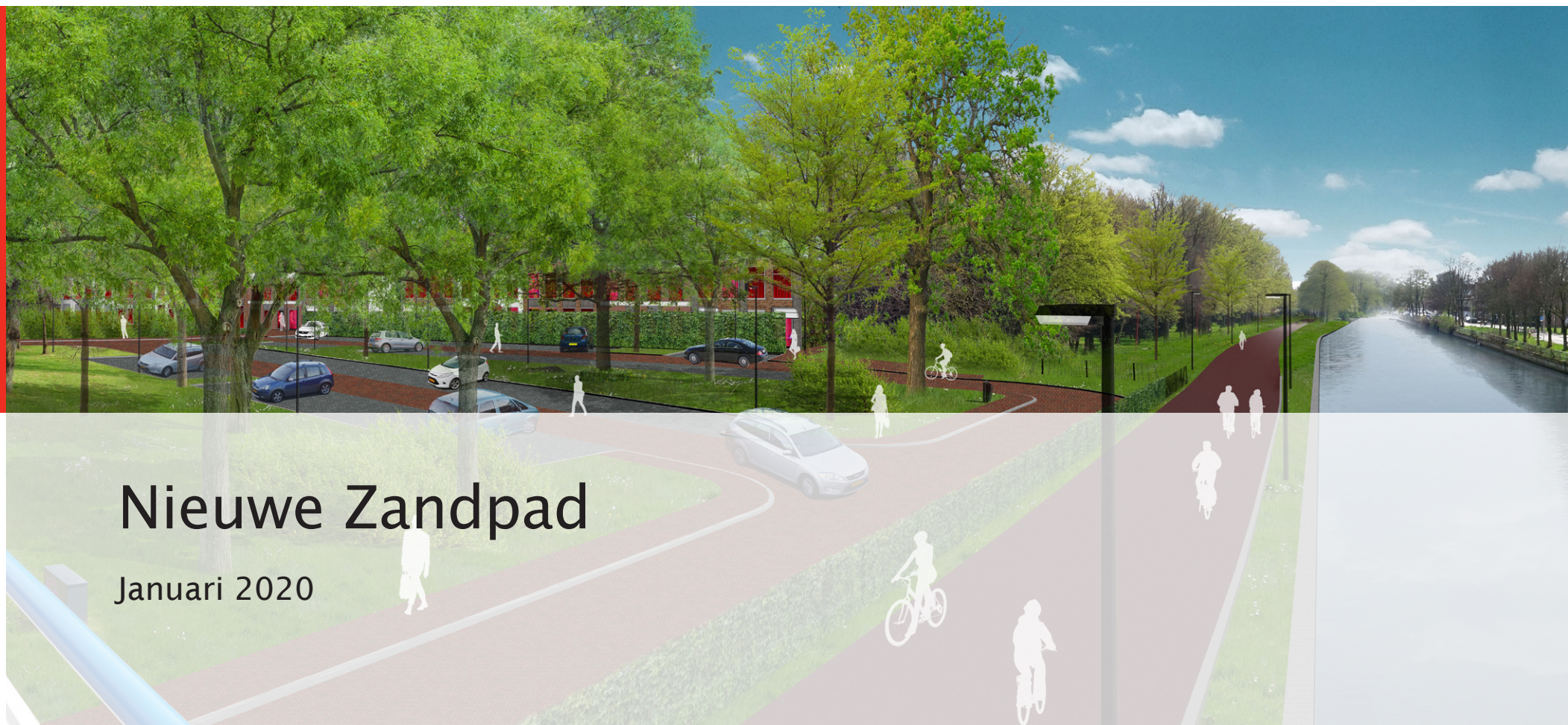


(Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020



Nieuwe Zandpad

Januari 2020

(Ruimtelijke en Technische) Uitgangspunten Prostitutiezone bij Tender 2020

Nieuwe Zandpad

Januari 2020



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	De locatie Nieuwe Zandpad	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
2	Bestaande versus nieuwe ruimtelijke en functionele situatie	8
2.1	Eigendomssituatie	8
2.2	Bestemmingsplan	8
2.3	Functies	8
2.4	Ruimtelijk	8
2.5	Verkeer en (fiets) parkeren	8
2.6	Groen	10
2.7	Openbare ruimte	10
3	Ruimtelijke Uitgangspunten	11
3.1	Opgave	11
3.2	Ontsluiting van de werkruimtes en contact met klanten	13
3.3	Ruimtelijke kwaliteit	13
3.4	Randvoorwaardelijke uitgangspunten aan de bebouwing	13
4	Technische Uitgangspunten en Randvoorwaarden	15
4.1	Kabels en leidingen	15
4.2	Hoogteligging	15
4.3	Bomen en Groen	15
4.4	Verharding	15
4.5	Afwatering, riolering en nutsvoorzieningen	15
4.6	Openbare verlichting (OVL) en cameratoezicht	16
4.7	Afvalinzameling	16
4.8	Archeologie	16
5	Bijlage	18
	Bijlage 1: Gebiedsinrichting (DO)	18
	Bijlage 2: Tekening 11.50.002.02 en 11.50.002.03	18
	Bijlage 3: Verkavelingskaart (selectiefase)	18
	Bijlage 4: Werken rond bomen	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van het intrekken van de exploitatievergunningen voor raamprostitutie in juli 2013 heeft de gemeente Utrecht onderzocht of de raamprostitutie op een andere locatie kan worden ontwikkeld. Dit heeft geresulteerd in een locatieonderzoek dat door de raad op 10 april 2014 is vastgesteld. De raad heeft op deze datum besloten een nieuwe locatie voor raamprostitutie te ontwikkelen.

Deze nieuwe locatie betreft de zone tussen het tankstation aan de Einsteindreef en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Uit een eerste inpassingsschets blijkt dat er 162 werkruimten inclusief voorzieningen kunnen worden ingepast. Er blijft voldoende groen bestaan om de zone af te schermen van de omgeving en het groene beeld van deze "entree van Overvecht" te behouden.

In deze notitie wordt de locatie verder uitgewerkt voor wat betreft de ruimtelijke inpassing, de ruimtelijke en technische randvoorwaarden. De locatie heet Nieuwe Zandpad.

Het bestemmingsplan Nieuwe Zandpad is onherroepelijk (d.d. 9-11-2016).

