# Parkblok Zuilense Vecht

## Kavelpaspoort

blok 1a, 1b en 2b



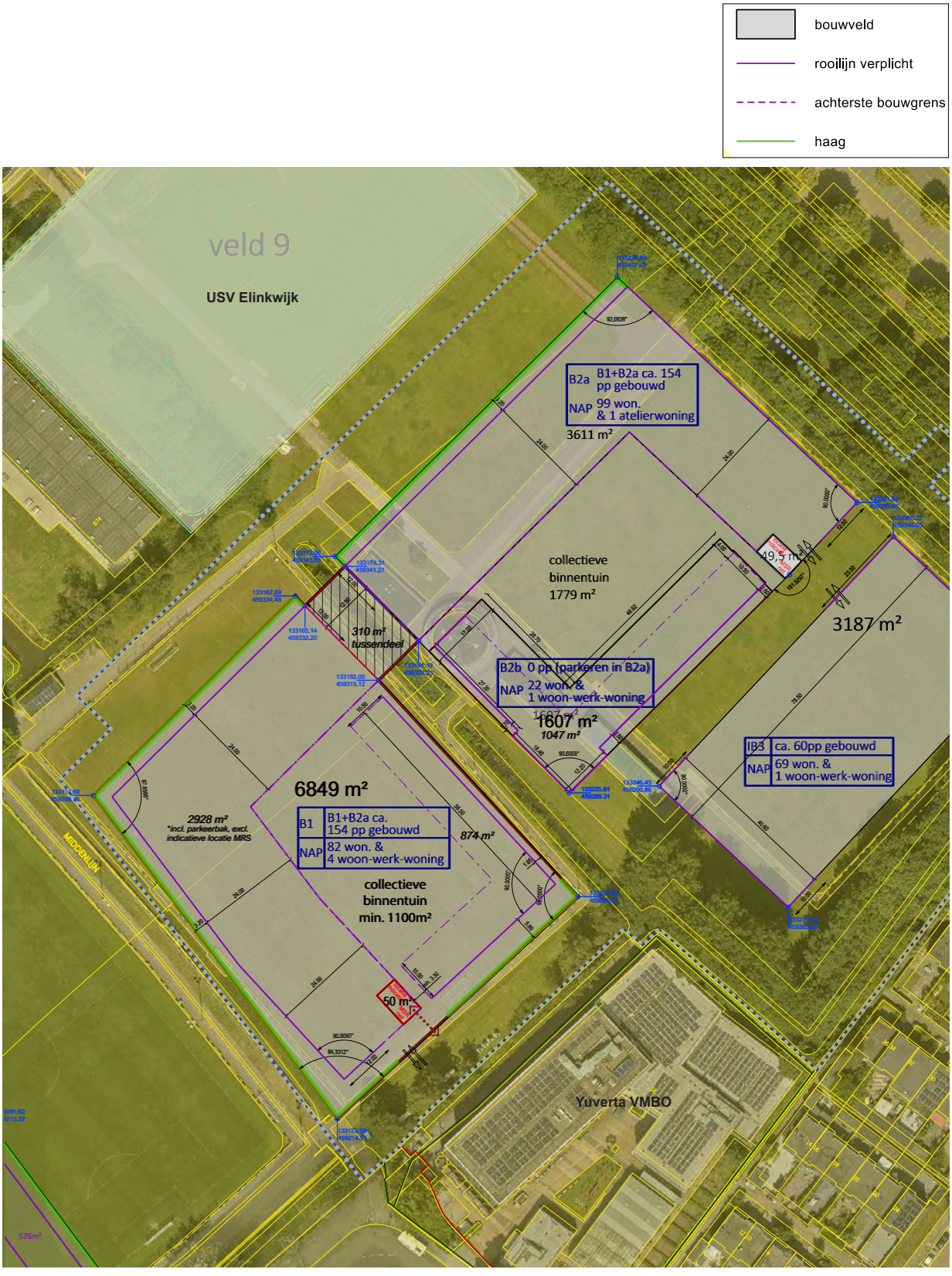

Gemeente Utrecht

15 december 2025

revisie: 15-12-2025

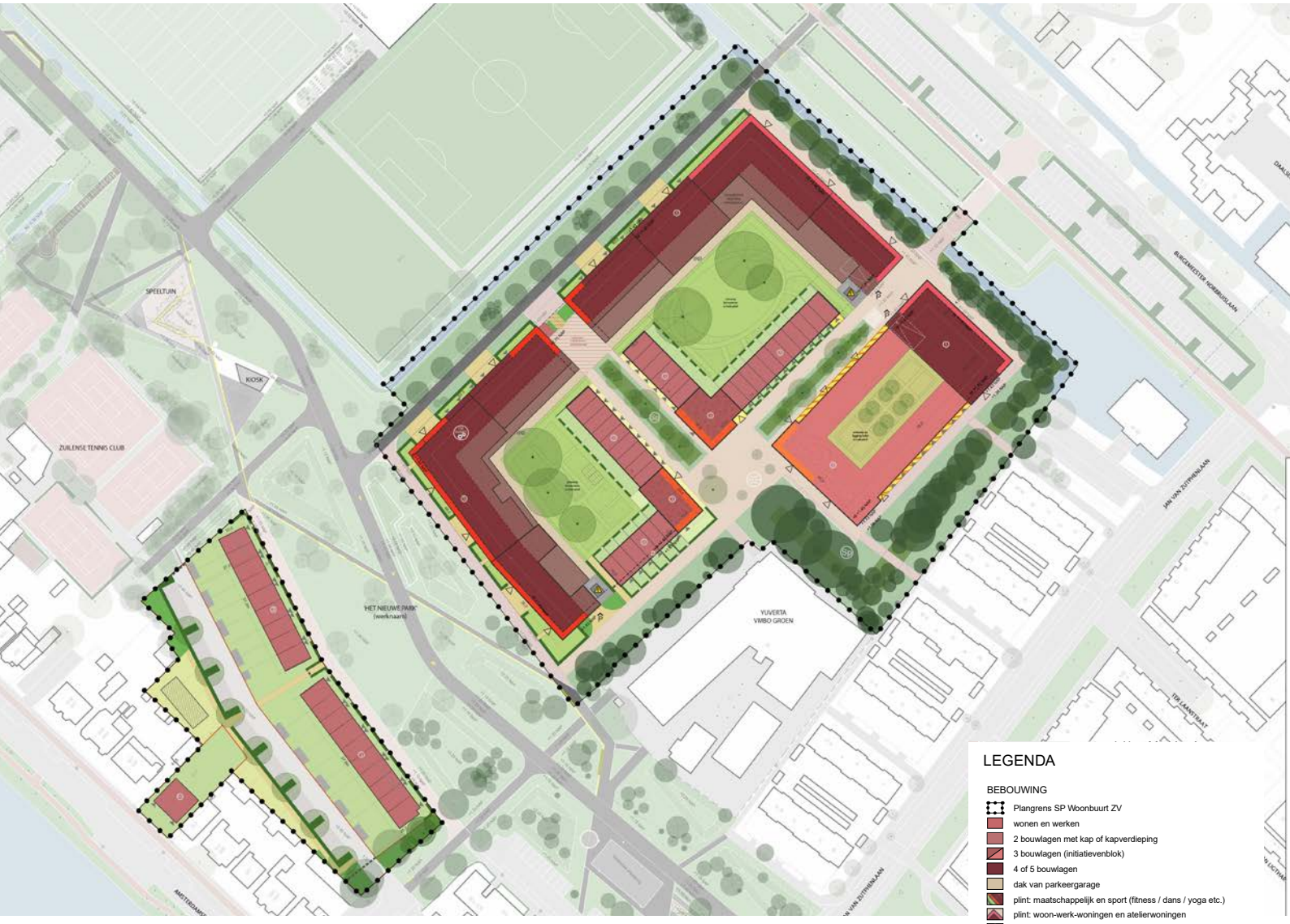
# 1. Context en matenplan

**Parkblok (1a) en binnenstraten (1b en 2b)**
Het plangebied komt te liggen op de oude locatie van sportvelden. Het tussendeel van de parkeergarage ligt op een gedempte sloot.



