

# Ruimtelijke uitgangspunten Prostitutiezone



Het Nieuwe Zandpad

13 mei 2015



# Ruimtelijke uitgangspunten Prostitutiezone Het Nieuwe Zandpad

13 mei 2015



Gemeente Utrecht



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>20</b>
1.1	Aanleiding	6	Bijlage 1: Verkaveling	20
1.2	De locatie Het Nieuwe Zandpad	6	Bijlage 2: Tekening 34801. Ontwerp.002	21
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6	Bijlage 3: Voorbeeldplattegrond cluster werkruimten	22
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>8</b>	Bijlage 4: Referentiebeelden	23
2.1	Eigendomssituatie	8		
2.2	Bestemmingsplan	8		
2.3	Functies	8		
2.4	Ruimtelijk	8		
2.5	Verkeer en parkeren	8		
2.6	Openbare ruimte	10		
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke uitgangspunten</b>	<b>12</b>		
3.1	Verantwoordelijkheden investeerder vs gemeente	12		
3.2	De realisatie van de werkunits en bijbehorende kantoren in relatie tot de beschikbare ruimte	12		
3.3	Beeld en kwaliteit	12		
3.4	De inrichting van de openbare ruimte.	14		
<b>4</b>	<b>Ruimtelijke Randvoorwaarden</b>	<b>15</b>		
4.1	Verantwoordelijkheden investeerder en gemeente	15		
4.2	Functies waarvoor de investeerder verantwoordelijk is	15		
4.3	Randvoorwaardelijke eisen aan de bebouwing	15		
<b>5</b>	<b>Technische Randvoorwaarden</b>	<b>17</b>		
5.1	Kabels en leidingen	17		
5.2	Hoogteligging	17		
5.3	Bomen en Groen	17		
5.4	Verharding	17		
5.5	Afwatering, riolering en nutsvoorzieningen	17		
5.6	Openbare verlichting (OVL) en cameratoezicht.	17		
5.7	Afvalinzameling	18		
5.8	Archeologie	18		
<b>6</b>	<b>Overige randvoorwaarden</b>	<b>19</b>		

# 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 hier 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 en de ruimtelijke en technische randvoorwaarden. De locatie heet Het Nieuwe Zandpad.

Voor de locatie Het Nieuwe Zandpad is een nieuw bestemmingsplan uitgewerkt. Het ontwerp bestemmingsplan is 24 maart 2015 door het college van B&W vastgesteld en ligt sinds 10 april 2015 ter inzage. Het bestemmingsplan is gelijktijdig met de omgevingsvergunning van het HAP (Huiskamer Aanloopproject (HAP-post)) ter inzage gelegd. Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatie-regeling.

## 1.2 De locatie Het Nieuwe Zandpad

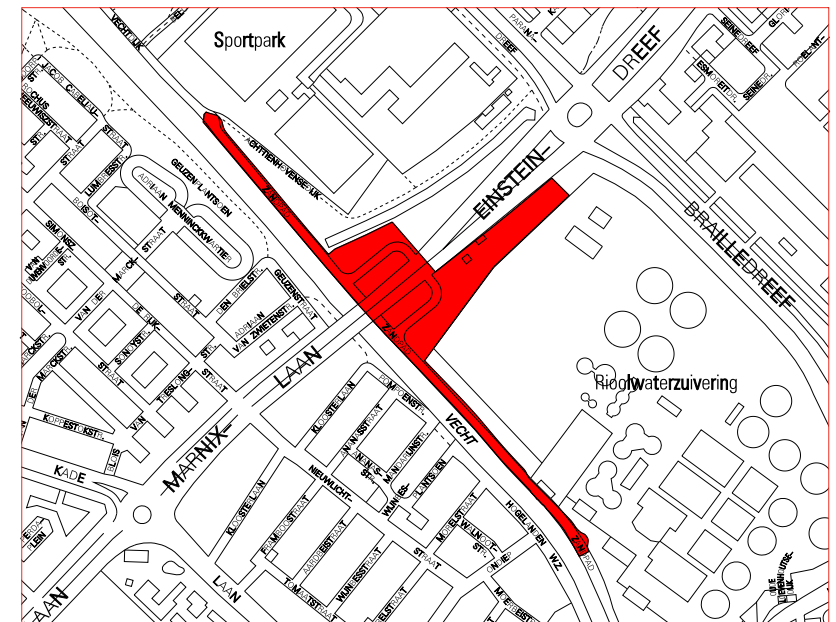
Op het nieuwe Het Nieuwe Zandpad is er ruimte voor 162 werkplekken voor sekswerkers en aanvullende voorzieningen. Dit is het maximale aantal werkplekken waarvoor binnen de gemeente Utrecht, in overeenstemming met de APV, een exploitatievergunning mag worden verleend.

Op de nieuwe locatie worden gerealiseerd: 162 ramen aansluitend op/ontsloten door een wandelgebied, voldoende parkeerplaatsen en bijhorende voorzieningen zoals kantoorruimten voor de exploitanten en de HAP-post. Er is beperkte ruimte voor aanvullende voorzieningen zoals een gemeenschappelijke kitchenette/huiskamer of bijvoorbeeld een wasserette. Hoe deze functies worden ingepast en er uiteindelijk uit gaan zien wordt sterk bepaald door de investeerder en hier ligt ook de uitdaging voor hem om

efficiënt maar met smaak 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 bestaande 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 situatie

### 2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied is in eigendom van de gemeente Utrecht. Perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie H nummers 2115 en 2116, ged.

### 2.2 Bestemmingsplan

Voor de locatie Het Nieuwe Zandpad is het vigerende bestemmingsplan Overvecht van toepassing. De nieuwe bestemming past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om prostitutie op deze locatie mogelijk te maken is het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerp ligt ter inzage vanaf 10 april 2015. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in september 2015 vastgesteld door de raad.

### 2.3 Functies

In de bestaande situatie, tot de sluiting in 2013, zijn er 145 werkruimtes voor prostitutie in woonboten, een HAP (Huiskamer Aanloop Prostituees)-post op de westelijke kant van de Einsteindreef en een kantoor van een huidige exploitant op de oostelijke kant van de Einsteindreef. De HAP-post is een post waar men terecht kan voor hulpverlening aan prostituees en voor het artsenspreekuur Victas. In het tankstation bevindt zich ook een wasstraat 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 meerdere 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 verkeersslussen met elkaar verbonden.