1.2 De locatie Nieuwe Zandpad

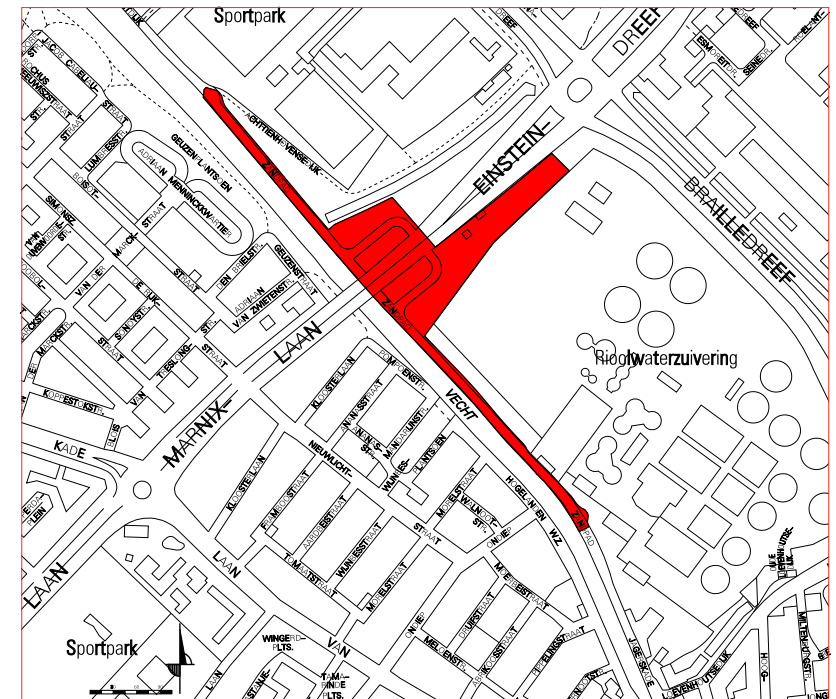
Op het Nieuwe Zandpad is er binnen het bestemmingsplan ruimte voor 162 werkplekken voor sekswerkers en aanvullende voorzieningen. In de APV is op @@datum dit aantal beperkt tot 128 ramen. Dit is het maximale aantal werkplekken waarvoor binnen de gemeente Utrecht, in overeenstemming met de APV, een exploitatievergunning mag worden verleend. Deze tender richt zich op maximaal 96 ramen, d.w.z. maximaal 3 x 32 ramen. Alleen na een onafhankelijke positieve evaluatie wordt met nogmaals 32 ramen uitgebreid naar 128 ramen.

Op de nieuwe locatie worden voornamelijk 96 ramen gerealiseerd aansluitend op/ontsloten door een wandelgebied, voldoende parkeerplaatsen en bijhorende voorzieningen zoals kantoorruimten voor de exploitanten, een post voor politie en toezicht en handhaving en de HAP-post. Er is beperkte ruimte voor aanvullende voorzieningen zoals een gemeenschappelijke kitchenette/huiskamer of bijvoorbeeld een wasmachine kamer. Hoe deze functies worden ingepast en er uiteindelijk uit gaan zien wordt sterk bepaald door de ontwikkelaar/exploitant en hier ligt ook de uitdaging voor

de partijen om efficiënt maar met een besef voor kwaliteit en duurzaamheid het Nieuwe Zandpad te ontwikkelen tot een aantrekkelijke straat.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in de wijk Overvecht aan de zuidelijke oever van de Vecht, oostelijk en westelijk (alleen het parkeren) van de Einsteindreef. Het projectgebied bestaat uit twee aaneengesloten delen. De groene zone dwars op de Vecht wordt begrensd door de Einsteindreef en het terrein van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) oostelijk. Ten noorden door de Brailledreef en ten zuiden door de Vecht. Het andere deel is de voormalige prostitutiezone langs de Vecht met de bijhorende infrastructuur tussen de twee rotondes op het Zandpad (rotonde Vechtdijk en de rotonde aan de Zuidkant bij de entree RWZI).



Ligging Plangebied



Plangebied geprojecteerd
op een luchtfoto

2 Bestaande versus nieuwe ruimtelijke en functionele situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Utrecht.
Perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie H nummer 2624 en sectie F nummer 2893.

2.2 Bestemmingsplan

Voor de locatie Nieuwe Zandpad is het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Zandpad van toepassing. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 9 november 2016.

2.3 Functies

In situatie, tot de sluiting in 2013, waren er 145 werkruimtes voor sekswerkers in woonboten, een HAP (Huiskamer Aanloop Prostituees)-post op de westelijke kant van de Einsteindreef en een kantoor van een voormalig exploitant op de oostelijke kant van de Einsteindreef.
De HAP-post is een post waar men terecht kan voor hulpverlening aan sekswerkers en voor het artsensprekuren Victas.
In het tankstation bevindt zich ook een wasstraat voor auto's met bijhorende voorzieningen. Achter het tankstation is er een parkeerplaats voor taxi's.

2.4 Ruimtelijk

De Einsteindreef is als "parkweg" de groene entree van Overvecht. Beeldbepalend zijn de bomenrijen die de ruime infrastructuur in meerderen rijen begeleiden en de brede midden- en zijbermen met gras.
Het tankstation is een onderbreking in het groene beeld. Achter het tankstation en langs de Brailledreef wordt het achterliggende gebied van de RWZI afgeschermd door dichte beplanting en bossages.

Er is een hoogteverschil door het viaduct de Marnixbrug over de Vecht tussen de Einsteindreef en het Zandpad. Hierdoor heeft men goed zicht op de hele strook langs de Vecht. Zowel vanaf de Einsteindreef als onder de brug.

De onderdoorgang voor auto's is via twee verkeerslussen met elkaar verbonden.

In 2016 is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van het gebied, voor de eerste 96 units plus kantoorruimte, HAP en VTH post is de

grond bouwrijp. Hiervoor zijn bomen gekapt die al grotendeels zijn gecompenseerd. Het woningrijp maken wordt gestart nadat bekend is wie de ontwikkelaar/exploitant wordt/worden.

De zone langs de Vecht

De strook langs de Vecht wordt gedomineerd door meerdere infrastructuur lijnen (voetpad, auto en afgescheiden fietspad) naast elkaar. Deze strook is voor autoverkeer al gesloten en worden met de herinrichting vergroend. Langs de oever, in het water wordt een natuurvriendelijke oever (NVO) aangelegd door het waterschap Amstel Gooi Vecht (AGV).

2.5 Verkeer en (fiets) parkeren

Het gebied is ontsloten vanaf de Einsteindreef. Het Zandpad was te bereiken uit verschillende richtingen door middel van twee verkeerslussen met aanliggende parkeerplaatsen. De infrastructuur voor tweerichtingsverkeer met langs parkeren tussen de rijweg en het fietspad ligt er nog, maar wordt met de herinrichting een fietspad met aan beide zijden een groenstrook. De parkeerplaatsen langs de Vecht worden verwijderd en toegevoegd aan de parkeerplaatsen aan weerszijden van de Einsteindreef nabij de Marnixbrug. In totaal zijn er in de huidige situatie nog 133 Parkeerplaatsen en 4 parkeerplekken voor personeel. In de nieuwe situatie worden een vergelijkbaar aantal parkeerplaatsen aangelegd en worden de parkeerplaatsen middels een haag en hek gescheiden van het fietspad langs de Vecht.