# 2. Proefverkaveling SP

**De proefverkaveling zoals opgenomen is in het Stedenbouwkundig Plan.**



# 3. Bestemmingsplan

**Chw Bestemmingsplan Zuilense Vecht**
Link naar het bestemmingsplan: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0344-BPZUILENSEVECHTUTR-VA01-2

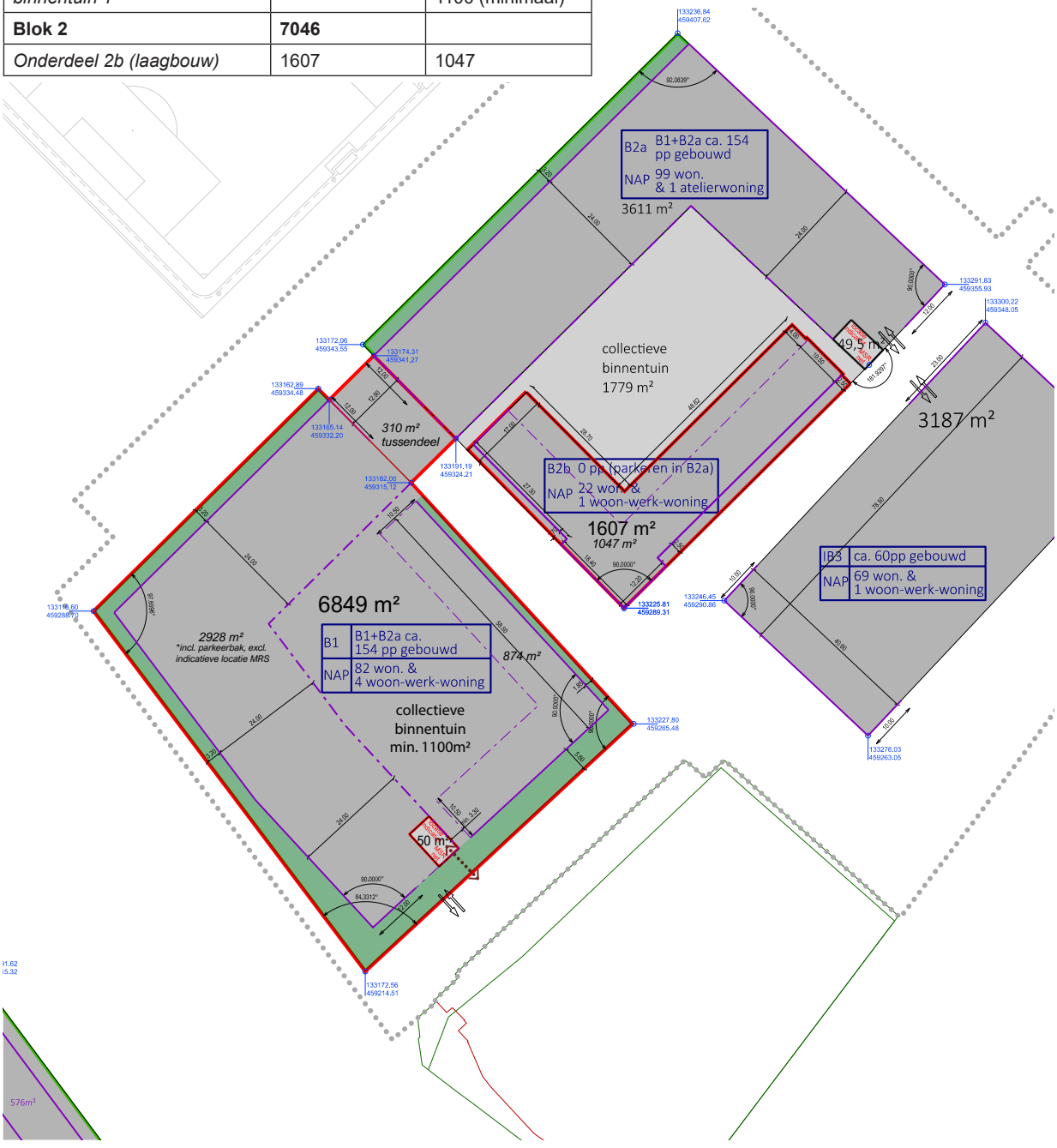
| | |
|---|---|
| *[sba-2]* | specifieke bouwaanduiding - 2 (bouwen van erkers) |
| *[sba-4]* | specifieke bouwaanduiding - 4 (tussendeel) |
| (svpk) | specifieke vom van verkeer - parkeren (parkeerhof) |
| 18 | maximale bouwhoogte in meters |
| 209 | maximaal aantal woningen |



