

Ruimtelijke uitgangspunten Prostitutiezone



Nieuwe Zandpad

01 mei 2015

Ruimtelijke uitgangspunten Prostitutiezone Nieuwe Zandpad

01 mei 2015



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	Bijlagen	20
1.1	Aanleiding	6	Bijlage 1: Verkaveling	20
1.2	De locatie Nieuwe Zandpad	6	Bijlage 2: Tekening 34801. Ontwerp.002	21
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6	Bijlage 3: Voorbeeldplattegrond cluster werkruimten	22
2	Bestaande situatie	8	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		
3	Ruimtelijke uitgangspunten	12		
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		
4	Ruimtelijke Randvoorwaarden	15		
4.1	Verantwoordelijkheden investeerder en gemeente	15		
4.2	Functies waarvoor de investeerder verantwoordelijk is	15		
4.3	Randvoorwaardelijke eisen aan de bebouwing	15		
5	Technische Randvoorwaarden	17		
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		
6	Overige randvoorwaarden	19		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van het intrekken van de laatste exploitatievergunning voor raamprostitutie in juli 2013 is onderzocht of de raamprostitutie op een andere locatie kan worden ontwikkeld. Dit heeft geresulteerd in een locatie-onderzoek wat door de raad op 10 april 2014 is vastgesteld. De raad heeft op deze datum besloten een nieuwe locatie voor raamprostitutie te ontwikkelen.

Deze locatie betreft de zone tussen het tankstation aan de Einsteindreef en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie. Uit een eerste inpassingsschets blijkt dat alle 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 randvoorwaarden. De locatie heet Nieuwe Zandpad.

Voor de locatie 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 ter inzage. Het bestemmingsplan is gelijktijdig met de omgevingsvergunning van de HAP post ter inzage gelegd. Er wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling.

1.2 De locatie Nieuwe Zandpad

Op het nieuwe Nieuwe Zandpad is er ruimte voor 162 plekken. Dit is het maximale aantal werkplekken waarvoor binnen de gemeente Utrecht, in overeenstemming met de APV, een exploitatie vergunning mag worden verleend.

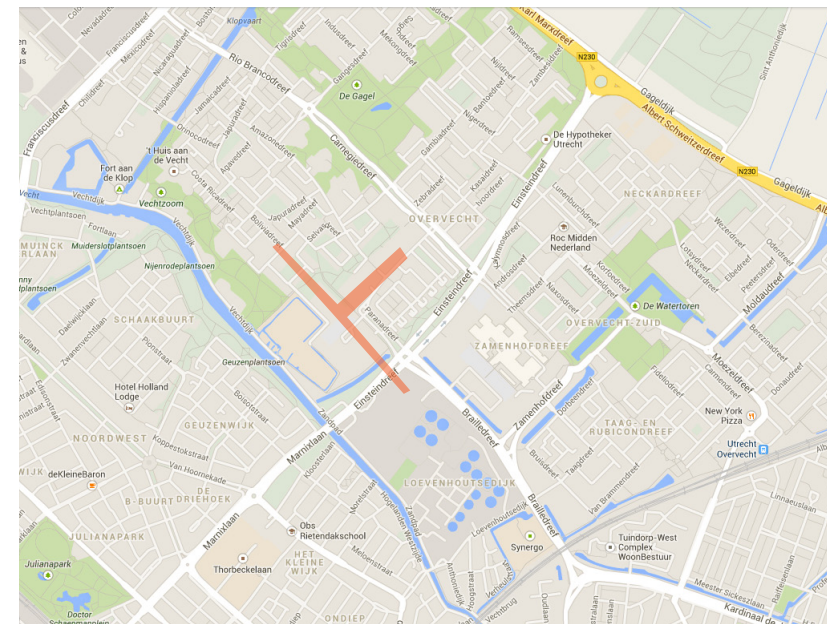
Op de nieuwe locatie worden gerealiseerd 162 ramen aansluitend op/ontsloten door een wandelgebied, voldoende parkeerplaatsen en bijhorende voorzieningen zoals kantoorruimten voor de exploitanten en een Huiskamer Aanloop Prostituees-post (HAP). Er is beperkte ruimte voor aanvullende voorzieningen zoals een gemeenschappelijk kitchenette/huiskamer of bijvoorbeeld een wasserette. Wat er uiteindelijk gebouwd gaat worden wordt sterk bepaald door de investeerder en hier ligt ook de uitdaging voor

hem om efficiënt maar met smaak 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 en oostelijk 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) ten westen en oosten. 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 gebied 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 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 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 artsensprekuren 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 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.

Deze zijn via twee verkeerslussen met elkaar verbonden.

De zone langs de Vecht

De strook langs de Vecht is 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 verkeerslussen 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 inclusief 2 parkeerplaatsen voor het kantoor van WEGRA en 4 parkeerplekken voor de HAP. In de huidige situatie is de parkeernorm 0,88.

