



Digitale bijeenkomst Herontwikkeling Gezondheidscentrum Marco Pololaan Utrecht

Welkomstwoord start om 20:00 uur



AGENDA

1. Voorstellen van de betrokken partijen – interactie met (digitaal) aanwezigen
2. Aanleiding tot de planontwikkeling
Machiel van Duijn: Behoefte aan modernisering en uitbreiding van het Gezondheidscentrum
Marco Polo en uitbreiding van het aantal woningen in de wijk
3. Concept-Bouwenvelop
Gemeente Utrecht
4. Presentatie van het plan:
Machiel van Duijn: Toelichting van het programma
Sanne van Loon: toelichting van het Schetsontwerp
5. Beantwoorden van vragen
6. Vervolgstappen en planning
Gemeente Utrecht: tijdpad van de ontwikkeling en vervolgprocedure bestemmingsplan
7. Afsluiting



Ontwikkelaar: Cortese Development

Gérard van Onna (avondvoorzitter)

Machiel van Duijn (woordvoerder)

Rémy Voskamp (IT en Chat)

Architect: VANWILSUMVANLOON architectuur & stedenbouw

Sanne van Loon (architect)

Gemeente Utrecht

Nicolette Deetman - van Donselaar (senior projectmanager)

Bas Pijl (stedenbouwkundige)

02. 'Aanleiding tot planontwikkelingen'

Door: Machiel van Duijn
ontwikkelaar



Aanleidingen tot deze planontwikkeling zijn : het creëren van **meer woningen** en de **verbetering van de Gezondheidszorg**.

Meer woningen betekend: Doorstroming en betere menging van wijken > huurwoningen in alle segmenten:

- Sociale huur;
- Midden huur;
- Vrije sector huur;
- Bij alle segmenten een deel specifiek voor ouderen bestemd

Verbetering van de Gezondheidszorg door:

- Modernisering en vergroten van het Gezondheidscentrum;

Deel van de woningen bestemmen voor zorgverlening en/of begeleid wonen

03. Concept-Bouwenvelop

Door: Nicolette Deetman - van Donselaar
Gemeente Utrecht





- Beschreven aan welke eisen het plan aan moet voldoen
- Het College wil graag weten wat bewoners vinden
 - Reageren kan tot en met 11 februari 2022
- Mailen naar de gemeente, marcopololaan@utrecht.nl
- Op elke reactie geven we een antwoord
- De reacties en de antwoorden gaan naar het college
- Het college neemt dan een definitief besluit over de bouwvelop

04. Presentatie van het plan (Programma)

Door: Machiel van Duijn
Ontwikkelaar



De met de gemeente overeengekomen uitgangspunten op hoofdlijnen voor het programma zijn:

- Ca. 230 woningen;
 - 16 % sociale zelfstandige woningen voor ouderen (50m² BVO);
 - 39 % midden huurwoningen (55-80m² BVO), 25 % hiervan is bestemd voor ouderen;
 - 45 % vrije sector huurwoningen (55-80m² BVO), hiervan is 25 % bestemd voor ouderen;
- Zorgcentrum ca. 2.250m² (voetprint bouwoppervlakte);
- Ondergronds parkeren (fiets en auto)



Nadere uitwerking van vorig programma geeft het volgende voorlopige alternatief programma:

- Ca. 241 woningen (en/of wooneenheden);
 - 22 % sociale huurwoningen bestaande uit zorgwoningen/-eenheden; bestaande uit een mix van zorgwoningen van 25 -30 m2 en sociale huurwoningen van 50 m2 voor ouderen
 - 33 % middenhuur (55-80m2 BVO), waarvan 25 % bestemd voor ouderen;
 - 45 % vrije sector huur (55-80m2 BVO), waarvan 25 % bestemd voor ouderen;
- Ca. 2.000 m2 BVO Gezondheidscentrum;
- (Deel van) De buurtcentrum activiteiten blijven behouden voor de wijk
- Ondergronds parkeren (fiets en auto)

04. Presentatie van het plan (Schetsontwerp)

Door: **Sanne van Loon**
Architect



Een groeninjectie voor het Marco Polopark

Bestaande situatie



04.1a

Gewijzigde situatie met "groene kamer" in het park

Huidige verharding zo veel mogelijk vervangen door groen en begroeiing

Bomen rond gezondheidscentrum en school toevoegen zodat een "groene kamer" in het park ontstaat





