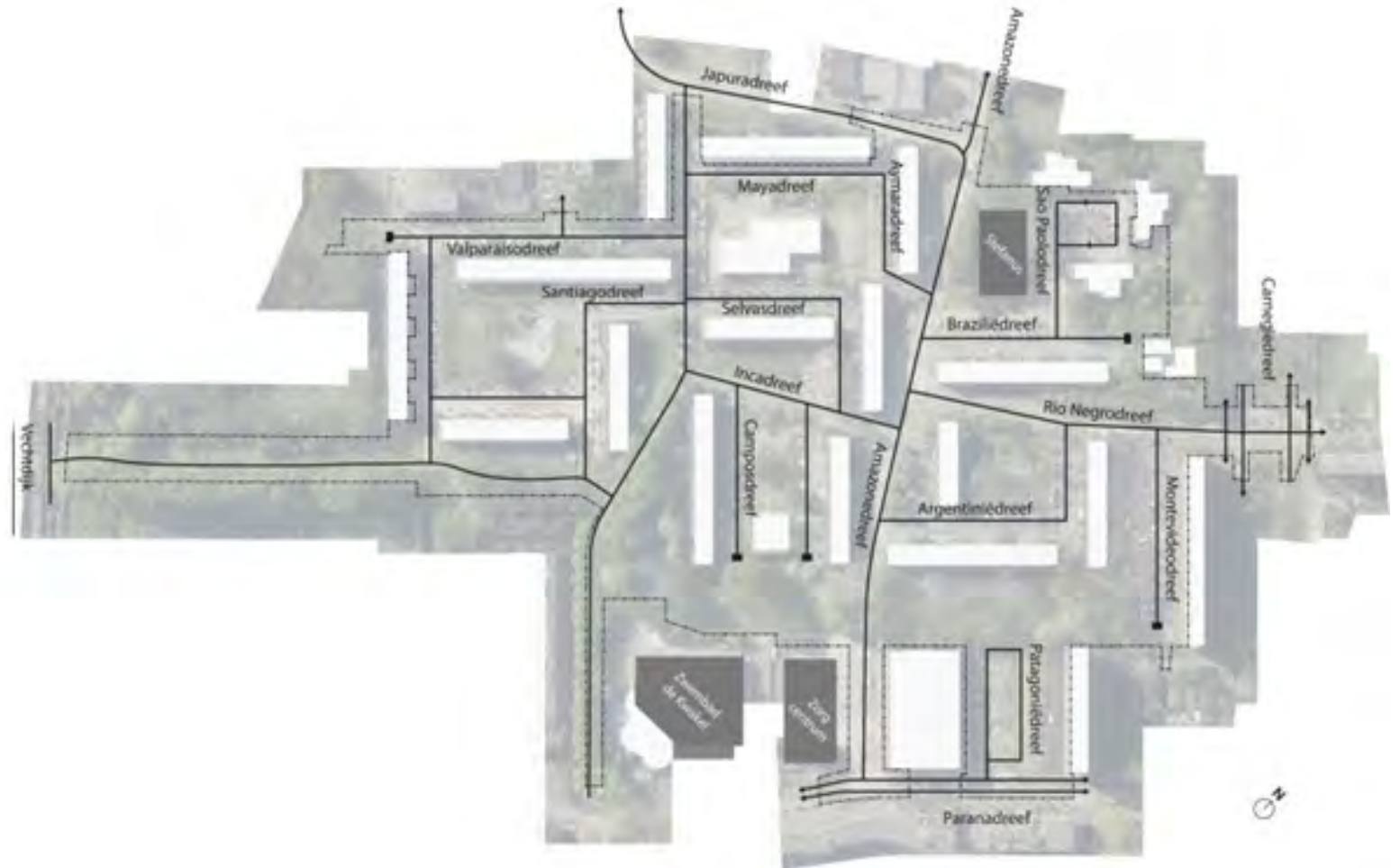
Amazonekwartier

De straten in het gebied rondom het zuidelijke deel van de Amazonedreef in Overvecht-Noord worden opnieuw ingericht. De riolering, voetpaden en wegen zijn aan vervanging toe.

Tegelijk wordt de buurt mooier, groener en veiliger gemaakt. Straten zullen worden versmald en krijgen een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. De bussluis aan de Amazonedreef wordt weggehaald. Daarnaast wordt de buurt klaargemaakt voor de gevolgen van het veranderende klimaat, zoals hevige buien en hitte. Dit gebeurt onder andere door te zorgen voor minder asfalt, parkeerplekken te vervangen door groen en groenstroken in te richten waar we het regenwater opvangen. Zo wordt er in de nabijheid van de school een wadi aangelegd.

Planning

Het definitief ontwerp staan gepland voor 2025 / 2026. De uitvoering zal plaatsvinden in 2027–2029.



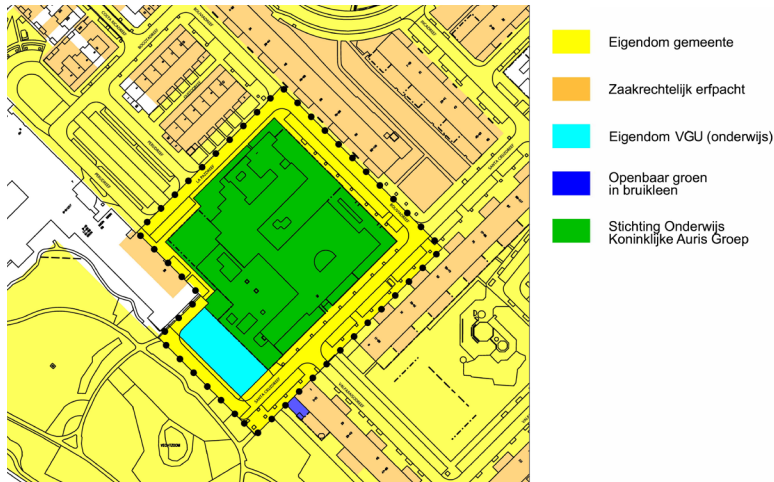
Figuur 3: Plangebied Amazonekwartier

Hoofdstuk 2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie F, nummer 2908 (oppervlakte 7.905 m²) is volledig in eigendom van initiatiefnemer Stichting Onderwijs Koninklijke Auris Groep, ter uitvoering van het bepaalde in art. 101, lid 1 WEC. Op het perceel staat momenteel een onderwijsgebouw ten behoeve van één van de onderwijslocaties van Stichting Auris. Bij een eventuele definitieve beëindiging van het gebruik door de Stichting, krijgt de gemeente op basis van het bepaalde in art. 108 lid 4 WEC (het zogenaamde economisch claimrecht) het volledige eigendom van het pand terug overgedragen.

Het andere perceel in het plangebied – nummer 2909 – is eigendom van de gemeente Utrecht, VGU Onderwijs. Zie bijgaande afbeelding van de eigendomssituatie.



Figuur 4: Eigendomssituatie

2.2 Bestemmingsplan

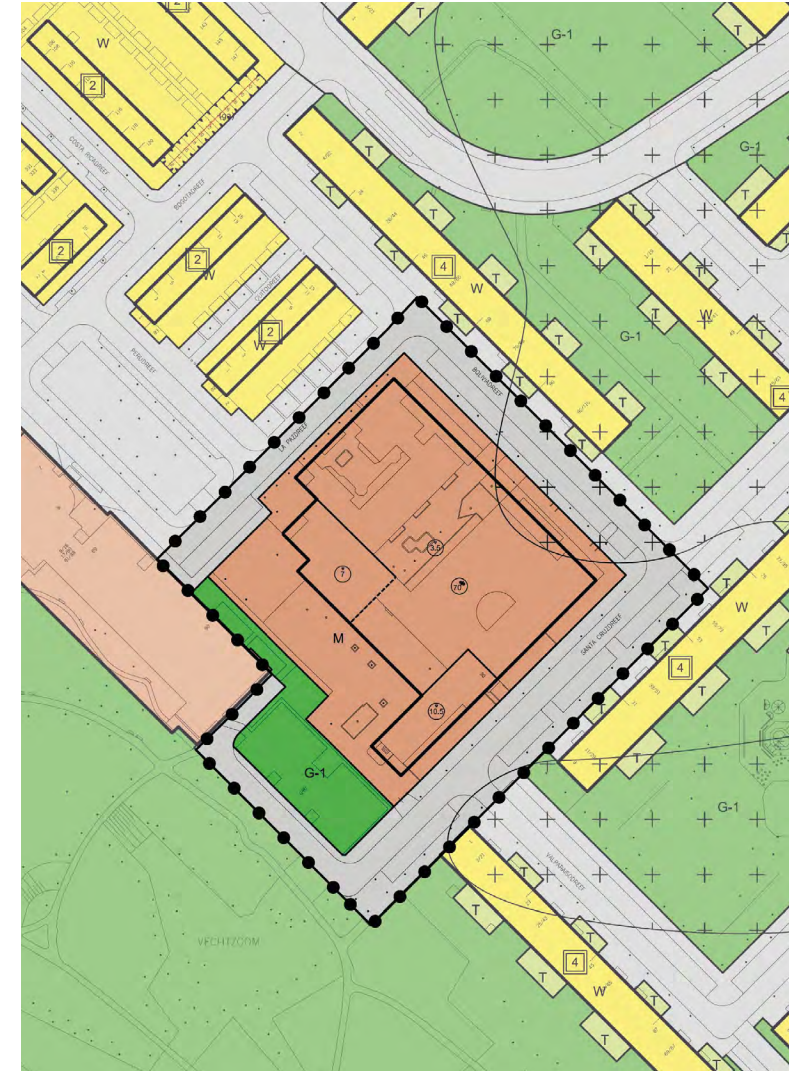
Op deze locatie gelden enkele bestemmingsplannen, waarvan voor de beoordeling van dit plan het bestemmingsplan 'Overvecht – Noordelijke stadsrand' de belangrijkste is. 'Het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand', is onherroepelijk sinds 5 november 2012.

Op het grootste perceel (Sectie F nummer 2908) rust de enkelbestemming Maatschappelijk. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

De bestemmingsplanregels geven grofweg het volgende aan:

- Totale grootte perceel 7.905 m²
- Bouwvlak volgens bestemmingsplan = ca. 4.750 m²
- Bebouwingspercentage volgens bestemmingsplan = 70 %
- Bebouwingshoogte volgens bestemmingsplan = 3,5 meter (grotendeels) en deels 7 en 10,5 meter
- Footprint gebouw maximaal 70% van bouwvlak = ca. 3.325 m²

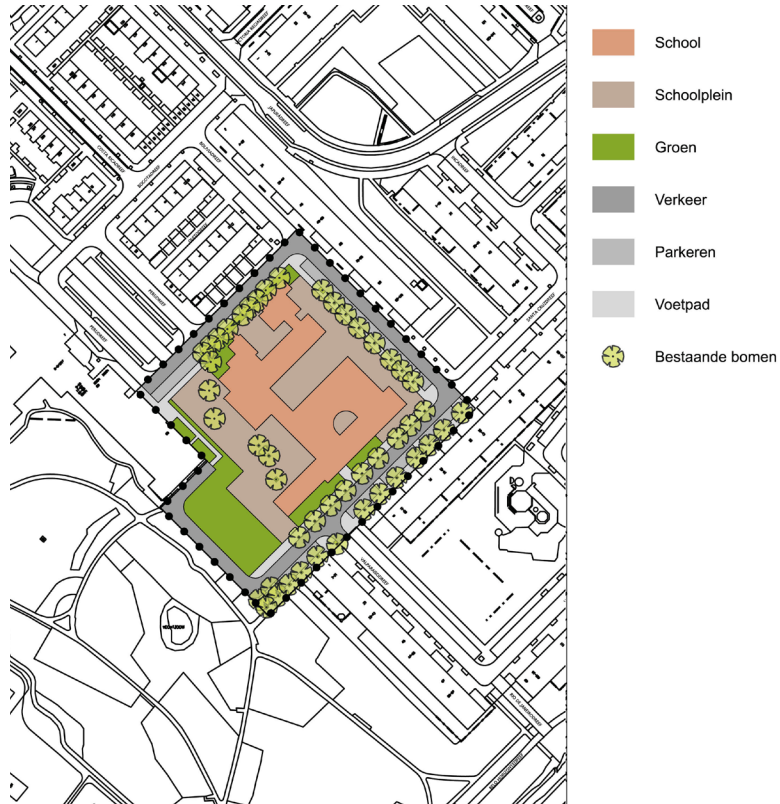
Op het omgrenzende perceel rust de enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Dit betekent dat de gronden o.a. bestemd zijn voor: verkeerswegen, voet- en fietspaden, parkeren, verblijfsgebied en groen. Op het kleinere aangrenzende perceel rust de enkelbestemming Groen-1. De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, parken en plantsoenen.



Figuur 5: juridisch planologisch kader

2.3 Functies

Het schoolgebouw is gebouwd in 1973 (Bron: BAG). Op dit moment maakt Stichting Auris gebruik van het pand met als enige functie: onderwijs.

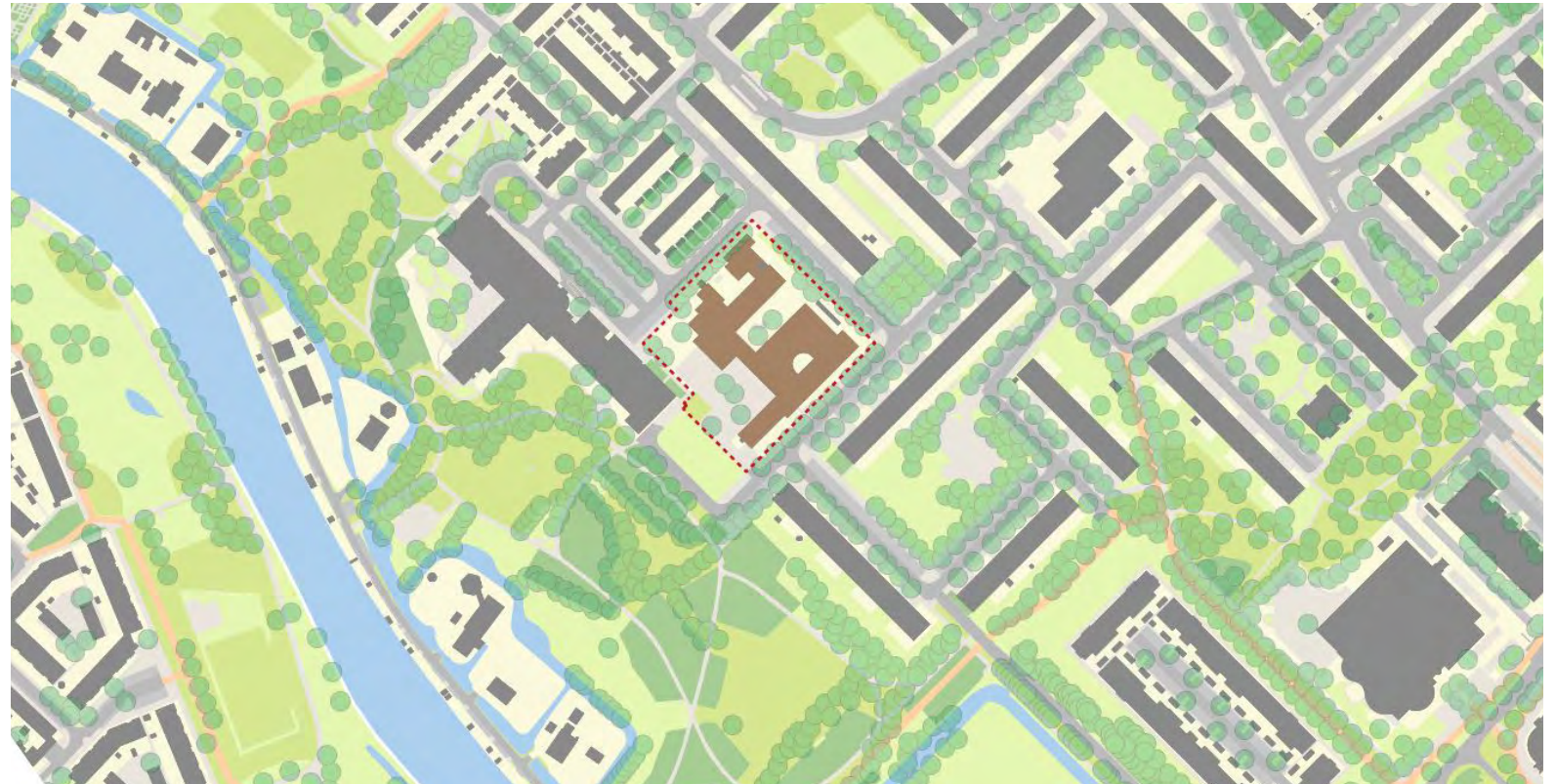


Figuur 6: Functies binnen het plangebied

2.4 Ruimtelijk

De ontwikkeling die is voorzien ligt in Overvecht Noord, tussen eengezinswoningen, 4-laagse portiekflats en de hoogbouw van woonzorgcomplex Zuylensdreef. Park de Vechtzoom en de rivier de Vecht liggen op korte afstand van de locatie. Het gebouw bestaat grotendeels uit één bouwlaag met als uitzondering een drielaags deel in de zuidhoek. Het oorspronkelijke gebouw uit de jaren 60 heeft een soort U vorm. In de loop van de jaren is het gebouw aan verschillende kanten uitgebreid met andere éénlaagse bebouwing.