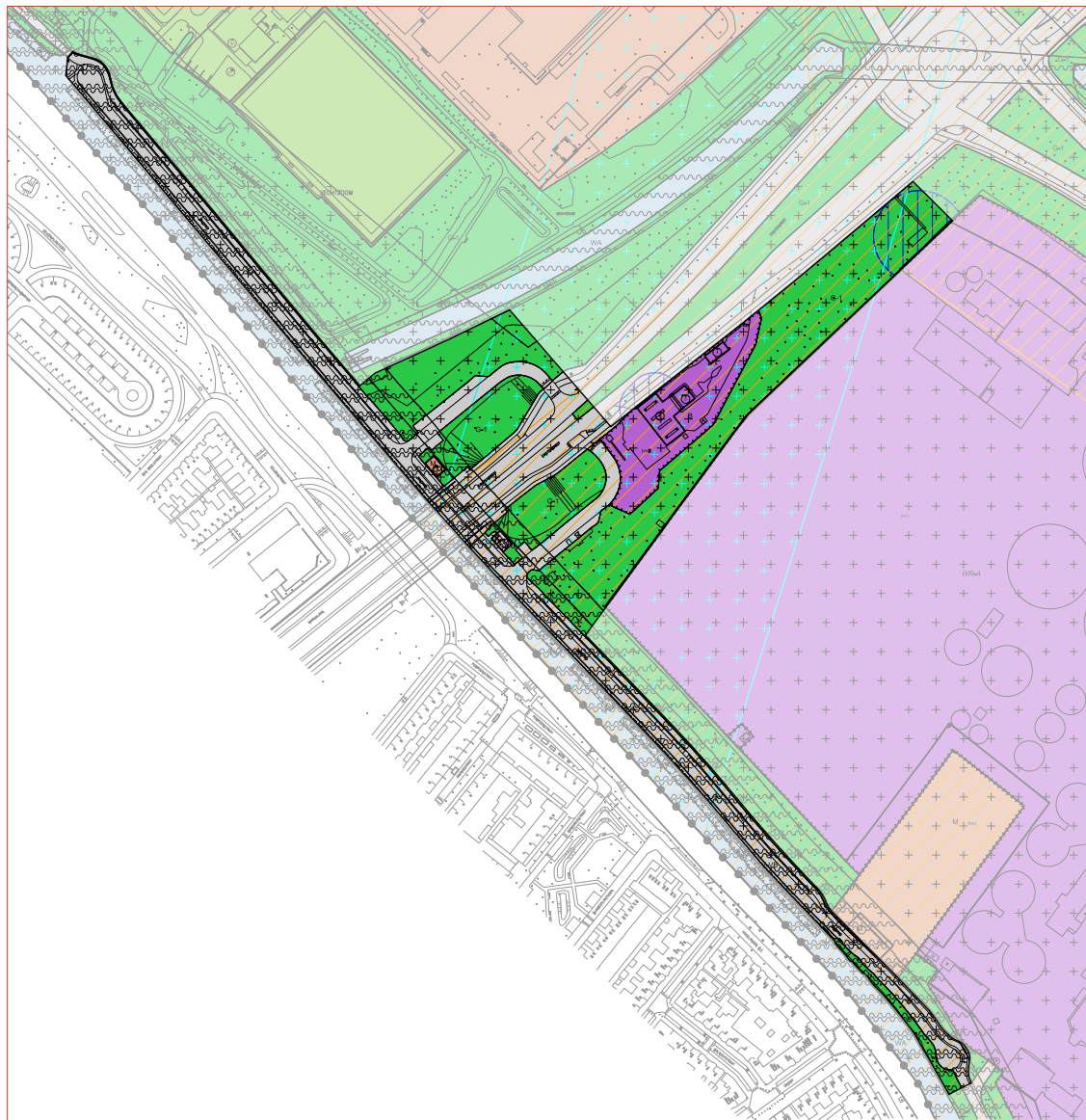
Langs de Einsteindreef loopt een fiets- en voetgangersroute. Deze zijn via de lussen verbonden met de routes langs de Vecht.

De doorgaande hoofdfietsroute en recreatieve fietsroute langs het Zandpad ligt gescheiden door hekken in naast het groen. Achter de HAP zijn er 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.

Openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is op de kruising Zandpad / Einsteindreef.



Bestemmingen

	Bedrijf
	Groen - 1
	Kantoor
	Maatschappelijk
	Verkeer
	Water

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone - industrie
	vrijwaringszone - straatpad
	veiligheidszone - lpg

Functieaanduidingen

	verkoop punt motorbrandstoffen met lpg
	raamprostitutie

Dubbelbestemmingen

	Waterstaat - Waterlopen
	Waterstaat - Waterkering
	Waarde - Archeologie

Bouwvlak

	bouwvlak
---	----------

Maatvoeringaanduidingen

	maximale bouwhoogte (m)
---	-------------------------

Het tankstation is ontsloten via de Einsteindreef.
Achter het tankstation is er een parkeerplaats voor ca 6 tot 8 taxi's.