Flora & Fauna

Natuurlijk leven stimuleren

Verbeteren van biodiversiteit; aantrekken van insecten en vogels middels specifieke beplanting

Maximaliseren van het groen op maaiveld en op daken





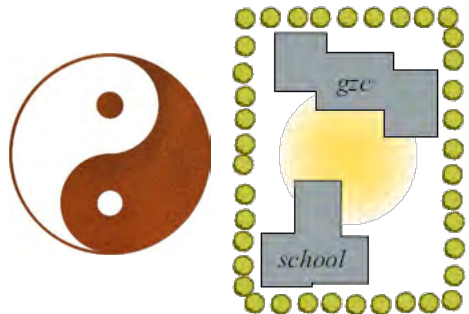
Een modern gezondheidscentrum

Ensemble samen met de bestaande school

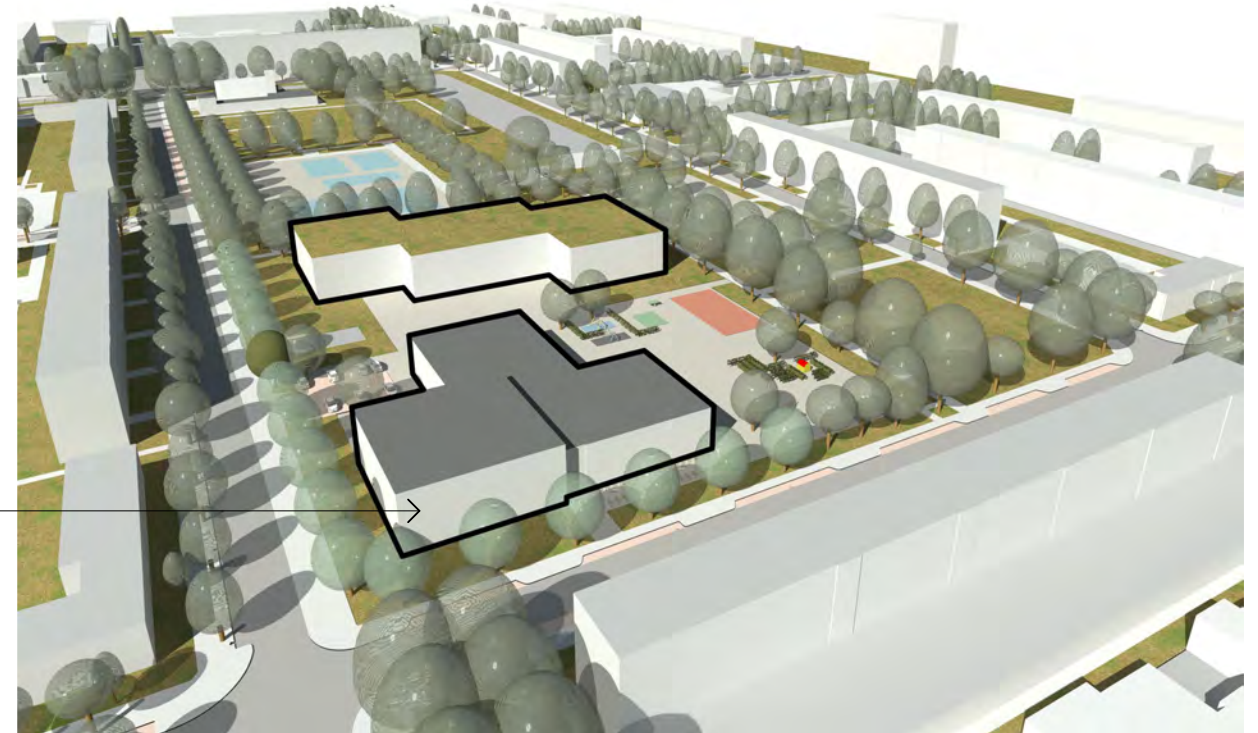
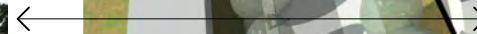
Door vergrijzing en bevolkingsgroei in de wijk, zal de vraag naar verbeterde gezondheidszorg toenemen.