Tussen de bebouwing en eromheen bevindt zich de buitenruimte. Op het schoolterrein staan verschillende bomen. Het gebouw heeft verschillende entrees. Deze bevinden zich aan de Santa Cruzdreef, aan de Boliviadreef en aan de La Pazdreef. Het schoolterrein is middels hekken afgesloten van de omgeving. De locatie zelf is momenteel stellig ingericht, met bebouwing, een verhard schoolplein en verharde omliggende openbare ruimte.



Figuur 7: huidige ruimtelijke opzet

2.5 Verkeer en parkeren

Het perceel is gelegen aan de Santa Cruzdreef, Boliviadreef en La Pazdreef. Deze wegen worden gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een wettelijk toegestane snelheid van 30 km/u. Aan elke weg grenst ook een ingang van het gebouw. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte Bogotadreef (150–250m) die wordt ontsloten door buslijn 1 (2-6 x per uur)

Op het perceel zelf zijn fietsparkeerplaatsen aanwezig en op het drukste moment staan er circa 30 fietsen geparkeerd. Over het algemeen komen de leerlingen van Auris minder met de fiets dan in het reguliere onderwijs. Op het perceel zelf zijn geen autoparkeerplaatsen aanwezig. Al het autoparkeren, van zowel de medewerkers als ouders en taxi's die kinderen halen en brengen, vindt plaats in de openbare ruimte. Hoofdzakelijk op en langs de Santa Cruzdreef, Boliviadreef en La Pazdreef. In de praktijk gaat het op deze locatie om gemiddeld 10 taxi's en 24 ouders die tegelijkertijd geparkeerd staan tijdens het drukste moment (haalmoment). Daarnaast parkeren er dagelijks medewerkers hun auto in de openbare ruimte rondom de school. Het gaat hierbij om +/- 15 parkeerplekken.

Het halen en brengen van de kinderen door taxi's en ouders levert overlast op voor de omwonenden. Parkeerplaatsen zijn daardoor vaak bezet en niet beschikbaar voor omwonenden en ook de doorgang op de genoemde wegen wordt soms geblokkeerd door parkerende ouders en taxi's. Onderdeel van deze opgave is om deze overlast te voorkomen.

2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte aangrenzend aan het perceel bestaat nu uit trottoirs langs de La Pazdreef, Boliviadreef en de Santa Cruzdreef, met daarachter direct parkeerplaatsen ofwel de openbare weg. Van verblijfsplaatsen rondom het perceel is momenteel weinig sprake. Het perceel van VGU is verruigd en biedt naast ecologische waarde geen verblijfswaarde.

De route voor voetgangers van de Perudreef richting het park of verder het Amazonekwartier in leidt momenteel tussen de gesloten plint van Zuylenstede en de hoge hekken van Auris door, wat zeker 's avonds een onveilig gevoel kan geven. Fietzers op deze route moeten omfietsen via de noordzijde over de Boliviadreef.

De Santa Cruzdreef loopt momenteel om het perceel van VGU heen richting Zuylenstede, waar deze doodloopt. Dit sluit het perceel en de buurt af van het Vechtzoom park, en zorgt ervoor dat de groenbeleving stopt bij de weg in plaats van dat deze doortrekt de buurt in. Ook de groene zone op de hoek van de Boliviadreef met de Santa Cruzdreef is nu niet in verbinding met het Vechtzoom park.

2.7 Duurzaamheid

Het gebouw is aangesloten op het hoge temperatuur warmtenet en heeft een gasaansluiting. Alle gestapelde woningen in de omgeving zijn aangesloten op het hoge temperatuur warmtenet. Grondgebonden woningen zijn niet aangesloten en verwarmen met gas of anders.

De capaciteit van de huidige stroomaansluiting is 3 x 100A (69 kW). Er liggen geen zonnepanelen op het dak.

Het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Het gebouw is grotendeels één laags en deels drie laags. Het lijkt organisch gegroeid, maar met een standaard maatvoering.

Het buitenterrein is bijna volledig verhard en er is geen groen dak toegepast. Er staat een aantal grote bomen op het schoolplein, en een beperkt oppervlak bestaat uit gras, hagen en struiken.



Figuur 8: huidige gas- (geel) en warmtenetaansluiting (paars)

Hoofdstuk 3. Uitgangspunten

3.1 Functies

Uitgangspunt van het initiatief is dat zowel de bestaande Auris school aan de Santa Cruzdreef, als die aan de Agavedreef en die op Rotsoord, op deze locatie gehuisvest worden. Daarnaast zullen enkele zorgaanbieders op de nieuwe locatie gehuisvest worden. Gezamenlijk vormen zij het nieuwe expertisecentrum Auris.

Volumes

Het gebouw zal bestaan uit drie te onderscheiden gebieden: Sport, Onderwijs en Zorg en wordt +/- 6500 m² groot.

- Het gebouwdeel Sport bestaat uit twee zaaldelen voor de school en voor weekend- en avondgebruik. De totale omvang incl. nevenruimte bedraagt +/- 1.040 m² BVO.
- Het gebouwdeel Onderwijs bestaat uit een gebouwdeel van +/- 4641 m² BVO voor peuter-groepen en 32 groepslokalen onderwijs.
- Het gebied voor Zorg is +/- 750 m² BVO groot.

3.2 Ruimtelijk

Het voorstel voor herontwikkeling van deze locatie gaat uit van een groter bouwvolume dan in de huidige situatie, maar biedt mogelijkheden voor een compactere footprint. Daarbij kan ruimte vrijkomen voor een groenere inrichting van de directe omgeving.

De belangrijkste uitgangspunten bij de herontwikkeling zijn:

Algemeen

- De stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke kwaliteit van de buurt wordt versterkt, waarbij een goede balans tussen groen en verdichten noodzakelijk is.
- Verkeers- en geluidsoverlast voor de omgeving wordt zoveel mogelijk voorkomen.

Concept

- Het concept bestaat uit een school in een groene omgeving waarbij het Vechtzoompark als het ware de buurt wordt ingetrokken.
- Minimaal 40 % van de kavel krijgt een groene inrichting.
- De bestaande (gezonde) bomen worden zo veel mogelijk behouden en ingepast.
- Het schoolgebouw houdt aan alle zijdes ruim afstand tot aan de kavelgrens.
- De ruimte rondom de school krijgt een zo groen mogelijke inrichting.

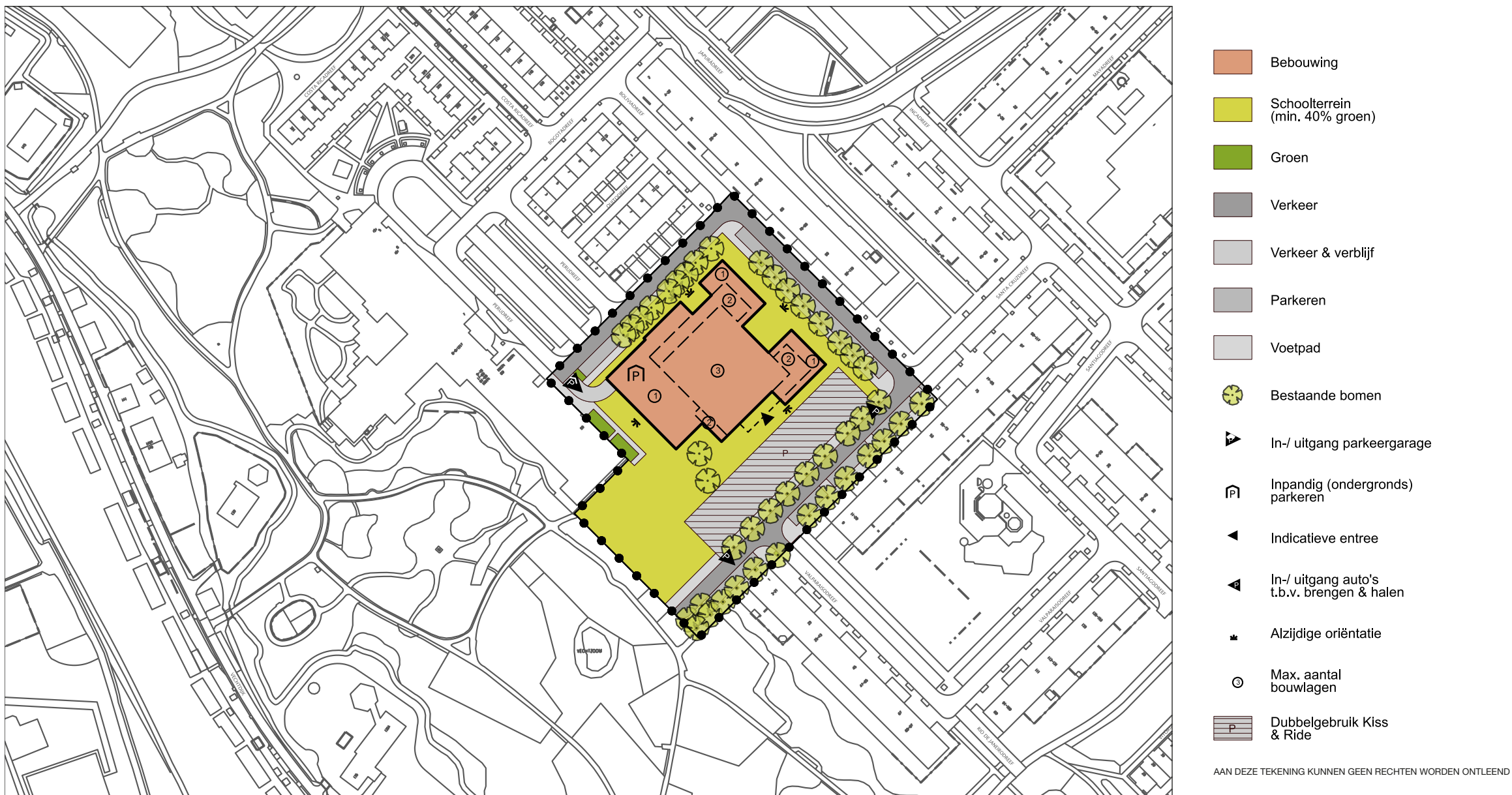
Schoolgebouw

- Het schoolgebouw heeft een orthogonale opzet waarbij alle bebouwing (inclusief bergingen, fietsenstallingen, trafo's etc.) in het gebouw geïntegreerd is. Dit geldt niet voor tijdelijke units vanwege netcongestie.

- De maximale hoogte van het gebouw is 3 bouwlagen.
- Het gebouw heeft een open en alzijdige uitstraling en is herkenbaar en representatief.
- De entrees zijn goed zichtbaar, bereikbaar en sociaal veilig. Ze zijn zo gepositioneerd dat het voor ouders die kinderen halen en brengen logisch is om van de daarvoor bedoelde parkeerplaatsen gebruik te maken.
- De begane grond is actief en er is een prettige overgangszone naar het openbaar gebied.
- Ruimtes in het gebouw kunnen buiten schooltijden ook gebruikt worden voor andere activiteiten.
- Het parkeren voor taxi's en personeel vindt plaats in een parkeergarage onder het schoolgebouw.
- Aan de zijde van de Santa Cruzdreef is het toegestaan om de rooilijn met maximaal 2,80 meter te overschrijden ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage.

Beeldkwaliteit

- Vormgeving en materiaalkeuze moeten aansluiten bij de wijk Overvecht en vooral passend in een groene omgeving.
- Dat betekent een horizontaal ritme in de gevels met lichte kleuren en een eigentijdse, frisse uitstraling.
- Duurzame materialen met een kwalitatieve goede veroudering zijn uitgangspunt.
- Het gebouw krijgt een groen dak en dier-vriendelijk bouwen is uitgangspunt.



Figuur 9: de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling

Buitenruimte

- De buitenruimte bij de school heeft een groene inrichting passend in de groene omgeving en is zoveel mogelijk onverhard.
- Ten aanzien van de bomen is de lijn: inpassen, verplanten, compenseren.
- Beeldbepalende en vitale bomen worden zoveel mogelijk ingepast.
- Het schoolplein is deels openbaar. Dit geldt voor het deel dat direct grenst aan het Vechtzoompark, waar ook de speeltoestellen komen. Voor de rest van het schoolplein geldt ook de voorkeur voor een openbaar toegankelijk plein, maar is dit geen eis. Erfafscheidingen zijn groen en maximaal 1,20 meter hoog.
- De groene zone langs de Santa Cruzdreef is ruimtelijk onderdeel van het schoolplein en wordt op bepaalde momenten ook gebruikt voor het afzetten en ophalen van kinderen (kiss en ride) door ouders. De rest van de tijd is het vrij van parkeren en wordt het gebruikt voor recreatie. Het krijgt een groene inrichting bestaande uit half verharding, doorbroken met groene havens met vaste beplanting en bomen met een sluitend bladerdek.
- Er zijn prettige verbindingen met het Vechtzoompark.
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van de ontwerp-opgave en wordt in samenhang met de architectuur van het gebouw uitgewerkt. Het plan daarvoor wordt door een landschapontwerper opgesteld. Er wordt daarbij goed aangesloten op de plannen voor het Amazonekwartier en de omgevingsvisie van Overvecht.
- Tussen de Valparaisodreef en de Perudreef komt, in afstemming met Auris, een verbinding voor langzaam verkeer (fiets en wandel) over of langs het perceel van de school.
- Het uiteinde van het doodlopende deel van de Santa Cruzdreef dat geen functie meer heeft wordt verwijderd en krijgt een groene inrichting.

3.3 Verkeer en parkeren

Met deze ontwikkeling willen we conform het mobiliteitsbeleid bijdragen aan een ruimte-efficiënt en duurzaam mobiliteits-systeem. In dat kader hanteren we in de uitgangspunten de ontwerpvolgorde Lopen en Fietsen, Openbaar Vervoer, Deelmobiliteit en Autoverkeer en parkeren. Omdat het in dit geval gaat om de ontwikkeling van speciaal onderwijs met een regionale functie wordt er naast de inzet op zoveel mogelijk duurzame mobiliteit ook rekening gehouden met de afhankelijkheid van taxi's en ouders die hun kinderen met de auto halen en brengen. Daarnaast wordt ook zoveel mogelijk rekening gehouden met specialistische medewerkers die afhankelijk zijn van de auto. Dit alles leidt in deze herontwikkeling tot de volgende uitgangspunten:

Lopen en fietsen (inclusief fietsparkeren)

- De ingang van de nieuwe ontwikkeling logisch (zo kort mogelijke route) aan laten sluiten op de toegankelijke looproutes in de wijk;
- Om het fietsen zoveel mogelijk te stimuleren is het belangrijk dat er voldoende (zoveel mogelijk inpandig en comfortabele) fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd dichtbij de ingang van het gebouw op eigen terrein die veilig en eenvoudig bereikbaar zijn;
- Er zijn geen fietsparkeernormen beschikbaar voor speciaal onderwijs. Om die reden is het aantal fietsparkeerplaatsen gebaseerd op locatie specifiek onderzoek door de school zelf. Op basis van het locatie specifiek onderzoek gaat het concreet om minimaal 82 fietsparkeerplaatsen (voor leerlingen en medewerkers). Echter, om het fietsgebruik te stimuleren en ervoor te zorgen dat er (ook in de toekomst) voldoende fietsparkeerplaatsen zijn, is het van belang om het aantal fietsparkeerplaatsen met 28% op te hogen tot 105 fietsparkeerplaatsen. Op die manier houden we rekening met het ambitieniveau van Auris om meer werknemers op de fiets te krijgen en daar waar mogelijk ook leerlingen meer op de fiets te krijgen. Op basis van het onderzoek van Auris woont

28% van de werknemers (die mee heeft gedaan aan het onderzoek) op een afstand < 25 km van het werk en gaan nog met de auto. Het is een kans voor Auris om hen te verleiden om te gaan fietsen. Voor de leerlingen is het niet mogelijk om in te schatten hoeveel leerlingen er met de fiets zouden kunnen die dat nu niet doen. Om die reden hanteren we hetzelfde percentage als bij de werknemers.