### De zone langs de Vecht

De strook langs de Vecht wordt gedomineerd door meerdere infrastructuurlijnen (voetpad, auto en afgescheiden fietspad) naast elkaar, grotendeels ten behoeve van bezoekers van de prostitutieboten. De Vecht maar ook de overkant is nauwelijks te zien.

In de lussen en bij de RWZI staan veel grote bomen in het gras met een parkachtige uitstraling. Tussen de singel en de Vechtdijk ligt een kleine polder met gerasterde bomenaanplant met kleinere maten en door water omzoomd.

De Vechtoever parallel aan de Geuzenweg is dicht beplant ter hoogte van de basisschool.

### 2.5 Verkeer en parkeren

Het gebied is ontsloten vanaf de Einsteindreef. Het Zandpad is te bereiken uit verschillende richtingen door middel van twee verkeersslussen met aanliggende parkeerplaatsen. Het Zandpad heeft tweerichtingsverkeer met langs parkeren aan de overzijde van de werkruimtes. Aan het einde keren de automobilisten via een cul de sac.

In totaal zijn er in de huidige situatie 133 Parkeerplaatsen waarvan 2 parkeerplaatsen voor het kantoor van WEGRA en 4 parkeerplekken voor de HAP-post.

In de huidige situatie is de parkeernorm 0,88.

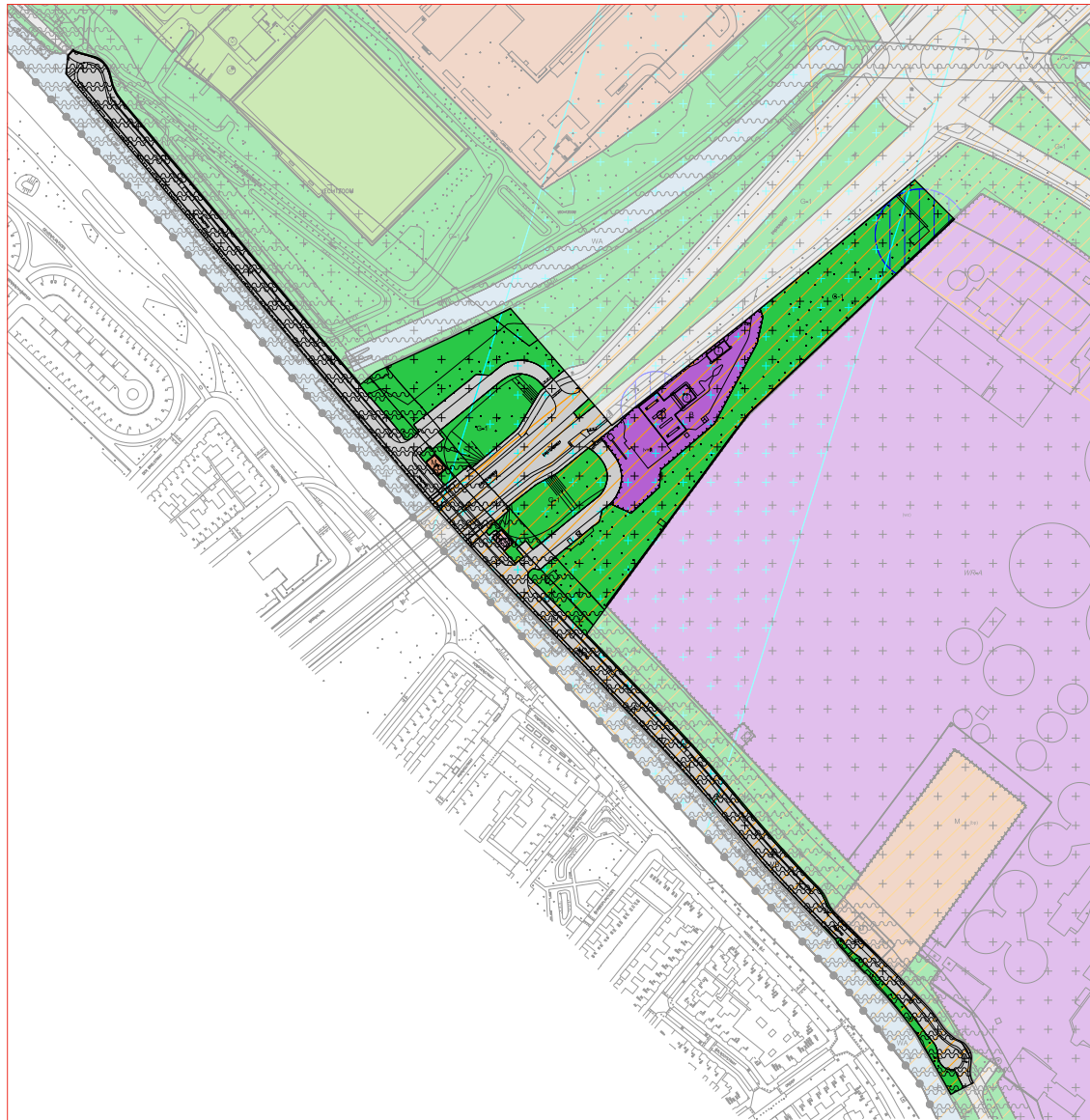
Langs de Einsteindreef loopt een fiets- en voetgangersroute. Deze zijn via de lussen verbonden met de routes langs de Vecht.

De doorgaande hoofd fietsroute en recreatieve fietsroute langs het Zandpad liggen gescheiden door hekken naast het groen. Achter de HAP-post zijn ca. 10 fietsparkeerplaatsen.

Het gemotoriseerd verkeer is gescheiden van de omgeving, het langzaam verkeersnetwerk is verbonden met de omgeving.(Vechtdijk).

De voetgangers lopen via een voetpad langs de kade aan de Vecht.

Bestaande situatie





**Bestemmingen**

-  **B** Bedrijf
-  **G-1** Groen - 1
-  **K** Kantoor
-  **M** Maatschappelijk
-  **V** Verkeer
-  **WA** Water




**Gebiedsaanduidingen**

-  geluidzone - industrie
-  vrijwaringszone - straalpad
-  veiligheidszone - lpg

**Functieaanduidingen**

-  (vml) verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
-  (rap) raamprostitutie

**Dubbelbestemmingen**

-  **WS-WL** Waterstaat - Waterlopen
-  **WS-WK** Waterstaat - Waterkering
-  **WR-A** Waarde - Archeologie

**Bouwwlak**

-  bouwvlak

**Maatvoeringaanduidingen**

-  10 maximale bouwhoogte (m)

Openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is op de kruising Zandpad /Einsteindreef. Het tankstation is ontsloten via de Einsteindreef. Achter het tankstation is er een parkeerplaats voor ca 6 tot 8 taxi's.