Het huidige Gezondheidscentrum is toe aan vernieuwing en uitbreiding. Ook zal in het plan Wonen met Zorg opgenomen worden.

Het nieuwe gezondheidscentrum vormt samen met de bestaande school een voorzieningencluster. Dit ensemble van volume moet een eenheid gaan vormen in de nieuwe groene kamer.



bestaande school



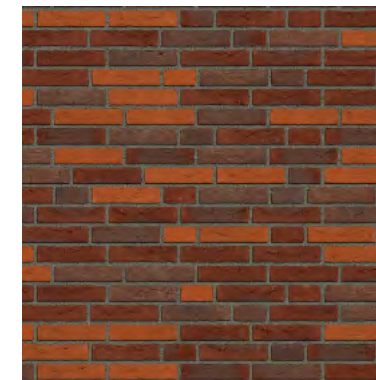


Inspiratie voor de architectuur

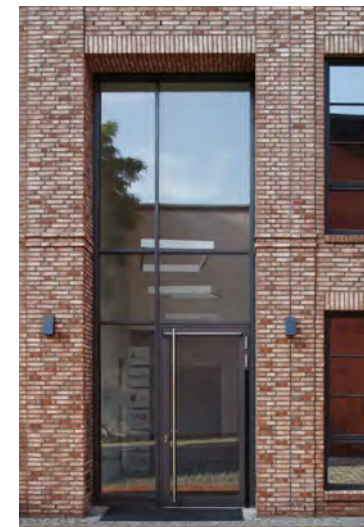
Een kloek en stevig gebouw tussen de boomstammen.

De bruinrode steen en de heldere rechthoekige vormen van het schoolgebouw zijn de inspiratiebronnen voor de architectuur van het gezondheidscentrum.

Dit laagbouw ensemble bevindt zich tussen de boomstammen in het park en heeft een aardse, kloeke uitstraling.



metselwerk bestaand schoolgebouw





Een divers woonprogramma

Op een bijzondere plek

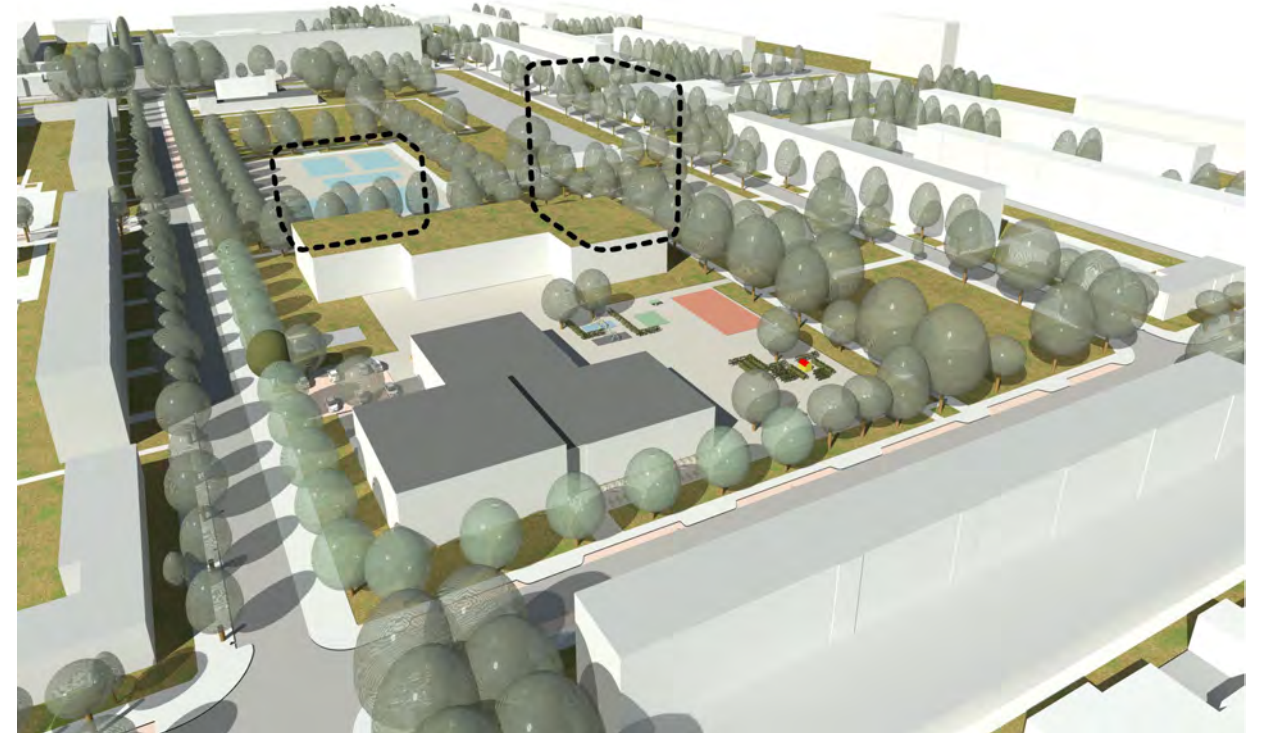
De stad Utrecht zal groeien naar 410.000 inwoners in 2030, waarbij de uitbreiding voornamelijk gevonden dient te worden in het binnenstedelijk gebied.