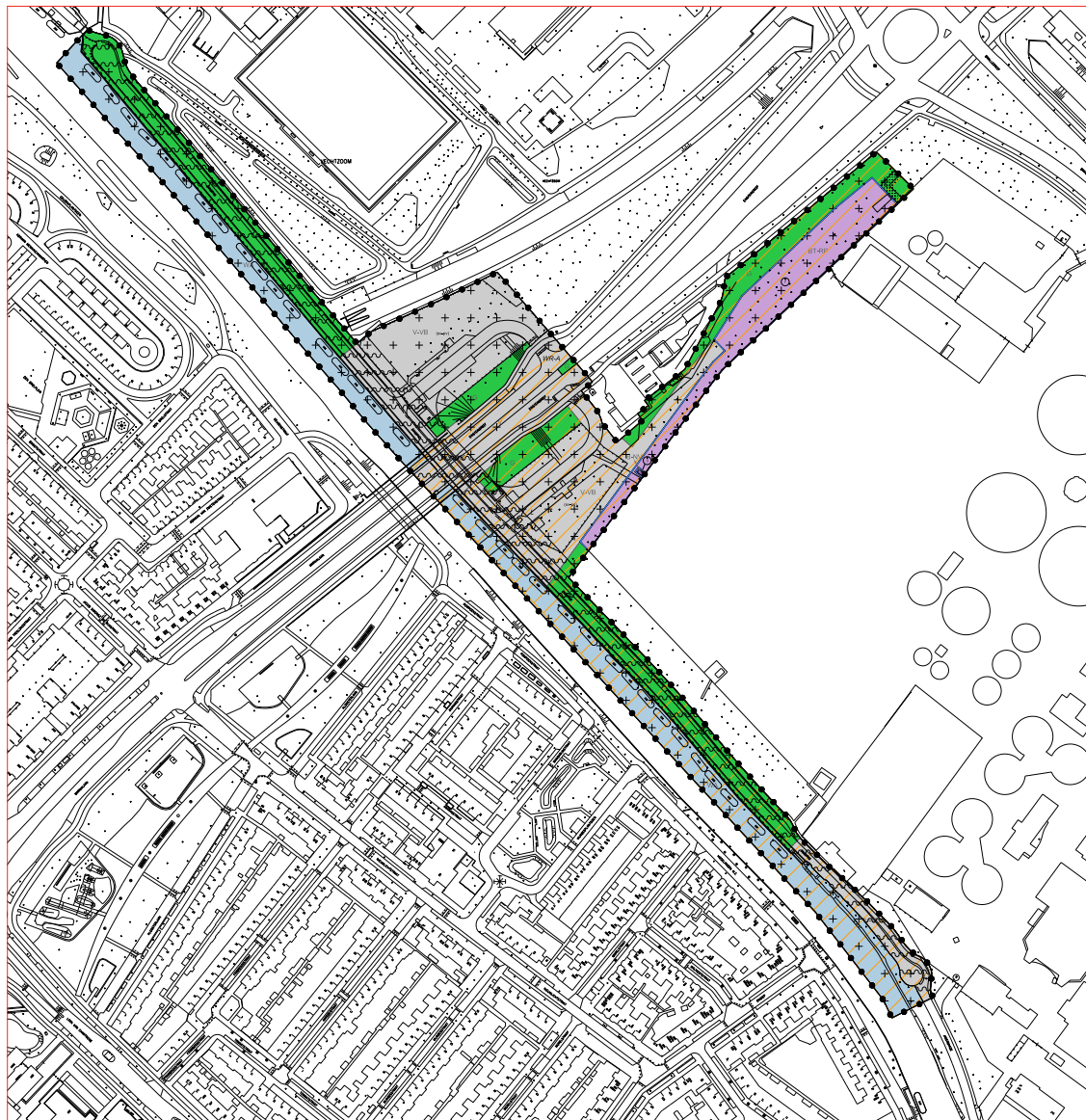
Langs de Einsteindreef loopt een fiets- en voetgangersroute. Deze zijn via de lussen verbonden met de routes langs de Vecht.

De doorgaande hoofd fietsroute en recreatieve fietsroute langs het Zandpad liggen in de nieuwe situatie gescheiden door een haag en hek.

Nabij de HAP-post worden een aantal fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Ook voor bezoekers komen er een aantal fietsplekken in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie wordt de auto geparkeerd of de fiets gestald en loopt men te voet naar de prostitutiezone.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is op de kruising Zandpad /Einsteindreef.



- Plangebied
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
 - BT-RP Bedrijventerrein - Raamprostitue
 - G Groen
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verrijfsgebied
 - WA Water
- Dubbelbestemmingen
- Leiding
 - + WR Waarde - Archeologie
 - WWS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - Industrie
- Functieaanduidingen
- (sv-pv) specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzie
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
 - maximum bouwhoogte (m)

Achter het tankstation is er een parkeerplaats voor 5 taxi's en 3 parkeerplekken voor personeel van de HAP voorziening.

2.6 Groen

De groene zone langs de Vecht valt onder de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. De zone dwars op de Vecht behoort hier niet toe. De bomen langs de Einsteindreef en langs de Vecht vallen onder de hoofdboomstructuur.

Ecologie

Voor het plangebied is 2016 een aantal bomen gekapt en zijn elders binnen en buiten het plangebied gecompenseerd. Op de plek van de tweede parkeerplaats zullen nog enkele bomen moeten worden gekapt, daarvoor wordt dit najaar een flora en faunaonderzoek uitgevoerd.

2.7 Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor ontwikkeling en uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte. De nieuwe locatie maakt gebruik van de bestaande toegangswegen vanaf de Einsteindreef nabij het Zandpad. Het Definitieve Ontwerp (DO) voor de openbare ruimte is vastgesteld door het college van B&W en is als bijlage van de tender toegevoegd. Als gevolg van het besluit van de raad om het aantal ramen (deels definitief en deels voorlopig) naar beneden bij te stellen, wordt het DO op een gering aantal punten aangepast ten opzichte van het inrichtingsplan dat ter inzage heeft gelegen in 2017. Zie schema tijdelijke situatie openbare ruimte op basis van het inrichtingsplan 2017.

3 Ruimtelijke Uitgangspunten

3.1 Opgave

De toekomstige hoofdfunctie van het gebied is raamprostitutie. Er wordt ruimte geboden aan maximaal 128 werkruimten voor prostitutie; in deze tender is het maximum gesteld op 96 ramen. Per kavel moeten er 32 werkruimtes gerealiseerd worden. Als aanvullende functies ten behoeve van de functie raamprostitutie is er voldoende kantoorruimte noodzakelijk voor de exploitanten. Alle functies krijgen een plek in de aangeduide bebouwingsvlak waarvoor de inschrijving geldt.

Aan de marktpartijen wordt gevraagd met zorg en aandacht de werkunits en de bijbehorende kantoorruimten te realiseren. Het is belangrijk voor klant en sekswerker dat de ruimte (openbaar als privé) kwalitatief aantrekkelijk is. Dit verhoogt de verblijfswaarde en bevordert het (-gevoel van-) veiligheid.

De realisatie van de werkunits en bijbehorende kantoren in relatie tot de beschikbare ruimte (kavel)

Binnen de beschikbare ruimte is het de vraag aan de ontwikkelaar een ontwerp te maken dat voldoet aan het programma van eisen. Hoe efficiënter met de ruimte wordt omgegaan des te beter de werkruimten en voldoende kantoorruimte voor de exploitant ingepast kunnen worden in de beschikbare ruimte. Wenselijk is dat er daarbij ruimte vrij komt voor bijvoorbeeld een huiskamer en wasmachinekamer, kitchenette en/of een huiskamer voor de sekswerkers.