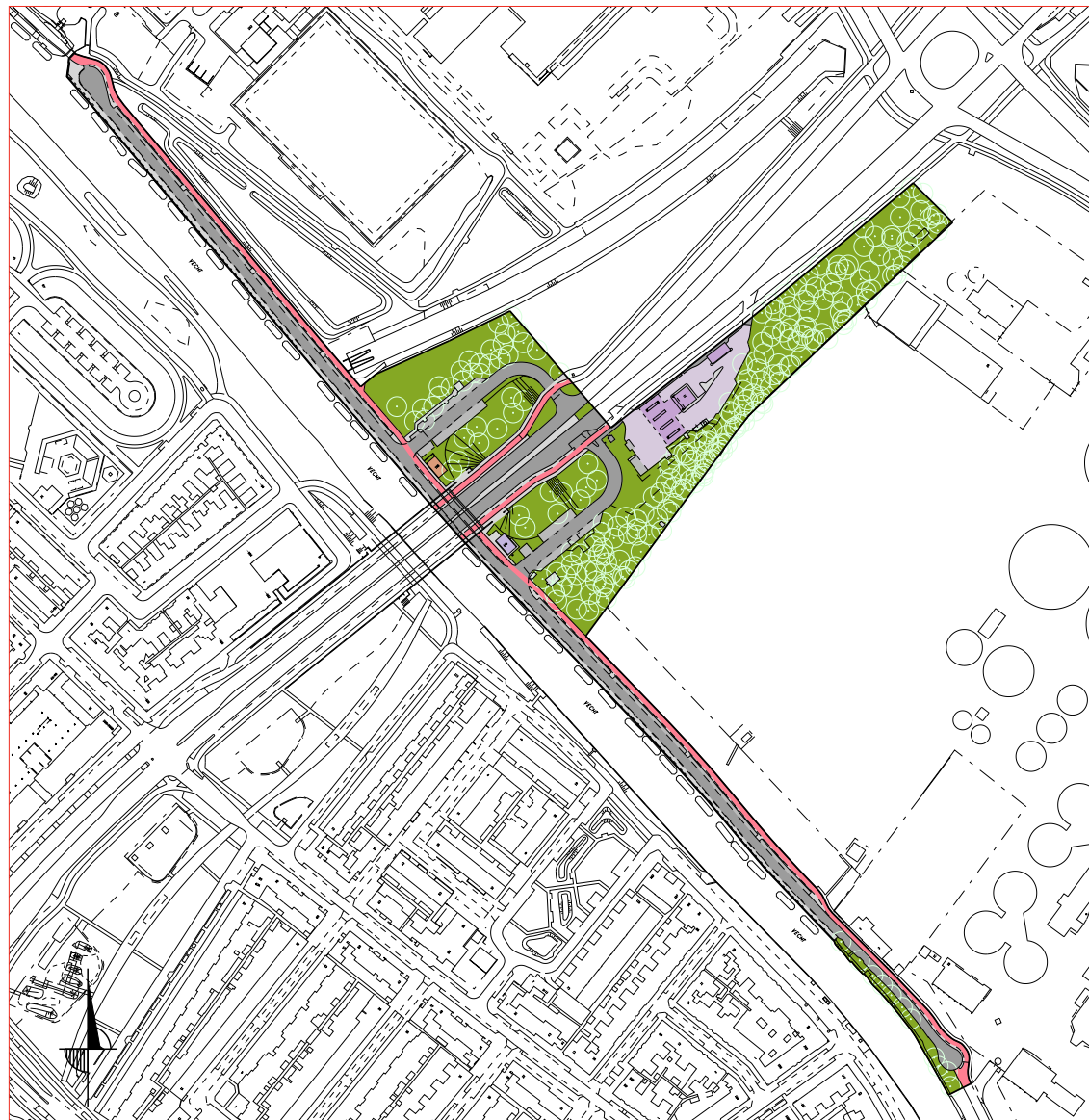
## 2.6 Openbare ruimte

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 vallen onder de hoofdboomstructuur.

### Ecologie

Voor het plangebied is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat enkele bomen in het plangebied mogelijk betekenis hebben als paarverblijfplaats voor de gewone- en ruige dwergvleermuis. Voor het overige zijn er geen waarden van belang aangetroffen.

Huidige situatie



-  Maatschappelijk
-  Kantoor
-  Benzineverkooppunt
-  Openbaar groen
-  Fietspad
-  Voetpad
-  Parkeren
-  Rijweg
-  Bomen

## 3 Ruimtelijke uitgangspunten

### 3.1 Verantwoordelijkheden investeerder vs gemeente

De uitwerking van de locatie wordt gezamenlijk door investeerder en gemeente uitgevoerd. De procedures van de gunning zijn weergegeven in de selectieleidraad.

De investeerder is alleen verantwoordelijk voor het realiseren van de werknits voor de sekswekers, de kantoorruimte voor de exploitanten en zo mogelijk aanvullende ruimten zoals bv een kitchenette, huiskamer wasserette voor de sekswerkers. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

### 3.2 De realisatie van de werknits en bijbehorende kantoren in relatie tot de beschikbare ruimte

Aan de investeerder wordt gevraagd met zorg en aandacht de werknits 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.

In de tender is aangegeven dat er een bod uitgebracht kan worden op een veelvoud van 10 (en een keer 12) werknits. Hiervoor is de beschikbare strook verdeeld in eenheden van 23 m lang. Met een diepte van 6,5 m.

Binnen de beschikbare ruimte is het de vraag aan de investeerder een ontwerp te maken dat voldoet aan het programma van eisen. Hoe intelligenter met de ruimte wordt omgegaan des te beter de werkruimten en voldoende kantoorruimte voor de exploitant ingepast kunnen worden in de beschikbare ruimte. Naarmate de investeerder op meerdere kavels van 10 inschrijft des te meer flexibele ruimte er is die voor de kantoorruimte en eventueel aanvullende wensen vanuit exploitant en eindgebruiker ingevuld kunnen worden. Bijvoorbeeld valt te denken aan een huiskamer en wasserette, kitchenette of een huiskamer voor de sekswerkers.