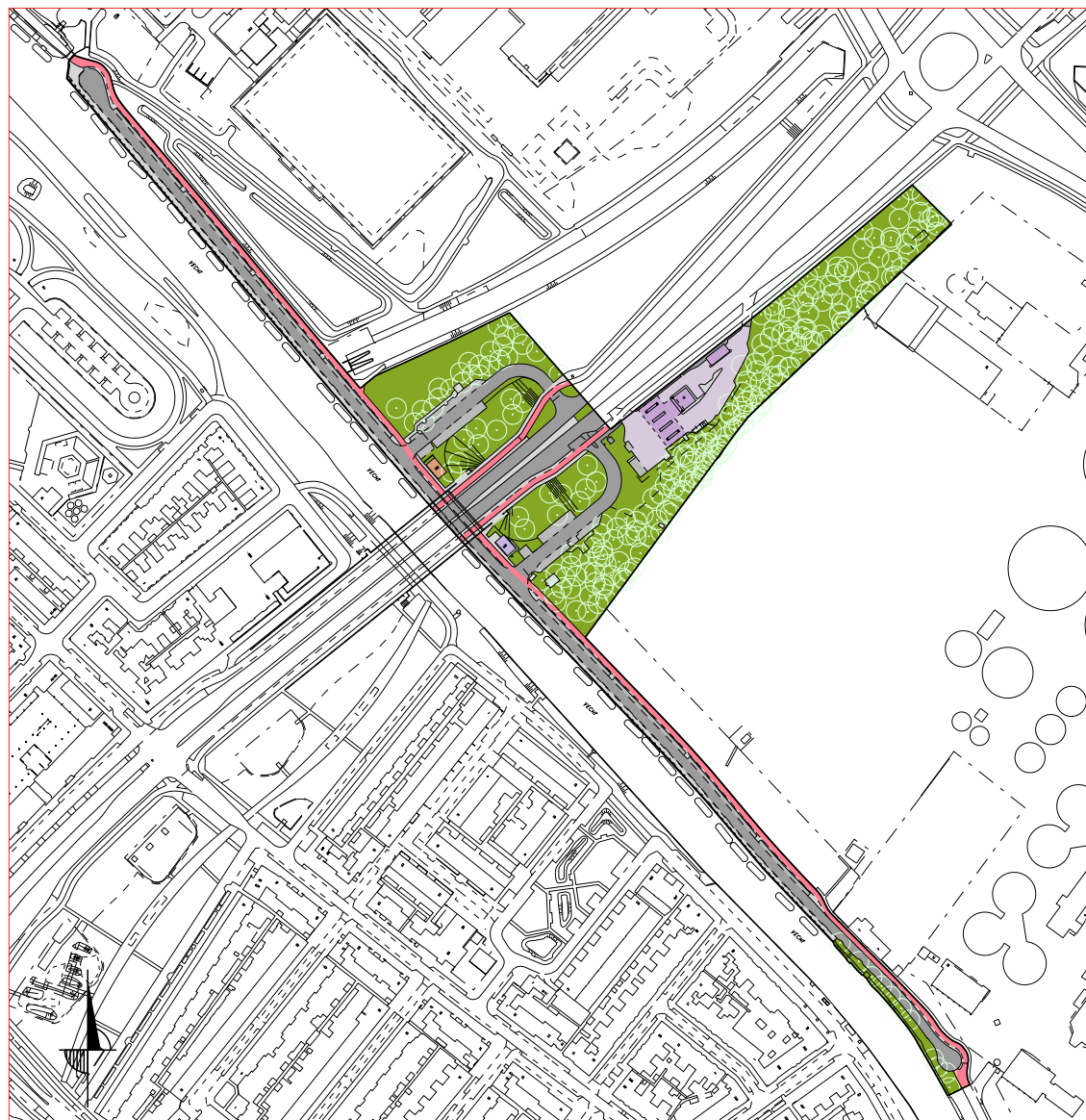
2.6 Openbare ruimte

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 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 investeerder is alleen verantwoordelijk voor het realiseren van de werkunits, 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. Bij de tender zijn apart het programma van eisen opgenomen waaraan de inschrijving van de tender moet voldoen.

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

Aan de investeerder wordt gevraagd met zorg en aandacht de werkunits en de bijbehorende kantoorruimten te realiseren. Het is belangrijk voor klant en de 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 ingebracht kan worden op een veelvoud van 10 (en een keer 12) werkunits. Hiervoor is de beschikbare strook verdeeld in eenheden van ca. 22,5 m en sommigen 23 m lang. Met een diepte van 6,6 m.