Kavels en gunningsvolgorde

Er zijn drie kavels waarop men kan inschrijven en waarop het programma gerealiseerd moet worden (zie verkavelingstekening).

De oppervlakte per kavel is standaard 555 m² (bebouwingsvlak 480m²) en kan maximaal verlengd worden met 67,5 m² (bebouwingsvlak 58,5m²).

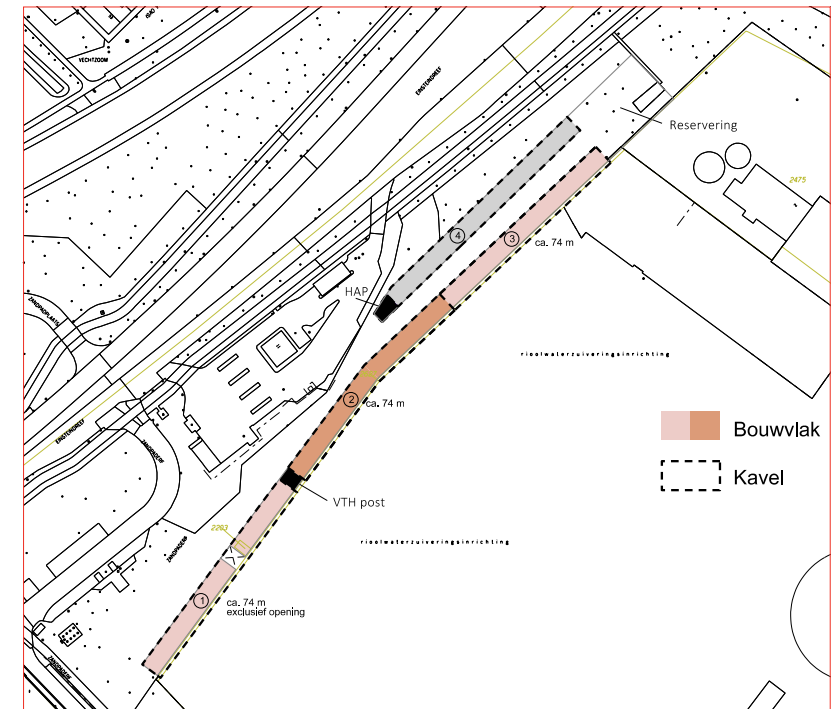
Er wordt gegund vanaf de zijde van het Zandpad. Dus eerst wordt de kavel gegund vanaf het Zandpad (de open strook langs de parkeerplaats). Dan wordt de strook langzaam gevuld richting de Brailledreef in één rechte straat. Wat de exacte kavel verdeling wordt, wordt in de gunningsfase bepaald en wordt ingegeven door het exact aantal ramen waarvoor per exploitant wordt ingeschreven. De inschrijvende partijen worden in de aanmeldingsfase gevraagd een 1ste, 2e en 3e voorkeur aan te geven qua kavel, dan

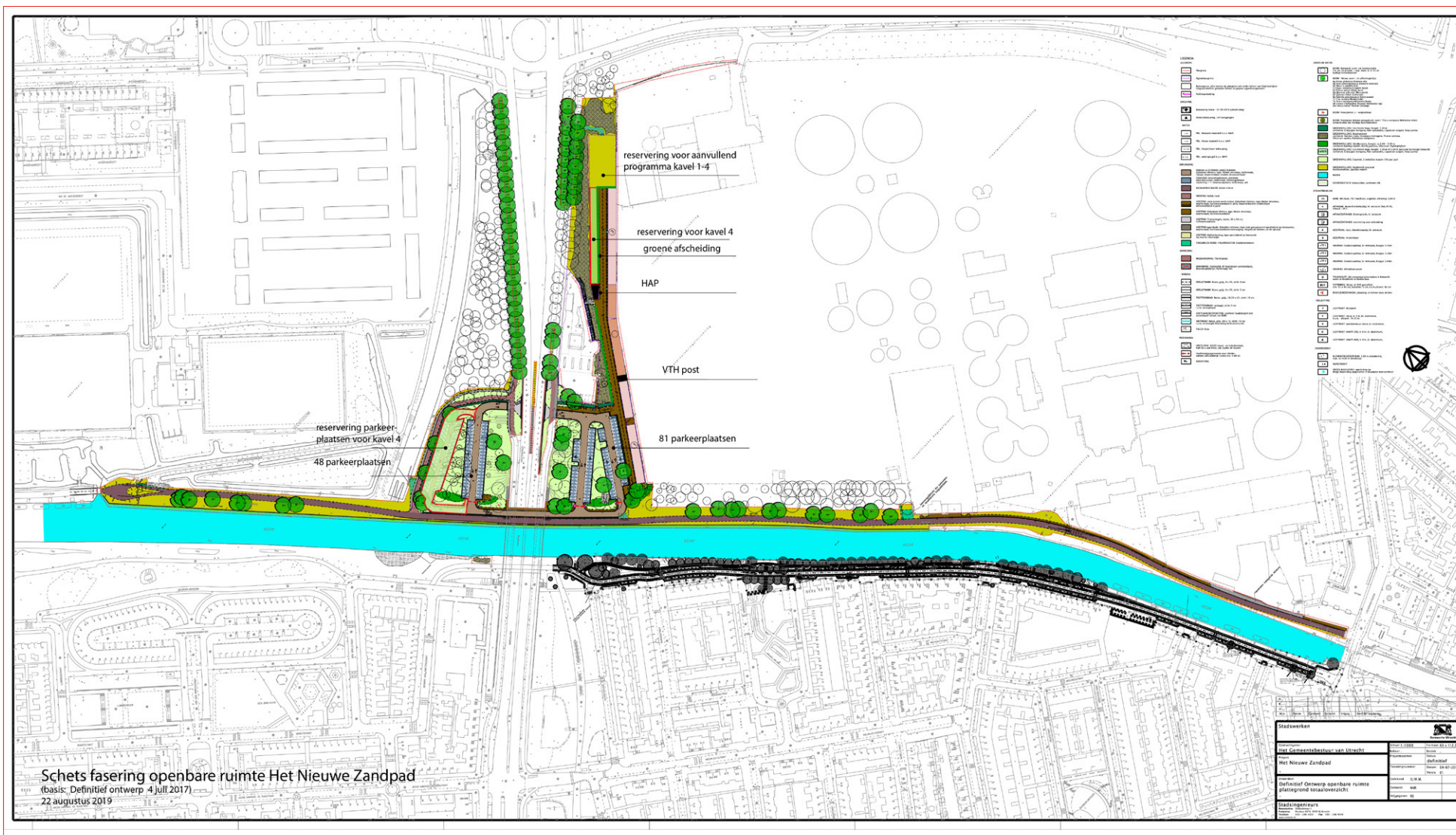
wel één of meerdere kavels uit te sluiten. Voorafgaand aan de gunningsfase wordt de kavelverdeling in overleg met de inschrijvende partijen definitief gemaakt.