Deze locatie is geschikt voor uitbreiding van het aantal woningen bovenop het nieuwe voorzieningengebouw waarin het Gezondheidscentrum en maatschappelijke voorzieningen gehuisvest zijn.

Doorstroming in de wijk wordt bevorderd doordat een deel van de woningen voor ouderen bestemd zal zijn.

Het gebouw zal een iconisch gebouw worden dat een positief accent zal geven aan het uiterlijk van de wijk.

Naast een aantal woningen in de sociale huursector zal de toevoeging van vrije sector huur (midden en duur) de diversiteit in de wijk vergroten en de wijk Kanaleneiland Zuid tot een integrale wijk transformeren.

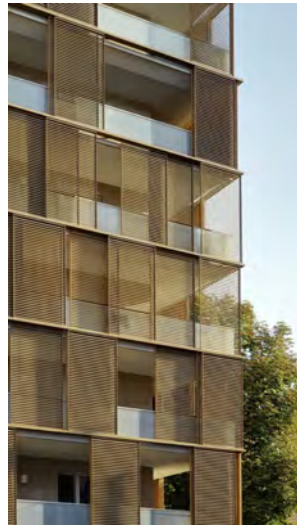
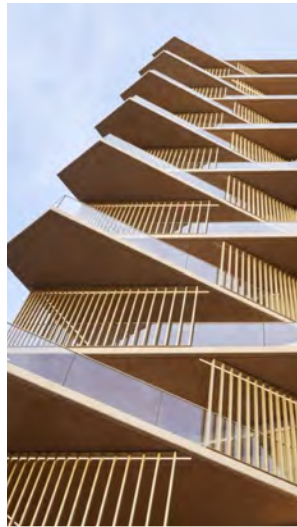




Inspiratie voor de architectuur

Een licht, luchtig en gelaagd gebouw tussen de takken en het gebladerte

Patronen uit de natuur en gelaagdheid van bomen en struiken zijn inspiratiebronnen voor de architectuur van de woningen. De hoger gelegen volumes zijn licht, luchtig en transparant. Bijzondere architectuur kan een imagolifter zijn voor de wijk en een levendige doelgroep aantrekken.





Voorzieningencluster

Samen met het bestaande schoolgebouw

Het gezondheidscentrum met verschillende huisartsenpraktijken, tandarts, fysiotherapie met sportschool en apotheek, vormt samen met de basisscholen, BSO en peuterspeelzaal een voorzieningencluster in de wijk.

Vanaf de Marco Pololaan wordt duidelijk dat de school in rood baksteen hoort bij de plint van het nieuwe gebouw. Samen zijn zij een ensemble in deze kamer in het park.

Naar de Marco Pololaan maakt de bebouwing een uitnodigend gebaar: "hier kunt u het voorzieningenplein betreden".





Toegang

Voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.

Vanaf de Marco Pololaan kan de parkeergarage betreden worden via een hellingbaan. Op het plein voor het gezondheidscentrum is plek voor laden en lossen en een kiss and ride zone, waar mindervaliden voor de deur kunnen worden afgezet.