De rooilijn ligt zowel aan de straatzijde vast als aan de achterkanten van de werkunits vast.

Binnen de beschikbare ruimte is het de vraag aan de investeerder een ontwerp te maken wat voldoet aan het programma van eisen. Hoe intelligenter met de ruimte wordt omgegaan hoe beter de werkruimten en een apart kantoor voor de exploitant ingepast kan worden in de beschikbare ruimte. Naarmate de investeerder op meerdere kavels van 10 inschrijft hoe meer flexibele ruimte er is voor kantoor en eventueel aanvullende wensen vanuit exploitant en eindgebruiker in gevuld kunnen worden. Bijvoorbeeld valt te denken aan een wasserette, kitchenette of een huiskamer voor de sekswerkers. Dit laatste is nadrukkelijk geen eis maar wel een wens gezien de beschikbare ruimte.

Zoals uit de tender te lezen is kunnen er verschillende visies zijn hoe het Nieuwe Zandpad te realiseren in aantallen. Er kan een investeerder zijn die of alles wil realiseren of welke slechts een deel voor zijn rekening wil nemen. De best scorende zal uiteindelijk gegund worden.

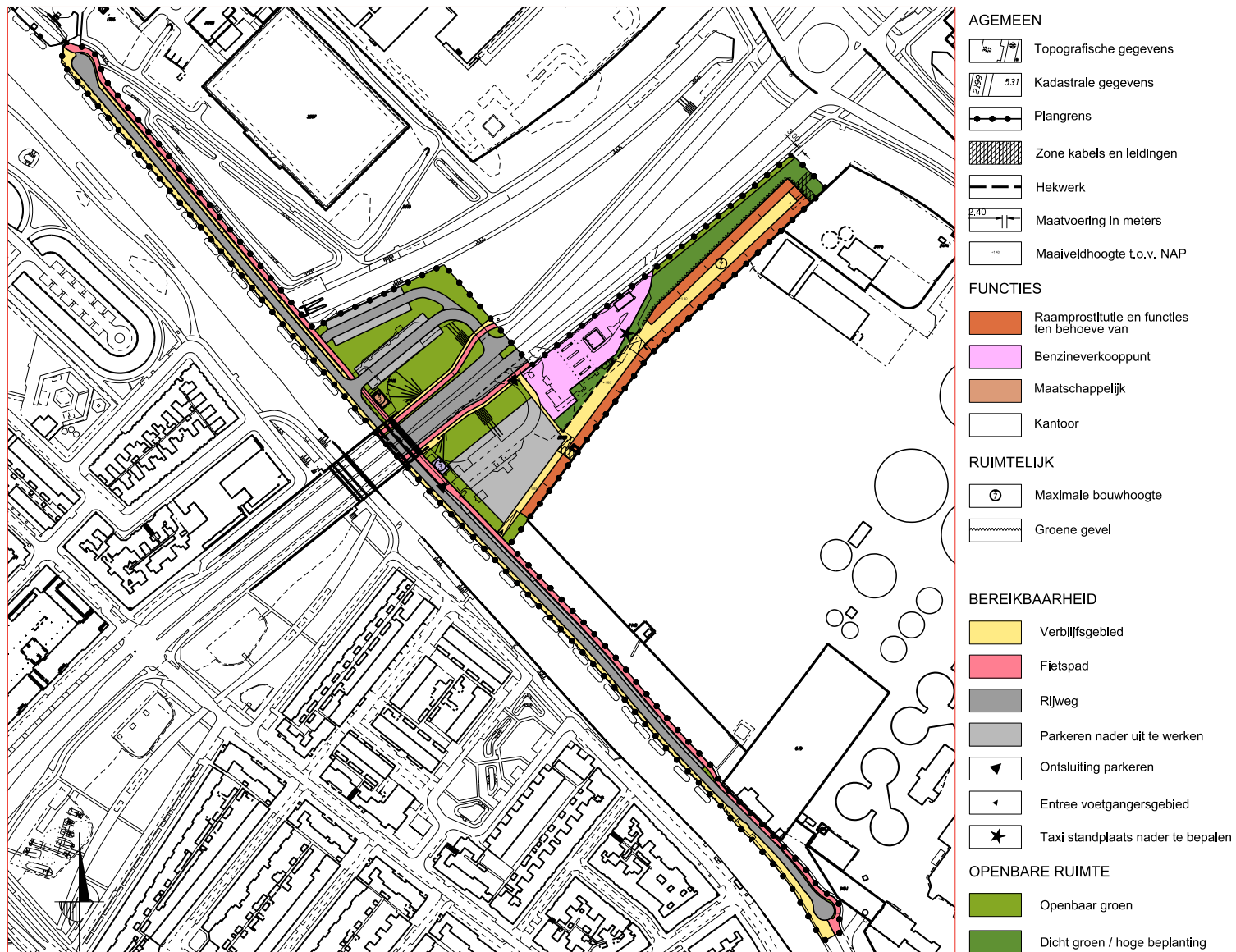
Er wordt gegund vanaf de zijde van het Zandpad. Dus eerst worden de kavels gegund vanaf het Zandpad (de open strook langs de parkeerplaats). Dan wordt de strook langzaam gevuld richting de Brailledreef de hoek om en weer terug richting het Zandpad (langs het benzinestation). Per gunning wordt de beschikbare 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 “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.