Zoals uit de tender te lezen is, kunnen er verschillende visies zijn hoe het Het Nieuwe Zandpad te realiseren in aantallen. Er kan een investeerder zijn die of alles wil realiseren of die slechts een deel voor zijn rekening wil nemen.

Er wordt gegund vanaf de zijde van het Zandpad. Dus eerst worden de kavels gegund vanaf het Zandpad (de open strook langs de parkeerplaats). Dan wordt de strook langzaam gevuld richting de Brailledreef de hoek om en weer terug richting het Zandpad (langs het benzinstation); zie afbeelding "Gunningsvolgorde".

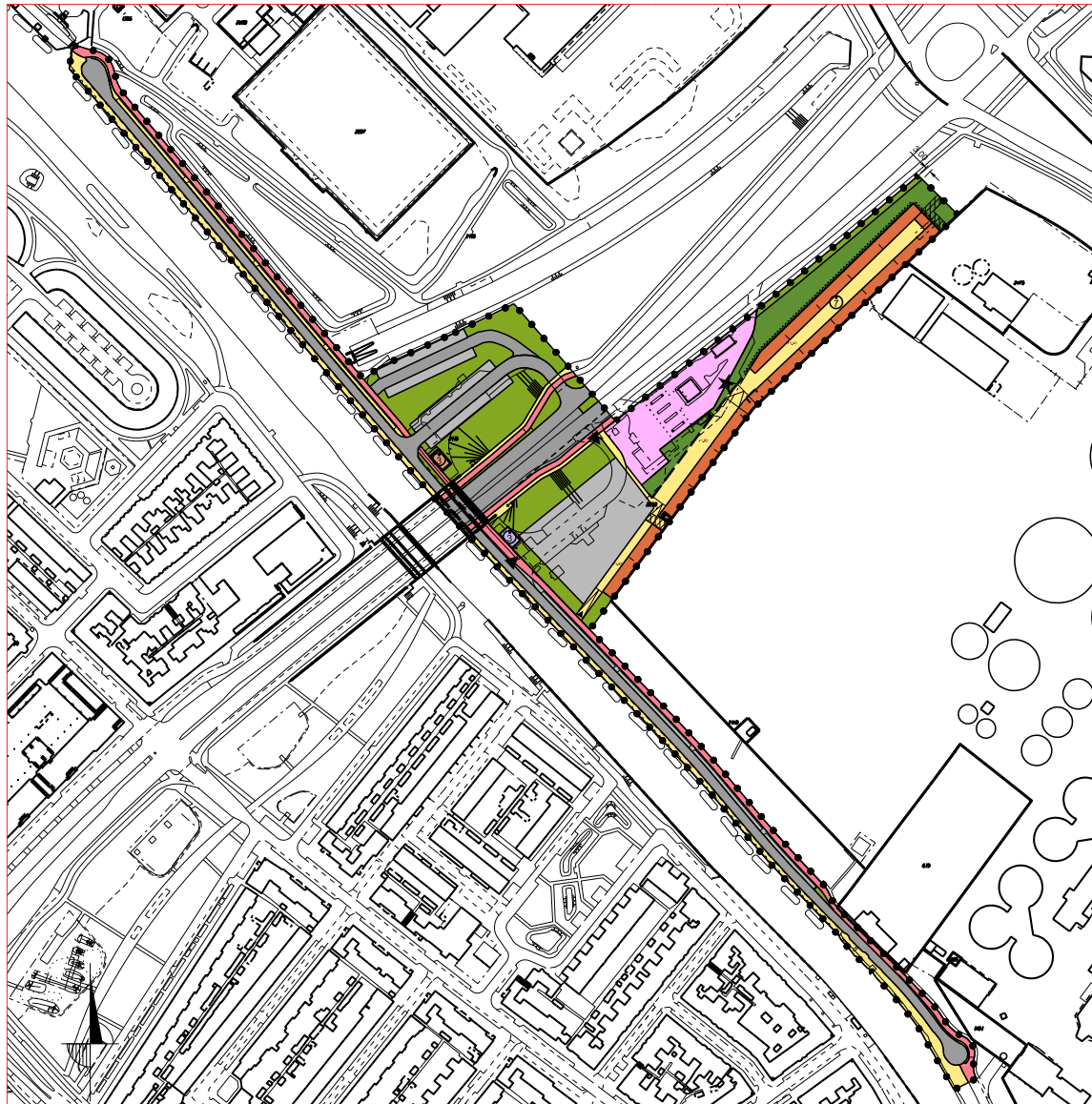
Per gunning wordt de overgebleven ruimte steeds opnieuw herberekend. Dit alles indien de investeerder minder ruimte nodig heeft dan een veelvoud van de stroken van ca. 23 m.

Op de kopse kant van het "Het Nieuwe Zandpad" zal door de gemeente een HAP post worden gerealiseerd.








### 3.3 Beeld en kwaliteit

Omdat er per definitie veel glas nodig is op de begane grond vergt dat extra aandacht voor het materiaal gebruik waarin het glas wordt geplaatst. Indien de werkruimten aan meerdere investeerders wordt gegund is de bindende factor de maximale hoogte en het gebruik van de units. Immers de sekswerkers moeten op begane grond niveau contact kunnen maken met hun klanten.

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 2e verdieping is alleen intern bereikbaar dus niet via de straatkant.