Voetgangers en fietsers delen het toegangspad, waar ook de fietsnietjes aan geplaatst zijn. In de toekomst kunnen de gebruikers van de school en het gezondheidscentrum deze toegang delen met elkaar.

Hierdoor ontstaat er een levendig plein, waar jong en oud elkaar tegenkomen.





Centraal plein

Aansluitend op het schoolplein

Het voorzieningenplein ligt recht tegenover het bestaande schoolplein. Het schoolplein is weliswaar middels een laag hekwerk gescheiden van het voorzieningenplein, ruimtelijk zijn zij één grote open plek in de groene kamer.

Het centrale plein wordt een stedelijk plein midden in een groene omgeving.

Op het gezondheidscentrum ligt een grote daktuin. Deze is bestemd voor gebruik door alle bewoners en medewerkers van het gezondheidscentrum.





Cultuurinclusieve architectuur

Warme, welkome plek in de wijk, voor alle omwonenden.

Voor de gevel van het gezondheidscentrum is gebruik gemaakt van dezelfde bakstenen waarmee ook de tegenoverliggende school is opgetrokken. Samen vormen zij het voorzieningencluster.

De architectuur van de gezondheidscentrum is geïnspireerd op Arabische souq's of Spaanse mercados.

Dit zijn altijd heel toegankelijke gebouwen waar iedereen elkaar treft, en dat moet het voorzieningencluster ook worden.

De netkous die over de terrassen van de woningen heen is getrokken, is geïnspireerd op de opengewerkte patronen die in Arabische landen gebruikt worden om de warmte en het licht buiten te houden. Hier houden ze de verticale begroeiing bijeen. Tussen de gevel en de netkous ontstaat een ruimte waar planten, dieren en mensen kunnen samenkomen.

De daktuin op het gezondheidscentrum zijn een oase van rust en een voedingsbron voor de vogels in de nesten aan de groene gevels. De tuin wordt ingericht met planten, bomen en bloemen waar insecten graag op af komen.





Botanische architectuur

In een groen stadspark

De architectuur van de woningen levert een zo groot mogelijke bijdrage aan het groene karakter van het park.

De gesloten geveldelen worden begroeid vanaf de terrassen. Zo ontstaan er verticale parkjes rondom het gebouw. Hier kunnen vogels aan de gevel nesten. Ze halen hun voeding uit de weelderige tuinen die rondom het gebouw en op de dakterrassen zijn aangelegd. Hier komen bloemen en planten die voor insecten aantrekkelijk zijn.

De twee volumes op het gezondheidscentrum hebben een botanische uitstraling. De netkous die rondom is opgetrokken, maakt dat de volumes meer 'objecten' zijn dan gebouwen. De woningen zijn achter de netkous minder duidelijk als woningen herkenbaar. Het groene, natuurlijke leven achter de netkous voert de boventoon.





Entreezijde van het gebouw

Huisnummers leesbaar vanaf de straat

Vanaf de Marco Polo laan en het centrale plein zijn drie entrees duidelijk zichtbaar: twee voor de toegang tot de appartementen en één voor het gezondheidscentrum.





Parkzijde van het gebouw

Terrassen in het park voor personeel en bezoek GZC

Hier zijn geen toegangspaden maar bevinden zich, omringd door groen en georiënteerd op het zuiden, de private terrassen van het gezondheidscentrum en de sportschool.





Fietsparkeren bezoekers

Eventueel in combinatie met de school

Op het brede pad dat de hoofdroute vormt naar het centrale plein is ruim plek voor fietsparkeren.

De plekken zijn voor de bewoners ver genoeg van de entrees om de voorkeur te geven aan de stalling in de kelder en voor de bezoekers dichtbij genoeg om de voorkeur aan te geven boven het stallen op straat.





Begroeide hoogbouw

Groen als gevelmateriaal

Qua uiterlijk gedraagt het gebouw zich niet als een brutale indringer die harde verstedelijking brengt in een openbaar park, maar als een bescheiden gast die zich aanpast aan het natuurlijke karakter van zijn omgeving.