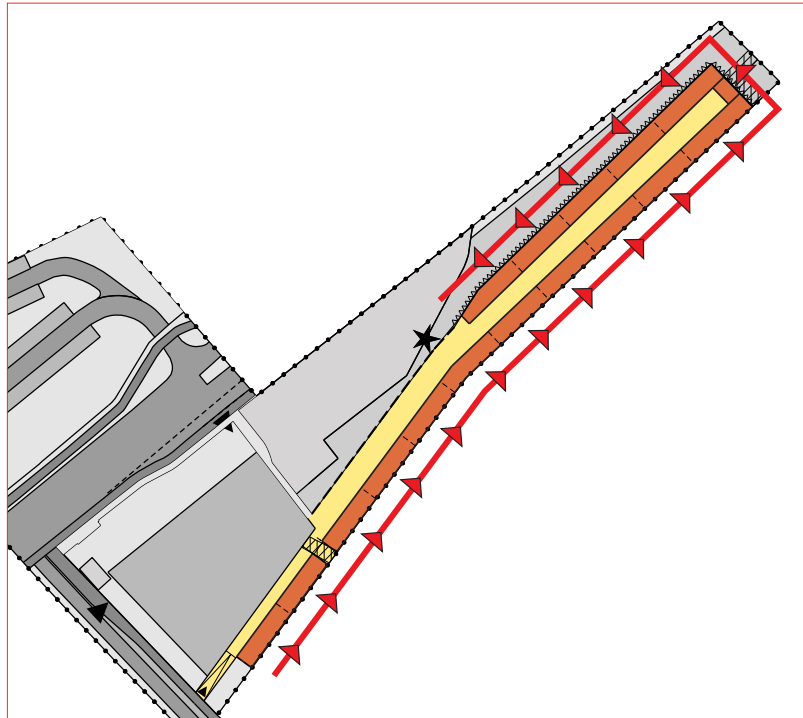


3.4 De inrichting van de openbare ruimte.

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.

Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het bestaande aanbod tussen de Einsteindreef en de Rode brug (zuidelijk deel Zandpad), aangevuld met het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de uitbreiding van het aantal werkplekken ten opzichte van de bestaande situatie. 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 welke een schetsontwerp dan wel VO van zijn buitenruimte heeft opgesteld 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 sekswerker. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat er een interactie 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 werku-nits, de 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 dé 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. 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 hun visie op bouwopgave en investering is.

Er wordt van de investeerder een concept VO verwacht, na de dialoofase, op basis van de onderstaand 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 (een minimaal 12) in te schrijven.

Als aanvullende functies en ten behoeve van de functie prostitutie is er per exploitant een kleine kantoorruimte noodzakelijk. In het plangebied is er ruimte voor één HAP (Huiskamer Aanloop Prostituees). Welke door de gemeente wordt gerealiseerd. Alle functies moeten een plek krijgen in de aangeduide bebouwingscontour

4.3 Randvoorwaardelijke eisen aan de bebouwing

Algemeen

- Er worden maximaal 162 werkruimten voor prostitutie gerealiseerd;
- er worden stroken van 6,5 diep bij 23.50 lang uitgegeven waarop maximaal 10 werkunits inclusief een kantoor moet worden gerealiseerd;
- op 1 strook is er ruimte voor 12 werkruimten inclusief een kantoor. Of er zijn op 2 stroken 11 ruimtes beschikbaar waarop de 2e verdieping een andere functie wordt ingevuld dan raamprostitutie.;
- de straatbreedte bedraagt minimaal 6,60 m bij tegenoverliggende bebouwing en minimaal 5 m bij de enkelzijdig bebouwing;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter (2 bouwlagen zonder kap);
- over de hele bouwstrook zijn er 2 bouwlagen;
- de bebouwing wordt ontsloten door een doodlopende openbare (voetgangers)straat;
- de gevel aan de (voetgangers)straat heeft een open, aantrekkelijk en representatieve uitstraling;
- 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 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 en vormt zich naar de groene omgeving, is vandalisme- en inbraakbestendig. 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;

- elke werkruimte voor prostitutie heeft een eigen huisnummer;
- alle werkruimten worden voorzien van een alarmeringssysteem welke alleen is aangesloten met het kantoor van de bijbehorende exploitant wat in overleg met de exploitanten wordt bepaald;
- openbare ruimte en werkruimten moeten (van buiten af) overzichtelijk blijven;
- er moet worden gebouwd overeenkomstig het bouwbesluit.