# 3. Maatvoering

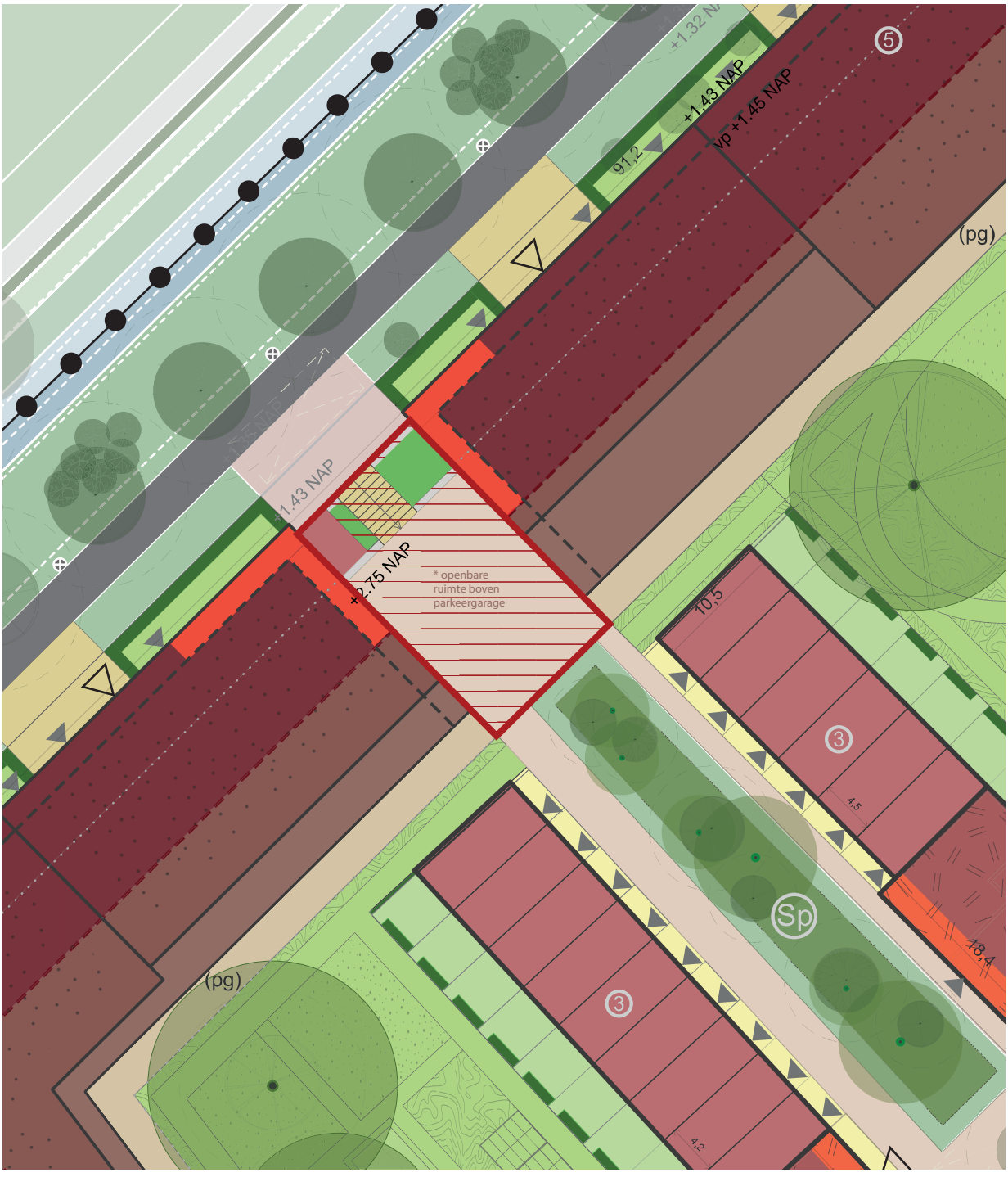
Het grootste deel van de maatvoering is vastgelegd in het Chw bestemmingsplan Zuilense Vecht: het gaat dan om grootte en ligging van het bouwvlak en de ligging van de bestemming ‘Wonen’ (komt op hoofdlijnen overeen met uitgiftegrens) en de ligging van parkeervoorzieningen.