**AGEMEEN**

-  Topografische gegevens
-  Kadastrale gegevens
-  Plangrens
-  Zone kabels en leidingen
-  Hekwerk
-  Maatvoering in meters
-  Maaiveldhoogte t.o.v. NAP

**FUNCTIES**

-  Raamprostitutie en functies ten behoeve van
-  Benzineverkooppunt
-  Maatschappelijk
-  Kantoor



**RUIMTELIJK**

-  Maximale bouwhoogte
-  Groene gevel

**BEREIKBAARHEID**

-  Verblijfsgebied
-  Fietspad
-  Rijweg
-  Parkeren nader uit te werken
-  Ontsluiting parkeren
-  Entree voetgangersgebied
-  Taxi standplaats nader te bepalen

**OPENBARE RUIMTE**

-  Openbaar groen
-  Dicht groen / hoge beplanting

### 3.4 De inrichting van de openbare ruimte.

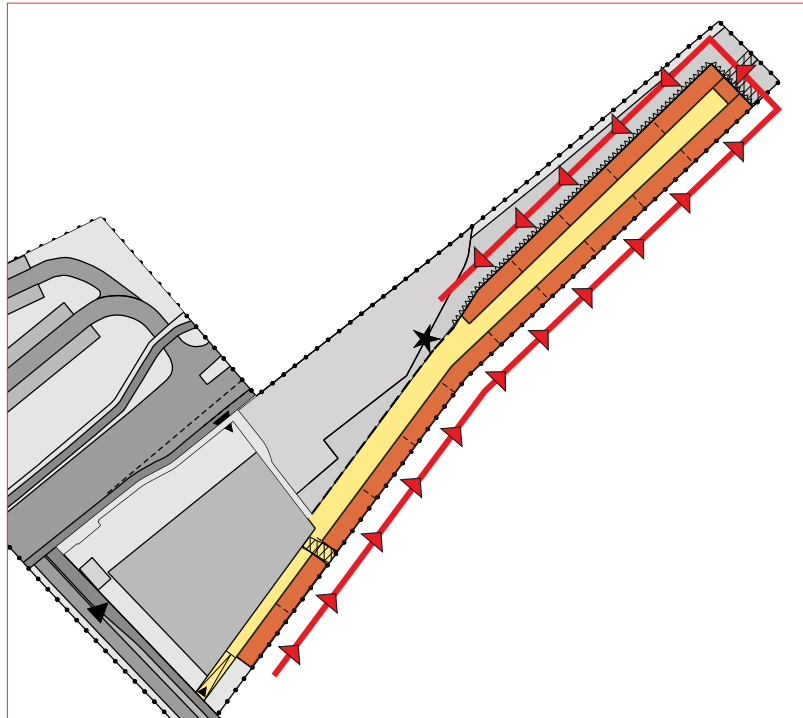
De gemeente neemt de inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening. De nieuwe locatie maakt gebruik van de bestaande toegangswegen vanaf de Einsteindreef nabij het Zandpad.

Aan weerszijden van de Einsteindreef worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De Vechtdijk wordt met uitzondering van het gedeelte onder de Marnixbrug autovrij gemaakt. De Joodse begraafplaats blijft bereikbaar voor auto's vanaf de Rode Brug.

De verdere inrichting van de buitenruimte zal worden opgepakt als er zicht is op een investeerder, een schetsontwerp en aan wie de tender uiteindelijk gegund wordt.

Het is de bedoeling dat het ontwerp samen met alle betrokken partijen wordt afgemaakt. Dus behalve de investeerder zijn hierbij ook betrokken: de omwonenden, politie, zo mogelijk al een exploitant en de betreffende sekswerkers.

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat er een samenhang zal ontstaan tussen gebouwde omgeving en de buitenruimte en dat er gehoor is voor de opmerkingen uit de buurt. Dit om gezamenlijk toe te werken naar een schone en veilige en overlast reducerende nieuwe prostitutiezone.



Gunningvolgorde

# 4 Ruimtelijke Randvoorwaarden

## 4.1 Verantwoordelijkheden investeerder en gemeente

De ontwikkeling van de locatie wordt gezamenlijk door investeerder(s) en gemeente uitgevoerd.

Een investeerder is alleen verantwoordelijk voor het realiseren van de werkunits, voldoende kantoorruimte voor de exploitanten en eventueel aanvullende ruimten (kitchenette, wasserette, huiskamer) op basis van de onderstaande eisen. Afhankelijk van de uitkomst van de tender wordt de locatie door één of meer investeerders gerealiseerd. Waar in navolgende tekst wordt gesproken over de investeerder worden al die investeerders bedoeld.

In dit programma van eisen zijn specifiek de eisen aangegeven voor de investeerder.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en de openbare ruimte. De gemeente realiseert eveneens de HAP-post. Eveneens overeenkomstig de onderstaande eisen.

De context ( de achterliggende bedoeling) van het programma van eisen is opgenomen in bijlage van dit programma van eisen.

De investeerder dient in de eerste (selectie) fase van de tender een plan (schetsontwerp) in waaruit blijkt hoe diens visie op de bouwopgave en investering is.

Er wordt van de investeerder een concept VO verwacht, na de dialoofase, op basis van het onderstaande programma van eisen.

## 4.2 Functies waarvoor de investeerder verantwoordelijk is

De toekomstige hoofdfunctie van het gebied is raamprostitutie. Er wordt ruimte geboden aan maximaal 162 werkruimten voor prostitutie. De investeerder dient in een veelvoud van 10 werkunits ( en één maal 12) in te schrijven.

Als aanvullende functies ten behoeve van de functie raamprostitutie er voldoende kantoorruimte noodzakelijk voor de exploitanten. Alle functies moeten een plek krijgen in de aangeduide bebouwingscontour / de kavelgrens waarvoor de inschrijving geldt.

## 4.3 Randvoorwaardelijke eisen aan de bebouwing

### Algemeen

- Er worden maximaal 162 werkruimten voor prostitutie gerealiseerd;
- er worden 14 kavels uitgegeven, zie tekening 402.34801 versie 2, waarop minimaal 10 en een keer 12 werkunits, alsmede voldoende kantoorruimte voor de exploitanten moet worden gerealiseerd;
- de straatbreedte bedraagt minimaal 6,50 m bij tegenoverliggende bebouwing en minimaal 5 m bij enkelzijdige bebouwing;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter (2 bouwlagen zonder kap);
- over de hele bouwstrook zijn er 2 bouwlagen;
- de bebouwing wordt ontsloten vanaf het Zandpad door een doodlopende openbare (voetgangers)straat;
- de bebouwing staat in één lijn en sluit aan aan de vorige gevel;
- de gevel aan de (voetgangers)straat heeft een open, aantrekkelijk en representatieve uitstraling o.a. door de toepassing van kwalitatief hoogwaardige materialen en zorgvuldige detaillering en architectonische uitwerking. De gevel dient speciaal voor zijn functie ontworpen te zijn;
- de gevel heeft ramen of voorzieningen in de plint; en indien nodig op de 2e verdieping;
- deze gevel aan de voetgangersstraat heeft geen onoverzichtelijke hoeken;
- de bebouwing met uitzondering van de HAP wordt aaneengesloten gerealiseerd;
- de bebouwing van de verschillende stroken dient op elkaar afgestemd te zijn; de eerste te ontwikkelen strook is hierin leidend;
- 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;
- de ontsluiting van de bovenverdieping is intern , maar wel gescheiden van de begane grond werkruimte geregeld;
- de gevel - niet grenzend aan het voetgangersgebied heeft geen openingen of toegangen en vormt een dichte wand. Deze gevels zijn aantrekkelijk , zijn ontwerptechnisch een voortvloei van de voorgevel en vormt zich naar de groene omgeving, is vandalisme- en inbraakbesten-

dig. Deze gevel heeft geen onoverzichtelijke hoeken. Bij deze gevel is geen contact met de omgeving mogelijk. Deze gevel is als hij aan het openbare gebied grenst met groen beplant door de investeerder;