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 m²;
- 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 welke de enige ingang is van de kantoorruimte ;

5 Technische Randvoorwaarden

5.1 Kabels en leidingen

Door de gemeente Utrecht is een oriëntatieverzoek Kabels en Leidingen gedaan. *De verstrekte gegevens zijn verwerkt op tekening 34801.Ontwerp.002 Hier moet een nieuwe tekening voor komen (is nu een montage)* (bijlage 2). De op basis van dit verzoek verstrekte gegevens worden indien gewenst digitaal beschikbaar gesteld. De verstrekte kabels en leidingen informatie dient slechts ter informatie.

5.2 Hoogteligging

Door de gemeente Utrecht is een oriëntatieverzoek Kabels en Leidingen gedaan. *De verstrekte gegevens zijn verwerkt op tekening 34801.Ontwerp.002 Hier moet een nieuwe tekening voor komen (is nu een montage)* (bijlage 2). De op basis van dit verzoek verstrekte gegevens worden indien gewenst digitaal beschikbaar gesteld. De verstrekte kabels en leidingen informatie dient 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 6,60 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 pas aangelegd wanneer alle nutsvoorzieningen zijn aangebracht.

5.5 Afwatering, riolering en nutsvoorzieningen

- Afvoer van de werkruimten voor prostitutie, kantoren en HAP (hemel- en drinkwaterafvoer) 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 ruimten 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 pandig mantelbuis voor de voeding van de openbare verlichting bevindt dient de investeerder in de gevel een van buitenaf bereikbare ruimte voor een zekeringskastje op te nemen. Deze zekeringskast 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, Nieuwe Zandpad, Overvecht

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. archeologievergunningplichtig zijn. Voor het gebied met een archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen vanaf 1000 m² en dieper dan 50 cm. archeologievergunningplichtig zijn.

Uitsnede Archeologische
Waardenkaart

Volgens de gemeentelijke verordening op de Monumentenzorg, moet de initiatiefnemer 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 de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht (030-2863990)