| | uitgeefbaar (m²) | bouwvlak (m²) |
|---|---|---|
| **Blok 1** | **6849** | |
| *Onderdeel 1a*<br>**incl. parkeerbak, excl. trafo gebied* | | 2928* |
| *Onderdeel 1b (laagbouw)* | | 874 |
| *Tussenstuk parkeerbak*<br>**incl. trappen en P-entreegebouwtje* | | 310 |
| *binnentuin 1* | | 1100 (minimaal) |
| **Blok 2** | **7046** | |
| *Onderdeel 2b (laagbouw)* | 1607 | 1047 |



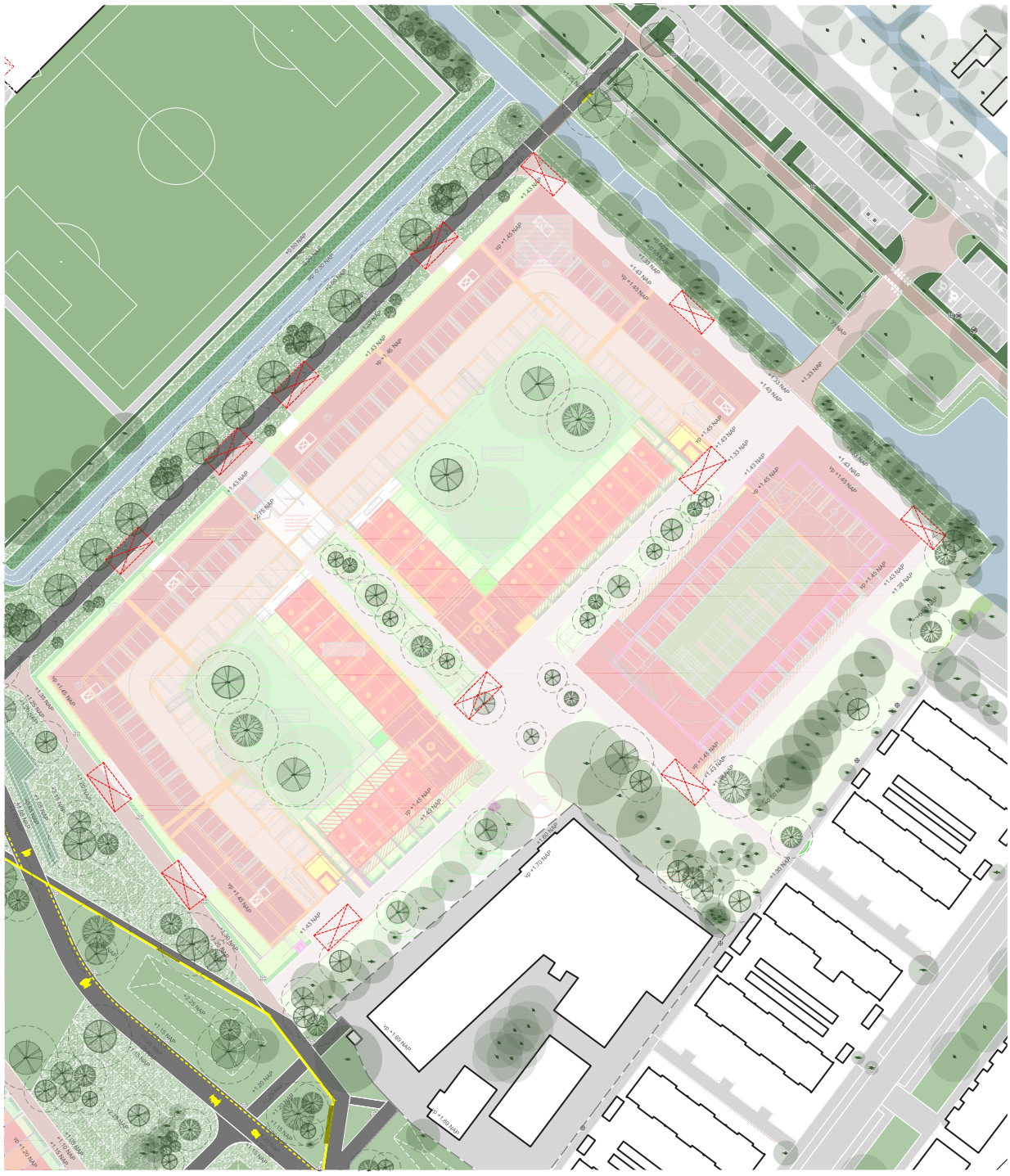
# 4. Recht van overpad

Het tussenstuk is de parkeergarage die blok 1 en blok 2 met elkaar verbind. De grond wordt in erfpacht uitgegeven aan de partij die blok 1 en 2 b ontwikkeld. Boven het tussendeel ligt openbare ruimte. De openbare ruimte wordt beheerd door de afdeling BOR van de gemeente Utrecht. De toegang naar de garage blijft eigendom van de partij die blok 1 en 2b ontwikkeld. Over de locatie van de toegang, en afmetingen e.d. worden op een later moment meer specifieke afspraken gemaakt, als het VO/DO-ontwerp gereed is.



# 5. Peilmaten

Het plangebied wordt bouwrijp opgeleverd. De in de kaart (VO-IP Zuilense Vecht) weergegeven peilmaten worden nagestreefd. De hoogteligging van het Theo Thijssenplein (ca. +1.15NAP) wordt aangehouden voor het zuidelijk deel van het bouwveld. Het bouwveld loop geleidelijk af naar het noorden toe tot +0.45 meter NAP. Het nieuwe park ligt hoger De achterste erfgrens van de woningen langs de Amsterdamsestraatweg is het vrijwel het laagste punt is binnen het bouwblok.



# 6. Hemelwaterafvoer

De appartementengebouwen met parkeergarage vormen een bariere voor natuurlijke hemelwater afvoer uit het gebied. De ontwikkelaar dient maatregelen te nemen;

1. infiltratie in de bodem
2. berging binnen de gronduitgiftegrenzen
3. afvoer uit het gebied richting wadi's in de omgeving.
4. (nood)overstort op het riool