- de gevel vormt een aaneengesloten wand, ook daar waar zich geen werkruimten bevinden;
- de werkruimten voor prostitutie en de kantoren op de begane grond voldoen aan de toegankelijkheidseisen voor mensen met een beperking volgens Agenda 22 (toegankelijkheid voor minder validen);
- elke werkruimte voor prostitutie heeft een eigen huisnummer;
- alle werkruimten worden voorzien van een alarmeringssysteem dat alleen is aangesloten op het kantoor van de bijbehorende exploitant;
- er moet worden gebouwd overeenkomstig het bouwbesluit en het gestelde in het bestemmingsplan het Nieuwe Zandpad en de verleende omgevingsvergunning;.

#### **Werkruimten sekswerker**

- alle werkruimten voor de sekswerkers hebben een eigen raam en een eigen gescheiden toegang op de begane grond aan de (voetgangers-) zijde;
- alle werkruimten hebben 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 9 m<sup>2</sup>;
- in elke hoofdruimte moet er voldoende ruimte zijn voor 2 afsluitbare opbergkasten mogelijk met een kitchenette;

#### **Kantoor huisvesting;**

- elke kantoorruimte heeft zijn eigen toilet;
- de kantoorruimte heeft minimaal 1 kamer;
- de kantoorruimten hebben een eigen ingang ;

# 5 Technische Randvoorwaarden

## 5.1 Kabels en leidingen

Door de gemeente Utrecht is een oriëntatie op Kabels en Leidingen gedaan. De verstrekte gegevens zijn verwerkt op tekening 402.34801 versie 2 (bijlage 2). De op basis van dit verzoek verstrekte gegevens worden, indien gewenst, digitaal beschikbaar gesteld. Deze gegevens dienen slechts ter informatie.

## 5.2 Hoogteligging

Door de gemeente Utrecht is een oriëntatie op Kabels en Leidingen gedaan. De verstrekte gegevens zijn verwerkt op tekening 402.34801 versie 2 (bijlage 2). De op basis van dit verzoek verstrekte gegevens worden indien gewenst digitaal beschikbaar gesteld. Deze gegevens dienen slechts ter informatie.

## 5.3 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:

- Geen graafwerk uitvoeren of het maaiveld ophogen binnen een afstand van 6x de stamdoorsnede van de te handhaven bomen;
- 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).

## 5.4 Verharding

- De centrale voetgangerszone betreft een verhard oppervlak met een breedte van minimaal 5 meter bij enkelzijdige bebouwing en minimaal 6,50 meter bij dubbelzijdige bebouwing;
- op de plek van deze verharding wordt in eerste instantie door de gemeente een bouwweg bestaande uit menggranulaat 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 zijn aangebracht.

## 5.5 Afwatering, riolering en nutsvoorzieningen

- Hemel en drinkwaterafvoer van de werkruimten voor prostitutie, kantoren en HAP moet door de investeerder worden aangesloten op het door de gemeente aan te leggen gescheiden rioolstelsel;
- de investeerder dient in het VO van het bouwplan aan te geven waar de aansluitingen voor hemel- en drinkwaterafvoer van de gebouwen zich bevinden;
- door de gemeente worden de aansluitleidingen aangebracht tot ca. 1,00 m uit de gevel;
- de investeerder 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, gas of stadsverwarming;
- alle werkruimten, kantoren en eventueel aanvullende ruimten beschikken over ventilatie conform bouwbesluit.

## 5.6 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 investeerder dient er rekening mee te houden dat wellicht gekozen wordt voor het aanbrengen van armaturen voor openbare verlichting aan de gevel. De investeerder dient in dat geval te gedogen dat de gemeente op 15 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;
- de investeerder dient er rekening mee houden dat wellicht gekozen wordt voor het aanbrengen van verlichting aan spankabels. De investeerder dient in dat geval te gedogen dat de gemeente op 15 nader te

bepalen plaatsen muurverankeringen aan de gevel zal bevestigen. De gevel dient op die plek voldoende sterk te zijn om de muurverankering aan te kunnen bevestigen en de spankrachten op te vangen;

- daar waar een wandarmatuur dan wel muurverankering geplaatst wordt dient de investeerder 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 pandige mantelbuis voor de voeding van de openbare verlichting bevindt dient de investeerder 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.

### 5.7 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.

### 5.8 Archeologie

#### Uitsnede archeologische waardenkaart, Het Nieuwe Zandpad, Overvecht

Het plangebied Het 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 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. archeologievergunningplichtig zijn. Voor het gebied met een archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen vanaf 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. archeologievergunningplichtig zijn.

Volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, moet de initiatiefnemer (gemeente Utrecht), indien hij deze ondergrenzen overschrijdt, door een archeologisch onderzoeksrapport moeten 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.