Vervolg

Inschrijvers voor de derde kavel dienen er rekening mee te houden dat mogelijk op termijn een vierde kavel gerealiseerd met daartussen een wandelstraat van minimaal 6,5 meter breedte.

Tussen de 1ste en 2e kavel wordt door de gemeente een VTH post ontwikkeld en gerealiseerd waar ook de politie een werkplek krijgt. Aan de kant van het tankstation zal door de gemeente een HAP post worden ontwikkeld en gerealiseerd.





Schets tijdelijke situatie openbare ruimte op basis van het inrichtingsplan 2017

3.2 Ontsluiting van de werkruimtes en contact met klanten

De bebouwing wordt ontsloten vanaf het Zandpad voor publiek door een doodlopende openbare (voetgangers)straat. De werkruimtes (ook op de tweede verdieping) worden bereikt via een eigen individuele toegang vanaf de straat. De sekswerkers maken op de begane grond contact met de klant via een raam en laten de klanten hier binnen. De ingang van de werkruimte is voldoende breed om of via een splitsbare deur of via twee deuren de klant binnen te laten. De sekswerker moet de ruimte hebben een klant te weren zonder dat de klant bijvoorbeeld de deur naar binnen drukt. Ook moet er voldoende ruimte zijn om bij het raam te kunnen zitten zonder de stoel te verschuiven als men de deur opent.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Uit de plannen moet architectonische ambitie spreken. Het architectonisch concept leidt tot sterke samenhang van het complex maar biedt tegelijkertijd ruimte om individuele of groepen van kamers herkenbaar te laten zijn. Hierdoor wordt een menselijke schaal geïntroduceerd. Daarnaast dient de architectonische ambitie herkenbaar te zijn in kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering en architectonische uitwerking. Dit is ter meerwaarde en van belang voor de beleving van het gebied.

3.4 Randvoorwaardelijke uitgangspunten aan de bebouwing

Algemeen

- Per kavel worden maximaal 32 werkruimtes plus kantoorruimte gerealiseerd;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter (2 bouwlagen zonder kap);
- over de hele bouwstrook zijn er 2 bouwlagen;
- de bebouwing wordt aaneengesloten gerealiseerd;
- de bebouwing staat in één lijn en sluit aan op de vorige gevel;
- de gevel aan de voetgangersstraat heeft geen onoverzichtelijke hoeken;
- de gevel - niet grenzend aan het voetgangersgebied (de achtergevels van de werkruimten) heeft geen openingen of toegangen en vormt een dichte wand. Deze gevels zijn vandalisme- en inbraakbestendig. Deze gevel heeft geen onoverzichtelijke hoeken. Bij deze gevel is geen contact met de omgeving mogelijk;

- de gevel vormt een aaneengesloten wand, ook daar waar zich geen werkruimten bevinden;
- de werkruimten voor prostitutie en de kantoren op de begane grond zijn toegankelijk voor minder validen;
- tussen de uitgiftegrens en het terrein van HDSR is er een onderhoudspad van 1.0 m. Het onderhoudspad is onderdeel van het gehuurde en dient door de vastgoedontwikkelaar(s) zelf aangelegd en onderhouden te worden. Het pad is alleen buitenom toegankelijk via een afgesloten poort. De sleutel is in beheer bij VTH. Dit pad is niet toegankelijk voor derden. Indien de ontwikkelaar het onderhoudspad breder wenst dan 1.0 meter, dan gaat dit ten koste van het bebouwingsvlak.
- de ontsluiting van de bovenverdieping is intern, maar wel gescheiden van de begane grond werkruimte geregeld;
- er moet worden gebouwd overeenkomstig het bouwbesluit en het gestelde in het bestemmingsplan het Nieuwe Zandpad. Een kruimelontheffing voor afwijkingen is niet per definitie uitgesloten maar er kan geen garantie worden gegeven op verlening van de ontheffing.

Werkruimten sekswerker

- alle werkruimten voor de sekswerkers hebben een eigen raam en een eigen gescheiden toegang op de begane grond aan de voetgangerzijde;
- de ramen op de tweede verdieping mogen niet als etalages voor de sekswerkers dienen en mogen alleen op kiepstand staan;
- Raam en deur zijn bij voorkeur gescheiden;
- De sekswerker moet de ruimte hebben een klant te weren zonder dat de klant bijvoorbeeld de deur naar binnen drukt;
- alle werkruimten hebben minimaal een eigen toilet en minimaal een douche gescheiden van de hoofdruimte;
- naar wens is er een extra bad mogelijk in de hoofdruimte;
- de afmetingen van de hoofdwerkruimte hebben een minimale oppervlakte van 9m²;
- in elke hoofdruimte moet er voldoende ruimte zijn voor 2 afsluitbare opbergkasten mogelijk met een kitchenette;
- bij voorkeur is er een wisselend aanbod van het oppervlak van kamers om tegemoet te kunnen komen aan verschillend gebruik van de kamers.

- alle werkruimten worden voorzien van een alarmeringssysteem dat alleen is aangesloten op het kantoor van de bijbehorende exploitant;
- elke werkruimte voor prostitutie heeft een eigen (huis?) nummer;

Kantoor

- elk kantoor heeft een eigen toilet;
- elk kantoor heeft minimaal 1 kamer;
- elk kantoor heeft een eigen ingang;
- elk kantoor heeft een afgesloten ruimte voor intakes
- elk kantoor heeft een plek voor sleuteluitgifte

Beeldkwaliteit en architectonische uitwerking

- Er is sprake van een totaalontwerp, dus ook visie op achter- en kopgevels;
- Omdat er per definitie veel glas nodig is op de begane grond vergt dat extra aandacht voor de vormgeving en overige materiaalgebruik van deze bouwlaag. Deze dient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben, waar de tweede (mogelijk meer) gesloten bouwlaag op afgestemd is.
- De 2e verdieping mag meer gesloten zijn maar moeten voldoen aan het bouwbesluit voor wat betreft het functioneren van de werkruimten en / of kantoren en/of aanvullende functies.
- de gevel aan de (voetgangers)straat heeft een open, aantrekkelijk en representatieve uitstraling o.a. door het materiaalgebruik. De gevel dient speciaal voor zijn functie ontworpen te zijn, waarbij de menselijke schaal zowel van binnenuit als van buitenaf voelbaar is (geen winkelpui);
- De tweede laag moet ondanks de mogelijk relatieve geslotenheid een positieve bijdrage leveren aan het totale gevelbeeld.
- De architectonische uitwerking moet duurzaamheid uitstralen in tegenstelling tot tijdelijkheid (dit betekent een volwaardig architectonisch ontwerp).
- visie op de interactie vanuit de architectuur en het gebruik in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte dient meegenomen te worden in het concept.