- Voldoende ruimte (20% van de fietsparkeerplaatsen) in de fietsparkeervoorzieningen voor speciale fietsen (o.a. bakfietsen, transportfietsen, elektrische bakfietsen enz.) reserveren;
- Oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen bij de parkeervoorzieningen (bij 10% van de fietsparkeerplaatsen moet een laadpunt aanwezig zijn)
- Het is toegestaan om de fietsparkeerplekken die bedoeld zijn voor de leerlingen in de buitenruimte van de school (op eigen terrein) te realiseren.

Openbaar vervoer

- Kansen benutten voor het stimuleren van OV door snelle, veilige en rechtstreekse routes van langzaam verkeer in de richting van OV voorzieningen te realiseren. De invloedssfeer van deze ontwikkeling is vooral gericht op de routes over het eigen terrein.

Deelmobiliteit

- Benutten van kansen voor deelmobiliteit door veilige en goed gemarkeerde parkeerplaatsen voor deelvoertuigen in de directe omgeving van de school te realiseren. Dit kan ouders, personeel en oudere leerlingen aanmoedigen om van deelvervoer gebruik te maken

Autoparkeerplaatsen

- Uitgangspunt voor de ontwikkeling is om uit te gaan van de geldende parkeernormen. Er zijn echter geen normen voor autoparkeren beschikbaar voor speciaal onderwijs. Om die reden is de totale parkeervraag als volgt berekend:
 - De parkeerplaatsen voor het zorgpersoneel zijn gebaseerd op de reguliere parkeernormen van de gemeente Utrecht.
 - Het personeel van speciaal onderwijs is gespecialiseerd personeel, dat niet altijd in de directe omgeving woont. Om die reden is voor het onderwijspersoneel uitgegaan van de opgave van de school, waarbij is uitgegaan van het aantal medewerkers dat écht afhankelijk is van eigen vervoer en aanwezig moeten zijn als de taxibusjes arriveren. (te weten: 35).
 - De parkeerplaatsen t.b.v. het halen en brengen door ouders en taxi(busje)s is gebaseerd op locatie specifiek onderzoek bij de bestaande locaties van Auris (zie bijlage 1).

Concreet komt dat neer op de volgende aantallen:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Parkeerplaatsen voor ouders: | 50 |
| • Parkeerplaatsen voor taxi's: | 37 |
| • Parkeerplaatsen voor zorg: | 5 (8 behandelkamers) |
| • Parkeerplaatsen voor personeel: | 35 |
- Uitgangspunt voor het parkeren van halen en brengen door taxi's of ouders en werknemers is dat het moet worden opgelost op eigen terrein én dat het kwalitatief zo hoogwaardig en veilig mogelijk wordt ingepast. In de huidige situatie wordt het halen en brengen geregeld in de openbare ruimte, dat levert overlast op. Het doel is de overlast van parkeren door halen en brengen van kinderen in de openbare ruimte te voorkomen. In de plannen wordt dit opgelost door de parkeerplaatsen voor ouders op maaiveld niveau te realiseren aan de zijde van de Santa Cruzdreef en de parkeerplaatsen voor taxi's en medewerkers in een parkeergarage te realiseren aan de zijde van de La Pazdreef. Op die manier worden de verkeersstromen van de parkeerders gescheiden.

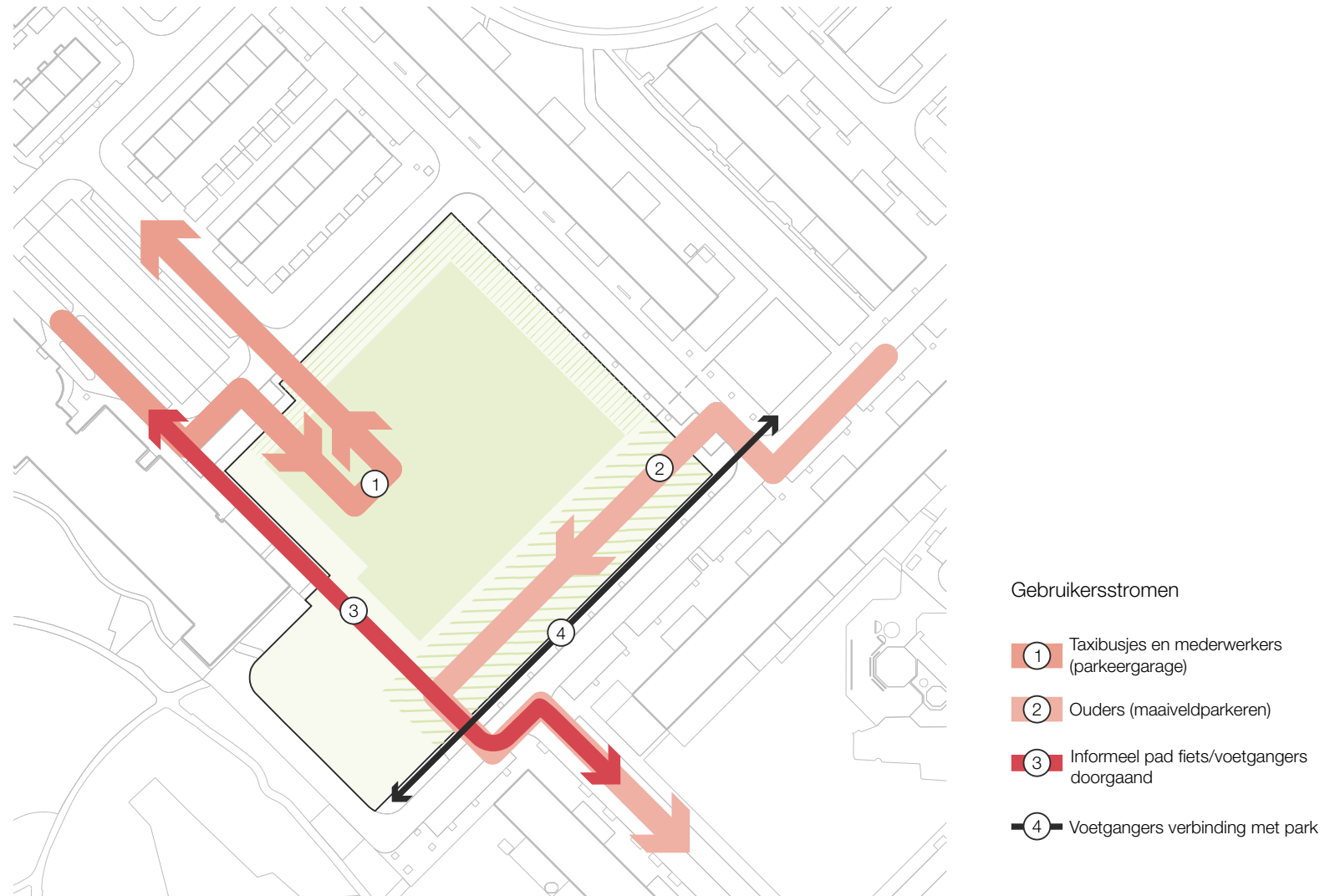
- Op dit moment geldt in het gebied rondom de school nog geen parkeerregime. Op termijn wordt er in de hele stad Utrecht betaald parkeren ingevoerd. Dit wordt verder beschreven in de [Aanpak invoeren betaald parkeren in de hele stad | gemeente Utrecht](#). Het personeel van zowel de zorg- als de onderwijstak van Auris moet ook dan ondergronds op eigen terrein parkeren en krijgt geen vergunning voor parkeren in de openbare ruimte.
- Het halen en brengen van de leerlingen door ouders vindt plaats op het maaiveld. De hiervoor te realiseren parkeerplekken zijn enkel bestemd voor het halen en brengen van de leerlingen en daarmee alleen binnen venstertijden in gebruik als parkeerplek. Voor en na deze venstertijden mogen hier geen auto's parkeren en is het terrein onderdeel van het buitenterrein van de school.
- Een aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen verwijderd moeten worden. Het betreft enkele parkeerplaatsen op de beoogde locatie van de entree van de parkeergarage (hoek La Pazdreef en Perudreef) en enkele parkeerplaatsen op de beoogde locatie voor de entree van het maaiveld parkeren (hoek Santa Cruzdreef en Boliviadreef). Nader onderzoek moet uitwijzen om hoeveel parkeerplekken het exact gaat.
- Het rechtens verkregen niveau bedraagt hier 15 parkeerplaatsen. Dit zijn parkeerplekken die in de avonduren veelal door buurtbewoners gebruikt worden (dubbelgebruik). Een deel hiervan kan, omdat het parkeren voor de school nu op eigen terrein wordt opgelost, worden verwijderd. Maar vanwege het dubbelgebruik kan niet het volledig aantal parkeerplaatsen, wat het rechtens verkregen niveau betreft, worden verwijderd.
- Op basis van een parkeerdrukmeting in het kader van het project Amazonekwartier, is de parkeerdruk in de omliggende straten (aan de Santa Cruzdreef-zijde) op het drukste moment (de avonduren) 79%. De verwachting is dat de parkeerdruk aan de La Pazdreef-zijde vergelijkbaar is. Pas bij 85-90% is de parkeerdruk te hoog om plekken weg te kunnen halen.

- De verwachting is dan ook dat een beperkt aantal parkeerplekken in de openbare ruimte kan worden verwijderd t.b.v. de entrees van het parkeren voor school. In de vervolgfase zal op basis van een specifiekere parkeerdrukmeting worden bepaald of deze parkeerplekken in de nieuwe situatie terug moeten komen, en zo ja, waar ze terug moeten komen.

Ontsluiting

- De ontsluiting van het plangebied vindt momenteel plaats via de Bogotadreef, de Perudreef, de La Pazdreef, de Boliviadreef en de Santa Cruzdreef. In de huidige situatie, met een kleiner schoolgebouw, leidt dit op piekmomenten (halen en brengen) tot extra verkeersstromen.
- De verkeersintensiteit zal in de toekomst toenemen. Uitgangspunt is om de overlast hiervan te beperken door de ontsluitingsroutes van de verschillende doelgroepen te spreiden. Dit betekent ook dat ouders die willen parkeren via de Santa Cruzdreef zullen gaan rijden en de taxi's en medewerkers via de Bogotadreef/Perudreef en La Pazdreef gaan rijden. Daarnaast is het uitgangspunt dat er geen kruisend verkeer is. In afbeelding 10 zijn de routes van het verkeer in de toekomst weergegeven.
- Diverse huidige straten (o.a. Bogotadreef) hebben in de huidige situatie een breedte van 5,80 meter. Op die straten wordt ook langsgeparkeerd. De ruimte die dan overblijft is vrij smal om elkaar in twee richtingen te passeren, terwijl het aantal taxibusjes wel toeneemt. De verwachting is dan ook dat de hinder (om elkaar te passeren) tijdens haal- en brengtijden groter wordt.

- Deze extra overlast is te beperken door:
 - Een goede doorstroming van parkeerders op eigen terrein te realiseren zodat er geen opstoppen in de wijk ontstaan;
 - De haal- en breng momenten op te rekken zodat niet iedereen tegelijk komt en vertrekt;
 - Taxichauffeurs erop te wijzen dat ze 'te gast' zijn in de wijk en dat ze rekening houden met andere weggebruikers;
 - Bij een eventuele toekomstige herinrichting van de Bogotadreef e.o. hier aandacht voor te hebben.



Figuur 10: toekomstige gebruikersstromen



Figuur 11: toekomstige routing

3.4 Buitenruimte

Door de nieuwbouw en de nieuwe locatie van de entree(s) van de school verandert in de openbare ruimte ook de routing. Dat geldt zowel voor auto's als voor fietsers en wandelaars. Uitgangspunten daarbij zijn:

- De inrichting moet aansluiten op het ontwerp voor het Amazonekwartier als geheel.
- De ontwikkelingen op het perceel dragen bij aan een verbetering van de doorwaadbaarheid van de buurt en het gevoel van veiligheid.
- Ook dragen de ontwikkelingen bij aan (gevoelsmatige en fysieke) verbinding van de buurt met het Vechtzoompark en heeft het een positieve werking op de algehele groenbeleving in de buurt.

3.5 Duurzaamheid

Energie

De gemeente Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van energie. Er liggen kansen voor het opwekken van energie op eigen terrein, o.a. met zonne-energie, PVT en zonneboilers en een nieuw op te zetten warmte- en koudesysteem. Keuze voor elektrisch bouw materieel kan de CO² uitstoot tijdens de sloop- en bouw fase aanzienlijk beperken.

- De initiatiefnemer stelt in de definitiefase een energieconcept op, op basis van het [Utrechts Energie Protocol](#). Het energieconcept bevat tevens een eerste indicatie van de BENG-score en in het plan wordt de energie-ambitie voor het project vastgelegd en onderbouwd: BENG, energieneutraal, Nul-Op-De-Meter of energieleverend (of iets daartussenin). Ook wordt in het energieconcept aangegeven hoe wordt omgegaan met netcongestie.
- [Per 1 oktober 2024 sluit Eneco voorlopig geen nieuwe ontwikkelingen aan op het warmtenet](#). Op dit moment is het onduidelijk hoe Eneco omgaat met sloop nieuwbouwprojecten. In het energieconcept zal worden onderzocht hoe de huidige aansluiting tijdelijk behouden kan worden.
- Nieuwbouw wordt in principe niet aangesloten op het hoge temperatuur (HT) warmtenet. De aansluiting op het warmtenet wordt benoemd als tijdelijke oplossing voor de warmtevraag zolang er vanwege netcongestie niet voldoende stroom beschikbaar is voor een duurzamer alternatief. De noodzaak wordt onderbouwd in het energieconcept.
- Idealiter wordt bij behoud van de huidige warmtenet-aansluiting de capaciteit verlaagd of gelijk gehouden.
- Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor lage temperatuur (LT) verwarming. Zodra er voldoende elektrisch vermogen beschikbaar is, schakelt het gebouw over van HT warmtenet naar een duurzamer alternatief.

- De nieuwbouw voldoet tenminste aan de eisen uit het Programma van Eisen – Frisse Scholen Klasse B. In het meest recente IHPO (Integraal Huisvestingsplan Onderwijs) 2026–2040 is hierbij de kanttekening meegegeven dat dit niet geldt voor de thema's energie en licht.
 - Het thema energie hoort bij de duurzaamheidsambitie, maar is geen onderdeel van de basiskwaliteit.
 - Bij het thema licht is gekozen voor niveau C doordat de daglichttoetreding in bestaande gebouwen moeilijk is aan te passen.
- Geen dak onbenut. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van het dakoppervlak: voor het opwekken van hernieuwbare energie, groen, waterberging en/of voor het creëren van verblijfsruimte. Multifunctioneel gebruik van het dak is een pre.
- Ruimtelijk is het wenselijk om de benodigde technische installatieruimtes (warmtevoorzieningen, batterijen en/of traforuimtes) in pandig te realiseren. Maar: gezien de brandveiligheidseisen t.a.v. deze maatregelen, het tijdelijke karakter van de maatregelen en de bijbehorende hoge extra kosten, is in dit geval toegestaan deze systemen buiten, op eigen terrein te realiseren. Deze maatregelen hebben een tijdelijk karakter. Inpassing hiervan moet in samenspraak met de afdeling Ruimte van de Gemeente Utrecht plaatsvinden.
- Voor een comfortabel binnenklimaat is zeer waarschijnlijk een actieve koeling nodig is. Een energiezuinig koelsysteem met een hoge omgevingskwaliteit zal worden toegepast.
- Er wordt geen biomassa-installatie gebruikt voor de warmtevoorziening.