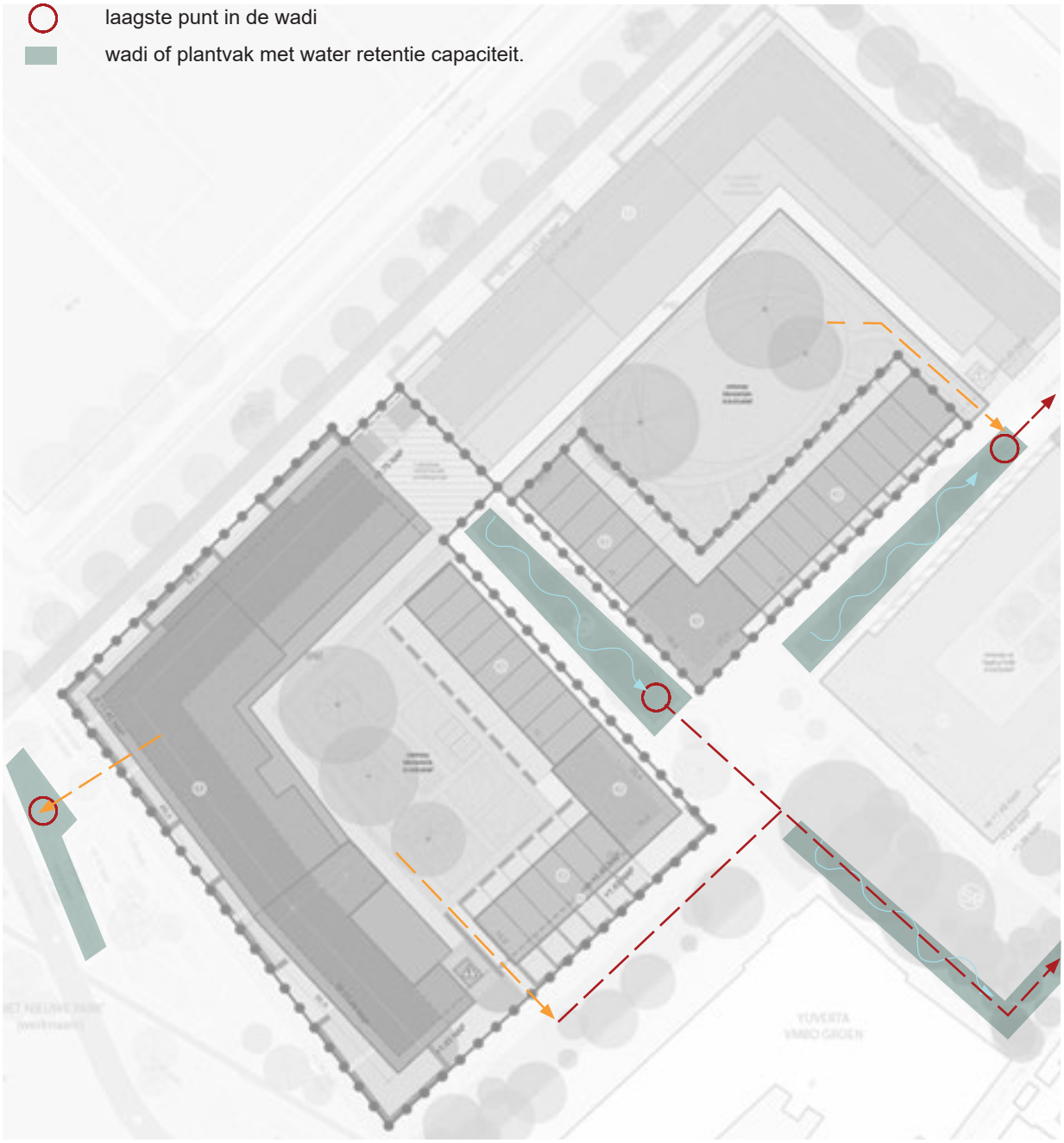
In bijlage A. bij het Stedenbouwkundig plan staat meer informatie over de waterhuishouding in het gebied.

hemelwaterriool (ligging indicatief): aanleg door de gemeente

hemelwaterriool (ligging indicatief): aanleg door en op kosten van de ontwikkelaars