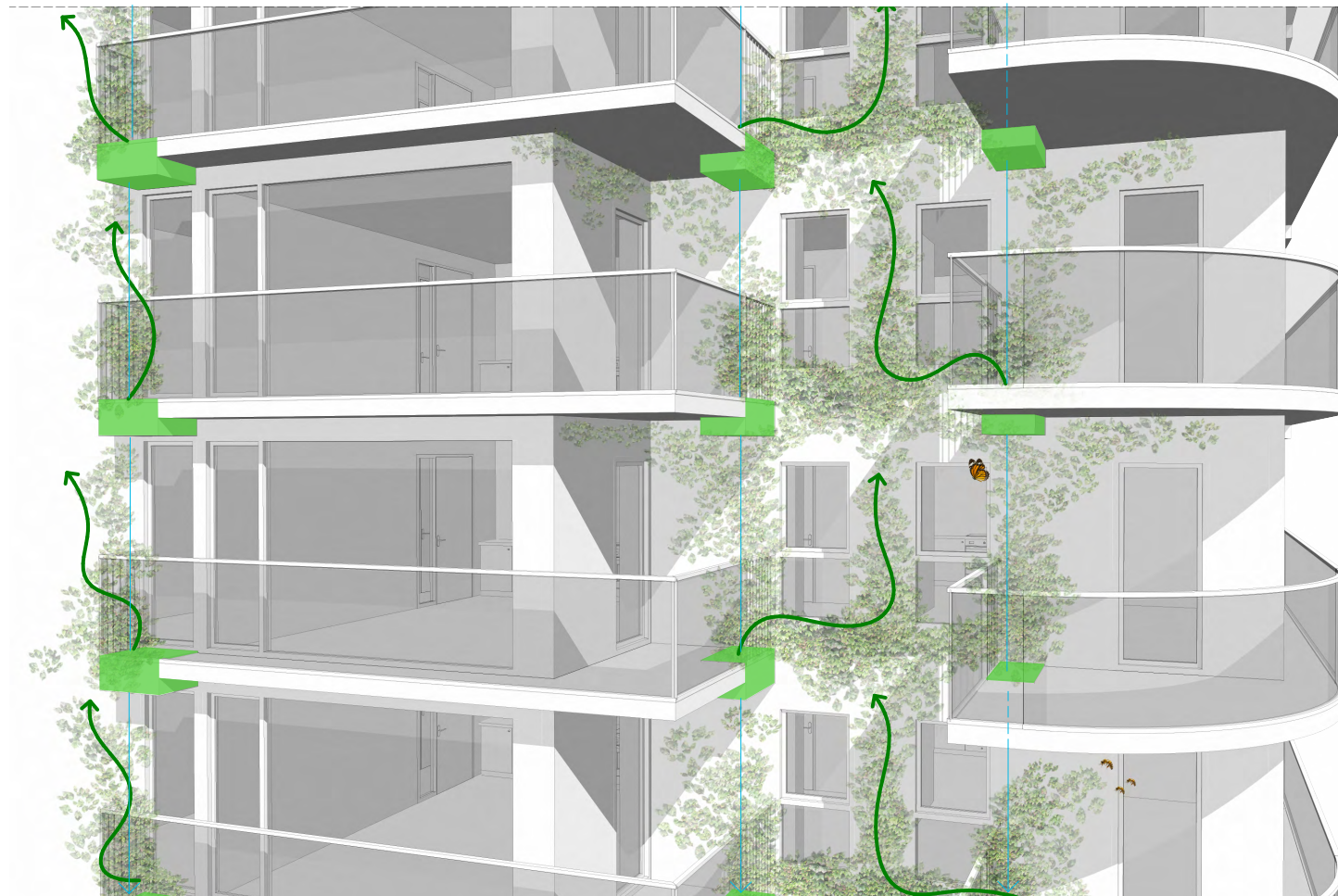
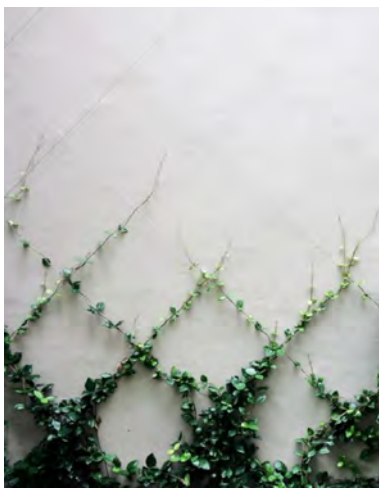