Netcongestie

De huidige netcongestie is een belangrijk aandachtspunt voor de kansrijkheid van het plan. Er gelden sinds november 2022 grote beperkingen op het Utrechtse stroomnet voor nieuwe grootverbruik aansluitingen (>3x80 A). Nieuwe aanvragen voor grootverbruik komen op dit moment op de wachtlijst van Stedin, zoals te lezen in [dit document](#). De verwachting is dat vanaf 2026

ook voor nieuwe kleinverbruiksaansluitingen beperkingen gaan gelden. Voor eventuele bijgebouwen die niet op de bestaande aansluiting van de school kunnen zou dit een problemen kunnen opleveren. De bestaande elektra aansluiting van de school is een 3x100A grootverbruik aansluiting. De huidige prognose is dat tussen 2029 en 2034 de netcongestie problematiek verholpen is, maar uitloop is een reëel risico.

Circulariteit

Op gebied van circulariteit heeft de gemeente Utrecht hoge ambities. Deze zijn onder andere terug te vinden in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030. De ambitie voor dit project is om circulair te slopen en te bouwen.

- Aan de buitenzijde van het pand worden geen uitlogende materialen toegepast (koper/lood/zink).
- Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn.
- De initiatiefnemer stelt in de definitiefase een visie op voor circulair bouwen en slopen. Ga in op de volgende thema's uit [Het Nieuwe Normaal](#):
 - Materiaalgebonden CO₂-uitstoot
 - Herkomst materialen (hergebruikt, biobased, gerecycled)
 - Adaptief vermogen
 - Losmaakbaarheid
- Het huidige gebouw wordt gesloopt. Er wordt een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor hergebruik van gebouwdelen en materialen uit het huidige gebouw door het opstellen van een oogstkaart. Deze materialen worden zo lokaal mogelijk hergebruikt, bij voorkeur in de nieuwbouw. De Utrechtse Circulaire Grondstoffen Corridor kan helpen bij het hergebruiken van de materialen in de regio. Neem hier ook materialen in mee die gebruikt kunnen worden voor de inrichting van de buitenruimte.
- Beperk de milieu impact door waar mogelijk te sturen op MKI.
 - Parkeerbak van beton, onderzoek mogelijkheden voor toepassen van CO₂-arm/duurzaam beton.
 - Slim installatieconcept, beperk toe te passen materiaal. Installatie heeft grote invloed op de milieuprestatie.

3.6 Gezond stedelijk leven

In de Nota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen' (2024–2027) staat beschreven dat Utrecht streeft naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Een gezonde leefomgeving is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Op deze locatie kan een gezonde leefomgeving gemaakt worden door:

- De buitenruimte in te richten volgens het principe 'groen, tenzij', op een manier dat deze mensen uitnodigt tot beweging, ontmoeting en ontspanning. Een groen schoolplein zou hier een bijdrage aan kunnen leveren, en mogelijk ook een groene speelplek kunnen zijn voor kinderen uit de buurt buiten schooltijd.
- In dit plangebied kan daarnaast een groene verbinding gemaakt worden met het Vechtzoompark. Hierdoor kunnen mensen een prettig groen ommetje maken door de buurt.
- De druk op de gezondheid kan verlaagd worden door daken en gevels groen in te richten, hittestress tegen te gaan en te zorgen voor een gezond binnenklimaat.
- Daarnaast dient het binnenklimaat van de nieuwe school te voldoen aan klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen 2021.
- Door bij de inrichting van de buitenruimte rekening te houden met sociale veiligheid kan ervoor gezorgd worden dat mensen hier ook gebruik van durven maken.
- De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze voor iedereen toegankelijk is.

3.7 Groen

Algemeen

- Op deze locatie liggen kansen voor verbinding en het toevoegen van kwaliteit voor recreatie, ecologie en leefbaarheid in het gebied.
- Groen groeit mee met de andere functies.
- Bij voorkeur sluit de keuze van soorten die toegepast worden op het perceel goed aan bij de ecologische waarde van het Vechtzoom park, en biedt het perceel waar mogelijk een habitat voor een diversiteit aan flora en fauna. Denk hierbij aan een goede gelaagdheid in de beplanting.

Verbinding

- Hier ligt een kans om een groene verbinding met het vechtzoompark te maken. Dit kan dienen als recreatieve functie, om natuurlijk te spelen en als ecologische verbinding.

Kwaliteit

- Diversiteit is ook het uitgangspunt in soorten beplanting dus zowel bomen, struiken als bloeiende planten.
- Grote bomen zijn meer waard dan kleine en daarom zetten we op deze locatie in op zoveel mogelijk bomen van de 1^e grootte. Om uit te kunnen groeien is er zowel boven de grond als onder de grond voldoende ruimte nodig (robuust groen).

3.8 Flora & Fauna

- Conform de Wet Natuurbescherming mag vanwege bouwplannen geen leefgebied van beschermde planten of dieren worden aangetast. Anders moeten hiervoor vervangende/compenserende maatregelen worden getroffen.
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is 1 verblijf per 75m² BVO. Grote verblijven voor vleermuizen tellen mee voor 10 kleine verblijven en zijn zeker bij grote projecten aan te raden. Let goed op dat de verblijven op de juiste plek worden gesitueerd en niet boven ramen zitten in verband met uitwerpselen. In de tabel op pagina 23 is een overzicht van de aandachtspunten per gebouw bewonende soort opgenomen.
- Bij een natuur inclusief gebouw is er samenhang tussen nestplekken in het gebouw en leefgebied functies in de ruimte daar omheen. Het is voor mussen bijvoorbeeld van belang dat er ook struiken zijn om in te verstoppert en leefgebied voor insecten die ze kunnen eten. Vleermuizen en zwaluwen houden van een blinde gevel. Groene daken en gevels dragen ook bij aan dit ecosysteem. In de herontwikkeling van het gebouw van Auris komt dit terug in de volgende aspecten:
 - Verbeteren van de verbinding met de groene Scheg langs de Vecht.
 - Veiligheid voor vogels door het toevoegen van struiken
 - Voedsel door in het plan rekening te houden met bloeiende struiken en planten
 - Voortplantingsplekken voor gebouw bewonende soorten.
 - Voldoende variatie in beplanting door het aanbrengen van zowel bomen, struiken en planten.
 - Er komt meer m² groen terug dan er aanwezig is in de huidige situatie.

3.9 Bodem

Ondergrond

Door regie te voeren op het gebruik van de ondergrond wil de gemeente balans houden tussen het benutten van de ondergrond en het bewaken van onze kernwaarde: een gezonde bodem voor een gezonde stad. Kern van de regie is inzet op zorgvuldig gebruik van de kwaliteiten van de ondergrond.

Balans beschermen en benutten van de ondergrond

Momenteel wordt gewerkt aan een gemeentelijk kader (Beleidsnota ondergrond) waarmee gestuurd wordt op de balans tussen beschermen van ondergrondskwaliteiten en het inzetten van de ruimte onder het maaiveld. De beleidsnota is nog niet vastgesteld, maar biedt desondanks al wel uitgangspunten voor duurzaam gebruik van de ondergrond. De beleidsnota ondergrond gaat uit van de volgende doelstellingen voor de bescherming en benutting van de ondergrond:

1. Ondergrond integraal onderdeel maken van ruimtelijke keuzes (Water en Bodem Sturend).
2. Bodemkwaliteiten verbeteren en beschermen.
3. Ruimte bieden in de ondergrond aan de opgaven van de stad.

In dit specifieke plan kan aandacht besteed worden aan de ondergrondse ruimtelijke ordening en het kiezen voor een vitale bodem. Het kiezen voor een vitale bodem gaat om de biologische en fysische staat. De keuze kan vallen op zwarte grond in plaats van wit zand en voor meer doorlaatbare bodembedekking.

Chemisch bodembeleid

Kern van het chemische bodembeleid is dat de bodemkwaliteit moet aansluiten bij het gebruik van de locatie. In dit geval is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit moet voldoen aan de waarden 'plaatsen waar kinderen spelen'.

3.10 Klimaatadaptatie

De gemeente heeft hoge ambities en verwachtingen in haar beleid m.b.t. klimaatadaptatie. De ambitie voor klimaatadaptatie voor dit project is als volgt: om de ontwikkeling toekomstbestendig te maken, dient de openbare ruimte – en ook het particuliere terrein inclusief bebouwing – in staat te zijn om hemelwateroverlast, droogte en hittestress zoveel mogelijk te voorkomen. In het plan van de initiatiefnemer wordt zowel ingegaan op het particulier terrein als op de openbare ruimte.

De initiatiefnemer dient een plan op te stellen, waarin wordt aangetoond hoe voor klimaatadaptatie kan worden voldaan aan de gemeentelijke ambities en eventuele aanvullende ambities op dit vlak. Bij dit plan hoort een globale onderbouwing van de haalbaarheid.

Voor een juiste verwerking of afvoer van hemelwater hanteert de Gemeente Utrecht op grond van Wet Milieubeheer artikel 10.29a een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Op basis van deze voorkeursvolgorde moet afvloeiend hemelwater, indien redelijkerwijs mogelijk, worden verwerkt of geloosd door:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;

Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes:

6. Lozing in een vuilwaterriool.

Uit deze voorkeursvolgorde zijn in de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie de volgende ambities gevormd die de gevolgen van een teveel of een tekort aan hemelwater vermindern. De nieuwbouw dient hier zoveel mogelijk aan te voldoen:

- Het scheiden van schoon en huishoudelijk afvalwater volgens de voorkeursvolgorde.
- Het streven is om 100%, (minimaal 90%) van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt en te laten infiltreren in de bodem. Dit komt neer op een infiltratievoorziening voor hemelwater met een inhoud van minimaal 15 mm, ofwel 15 liter per m² aangesloten verharding. Dit gebied is, gezien de bodemopbouw en grondwaterstand, zeer kansrijk voor het infiltreren van hemelwater. Dit blijkt uit het gebiedsplan Water en Riolering Overvecht, waarin onderzoek is gedaan naar infiltratiemogelijkheden voor nu en in de toekomst. Deze kans moet daarom in het project maximaal benut worden. Het doel is om de sponswerking van de bodem te vergroten en om verdroging bij te weinig, en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.



Figuur 12: Referentiebeeld van halfopen verharding

Hittestress

Uit de kaarten van de klimaateffectatlas is op te maken dat in de huidige situatie veel sprake is van hittestress op warme dagen. De gemeentelijke ambitie voor dit project is om hittestress zoveel mogelijk te beperken op de locatie, zeker gezien de doelgroep. Om hittestress in de toekomstige situatie te verlagen is het in ieder geval belangrijk het bestaande groen te behouden, waar mogelijk te ontharden en groen toe te voegen.

- Loopgebieden bieden op het heetst van de dag 30% schaduw, bij voorkeur natuurlijke schaduw door bomen en planten.
- De ontwikkeling gaat uit van minimaal 40% groen in het horizontale vlak, zowel maaiveld als daken. Het realiseren van parkeerkelder biedt de mogelijkheid om het maaiveld te ontharden en te vergroenen.
- Er is een koele groene plek van minimaal 200 m² op maximaal 200 meter van de school. Maar omdat de kinderen het schoolterrein waarschijnlijk niet vaak verlaten, is het advies om ook op het schoolplein zelf te zorgen voor een koele groene plek.
- De kavel is voor maximaal 60% ingericht met verharding. Door groene daken, groene gevels, meer grote bomen, minder verharding en meer groen kan hieraan invulling worden gegeven.
- Er dienen gebouwgebonden maatregelen genomen te worden om hittestress voor de kwetsbare doelgroep te voorkomen en zorg te dragen voor een comfortabel binnenklimaat. Het toe te passen energiesysteem kan mogelijkheden bieden voor energiezuinige koeling met hoge omgevingskwaliteit.

Riolering

Aangezien de ontwikkeling nieuwbouw betreft, dient het leidingwerk zo aangelegd te worden dat schoon en vuil water wordt gescheiden tot aan de perceelgrens. In de nabije toekomst wordt de – op moment van schrijven – gemengde riolering in heel Overvecht vervangen door een gescheiden stelsel. Onderdeel van deze vervanging is het project Amazonekwartier, waar de Santa Cruzdreef aan grenst. Voor de openbare ruimte is een gebiedsplan opgesteld, waarin de toekomstige diameters van de toekomstige gescheiden riolering bepaald zijn. Deze diameters dienen als input voor het project Amazonekwartier, maar – indien beide projecten gekoppeld worden – ook als input voor de riolering binnen projectgrens Auris aan de Santa Cruzdreef. Het heeft de voorkeur om het teveel aan hemelwater (> 15 mm) aan te sluiten op het riool in de Santa Cruzdreef. Dit riool zal als eerste getransformeerd worden naar een gescheiden systeem.

Het is belangrijk om tijdig een leidingenplan op te stellen. De ondergrondse infrastructuur is namelijk leidend voor wat bovengronds mogelijk is. Om vertraging in het project te voorkomen is het van belang hier tijdig aandacht aan te geven, rekening houdend met de bestaande rioolinfrastructuur.

Hoofdstuk 4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040)

De komende 20 jaar worden 100.000 extra inwoners verwacht. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU₂₀₄₀) maakt de gemeente keuzes voor de toekomst en geeft de gemeente aan hoe de stad op de lange termijn wil inrichten. Kort samengevat wil de stad zich transformeren van een stad waarin alles gericht is op één centrum (de historische binnenstad) naar een veelkleurige stad met meerdere kernen. Eén van die kernen is Overvecht. In 2040 wil de gemeente Overvecht doorontwikkeld hebben tot een met de stad verbonden wijk voor iedereen met behoud van het groene karakter, een ruim aanbod van diverse woningtypologieën en een centrum met ruimte voor stedelijke voorzieningen.

In de RSU worden een aantal opgaven en ambities genoemd die van invloed zijn op het plangebied van de herontwikkeling, nu en/of in de toekomst. Deze opgaven en ambities zijn o.a. transformatie en verdichting, toevoeging van stedelijke voorzieningen, het versterken van de groene scheggen en kwaliteitsverbetering van openbare ruimte.

Stedenbouwvisie

In de RSU 2040 staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote ruimtelijke vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. Het geeft een beeld hoe we de stad in de toekomst voor ons zien met aandacht en ruimte voor groen, wonen, werken, mobiliteit en (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen. Tot 2040 wordt het aantal woningen en werkplekken in Utrecht met circa 30% vergroot. Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad. In een verdichtende stad is het behouden van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang.

Utrecht wil verdichten, maar niet ten koste van alles en ook niet overal. De [stedenbouwvisie](#) geeft antwoord op de vraag hoe Utrecht kan blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en tegelijkertijd een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met het karakter en de dynamiek van de verschillende delen van de stad en de bouwhoogtes die daarbij passen. Utrecht ontwikkelt zich niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers. De stedenbouwvisie geeft uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad. Het vormt een richtinggevend kader voor de stedelijke omgeving.