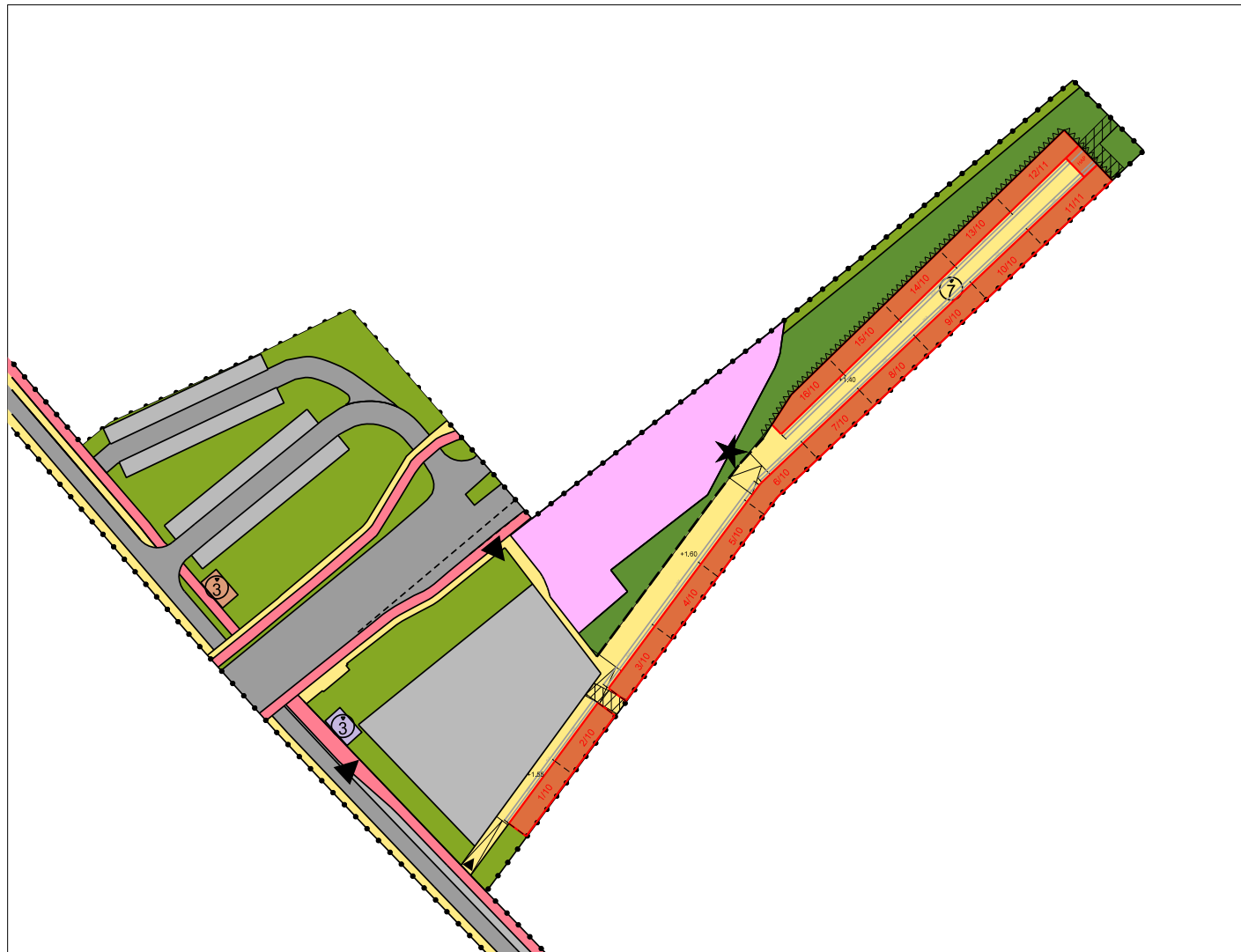


- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- ▨ Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld
- ★ Locatie Het Nieuwe Zandpad

## 6 Overige randvoorwaarden

- De investeerder mag een gefaseerd bod doen, echter met de voorwaarde dat duidelijk is wanneer een volgende fase gerealiseerd wordt. Hij wordt vervolgens gehouden aan de fasering die hij voorstaat. De investeerder doet hiertoe een datumvoorstel wanneer de volgende fase gerealiseerd is. Vanaf die datum wordt ook de huur betaald. Of zo mogelijk eerder wanneer de investeerder besluit eerder de volgende fase te realiseren.
- De investeerder mag in de realisatiefase (tijdens de bouw) werken met een onderaannemer(s). De gemeente dient hiervoor vooraf toestemming te verlenen.
- Indien de investeerder gelijk is aan de exploitant mag ook alleen voor het te realiseren bouwwerk met onderaannemers gebouwd worden. Voor de functie van de verhuurder mag niet met derden worden gewerkt;

# Bijlagen



## AGEMEEN

- Kavelnummer
- Aantal eenheden
- Plangrens
- Zone kabels en leidingen
- Hekwerk
- Maaiveldhoogte t.o.v. NAP

## FUNCTIES

- Raamprostitutie en functies ten behoeve van
- Benzineverkoopspunt
- Maatschappelijk
- Kantoor