- In de plint heeft de gevel ramen, maar op de tweede verdieping mogelijk gedeeltelijk gesloten vanwege achterliggende voorzieningen. Het totaalbeeld moet echter openheid uitstralen, ondanks de dichte geveldelen
- indien er gefaseerd wordt gebouwd is de eerste fase voor wat betreft vormgeving bepalend, door Welstand te bepalen, voor het vervolg;
- indien er door twee of meer partijen gebouwd gaat worden dan moeten de ontwerpen op elkaar afgestemd, rekening houdend met een flexibel concept; ditzelfde geldt tevens voor het ontwerp van de HAP en VTH post die door de gemeente wordt ontwikkeld en gerealiseerd.
- Indien twee partijen of meer gelijktijdig bouwen, dan is onderling overleg noodzakelijk over bouwtempo en vormgeving in samenwerking met Welstand en Gemeente; overleg is ook noodzakelijk over bouwtempo van de gemeente bij aanleg van het openbaar terrein en de HAP en VTH posten.
- de voorkeur gaat gezien de ligging in een groene omgeving uit naar terughoudend kleurgebruik. ook onderdelen als verlichting, reclame e.d. dienen ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing en de omgeving;

4 Technische Uitgangspunten en Randvoorwaarden

4.1 Kabels en leidingen

Door de gemeente Utrecht is een oriëntatie op Kabels en Leidingen gedaan. De verstrekte gegevens zijn opgenomen in tekeningen 11.50.002.02 en 11.50.002.03 met betrekking tot de kabels en leidingen (zie Bijlage). De op basis van dit verzoek verstrekte gegevens worden, indien gewenst, digitaal beschikbaar gesteld. Deze gegevens dienen slechts ter informatie.

In dit gebied liggen hoogspanningskabels waarbij volgende eisen van toepassing zijn:

1. Deze leidingen liggen voldoende diep en de units mogen boven de kabels worden geplaatst. De gemeente eist dat dat deze kabels niet verlegd worden. De constructie van de unit (fundatie) moet in overleg met de gemeente, ter goedkeuring aan Stedin worden voorgelegd. Stedin kan mogelijk nadere eisen stellen ter bescherming van hun kabels. Denk daarbij vooral aan de hoogteverschil tussen de kabels en onderkant van de fundatie.
2. De bouwmethode dient ook, via de gemeente, ter goedkeuring aan de Stedin te worden voorgelegd. Indien palen worden geslagen voor de fundatie dienen deze tenminste 5 meter van de HDD boring geslagen te worden. Uit veiligheidsoverwegingen zal Stedin deze kabel, indien er gekozen wordt voor het slaan van palen, dan tijdelijk buiten bedrijf stellen. Eventuele kosten hieruit voortvloeiend zijn voor rekening van ontwikkelaar/exploitant.
3. Mocht blijken dat door de gekozen fundatie van de investeerde, door Stedin alsnog eisen worden gesteld aan verlegging van deze kabels, dan zijn deze kosten voor rekening van ontwikkelaar/exploitant.
4. Stedin kan mogelijk eisen dat vooraf de HDD boring wordt ingemeten middels een gyroscoop meting om de exacte X,Y, Z maat te bepalen ter plaatsen van de aan te brengen palen.

4.2 Hoogteligging

- De bebouwing moet aansluiten op de vloerpeil.
- Er wordt door bouwbeheer een vloerpeil voor de bebouwing afgegeven.
- De verharding zal naar de bebouwing worden aangelegd.

4.3 Bomen en Groen

Bestaande te handhaven bomen en groenvoorzieningen mogen geen schade ondervinden van de realisatie en exploitatie van de prostitutiezone. Ten aanzien van het beschermen van bomen gelden minimaal de volgende eisen:

- In de bijlage is de bomenposter opgenomen. Deze is bindend;
- Tijdens de werkzaamheden de stam van de te handhaven bomen voldoende beschermen tegen mechanische beschadiging, conform richtlijnen boombescherming op bouwlocaties (Vereniging Stadswerk Nederland);
- Indien onverhoopt takken worden beschadigd, deze door een deskundige op het gebied van boomonderhoud laten behandelen (wondbehandeling of fatsoenlijk snoeien).
- Bij schade zal de raamcontracthouder van de gemeente de schade behandelen op kosten van de ontwikkelaar.

4.4 Verharding

- De centrale voetgangerszone betreft een verhard oppervlak met een breedte van minimaal 5 meter bij enkelzijdige bebouwing. Indien op termijn wordt overgegaan naar uitbreiding tot 128 ramen en dubbelzijdige bebouwing is de breedte minimaal 6,50 meter;
- op de plek van deze verharding wordt in eerste instantie door de gemeente een bouwweg aangelegd. Na het gereed komen van de werkruimten wordt deze bouwweg door de gemeente omgebouwd naar een definitieve ontsluitingsweg;
- de definitieve verharding wordt door de gemeente pas aangelegd wanneer alle nutsvoorzieningen en huisaansluitingen zijn aangebracht.

4.5 Afwatering, riolering en nutsvoorzieningen

- Hemel en vuilwaterafvoer van de werkruimten voor prostitutie, kantoren en HAP moet door de ontwikkelaar/exploitant worden aangesloten op het door de gemeente aangelegde gescheiden rioolstelsel;
- de ontwikkelaar/exploitant dient in het VO van het bouwplan aan te geven waar de aansluitingen voor hemel- en vuilwaterafvoer van de gebouwen zich bevinden;

- door de gemeente worden de aansluitleidingen aangebracht tot ca. 1,00 m uit de gevel;
- de ontwikkelaar/exploitant dient de ligging van hoofdleidingen met de gemeente en de betreffende nutsbedrijven af te stemmen. De gemeente stelt hiertoe een tracé beschikbaar;
- alle werkruimten, kantoren en eventueel aanvullende voorzieningen hebben een aansluiting op elektriciteit en/ of stadsverwarming; er wordt geen gasleiding aangelegd;
- alle werkruimten, kantoren en eventueel aanvullende ruimten beschikken over ventilatie conform bouwbesluit;
- de ontwikkelaar/exploitant dient een droge blusleiding met bijbehorende blusaansluitingen te ontwerpen en aan te leggen conform de eisen van de brandweer.

4.6 Openbare verlichting (OVL) en cameratoezicht

- De ontsluitingsweg, wandelgebied en gevels van werkruimten zullen door de gemeente van openbare verlichting en camera's voor gemeentelijk toezicht op de openbare ruimte voorzien worden;
- de ontwikkelaar/exploitant dient er rekening mee te houden dat wellicht gekozen wordt voor het aanbrengen van armaturen voor openbare verlichting en camera's aan de gevel. De ontwikkelaar/exploitant dient in dat geval te gedogen dat de gemeente op aantal nader te bepalen plekken een armatuur aan de gevel zal bevestigen. De gevel dient op die plek voldoende sterk te zijn om het armatuur + uithouder aan te kunnen bevestigen. De totale lengte van uithouder + armatuur bedraagt ca. 1,00 m;
- daar waar een wandarmatuur dan wel muurverankering geplaatst wordt dient de ontwikkelaar/exploitant in pandig een mantelbuis in het gebouw op te nemen ten behoeve van de voeding van de openbare verlichting. Deze mantelbuis heeft een inwendige diameter van 40 mm.;
- Daar waar zich in het gebouw een in pandig mantelbuis voor de voeding van de openbare verlichting bevindt dient de ontwikkelaar/exploitant in de gevel een van buitenaf bereikbare ruimte voor een zekeringkastje op te nemen. Deze zekeringkast bevindt zich op ca. 1 meter boven het straatpeil.