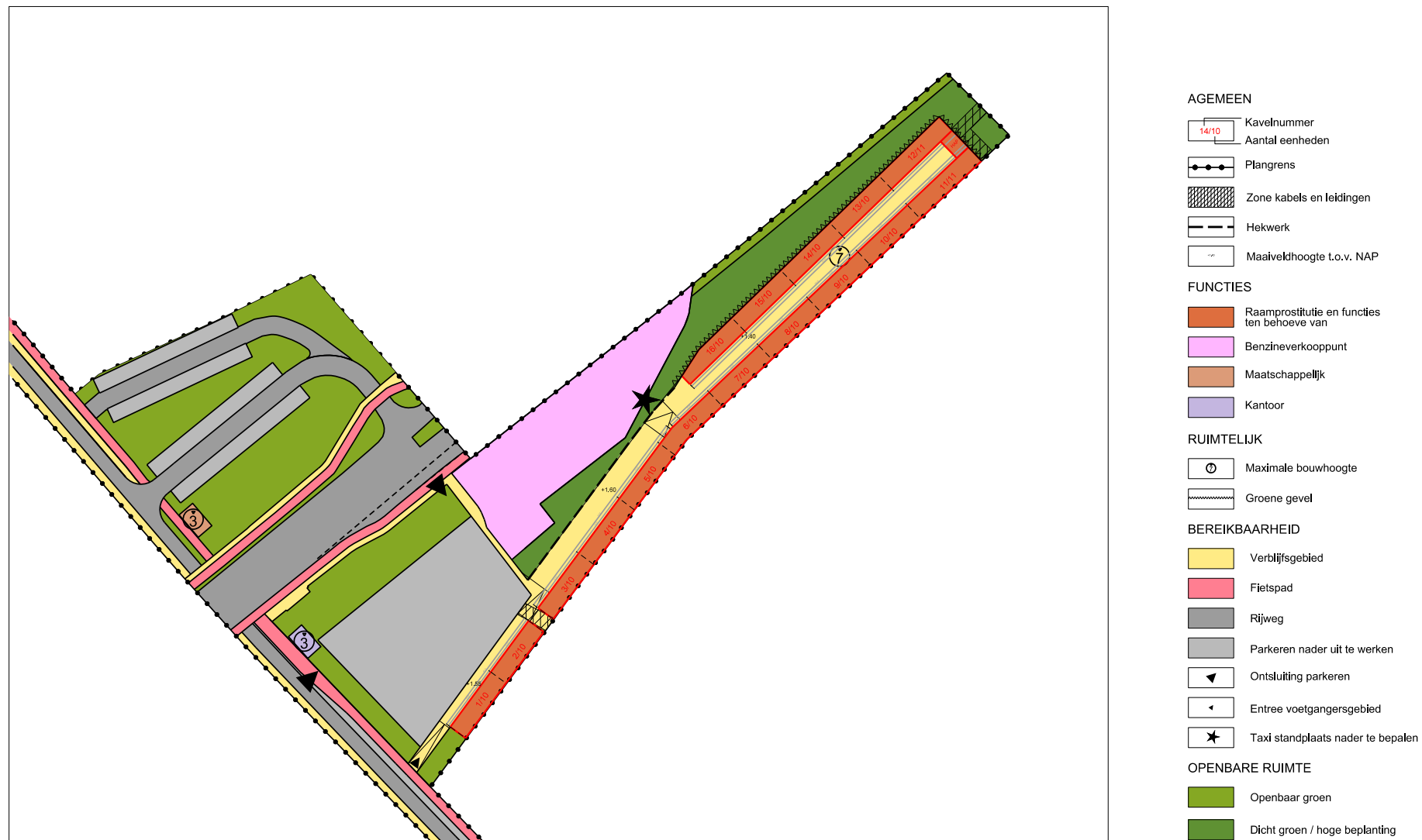


- Beschermd archeologisch Rijksmonument
- Gebied van hoge archeologische waarde
- Gebied van hoge archeologische verwachting
- Gebied van archeologische verwachting
- ▨ Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld
- ★ Locatie Nieuwe Zandpad