De belangrijkste uitgangspunten die in de stedenbouwvisie verder uitgewerkt zijn, zijn:

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw met een menselijke maat
- Zachte overgang publiek-privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw

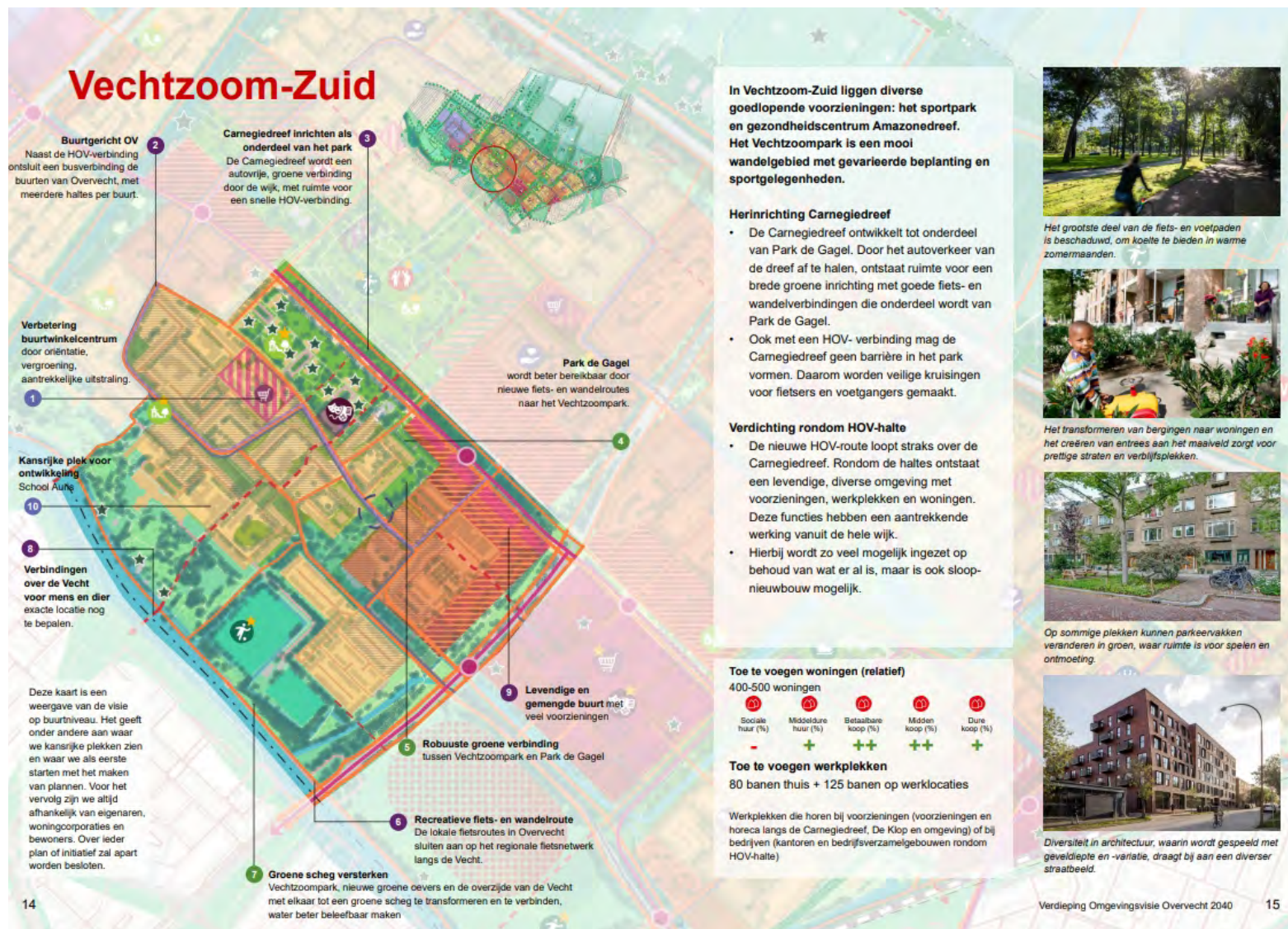
Omgevingsvisie Overvecht

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Overvecht tot 2040. We werken hier in stappen naar toe. We behouden wat goed is en laten zien waar we de wijk kunnen veranderen en versterken. In deze visie staat beleid voor thema's zoals groen, mobiliteit, verdichting en het klimaat. Deze is van toepassing op alle (bouw)plannen in Overvecht tot 2040. De [Omgevingsvisie Overvecht](#) is in februari 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

Vechtzoom Zuid

De Santa Cruzdreef ligt in Vechtzoom Zuid. Op de buurtkaart op de volgende pagina is de locatie van Auris aangeduid als 'kansrijke plek voor ontwikkeling'.

De school is gelegen in een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangeduid als 'woonbuurt'. De opgave voor de woonbuurten is het verbeteren van de buurten en het realiseren van een betere woningmix. Er wordt behouden wat sterk is en vernieuwd wat nodig is. Daarbij wordt er aangesloten op de ruimtelijke karakteristieken van de buurt. Buurtstraten worden opnieuw ingericht (in combinatie met warmtenet/riolering) met meer ruimte voor (sociale) veiligheid, vergroening en klimaatbestendigheid. Bestaande bebouwing wordt klaargemaakt voor de toekomst. Grenzend aan de locatie is in de Omgevingsvisie een langzaam verkeersroute opgenomen. Dit is een recreatieve hoofdfiets en wandelroute die Overvecht verbindt met het Noorderpark en met Zuilen.



Figuur 13: Plankaart 'Vechtzoom Zuid' uit de Omgevingsvisie Overvecht

Koersdocument Leefbare Stad

Zowel in de RSU₂₀₄₀ als het Koersdocument Leefbare Stad (maart 2020) wordt gepleit voor efficiënt ruimtegebruik. Door 3 locaties samen te voegen tot 1 locatie komen de 2 resterende locaties vrij voor een andere onderwijs- dan wel maatschappelijke functie.

Samen voor Overvecht

De brede wijk aanpak Samen voor Overvecht heeft als ambities: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, perspectief voor de jeugd versterken, veilige buurten, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. Het initiatief sluit met name aan bij de ambitie 'perspectief voor jeugd versterken' en 'zorg en ondersteuning dichtbij en op maat'. Met de nieuwbouw van deze school wordt een nieuwe plek gecreëerd waar 440 kinderen naar school kunnen gaan. Kinderen uit Overvecht hebben t.o.v. het stadsgemiddelde meer taalachterstand. De nabijheid van deze school draagt bij aan het verkleinen van deze achterstand en vergoot de kansen, terwijl de toevoeging van zorgfuncties bijdraagt aan de ambitie om zorg dichtbij en op maat aan te kunnen bieden.

Gezond stedelijk leven

De ambitie van de nota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen' (2024–2027) is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. In de nota is de gezonde leefomgeving één van de zes thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Welstandnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandnota heeft het plan-gebied de aanduiding 'open'. Hierbij geldt dat verandering of

handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel voor wat betreft de structuur als naar de architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Er is ruimte voor vernieuwing;
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Voor het beleidsniveau 'open' gelden een negental criteria met betrekking tot de beoordeling van 'redelijke eisen van welstand'. Een bouwwerk met beleidsniveau 'open' is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

- Er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
- Het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
- Het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
- Het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk markeert;
- Het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
- Het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
- De toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
- Er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
- Er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt

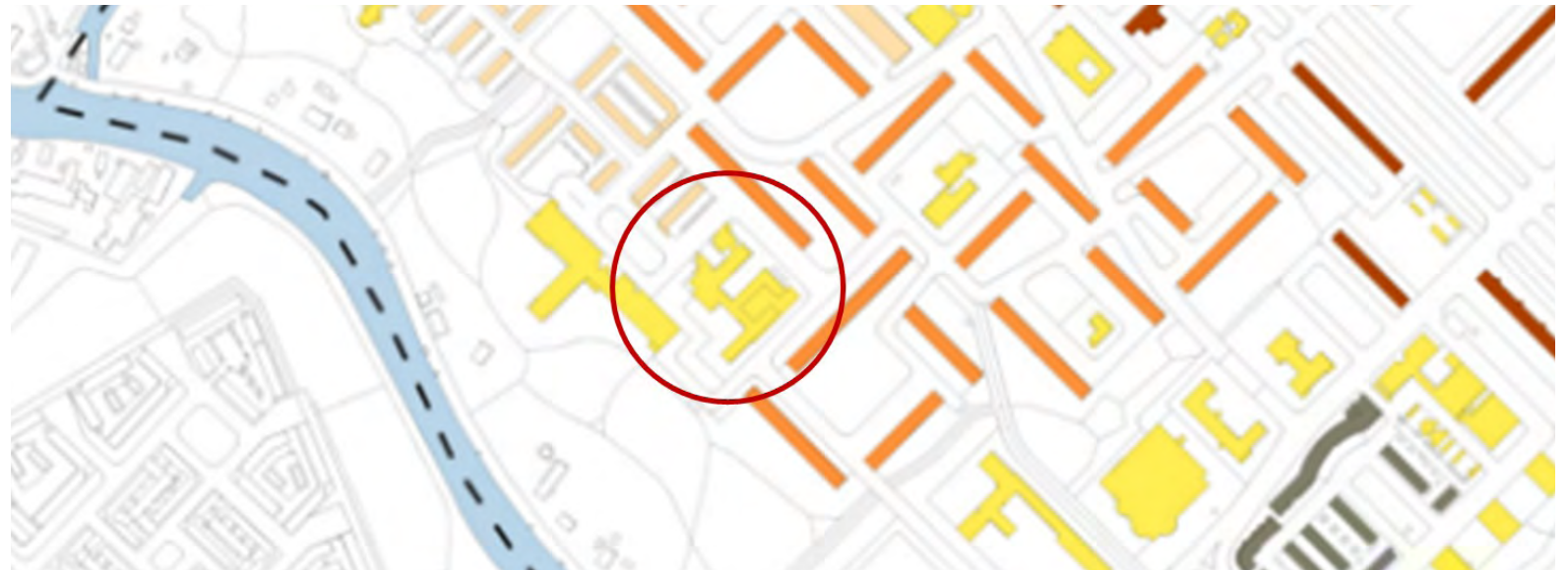
4.2 Functies

Het initiatief sluit aan bij de Utrechtse Onderwijs Agenda (UOA) door de komende jaren prioriteit te willen geven aan faciliteiten die voorzien in de brede ontwikkelbehoeften van kinderen en jongeren. Plekken die aansluiten op de specifieke behoeften in de buurt, waar de drempel laag is en waar niet alleen kinderen zelf, maar ook hun ouders durven binnen te stappen om hulp te vragen en nieuwe mensen te leren kennen. Dat kan worden gerealiseerd door een innovatieve en tegelijkertijd duurzame aanpak in de meest brede zin: op het gebied van onderwijs, ontwikkeling, het aantrekken en behouden van leraren, de ontwikkeling van toekomstgerichte en duurzame educatieve voorzieningen en op de verbreding van onze samenwerking met partners. Ook vanuit de zorgfunctie is het positief om verschillende zorgaanbieders bijeen te hebben. Dit maakt doorverwijzing binnen hetzelfde gebouw mogelijk en daarmee laagdrempelig.

4.3 Ruimtelijk

Het plangebied bevindt zich in de buurt Vechtzoom Zuid tussen het Vechtzoompark en Park de Gagel. Dit is een ruim opgezette buurt met veel groen. Het deel van de buurt waarin de locatie zich bevindt is opgebouwd uit vierlaagse appartementengebouwen die in een haaks patroon ten opzichte van elkaar gesitueerd zijn. Tussen deze gebouwen liggen ruimte groene hoven. De voorzieningen zoals scholen, winkels en culturele voorzieningen bevinden zich in de groene hoven tussen de woongebouwen.

In de oorspronkelijke opzet van het huidige gebouw aan de Santa Cruzdreef was de school ook omgeven door een brede groene zoom. In afgelopen decennia is de school echter gegroeid en is er aan alle zijdes bebouwing aangebouwd. Hierdoor is er van de groene omzoming die er ooit was en die de wijk kenmerkt niet veel meer over.



Figuur 14: Ruimtelijke opzet Vechtzoom Zuid met de ligging van de projectlocatie

Uitgangspunt van de RSU is groen in balans. Dat houdt in dat er samen met de groei van woningen ook groei van voorzieningen en groen moet plaatsvinden. De opgave vanuit de RSU voor Overvecht is minimaal 5000 woningen, 3000 werkplekken, 57 hectare groen en uitbreiding van de voorzieningen voor onderwijs, cultuur en zorg. Om dit te kunnen realiseren is slim ruimtegebruik nodig. Ondergrondse parkeervoorzieningen, stapeling van de bebouwing en slim benutten van daken horen hierbij en zorgen ervoor dat er rondom de bebouwing voldoende ruimte overblijft om extra groen te kunnen realiseren.

De concentratie van alle gebouwen van Auris op de locatie Santa Cruzdreef zorgt voor een toename van de hoeveelheid bebouwing. Om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op pijl te houden is het uitgangspunt dat ook hier de groei van de bebouwing samengaat met een toename van de hoeveelheid groen en dat minimaal 40% van het kavel een groene inrichting krijgt. Ook de ondergrondse parkeervoorziening draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.

Door dit groen slim te positioneren wordt het Vechtzoompark als het ware de buurt in getrokken en kunnen groene plekken met elkaar verbonden worden. Hierbij wordt de school een groene schakel tussen de buurt en het park.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan 2040

Zoals beschreven willen we, conform het Mobiliteitsplan 2040, met deze ontwikkeling bijdragen aan een ruimte-efficiënt en duurzaam mobiliteitssysteem. In dat kader wordt in de uitgangspunten (zoals beschreven in hoofdstuk 3) de ontwerpvolgorde lopen en fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit en autoverkeer en parkeren gehanteerd. Daarnaast moet bij deze ontwikkeling rekening worden gehouden met maatwerk i.v.m. speciaal onderwijs om de bereikbaarheid van taxi's, ouders die hun kinderen halen en brengen en medewerkers te garanderen.

Parkeerbeleid fiets en auto (2021)

Vanuit het parkeerbeleid en de parkeernormen willen we de bestaande parkeercapaciteit efficiënter gebruiken en autoparkeerplaatsen anders inrichten zodat er meer ruimte ontstaat voor lopen en (parkeren van) fietsen en andere functies (vb. meer groen) waarmee de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. In deze situatie is enerzijds gebruik gemaakt van de parkeernormen maar is in het kader van het maatwerk ook gebruik gemaakt van het locatie specifieke onderzoek wat is uitgevoerd bij de reeds bestaande locaties van Auris.

Locatie specifiek onderzoek Auris (2024)

Op 15, 16, 22 en 23 april 2024 zijn tijdens de haal en brengmomenten (drukste dagen van de week) bij de Auris locaties Agavedreef, Santa Cruzdreef en Rotsoord parkeertellingen uitgevoerd. Op die manier werd inzichtelijk hoeveel taxi's en ouders tegelijkertijd geparkeerd stonden tijdens het halen en brengen van leerlingen. Daarnaast zijn het aantal bezette fietsparkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. De resultaten zijn het uitgangspunt geweest voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zoals beschreven in paragraaf 3.3. In de rapportage in bijlage 1 zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. In onderstaande tabel de resultaten samengevat:

Tabel 1: Uitkomsten parkeertelling per schoollocatie

Schoollocatie	Taxi's*	Ouders*	Fietsen**
Agavedreef	9	13	28
Rotsoord	19	13	25
Santa Cruzdreef	9	24	29
Totaal	37	50	82

*gemiddelde over alle gemeten haalmomenten. Haalmomenten zijn maatgevend (het drukst)

**maximum aantal fietsen dat is gemeten in de fietsenstalling

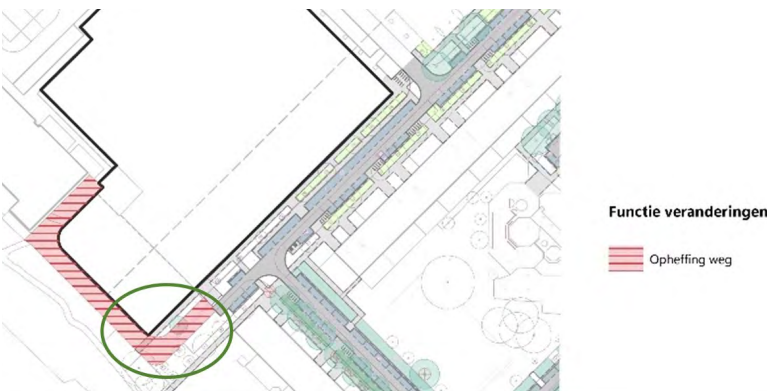
4.5 Openbare ruimte en groen

Het plangebied bestaat grotendeels uit eigen terrein. Voor de aansluiting op de openbare ruimte zijn twee zaken extra van belang: de ontsluiting van het verkeer en parkeren, en de aansluiting op het groen van de Vechtzoom Zuid.

Beëindiging Santa Cruzdreef

De Santa Cruzdreef loopt momenteel om het perceel van VGU heen richting Zuylensstede, waar deze doodloopt. Dit sluit het perceel en de buurt af van het Vechtzoom park, en zorgt ervoor dat de groenbeleving stopt bij de weg in plaats van dat deze doortrekt de buurt in.

In het ontwerp voor het Amazonekwartier is een wadi opgenomen op de plek waar de Santa Cruzdreef langs het park naar Zuylensstede loopt. Zie de groene cirkel in bijgaande afbeelding waarop het ontwerp voor het Amazonekwartier als onderlegger is gebruikt. Hiermee blijft een deel van de Santa Cruzdreef over, dat zowel aan de noordkant (Zuylensstede) als de zuidkant (wadi) doodlopend is. Dit stuk weg is hierdoor overbodig geworden. Om de groenbeleving vanuit het Vechtzoompark de buurt in door te trekken wordt dit stuk rijweg verwijderd en bij het groen betrokken. Daarvoor in de plaats komt een langzaam verkeersverbinding door het groen.