4.7 Afvalinzameling

- De openbare ruimte moet overzichtelijk blijven. Het gebruik van eventuele afvalbakken of ander straatmeubilair ten behoeve van afvalinzameling mag het zicht op de ramen niet worden beperken;
- bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van ondergrondse afvalverzameling, hiervoor worden aparte afspraken met de exploitanten gemaakt.

4.8 Archeologie

Het plangebied Nieuwe Zandpad, Overvecht bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied met hoge archeologische verwachting, deels in een gebied met een archeologische verwachting.

Voor het gebied met een hoge archeologische verwachting geldt dat verstoringen van de bodem vanaf 100 m2 en dieper dan 50 cm. Archeologievergunningsplichtig zijn. Voor het gebied met een archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen vanaf 1000 m2 en dieper dan 50 cm. archeologievergunningsplichtig zijn.

Volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, moet de initiatiefnemer (gemeente Utrecht), indien hij deze ondergrenzen overschrijdt, door een archeologisch onderzoeksrapport aantonen of er al dan niet sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor het totale plangebied geldt dat, indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, er conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten dient te worden gedaan bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht.



- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld
- Locatie Nieuwe Zandpad

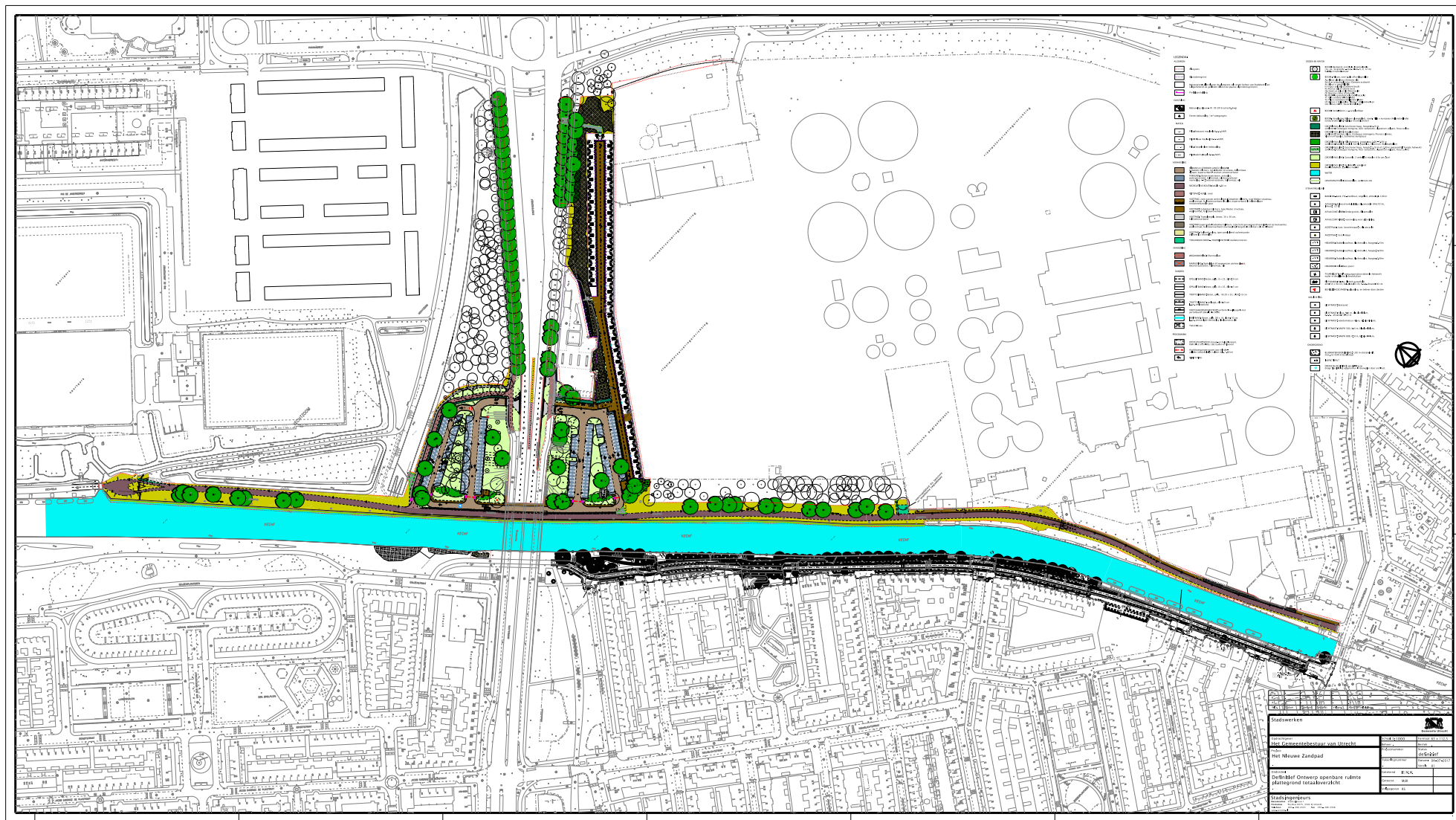
5 Bijlage

Bijlage 1: Gebiedsinrichting (DO)