## RUIMTELIJK

- Maximale bouwhoogte
- Groene gevel

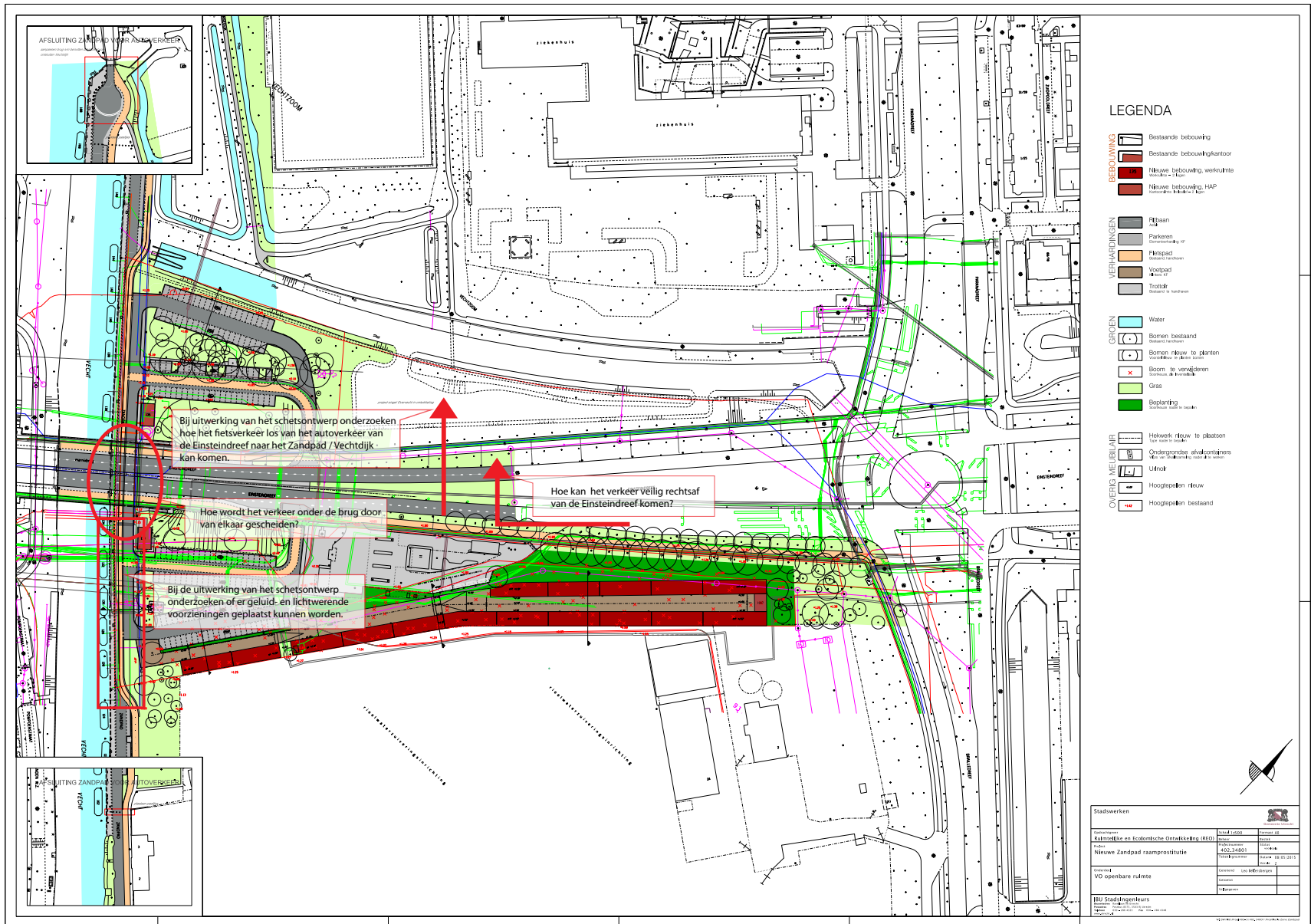
## BEREIKBAARHEID

- Verblijfsgebied
- Fietspad
- Rijweg
- Parkeren nader uit te werken
- Ontsluiting parkeren
- Entree voetgangersgebied
- Taxi standplaats nader te bepalen

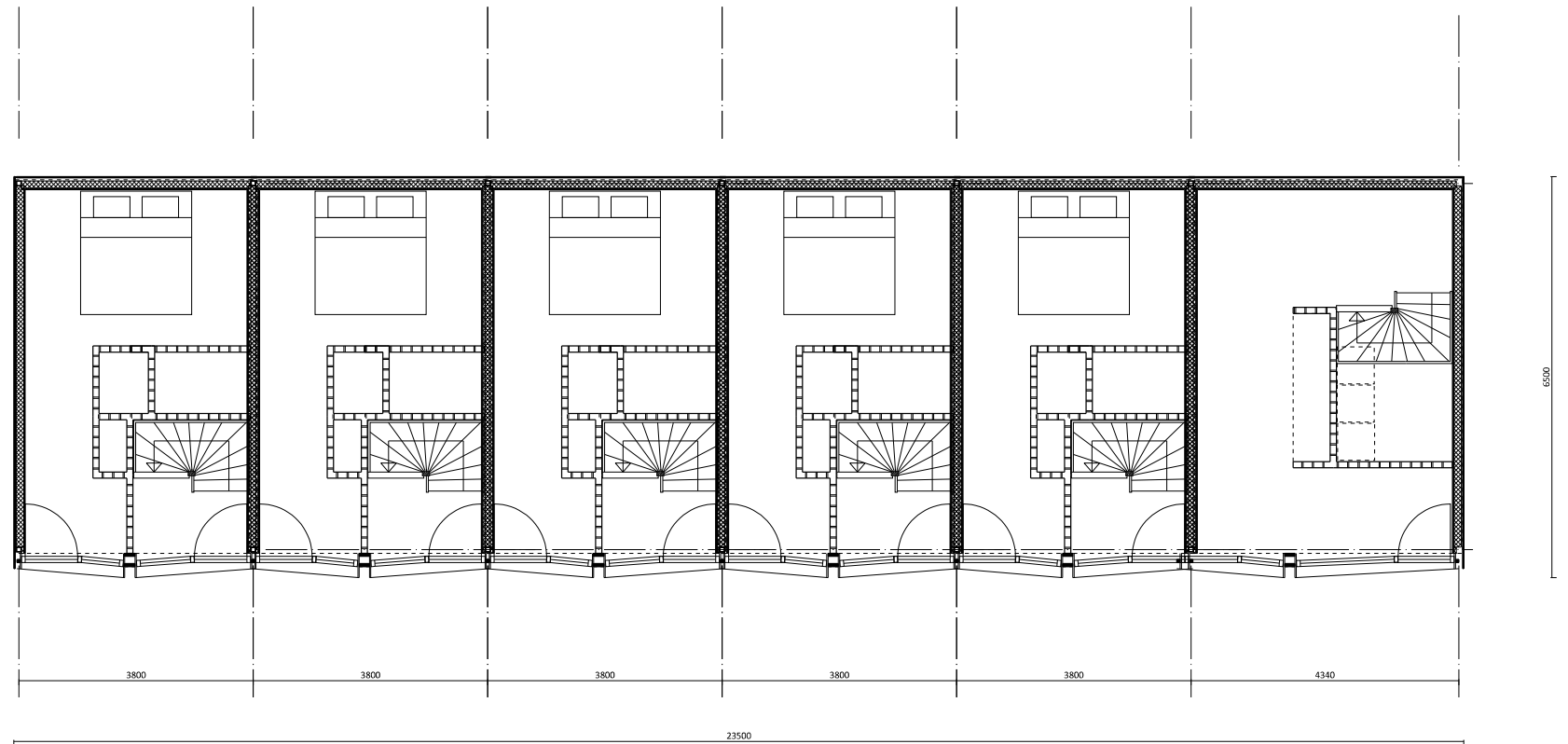
## OPENBARE RUIMTE

- Openbaar groen
- Dicht groen / hoge beplanting

Bijlage 1: Verkaveling



Bijlage 2: Tekening 402.34801 versie 2



Bijlage 3: Voorbeeldplattegrond cluster werkruimten

referentie representatief



referentie dubbel entree



referentie groene/begroeibare gevel



referentie ruime voetgangerstraat



referentie representatief hekwerk