Figuur 15: de beëindiging van de Santa Cruzdreef

Groen

De uitgangspunten voor groen komen voort uit het Groen-structuurplan stad en land verbonden (2007) en naar de Actualisatie groenstructuurplan 2017–2030 (2018). Het groen langs de Vecht is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Belangrijk hierbij is om aansluiting te vinden met de omgeving.

In het groenstructuurplan staan de volgende uitgangspunten:

- Stad en land verbinden
- Meer kwaliteit en meer groen in de stad
- Meer groen om de stad
- Groen en blauw voor een gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie
- Groen met zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie

Flora en fauna

Conform de Wet Natuurbescherming mag vanwege bouwplannen geen leefgebied van beschermde planten of dieren worden aangetast. Anders moeten hiervoor vervangende/compenserende maatregelen worden getroffen. Sloop/nieuwbouw is een zware activiteit voor gebouw bewonende soorten als vleermuis, huismus en zwaluw. Er is in alle gevallen compensatie nodig voor de verblijfplaatsen van gebouw bewonende soorten als vleermuis, zwaluw, mus, spreeuw etc.

Gemeente Utrecht heeft een soortmanagementplan gemaakt. Het is voor de initiatiefnemer mogelijk om hier voor al zijn gebouwen gebruik van te maken door aan te sluiten op dit soortenmanagementplan. Naast de wettelijke eisen beschermt gemeente Utrecht ook de soorten op de Utrechtse soortenlijst. Deze moeten in het ecologisch onderzoek en soortenmanagementplan worden meegenomen. Onder voorwaarden kan er dan gebruik gemaakt worden van de ontheffing behorende bij het soortenmanagementplan. Daarmee is minder onderzoek nodig dan de traditionele manier met QuickScans en nader onderzoek.

Diervriendelijk bouwen

Om de populaties van gebouw bewonende soorten (met name vleermuizen, gierzwaluw en huismus) op peil te houden is diervriendelijk bouw als nieuw beleid ingezet.

Mogelijkheden voor gierzwaluwen zijn neststenen. Voor de huismus zijn er diverse inbouwkasten en vogelvides beschikbaar. Voor vleermuizen zijn diverse soorten verblijfplaatsen nodig: zomer-, paar-, kraam- en winterverblijfplaatsen.

Tabel 2: Aandachtspunten ingangen of nestkasten

Gierzwaluw	Huismus	Vleermuis
Minimaal 4 meter hoog	Minimaal 3 en maximaal 8 meter hoog	Minimaal 3 meter hoog
Geen obstakels	Geschikt leefgebied	Zuid- of oostzijde
Oost- of noordzijde	Oost- of noordzijde	Geen kunstlicht
Groepsgewijs	Groepsgewijs	Geen obstakels



Figuur 16: Kaart hoofdgroenstructuur

4.6 Duurzaamheid

Energie

De gemeente Utrecht heeft hoge ambities op gebied van energie, vastgelegd in verschillende stukken: [Energieplan](#) & [Bestuurlijke Duiding](#), [Utrechtse Energieagenda's](#), de [Visie op de Warmtevoorziening](#), [Plan van aanpak Zon op dak](#), [Transitievisie Warmte](#) en de [Regionale Energie Strategie](#) (RES). De gemeentelijke ambitie is om de energievraag (BENG 1) zo laag mogelijk te houden. Daarnaast wil de gemeente zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Het Utrechts Energie Protocol kan gebruikt worden om zover mogelijk tot energieneutraal te komen.

Circulariteit

Op gebied van circulariteit heeft de gemeente Utrecht hoge ambities. Deze zijn onder andere terug te vinden in de [Visie Utrecht Circulair 2050](#) en de [Beleidsnota Utrecht Circulair 2030](#). Het doel is om in 2050 een circulaire stad te zijn. In 2030 willen we op de helft zijn, dit betekend 50% minder gebruik van primaire, abiotische stoffen (mineralen, metalen en fossiel).

4.7 Bodem en water

Ondergrond

Voor een gezonde stad, is een gezonde ondergrond nodig. Doordat de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de stad steeds beperkter wordt, wordt niet alleen bovengronds, maar vooral ook ondergronds gezocht naar manieren om de beschikbare ruimte op een effectieve manier in te zetten. Keerzijde van het steeds intensiever inzetten van de ondergrond is dat de druk op dit natuurlijke kapitaal toe neemt en functies met elkaar concurreren om de beperkt beschikbare ruimte onder het maaiveld. Door regie te voeren op het gebruik van de ondergrond wil de gemeente balans houden tussen het benutten van de ondergrond en het bewaken van onze kernwaarde: een gezonde bodem voor een gezonde stad. De beleidskaders van waaruit deze regie wordt ingevuld worden uitgewerkt in de Beleidsnota Ondergrond.

Met de Beleidsnota Ondergrond wordt gestuurd op een gezonde ondergrond door de balans tussen benutten, beheren, beschermen en beter maken te bewaken. De beleidsnota is nog niet vastgesteld, maar biedt desondanks al wel een kader voor duurzaam gebruik van de ondergrond. Kern van de regie is inzet op zorgvuldig gebruik van de kwaliteiten van de ondergrond. Dit doen we door alle opgaven binnen een ontwikkeling integraal te bekijken en vanuit de samenhang tussen de opgaven de ondergrond duurzaam en zorgvuldig in te zetten.

Chemische bodem- en grondwaterkwaliteit

Het beleid voor de chemische bodemkwaliteit is opgenomen in de 'Nota bodembeheer 2017–2027' (vaste bodem) en 'Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond' 2016 (grondwater). Kern van het chemische bodembeleid is dat de bodemkwaliteit moet aansluiten bij het gebruik van de locatie. Op locaties met een gevoelig bodemgebruik, zoals kinderspeelplaatsen, worden strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van de vaste bodem dan op locaties met een minder gevoelig gebruik, zoals industrie. Daarnaast geldt het 'stand still' principe, de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. Aanvullend gelden voor kinderspeelplaatsen strengere eisen voor het maximale loodgehalte in de bodem. Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer geeft de kaders hoe in Utrecht wordt omgegaan met grootschalige grondwaterverontreinigingen in het eerste watervoerende pakket. Een van de belangrijke maatregelen om te voorkomen dat verontreinigingen het gebied uitstromen is een verbod in de dynamische en bufferzone om dieper te boren dan 50 m onder het maaiveld. Dit verbod geldt ook in Overvecht. Dit kan invloed hebben op bijvoorbeeld de plannen om bodemenergie in te zetten voor de koude- en warmtevoorziening. Ander aspect waarmee rekening gehouden dient te worden is dat activiteiten in de ondergrond, zoals bouwen, maar ook grondwateronttrekkingen, altijd gemeld dienen te worden bij de gemeente.

4.8 Klimaatadaptatie

De ambities t.a.v. klimaatadaptatie, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.10., volgen uit de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie. Daarnaast hanteert de Gemeente Utrecht op grond van Wet Milieubeheer artikel 10.29a een voorkeursvolgorde voor de lozing van hemelwater in de openbare ruimte en op particuliere percelen. Deze voorkeursvolgorde is opgenomen in de uitgangspunten in hoofdstuk 3.10.

De hoofddoelen op het gebied van stedelijk water zijn:

- De gemeente heeft de zorgplicht om stedelijk afvalwater in te zamelen en te transporteren naar de rioolwaterzuivering. De initiatiefnemer dient hiervoor de afvalwaterstromen te scheiden in een stroom voor hemelwater en een stroom voor afvalwater (huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater, industrieel afvalwater) en deze aan te leveren op het bestaande (nu nog gemengde) rioleringssysteem. Op deze manier is de ontwikkeling klaar om aan te sluiten op het toekomstige gescheiden rioolstelsel.
- Het zoveel mogelijk voorkomen van schade aan bebouwing en vitale infrastructuur als gevolg van hevige neerslag.
- Het zoveel mogelijk voorkomen schade als gevolg van droogte, door het vergroten van de sponswerking van de bodem. Dit doen we door het vasthouden van hemelwater op de plek waar het valt.
- Het nemen van maatregelen tegen de nadelige gevolgen van structurele grondwateroverlast.
- Bij nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met waterstanden tot aan de gevel boven maaiveld. De openbare ruimte wordt hier op ingericht door het realiseren van waterberging op straat, bijvoorbeeld tussen de banden van de stoep, maar in extreme gevallen ook de gevels van bebouwing. In verband hiermee is het belangrijk dat het vloerpeil 20 cm boven de kruin van de weg ligt.

4.9 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Wetgeving bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het CHW Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht (2023) en bijbehorende Archeologische Waardenkaart (2023). De regels en de waardenkaart worden eind 2024 overgenomen in het Omgevingsplan (Omgevingswet). In het Omgevingsplan worden regels opgenomen (Gebiedsaanduiding 'Overige zone-archeologische verwachting'), waaraan een vergunningstelsel (omgevingsvergunning) is gekoppeld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Hoofdstuk 5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Verkeer

Op 15, 16, 22 en 23 april 2024 zijn tijdens de haal en breng-momenten bij de Auris locaties Agavedreef, Santa Cruzdreef en Rotsoord parkeertellingen uitgevoerd. Op die manier werd inzichtelijk hoeveel taxi's en ouders tegelijkertijd geparkeerd stonden tijdens het halen en brengen van leerlingen. Daarnaast zijn het aantal bezette fietsparkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. De resultaten zijn het uitgangspunt geweest voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zoals beschreven in hoofdstuk 3. Het onderzoek is in bijlage 1 terug te vinden.

5.2 Geluidhinder

Ongewenst geluid veroorzaakt hinder, slaapverstoring, vermindering van leerprestaties en hart- en vaatziekten voor de leerlingen. Andersom veroorzaakt de school geluid, door het vervoer en buiten spelen (stemgeluid) van leerlingen, dat bij te hoge niveaus tot hinder voor de woonomgeving kan leiden.

Geluidhinder voor de woonomgeving

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld wanneer de huidige locatie van het schoolplein wijzigt of de capaciteit van de school en daarmee ook het aantal voertuigbewegingen en het buitenspelen (stemgeluid) toeneemt, is geluidsonderzoek nodig. Voor het beoordelen van stemgeluid vanwege buitenspelen wordt getoetst aan de richtwaarde volgens de Beleidsnota Geluid & Trillingen. In dit geval is sprake van een rustige woonwijk (niet direct aan een drukke weg) met een richtwaarde van 45 dB(A) overdag. Bij overschrijding (ondanks eventuele geluidbeperkende maatregelen) moet een oordeel worden geveld of deze ontwikkeling wenselijk is.

Het effect van verkeer van en naar de school dient getoetst te worden als indirect effect van een plan (artikel 5.78af Bkl). Terwijl de aanvaardbaarheid van het verkeer op de school getoetst moet worden conform afdeling 5.1.4.2a.4 Bkl. Het wordt aanbevolen deze onderzoeken vroegtijdig in het ontwerpproces uit te voeren.

5.3 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging heeft een nadelig effect op de gezondheid. Onder de huidige geldende Omgevingswet toetst en monitort de overheid de luchtkwaliteit in zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De hele gemeente Utrecht valt in een aandachtsgebied. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden (Europese grenswaarden) in acht nemen. Dit geldt voor de volgende besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- Omgevingsplanactiviteiten die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen, of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Een projectbesluit die in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀.

Voor het huidige project moet gekeken worden of de luchtkwaliteit in betekenende mate toeneemt in de nieuwe situatie. Als het project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet getoetst worden aan de omgevingswaarden.

NIBM

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de herontwikkeling van een gebouw. Op basis van het aantal parkeerplaatsen (127) valt te verwachten dat de toename van het verkeer beperkt is en dat de ontwikkeling NIBM zal zijn.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Er is aanvullend en voor de volledigheid gekeken naar de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied. Op basis van het CIMLK (Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit) kan worden beoordeeld wat de concentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De huidig geldende grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Binnenkort volgt vanuit de EU een aanscherping van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀/PM_{2,5}, welke gaan gelden vanaf 2030.

Onderstaande tabel toont de concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (Rekenpunt 30280353_614636), geraadpleegd via CIMLK op 19 november 2024) en is gelegen aan de Carnegiedreef.

Tabel 3: Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: CIMLK.nl)

Jaar	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2023	19,1	18,8	10,2
2030	13,6	15,3	7,9
Grenswaarden	40	40	25
Grenswaarden 2030	20	20	10

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is naar verwachting niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is. Het aspect luchtkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Dit dient nog wel te worden onderbouwd in de Ruimtelijke Onderbouwing bij de verdere ruimtelijke procedure.

Binnenklimaat

De initiatiefnemer laat onderzoeken of ten aanzien van het binnenklimaat voldaan kan worden aan klasse B van Frisse Scholen. Een Frisse School is een schoolgebouw met een laag energiegebruik en een gezond binnenmilieu als het gaat om luchtkwaliteit, temperatuur en comfort, licht en geluid.

5.4 Externe veiligheid

Potentiële risicobronnen die van invloed kunnen zijn op een stedelijke ontwikkeling betreffen:

- Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Transportroutes voor gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Omgevingsveiligheid is relevant voor een ontwikkeling wanneer een ontwikkeling zich binnen een aandachtsgebied bevindt of wanneer er risicobronnen mogelijk worden gemaakt. Op basis van raadpleging van www.atlasleefomgeving.nl/kaarten wordt geconcludeerd dat er geen risicobronnen zijn met een aandachtsgebied tot over het plangebied. Het plangebied maakt daarbij geen nieuwe risicobronnen mogelijk. Het milieuthema omgevingsveiligheid is daarom niet relevant voor deze ontwikkeling.

5.5 Wet Milieubeheer

In het kader van gebiedsbescherming (Natura2000) worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer. Voor de realisering van het plan dient te worden aangetoond, dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase geen significante verslechtering van de stikstofdepositie in enig Natura2000 gebied plaatsvindt. Dit wordt uitgebreid uitgelegd in paragraaf 5.9

5.6 Geurhinder

Voor het aspect geur lijken er geen belemmeringen over het plangebied te liggen. Bij de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsplan wijziging zal mogelijk onderzoek gedaan moeten worden naar het effect van de ontwikkeling op geurhinder.

5.7 Bodemkwaliteit

In 2015 en in 2018 zijn er op delen van het terrein een bodemonderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek uit 2015 is uitgevoerd ter hoogte van het braakliggend terrein waar eerst een gymzaal aanwezig was. Het onderzoek uit 2018 was voor de warmteleiding. Tijdens beide onderzoeken zijn enkele licht verhoogde waarden aangetroffen, maar geen verontreinigingen boven de interventiewaarde. Er dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden dat het hele terrein omvat. Daarbij moet er specifiek aandacht worden gegeven aan geplande speelplekken op het gebied van lood. Het heeft de voorkeur om ook onder het gebouw onderzoek te doen. Het bodemonderzoek kan eventueel in twee fases worden uitgevoerd, namelijk een fase voor sloop voor alle terreindelen zonder bebouwing en een fase na sloop voor de bebouwde terreindelen. Soms kan er in een kelder al voor de sloop onderzoek uitgevoerd worden onder de bebouwing. Het bodemonderzoek moet toegevoegd worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, maar kan op ieder moment daarvoor plaatsvinden. Een rapport is 5-7 jaar geldig, als er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. Uit het bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik 'plaatsen waar kinderen spelen'. Als de bodem niet geschikt is, dan moet deze geschikt gemaakt worden met behulp van sanerende maatregelen.

5.8 Water & riolering

Voor water, riolering en bodem is er voor een groot deel van Overvecht een gebiedsplan opgesteld op hoofdlijnen. Hierin wordt ingegaan op infiltratiecapaciteit van de bodem, grondwaterstanden, vervangingsopgave riolering, klimaat-effect op de grondwaterstanden en lozen van hemelwater op oppervlaktewater.

De bestaande grondwaterstand rondom de Santa Cruzdreef is ca. NAP -0,25 m en het maaiveld bevindt zich op een hoogte van ca. NAP +1,60 m. Als gevolg van klimaatverandering en de ambitie om 90% van de jaarlijkse neerslag te infiltreren zal de hoge grondwaterstand toenemen met maximaal 28 cm. De ontwateringdiepte van 0,7 m – mv zal door deze verandering niet in het geding komen.