Gevel begroeiing

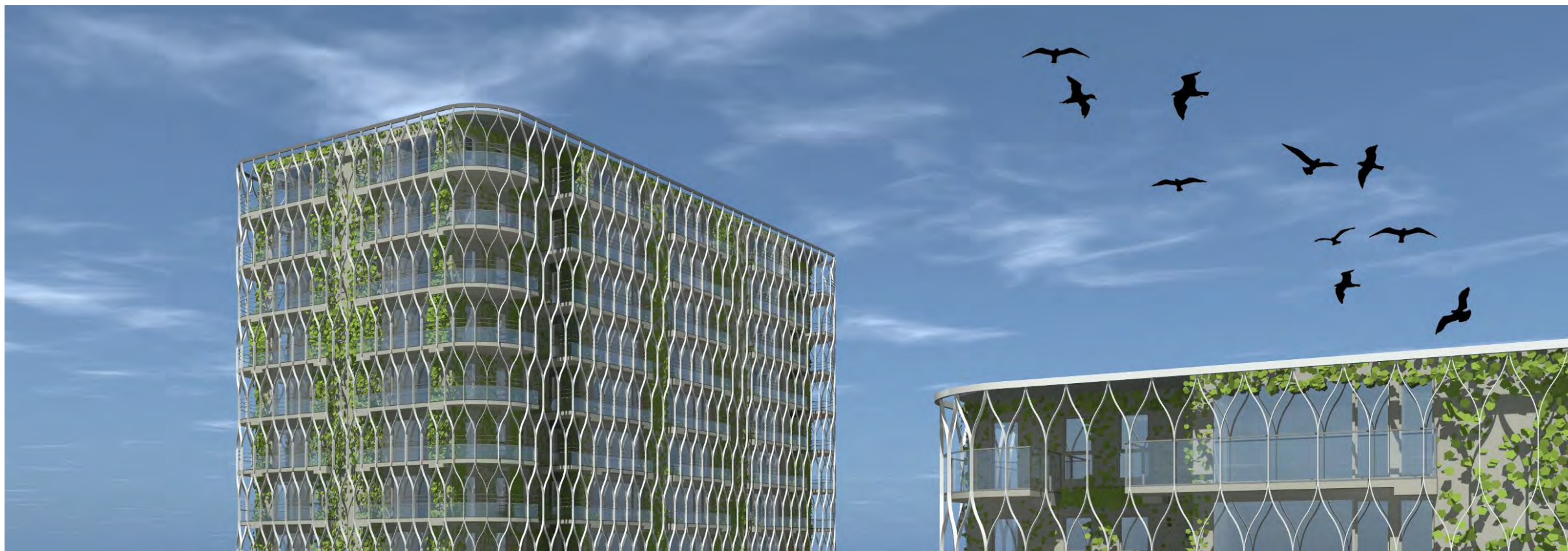
Groen als gevelmateriaal

In de ruimte achter het net groeien planten vanuit in de balkons geïntegreerde bakken over de gevel.





Volière De groene ruimte biedt nestgelegenheden aan verschillende vogelsoorten





Situatietekening

Nieuwe situatie met bestaande schoolplein



Begane grond

Gezondheidscentrum



Indeling GZC nog in ontwikkeling

06. Vervolgstappen en planning (Bestemmingsplan)

Door: Nicolette Deetman - van Donselaar
Gemeente Utrecht





- | | |
|---|---|
| - College vaststellen definitieve Bouwenvelop | maart/april 2022 |
| - Doorlopen bestemmingsplan procedure | 2 ^e kwartaal 2022 - 4 ^e kwartaal 2022 |
| - College en Raadsbesluit Bestemmingsplan | 4 ^e kwartaal 2022 |
| - Omgevingsvergunning | 1 ^e kwartaal 2023 |
| - Start bouw | 2 ^e kwartaal 2023 |
| - Oplevering | 2025 |

07. Afsluiting