Bijlage 2: Tekening 11.50.002.02 en 11.50.002.03

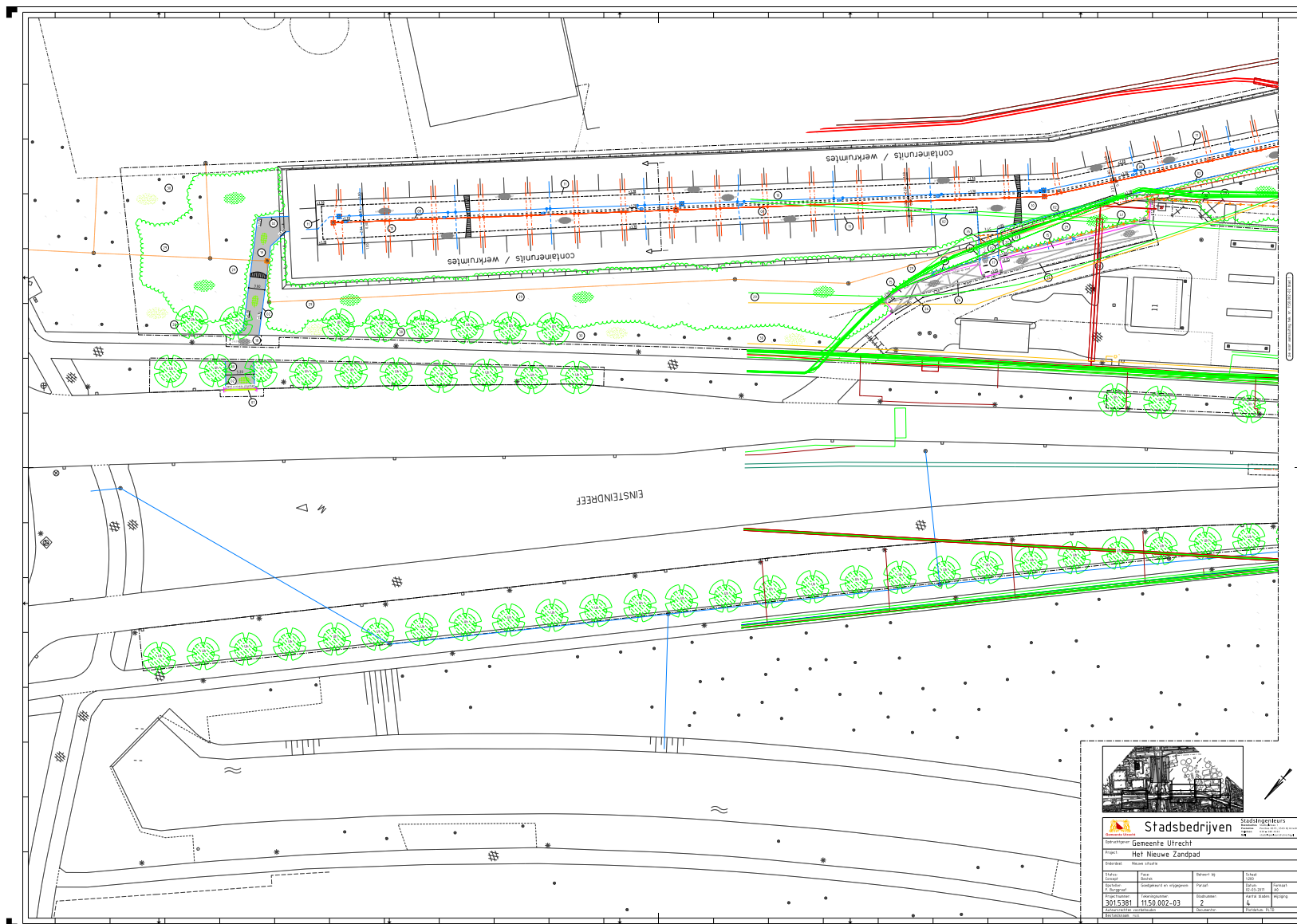
Bijlage 3: Verkavelingskaart (selectiefase)

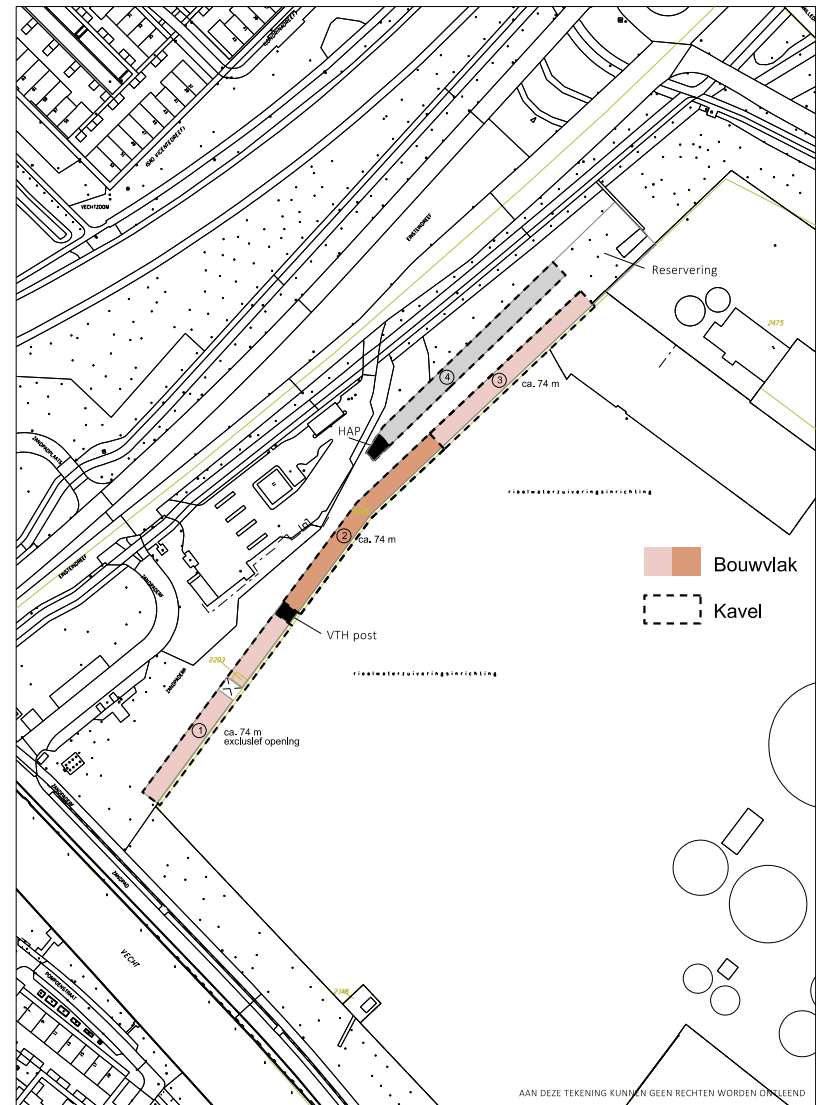
Bijlage 4: Werken rond bomen



Inrichtingsplan 2017 als basis voor fasering (zie pagina 12)

Kabels en Leidingen





Project Tender 2019 verkavelingstekening

ONTWERPSTUDIO@UIMTE

Datum 29-10-2019

Schaal 1: 1500

Formaat A4



Uitgifte tekening derde inschrijving.dgn

Verkavelingstekening

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

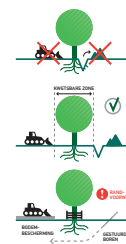
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverlende rijsloten.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

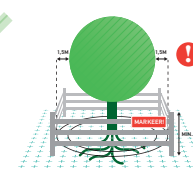


Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Kabelgoten, mantelbuizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (DLC-meting, WIOB).

KWETSBAAR BOOMZONE

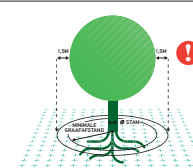


1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBAAR BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING goedgekeurd Werkplan!

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- 1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaiveld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- 2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directie goedgekeurd Werkplan.
- 3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- 4 Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- 5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- 6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van het goedgekeurde Werkplan.

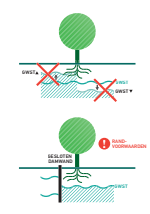
Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (brekzijde)
30 cm	> 2,5 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
50 cm	> 1,75 m	3,0 m
60 cm	> 2,0 m	3,5 m
80 cm	> 2,50 m	4,0 m
100 cm	> 3,00 m	5,0 m



1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvullende informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gestructureerde bemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemremende gasen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gasen en vloeistoffen, maar ook cementmortels en kalkafzetters, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directie, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.

Deel uitgereikt van Stadswerk in het gebied gekoppeld aan de...



Kijk voor meer info op www.norminstituutbomen.nl