Bij nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met waterstanden tot aan de gevel boven maaiveld. De openbare ruimte wordt hier op ingericht door het realiseren van waterberging op straat, bijvoorbeeld tussen de banden van de stoep, maar in extreme gevallen ook de gevels van bebouwing. In verband hiermee is het belangrijk dat het vloerpeil 20 cm boven de kruin van de weg ligt.

Het initiatief moet een kabels en leidingenplan aanleveren, waarin de riolering is opgenomen. De riolering op het perceel moet conform het besluit bouwwerken leefomgeving.

Aangezien de ontwikkeling nieuwbouw betreft, dient het leidingwerk zo aangelegd te worden dat schoon en vuil water wordt gescheiden tot aan de perceelgrens. In de nabije toekomst wordt de – op moment van schrijven – gemengde riolering in heel Overvecht vervangen door een gescheiden stelsel. Onderdeel van deze vervanging is het project Amazonekwartier, waar de Santa Cruzdreef binnen valt. Voor de openbare ruimte is een gebiedsplan opgesteld, waarin de toekomstige diameters van de toekomstige gescheiden riolering bepaald zijn. Deze diameters dienen als input voor het project Amazonekwartier, maar

– indien beide projecten gekoppeld worden – ook als input voor de riolering binnen projectgrens Auris aan de Santa Cruzdreef. Het heeft de voorkeur om het teveel aan hemelwater (> 15 mm) aan te sluiten op het riool in de Santa Cruzdreef. Dit riool zal als eerste getransformeerd worden naar een gescheiden systeem.

Het is belangrijk om tijdig een leidingenplan op te stellen. De ondergrondse infrastructuur is namelijk leidend voor wat bovengronds mogelijk is. Om vertraging in het project te voorkomen is het van belang hier tijdig aandacht aan te geven, rekening houdend met de bestaande rioolinfrastructuur.

5.9 Natuurbescherming

Stikstofdepositie (gebiedsbescherming)

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar het aspect stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing en kan het plan vastgesteld worden of de omgevingsvergunning worden afgegeven. Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. In de voortoets mag rekening gehouden worden met interne salderingsmaatregelen. Interne salderingsmaatregelen zijn (stikstof-reducerende) maatregelen binnen de begrenzing van hetzelfde plangebied en binnen dezelfde ruimtelijke ontwikkeling (plantoets) en/of binnen de begrenzing van een project (projecttoets). Wanneer volstaan

kan worden met interne salderingsmaatregelen (resultaat alsnog 0,00 mol N/ha/jr.) kan het bestemmingsplan dus worden vastgesteld c.q. kan de natuurtoestemming voor de betreffende activiteit worden verleend. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling.

De afstand tot depositiegevoelige Natura 2000-gebieden (inclusief habitatsoorten) is ongeveer 2,7 kilometer (Oostelijke Vechtplassen). Voor de Omgevingsvergunning, zal met behulp van stikstofdepositieonderzoek en een AERIUS berekening aangetoond moeten worden dat zowel in de gebruik- als in de bouwfase GEEN stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr wordt verwacht. Het is handig om deze berekening zo vroeg mogelijk in het planproces te doen.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk valt en er geen externe werking is wordt het niet noodzakelijk geacht een verdere toetsing ('ja, mits') uit te voeren.

5.10 Bomen

Voorafgaand aan het opstellen van een Bouwenvelop is een bomeninventarisatie gedaan om de kwaliteit van de bestaande bomen in kaart te brengen.

Conclusie

Er staan 23 bomen in het projectgebied. Van de 23 bomen kunnen circa 9 behouden blijven vanwege hun goede conditie en ligging. Circa 13 bomen zullen gekapt moeten worden vanwege hun slechte conditie of vanwege de positie van het nieuwe gebouw en de inrichting van de buitenruimte. 1 boom moet nog worden beoordeeld in relatie tot het gebouw en het landschapsontwerp.

De slechte conditie van 8 bomen komt waarschijnlijk doordat de groeiplaats onvoldoende is. Hierdoor geven een aantal bomen ook bestratingsopdruk. Deze kunnen vanwege de conditie en de omvang van de wortelkluit veelal niet verplant worden.

Centraal op de kavel staan 2 platanen. Deze 2 zijn zo'n 45 jaar oud en kunnen nog jaren mee. Uitgangspunt voor deze bomen is behoud; hier kan omheen worden gebouwd.

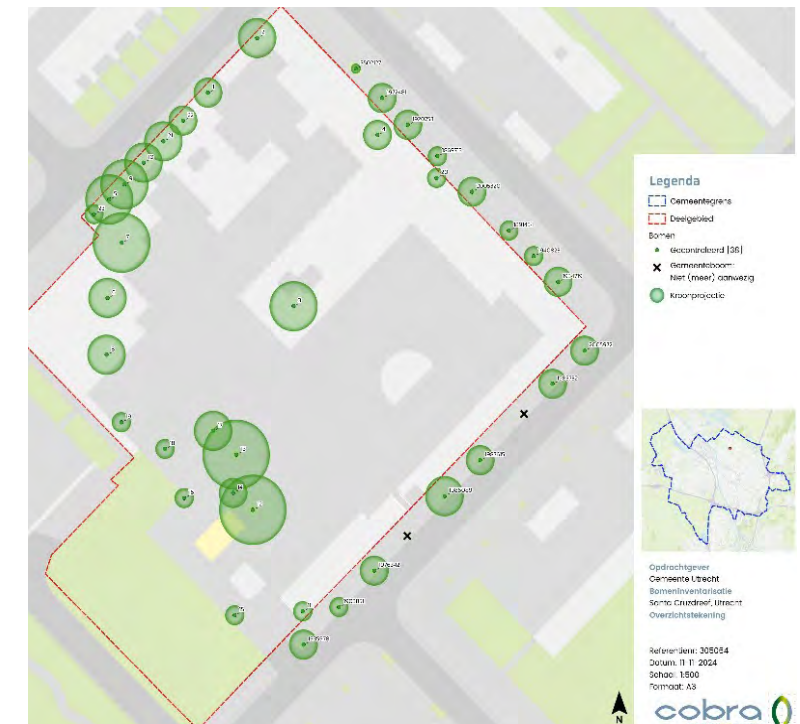
Uitgangspunt is dat het aantal bomen in het plangebied minimaal gelijk blijft en dat de te kappen bomen worden gecompenseerd door nieuwe bomen in het nieuwe ontwerp. De verdere uitwerking van het plan biedt kansen voor het toevoegen en verbeteren van groeiplaatsen voor betere bomen. Ook is er in beeld gebracht welke bomen te verplanten zijn, dit betreft veelal de kleinere bomen zoals de amberbomen, sierpeer en sierappel.

Zodra de plannen meer concreet zijn dient er een Boomeffectanalyse (BEA) gedaan te worden om het effect van de plannen op de bomen te toetsen en eventueel technische aanpassingen voor de uitvoering in kaart te brengen.

5.11 Flora & Fauna

Ecofact heeft in juni 2024 een QuickScan gedaan. In deze QuickScan is er nog vanuit gegaan dat er geen bomen worden gekapt.

Tijdens het onderzoek is geen beschermde flora gevonden en ook geen flora van de Utrechtse soortenlijst. Het gebouw heeft geen potentie voor beschermde fauna behalve voor vleermuis. Het gebied is wel geschikt voor huismus en dit biedt een kans voor verblijfplaatsen in de nieuwbouw. Afhankelijk van de hoogte geldt dit ook voor gierzwaluw. Het huidige gebouw is te laag voor gierzwaluw.



Figuur 17: Bomeninventarisatiekaart

De bomen en de omgeving zijn wel geschikt voor vogels om in te broeden. Advies is om bij de werkzaamheden hier rekening mee te houden zodat geen verstoring plaats vindt. Dit kan in ieder geval door buiten het broedseizoen te slopen.

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat de planlocatie geschikte bebouwing heeft waardoor er potentie is voor gebouw bewonende vleermuizen. Een aantal gebouwen hebben ruimte tussen muur, open stootvoegen en boeidelen van het dak. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen er mogelijk verblijfplaatsen verloren gaan of aanwezige soorten verstoord of gedood worden. Daarom wordt geadviseerd om aan te sluiten bij het SMP van de gemeente Utrecht. Nader onderzoek is dan niet noodzakelijk. Een Ecologisch Werkprotocol met hierin opgenomen de werkwijze en de mitigatie opgave kan volstaan. Uitvoering van dit werkprotocol dient onder begeleiding van een ecooloog te gebeuren.

Op de planlocatie zijn geen bomen aanwezig met vleermuis-potentie. Hierbij kan gedacht worden aan holten en loshangende schors hetgeen niet aanwezig is op de planlocatie. Eventueel aanwezige soorten zullen geen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling en er zullen geen verblijfplaatsen verloren gaan. Een nader onderzoek boom bewonende vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht.

5.12 Archeologie en monumenten

Op de archeologische waardenkaart (2023) is met kleuraan-duidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden en bij welke bodemingrepen (oppervlakte en diepte) een vergunning van toepassing is.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart in een gebied van een middelhoge archeologische verwachting (WA5; vergunningplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 500m² en die dieper reiken dan 0,3m -mv). Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig.

Onderbouwing

De archeologische verwachting op de archeologische waarden-kaart is gebaseerd op diverse bronnen, waaronder archeologisch onderzoek (ook in de directe omgeving), landschapsonderzoek en historische bronnen.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht		
Legenda		
Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv

Figuur 18: Archeologische waardenkaart

Deze middelhoge verwachting is gebaseerd op de aanwezige dekzandlaag binnen 1-2 m. onder maaiveld. Hier bovenop ligt een komgebied dat behoort tot het stroomgordellandschap van de voormalige loop van de Rijn. In de top van het dekzand kunnen archeologische vondsten en sporen uit de vroege prehistorie worden aangetroffen. Vanaf de nieuwe steentijd tot de Middeleeuwen staat het gebied te veel onder invloed van de rivier om aantrekkelijk te zijn voor bewoning.

Nader onderzoek

Gezien de omvang van het initiatief zullen de vrijstellingsgrenzen zowel in oppervlakte als diepte worden overschreden. Daarom is een archeologisch onderzoek nodig voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden, waarbij de ontwikkelplannen worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving.

Vermoedelijk is het huidige gebouw niet zo diep gefundeerd, dus de kans is dat hier nog archeologische waarden intact in de bodem zitten. De logische vervolgstap is om een bureau- en booronderzoek uit te laten voeren met verkennende boringen. Hiermee wordt de bodem onderzocht op de diepte van een eventuele archeologische laag, verstoringen, opgebrachte grond etc. Dit onderzoek kan voor of na de sloop worden uitgevoerd en liefst zoveel mogelijk binnen de bouwcontour van de nieuwbouw.

Uitgangspunt hierbij is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Indien archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk. Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.

5.13 Duurzaamheid

Grove inschatting impact netcongestie

Zowel de gemeente Utrecht als een ingenieursbureau hebben afhankelijk van elkaar een QuickScan uitgevoerd om het netcongestie probleem in kaart te brengen. Uit beide studies is gekomen dat aanvullende maatregelen genomen moeten worden om voldoende elektriciteit te krijgen.

Dit betekent dat er sowieso een batterijsysteem moet komen aangevuld met een tijdelijk (gas) aggregaat. Door netbewust te ontwerpen is het hopelijk mogelijk de inzet van deze generator te voorkomen/te beperken. Een diepgaander onderzoek zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd om te concluderen of een aggregaat daadwerkelijk nodig is.

Er worden de volgende netcongestie maatregelen genomen:

- Er wordt zo netbewust mogelijk ontworpen, hierdoor verlaag je de piekvraag waardoor de oplossingen goedkoper en duurzamer worden. Een bodemenergiesysteem wordt overwogen om de stroomvraag te verlagen waardoor de inzet van een aggregaat beperkt wordt of zelfs overbodig is.
- Een aggregaat wordt alleen maar ingezet als andere netcongestie maatregelen niet voldoende opleveren.
- Netcongestie wordt meegenomen als risico in de businesscase.
- De piekmomenten van afname of terug levering van elektriciteit worden verder onderzocht waardoor de vraag en productie van elektriciteit beter op elkaar kunnen worden afgestemd.
- Dit inzicht is ook nodig voor de Provinciale Energietoets die verplicht is bij vaststelling van een Omgevingsplan of een BOPA. Het advies is om deze (deels) in een vroeger stadium uit te voeren om inzicht te krijgen in het stroomverbruik. Dit kan gebruikt worden voor het maken van een netbewust ontwerp.

- Er wordt ruimte op eigen terrein gereserveerd voor de benodigde technische installatieruimtes (batterijen en/of aggregaat). Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een tijdelijk (gas)aggregaat, eventueel met bijbehorend hekwerk. De precieze locatie, de ruimtelijke inpassing en de uitwerking en vormgeving van deze ruimtes wordt in het verdere ontwerpproces door initiatiefnemer afgestemd met de afdeling Ruimte van de Gemeente Utrecht.

5.14 Kabels en leidingen

Op het toekomstige bouwterrein liggen alleen aansluitingen van het huidige gebouw. Deze aansluitingen zullen tijdig moeten worden aangemeld voor sloop. De ligging van de kabels en leidingen worden beschreven in bijlage 2

Voor de nieuwbouw worden nieuwe voorzieningen aangevraagd. Belangrijk hierin is om afstemming te zoeken met de uitvoering van de herinrichting van het Amazonekwartier, zowel ruimtelijk als in planning.

In de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp van het nieuwe gebouw moet met de betrokken netbeheerders afstemming plaatsvinden over de locatie van te planten bomen, inritten, aanpassingen in maaiveldhoogte (in het kader wat klimaatadaptatie en hemelwaterberging).

Hoofdstuk 6. Uitwerking initiatief

6.1 Inleiding

In de fase van uitwerking van de randvoorwaarden tot een bouwenvelop is door VGU tegelijkertijd gezocht naar een architect voor de plannen. Daarbij is op basis van o.a. een stedenbouwkundige visie een selectie gemaakt. De uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn door de initiatiefnemer en de architect, in een interactief proces met de gemeente uitgewerkt tot een schetsontwerp voor de herontwikkeling.

6.2 Schetsontwerp

De verschillende randvoorwaarden hebben geleid tot een eerste schetsontwerp voor de herontwikkeling zoals deze wordt beschreven en laten zien op de volgende pagina(s)/in dit hoofdstuk. Het schetsontwerp is een mogelijke uitwerking van de randvoorwaarden, geen definitieve.

Het gebouw is georganiseerd rondom een centraal groen hart. Dit is de plek is voor ontmoeting en verticaal verkeer. Daaromheen bevinden zich het speciale en cluster overstijgende programma zoals de speellokale, de keukens en handvaardigheid. Dit hart is omsloten met een brede rondgaande verkeerszone waar vanuit steeds op de hoek het plein van ieder cluster wordt bereikt.

Het gebouw heeft drie bouwlagen, met drie clusters per laag. Het plein vormt het hart van ieder cluster, omsloten door groepsruimtes en behandelruimtes, die aan de gevel liggen. Vanuit het plein van ieder cluster is de buitenruimte te bereiken, op maaiveld en op de daken. De meeste leerlingen komen het gebouw binnen via de parkeerkelder. Om ervoor te zorgen dat dit niet als de achterdeur voelt wordt het groene verticale hart doorgetrokken tot op de verdiepte bouwlaag.

De kinderen kunnen daarmee direct via het groene hart het gebouw binnenkomen.

Het verticale groene hart organiseert het verticale verkeer en brengt daglicht tot diep in het gebouw. Dit is geen groot-schalig atrium, maar een prettige ontspannen plek vol groen. De hoofdentree op maaiveld ligt aan deze centrale groene ruimte waar het welkom/wegwijs- en het onderwijsprogramma samen komen.

In aansluiting op wat kenmerkend is voor het maatschappelijk programma in Overvecht is het gebouw horizontaal georganiseerd. De drie bouwlagen trappen op naar het midden van de kavel. Hierdoor is er voldoende afstand tot aan de omliggende woningbouw. Op het hoogste punt brengt het verticale groene hart van het gebouw op deze plek weer licht en lucht het gebouw in. Met groene daktuinen wordt het landschap met het gebouw verbonden. De groene omgeving zet zich hierin door, op- en in het gebouw. Op ieder niveau is een directe verbinding met buiten te maken. Grote trappen en soms een glijbaan, verbinden de verschillende bouwlagen met elkaar.