laagste punt in de wadi

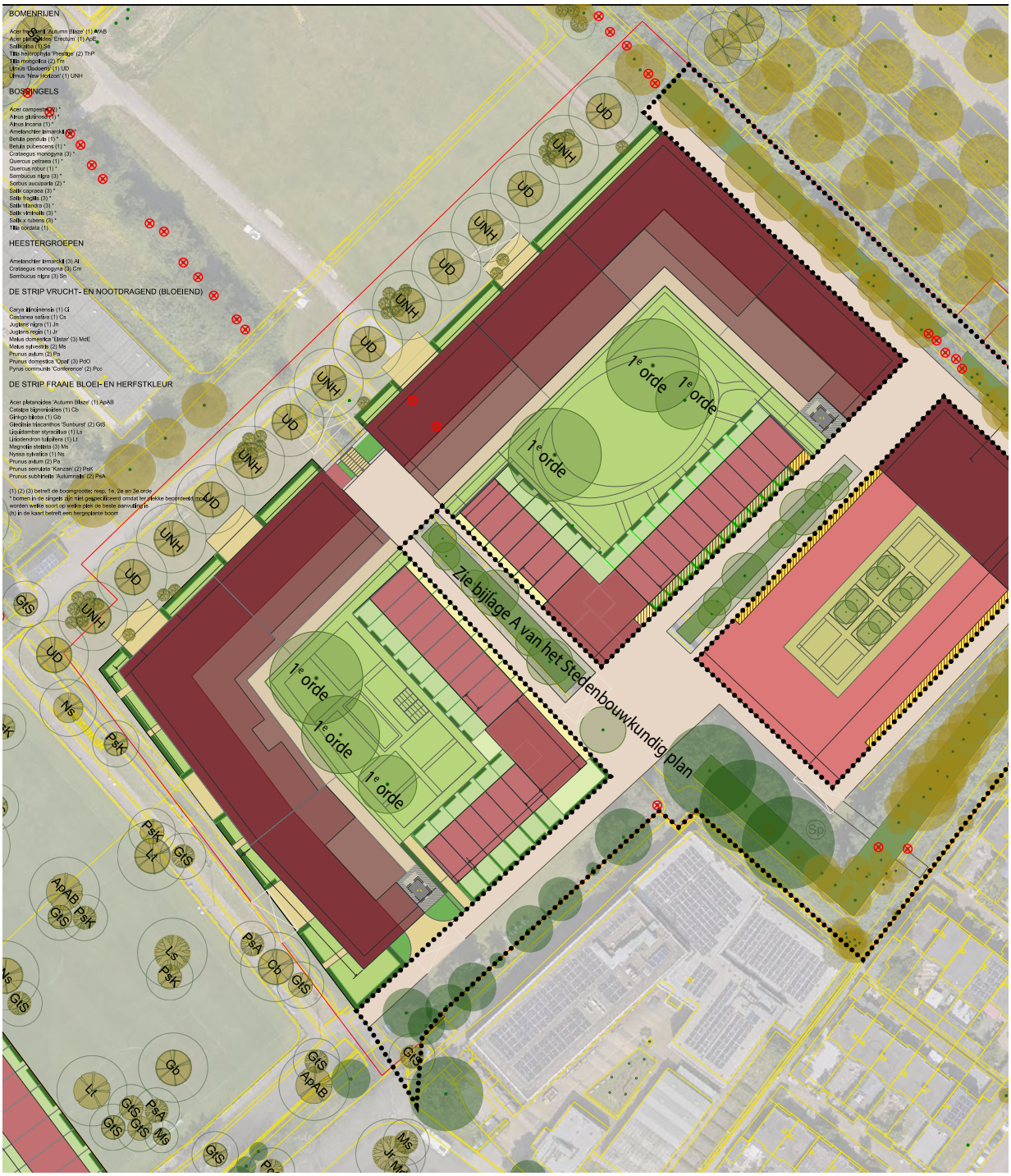
wadi of plantvak met water retentie capaciteit.



# 7. Groen, bomen en hagen

*Bomen*
Tijdens bouwrijp maken en de bouw moet rekening gehouden worden met bestaande bomen. Het gaat dan voornamelijk om bomen aan de zuidzijde van het plangebied. Tevens zullen er nieuwe bomen aangeplant worden rondom het plangebied. De bomen in ‘Het Nieuwe Park’ ten zuidwesten van blok 1 zullen (deels) al in een vroeg stadium aangeplant worden.

*Hagen*
Aan de buitenzijde van de blokken geldt voor de ontwikkelaar (in overleg met nieuwe eigenaar) de verplichting om een haag aan te leggen. Hagen mogen doorbroken worden door een entreezone naar de hoofdingang van het gebouw.




*Proefverkaveling met indicatieve 1e orde bomen in de binnentuinen. De bomen met letters in het symbool worden in principe zo aangeplant conform het VO-IP.*




**Bezoekadres**: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
**Postadres**: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
**Website**: www.zuilensevecht.nl