De gymzalen bevinden zich op het niveau van de parkeerkelder. Doordat ook de kleedkamers en toestellenbergingen zich op dit niveau bevinden is er meer ruimte op het maaiveld, wat ten gunste komt aan de groene en openbare ruimte. Hierdoor is er een ruime verbinding met de Vechtzoom maken en heeft de school een genereus ontvangstdomein geven, een plek voor ontmoeting. De school is zo georganiseerd dat enerzijds alle groepsruimtes aan de gevel te liggen en anderzijds er zo veel mogelijk levendigheid op straatniveau is. Dat is ook de motivatie om de gymzaal aan de zuidwestzijde te plaatsen, met een herkenbare entree aan het toegangsplein en een groot venster wat zicht geven op het lager gelegen sportdomein.

De speelpleinen brengen veel daglicht het gebouw. Ze verbinden het hart van het gebouw met de omliggende stad.

Buitenruimte

Gelijktijdig aan het opstellen van het schetsontwerp is door de initiatiefnemer een eerste ontwerp voor de buitenruimte gemaakt, zoals te zien in figuur 19. Ook hiervoor geldt dat het een mogelijke uitwerking van de randvoorwaarden is, geen definitieve.

Bezonnning



Figuur 19: Schetsontwerp directe buitenruimte schoolgebouw

Op basis van het schetsontwerp is een zonnestudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de bouwenvolop toegevoegd.

De voornaamste conclusie is dat er het nieuwe gebouw nauwelijks hinderlijke schaduwwerking veroorzaakt. Er zijn alleen (licht) negatieve effecten in de winterperiode in de ochtend en middag voor de woningen aan de La Pazdreef. Dit is acceptabel omdat het gedurende een korte periode is, de woningen overal een goede bezonningsituatie hebben en aan de lichte TNO norm voldoen.

Het hele onderzoek vind je in bijlage 3.



Figuur 21: Schetsontwerp: zicht vanaf de hoek Boliviadreef – La Pazdreef



Figuur 22: Schetsontwerp: zicht op de entree van de ondergrondse parkeergarage



Figuur 20: Schetsontwerp school in vogelvlucht



Figuur 23: Schetsontwerp: zicht op de hoofdentree vanaf de Santa Cruzdreef

6.3 Energieconcept

De gemeentelijke ambitie is om de energievraag (BENG 1) zo laag mogelijk te houden. Daarnaast wil de gemeente zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%.

De initiatiefnemer onderzoekt bij dit project of ENG haalbaar is. Om aan de ENG-eisen te kunnen voldoen zijn diverse (combinaties van) maatregelen mogelijk, zowel in bouwfysische als installatietechnische zin. De laatste jaren is de ontwikkeling van de verschillende duurzaamheidsmaatregelen in een stroomversnelling gekomen. Innovatieve technieken van vandaag kunnen morgen weer achterhaald zijn. De keuze voor de meest passende maatregelen dient daarom tijdens het ontwerpproces gemaakt te worden, zodat geanticipeerd kan worden op de meest actuele stand van zaken. In het ontwerpproces wordt middels een variantenstudie aangetoond wat de meest doelmatige manier is op het gebied van investering én exploitatie om te komen tot het niveau van ENG.

In de variantenstudie worden verschillende installatieconcepten gelijktijdig geëvalueerd en afgewogen op basis van criteria zoals investeringskosten, energieverbruik, onderhoudskosten, comfort en netcongestie. De bevindingen over het installatieconcept en de netcongestie worden samengevat in een definitief energieplan. In dit plan worden één of meerdere voorkeursopties voor de energievoorziening bepaald.

De eerste stappen in de ontwikkeling van dit energieplan zijn gezet. Daarbij worden de onderstaande energieconcepten uiteengezet en beoordeeld op investeringskosten, energieverbruik, onderhoud, beheer, technische haalbaarheid, milieu-impact, ruimtebeslag, stedenbouwkundige gevolgen en netcongestie.

Het gaat om:

1. Lucht-water warmtepomp + tijdelijke stadsverwarming + batterijopslag + aggregaat
2. WKO (open bron) + tijdelijke stadsverwarming + drycooler + batterijopslag + aggregaat
3. Bodemenergiesysteem (gesloten systeem) + tijdelijke stadsverwarming + aggregaat
4. Stadsverwarming (geen koeling) + aggregaat

Het energieplan bevat daarnaast ook een voorlopige BENG-score en beschrijft de energieambitie voor het project. Ook wordt in het plan uiteengezet hoe netcongestie exact wordt aangepakt.

Netcongestie

Op basis van dit plan kunnen we de exacte gevolgen voor netcongestie vaststellen. In de voorbereidingsfase is al een denkrichting uitgewerkt. Het plan is om een hybride installatie te realiseren, waarbij het gebouw voorlopig verwarmd blijft met de bestaande stadsverwarming. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de huidige 3x100A-aansluiting en inzet van batterijen. Onderzocht wordt of dit voldoende is of dat er een (gas)aggregaat nodig is. De batterijen en het (gas)aggregaat zijn tijdelijk en worden zorgvuldig ruimtelijk ingepast op eigen terrein. Omdat op dit moment nog niet zeker is om welk benodigde systeem het gaat is ook nog niet bekend waar deze komen te staan. In het verdere ontwerpproces wordt hiervoor in samenspraak tussen de architect, de landschapsarchitect en de afdeling Ruimte van de gemeente Utrecht een locatie gezocht.

Ook wordt rekening gehouden met het beperkte gebruik van apparaten die extra stroom vragen of extra belasting geven op het net, zoals warmtepompen en zonnepanelen. Voor verwarming levert dit geen problemen op vanwege de stadsverwarming; actieve koeling kan echter soms beperkt beschikbaar zijn. Dit betekent niet dat niet kan worden voldaan aan de temperatuureisen van Frisse Scholen klasse B, waarbij passieve koeling als uitgangspunt wordt genomen. Door nu al te kiezen voor een hybride systeem en zoveel mogelijk bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen toe te passen, wordt een belangrijke stap richting een duurzame energievoorziening gezet. In de toekomst kan het systeem bovendien eenvoudig worden uitgebreid of omgezet naar volledig elektrische verwarming, zodra het elektriciteitsnet voldoende capaciteit biedt.

6.4 Visie circulariteit

De kaders uit paragraaf 3.5 zijn overgenomen in het programma van eisen en dienen als leidraad voor de betrokken ontwerpende partijen. Daarnaast ziet de initiatiefnemer diverse mogelijkheden om circulariteit binnen dit project in de vervolgfase verder te versterken:

- Circulair slopen en hergebruik van materialen: Het bestaande pand moet worden gesloopt, wat mogelijkheden biedt om vrijkomende materialen opnieuw te gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld in samenwerking met de Circulaire Grondstoffen Corridor, een initiatief van diverse partijen in de bouwsector die het hergebruik van bouwmaterialen in de regio Utrecht stimuleren. Indien materialen niet bruikbaar zijn voor dit project, kunnen ze worden ingezet voor andere projecten, waardoor verspilling wordt voorkomen.
- Opstellen van een materiaalpaspoort: Dit paspoort biedt een gedetailleerd overzicht van de materialen en grondstoffen in het gebouw, wat het hergebruik en recycling aan het einde van de levensduur vereenvoudigt.
- Uitwerken van een afwegingsmatrix: Door een matrix op te stellen kunnen materialen worden beoordeeld op criteria zoals losmaakbaarheid, herkomst, duurzaamheidsscore, milieueffect, onderhoudsvereisten en kosten. Deze systematische benadering ondersteunt bij het maken van goed onderbouwde en duurzame materiaalkeuzes.
- Toepassen van de MPG-berekening (Milieu Prestatie Gebouwen): De MPG-berekening kwantificeert de milieuprestatie van een gebouw, inclusief de impact van materialen gedurende de volledige levenscyclus. Het resultaat wordt weergegeven in een MilieuPrestatiescore, waarbij een lagere score wijst op een duurzamer gebouw. Deze methode helpt om duurzame bouwkeuzes inzichtelijk te maken en te optimaliseren.

- Milieu-impact integreren in het ontwerp: Door milieu-impactcriteria onderdeel te maken van het ontwerp kader, kunnen duurzame keuzes al vroeg in het proces worden meegenomen en afgewogen.
- Streven naar flexibiliteit en aanpasbaarheid: Het ontwerpen met modulaire elementen maakt gebouwen flexibel en eenvoudig aanpasbaar aan veranderende behoeften. Dit maximaliseert zowel de functionaliteit als de levensduur van het gebouw.

Deze strategieën dragen bij aan een duurzamer en toekomstbestendiger bouwproject, waarbij circulariteit centraal staat. Deze aanpak biedt niet alleen kansen om duurzaam te bouwen, maar versterkt ook de positie van het project binnen de circulaire economie.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De totale kosten voor de vervangende nieuwbouw, inclusief de voorgestelde parkeeroplossing, zijn doorgerekend en afgezet tegen de terugvaloptie: renovatie van de drie schoolgebouwen. Naast de kwalitatieve meerwaarde van de realisatie van een unilocatie en de ruimtelijke meerwaarde van het vrijspelen van ontwikkelruimte op twee locaties in de stad is de voorgestelde oplossing ook kostenefficiënter dan de renovatie van drie schoolgebouwen.

Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs 2026 – 2041 (IHP)

Het projectbudget voor deze unilocatie aan de Santa Cruzdreef is opgenomen in het op 27 maart 2025 door de gemeenteraad vastgestelde [IHP](#) (voorheen MPOHV) vanaf 2026. Het gaat hierbij om een taakstellend budget voor alle kosten van de vervangende nieuwbouw, inclusief plankosten en kosten voor de parkeergarage.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid: het gevolgde participatietraject

De initiatiefnemer heeft met de Omgevingswet een steeds grotere rol in het participatieproces. Zie ook artikel 16.55 van de Omgevingswet en artikel 7.4 van de Omgevingsregeling.

Voor de planvorming van de herontwikkeling is een participatietraject gevoerd. Het niveau van participatie daarbij was **raadplegen**. Hiervoor zijn omwonenden en stakeholders uitgenodigd voor 2 informatieavonden. Voor een samenvatting van het participatietraject en wat er met de uitkomsten is gedaan, zie: hoofdstuk 8.2.

7.3 Juridische uitvoerbaarheid

De voorgestelde ontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een omgevingsplanprocedure (BOPA) te worden doorlopen.

Hoofdstuk 8. Verantwoording proces

8.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Er is een projectteam samengesteld met deskundigen van de gemeente Utrecht uit zowel de Vastgoedorganisatie (VGU) als vanuit Ruimte. VGU was hierbij vanuit Auris betrokken als bouwheer. Door de leden van dit projectteam is de benodigde kennis aangedragen om te komen tot de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten zoals vastgelegd in deze Bouwvelop.

Gedurende het proces is ook alvast de architectenselectie doorlopen. Zodoende heeft de architect in de eindfase van de planvorming kunnen meedenken over en meewerken aan de voorliggende uitgangspunten.

8.2 Het gevolgde participatieproces

Voorafgaand aan de planvorming is door VGU een participatieplan opgesteld. Hierin stonden de te betrekken stakeholders, de wijze waarop zij betrokken zouden worden en het niveau van participeren. Het Wijkplatform Overvecht en het Bewonersplatform Overvecht zijn over dit participatieplan geïnformeerd. Ook zijn deze organisaties uitgenodigd voor de verschillende informatiebijeenkomsten. Dit vanwege hun rol in het wijkakkoord Overvecht.

Om het voor de belanghebbenden zo helder mogelijk te maken is de bouwvelop gaandeweg het proces zoveel mogelijk visueel uitgewerkt tot een schetsontwerp.

Er zijn 2 informatieavonden geweest:

- Eén inloopbijeenkomst aan het begin van het proces om de buurt te informeren en aandachtspunten op te halen voor de uitwerking.
- En één bijeenkomst aan het einde van de planvorming om te informeren over hoe de gemeente met de input vanuit de buurt is omgegaan.

5 Maart 2024

De eerste informatieavond vond plaats op 5 maart 2024. Er waren zo'n 20 omwonenden en geïnteresseerden aanwezig. Het was een inloopbijeenkomst om de omwonenden op de hoogte te stellen van de start van de planvorming, en ruimte te geven voor aandachtspunten. De voornaamste opmerkingen op deze avond gingen over de parkeeroplossing en de bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw.

- Gezien de bestaande problematiek rondom parkeren bestaat de angst dat dit met een groter gebouw alleen maar erger zal worden;
- Het gebouw is nu 1 tot 3 lagen. Een veelgehoorde opmerking was dat het gebouw in de nieuwe situatie niet té hoog zou moeten worden;
- Het openbaar maken van het schoolplein na schooltijden wordt gemengd ontvangen. Enkele omwonenden geven aan dat dit ook kan leiden tot overlast van hangjongeren op het plein.

18 Februari 2025

De tweede informatieavond vond plaats op 18 februari 2025. Er waren zo'n 20 omwonenden en geïnteresseerden aanwezig. Op deze avond is stil gestaan bij de uitwerking van de randvoorwaarden die in de afgelopen periode zijn opgesteld. Ook heeft de geselecteerde architect het hierop gebaseerde schetsontwerp voor de nieuwbouw gepresenteerd. De voornaamste opmerkingen op deze 2^e avond gingen over het drukker worden van de omgeving door deze ontwikkeling. De parkeeroplossing voor het extra verkeer werd grotendeels goed ontvangen.

Naast de toenemende drukte hadden enkele aanwezigen ook bedenkingen bij de bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw. Omwonenden uit met name de La Pazdreef vrezen een beperking van hun uitzicht. De trapsgewijze opbouw van de hoogte, naar 3 lagen, werd positief ontvangen.

Over het al dan niet openbaar maken van het schoolplein waren de meningen verdeeld. Hier moet in het verdere ontwerpproces van de school aandacht voor blijven.

Uitkomsten en verwerking reacties

Een deel van de gehoorde wensen in het participatietraject is in de plannen verwerkt. Vooral de parkeeroplossing (deels ondergronds en deels op maaiveld) komt tegemoet aan de wensen vanuit de buurt. Met 3 bouwlagen, waarvan de bovenste gecentreerd, wordt ook tegemoetgekomen aan de wens om de bouwhoogte te beperken, al wordt de totale bouwmassa wel groter dan de huidige situatie. Door de bouwhoogte trapsgewijs op te laten lopen wordt de impact op de omgeving geminimaliseerd.

Het gemeentelijke uitgangspunt om het schoolplein openbaar te maken leidde tot vragen met betrekking tot de veiligheid in de buurt. Op het moment dat het nieuwe gebouw in gebruik wordt genomen moet hier blijvende aandacht voor zijn. Het is belangrijk dat overlast gemeld wordt. Uitgangspunt blijft een deels toegankelijk schoolplein, met een lage en groene erfafscheiding. Het hele verslag kan je vinden in bijlage 4, het Samenwerkingsverslag.

Hoofdstuk 9. Vervolgtraject

9.1 Planproces

Voor de herontwikkeling van de locatie volgen we het (voormalige) Utrechtse Plan Proces (UPP₂), waarbij wordt uitgegaan van een bouwvlekontwikkeling. Na de totstandkoming van het op 23 januari 2024 vastgestelde [Intentiedocument](#) werd met het opstellen van het Bouwenvelop de definitiefase gestart. Nadat het college van B&W de Bouwenvelop heeft vastgesteld werkt de initiatiefnemer het plan binnen de vastgestelde kaders uit en wordt de omgevingsplanprocedure doorlopen.

9.2 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van de Bouwenvelop in het college kan worden gestart met de volgende planologische fase. De plannen zoals in de Bouwenvelop opgesteld passen niet binnen de bestaande planologische kaders. Het in dit geval belangrijkste bestemmingsplan is 'Overvecht – Noordelijke stadsrand'. Op het grootste perceel rust de enkelbestemming Maatschappelijk. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit blijft ook in de toekomst het geval. Wel moet er worden afgeweken van de bebouwingshoogte en het bebouwingsvlak. Om af te wijken van het bestaande planologische kader wordt een afwijkingsprocedure (BOPA) doorlopen.

Ontwerp

In deze vervolgfase wordt het bouwplan opgewerkt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). De bouwenvelop vormt het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de gebouwen en de buitenruimte.

9.3 Participatieproces

Voor de omgevingsplanprocedure wordt geen participatietraject doorlopen. Wel wordt de afwijking van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor inspraak. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties kunnen vervolgens hun mening laten horen door middel van wettelijke inspraakmogelijkheden.