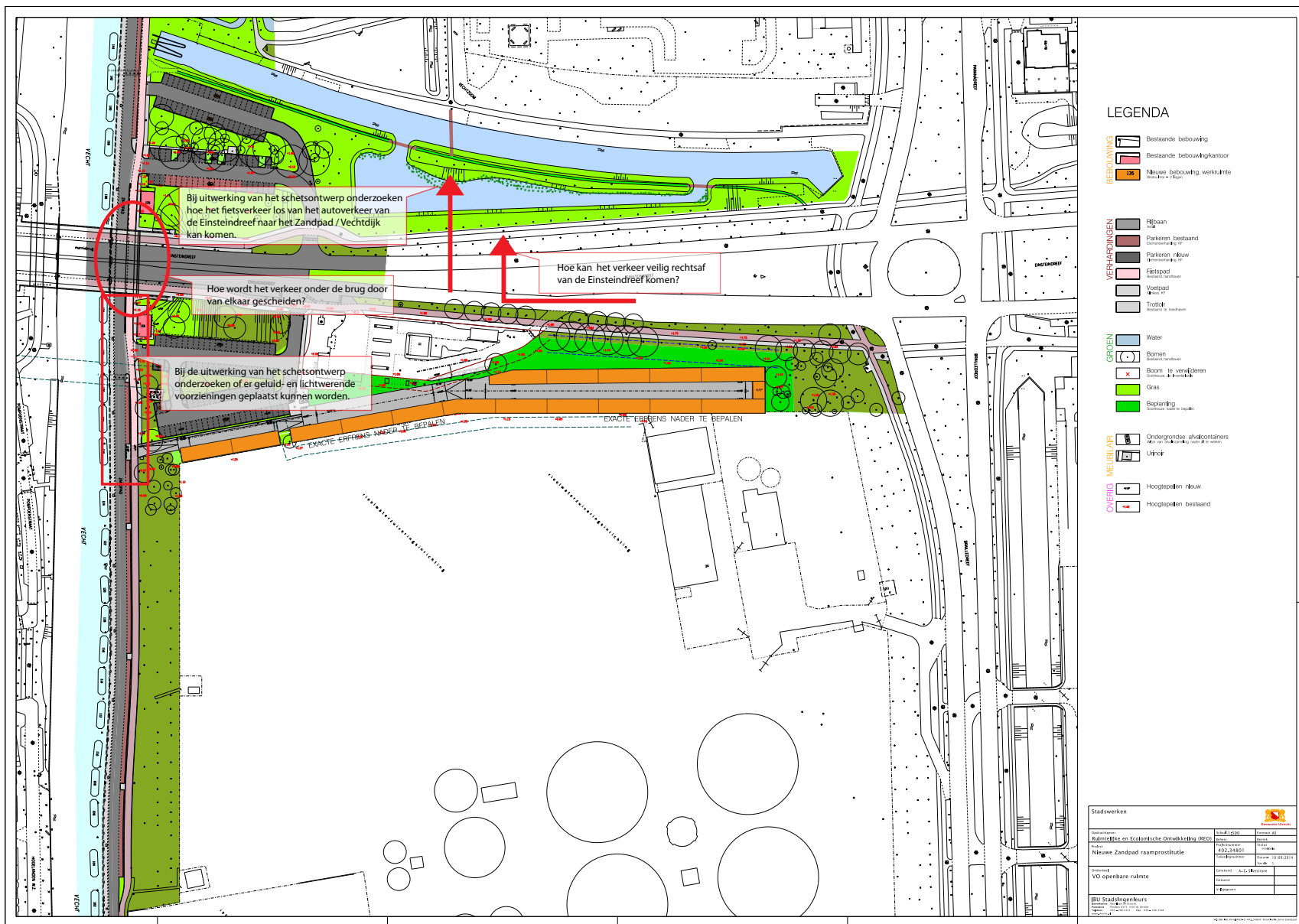
6 Overige randvoorwaarden

- 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 datavoorstel wanneer de volgende fase gerealiseerd wordt. Vanaf die datum wordt ook de huur betaald. Of zo mogelijk eerder wanneer hij besluit eerder de volgende fase te realiseren.
- De investeerder mag in de realisatiefase (tijdens de bouw) werken met onderaannemers. De gemeente dient hiervoor 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 doorf derden worden uitgevoerd;

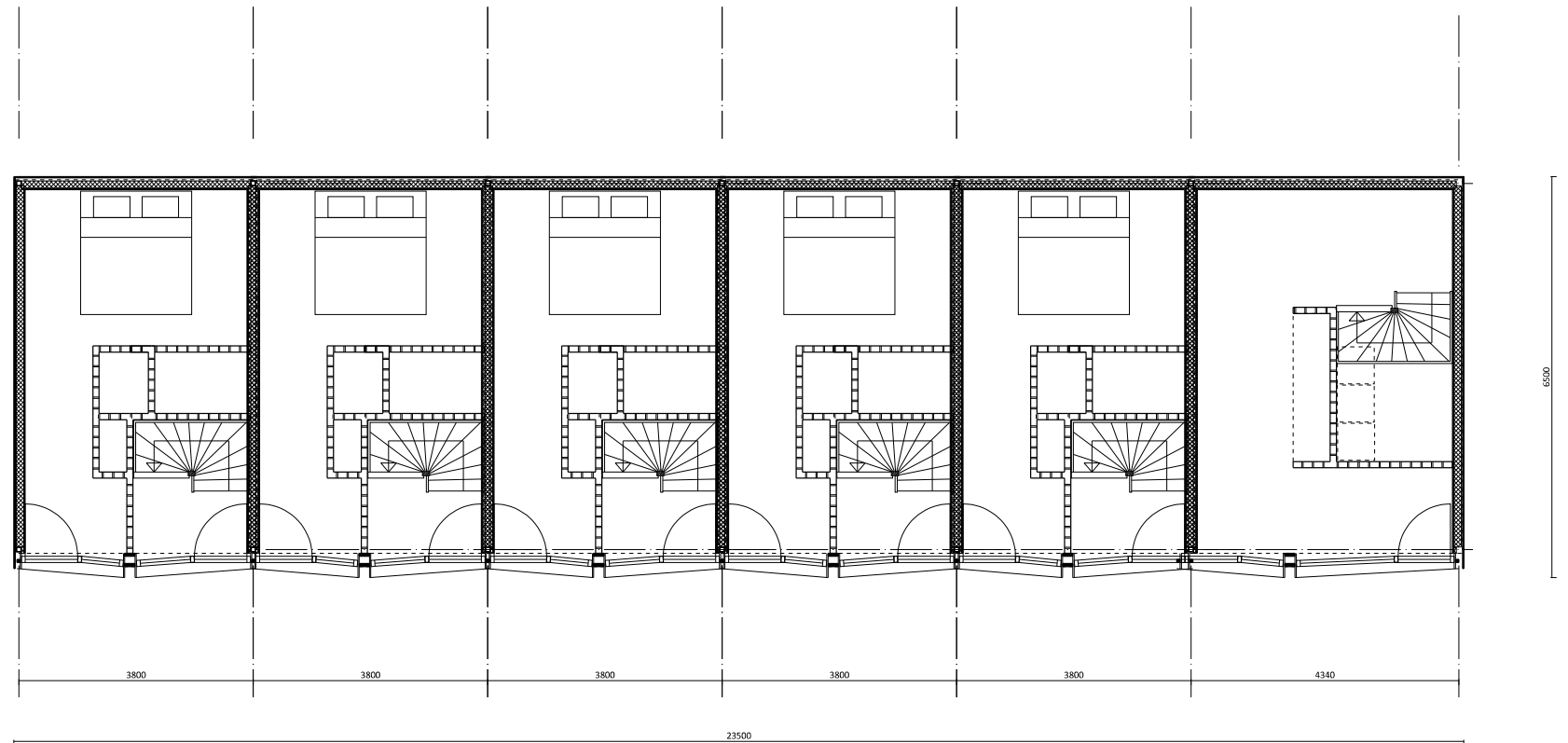
Bijlagen



Bijlage 1: Verkaveling



Bijlage 2: Tekening 34801. Ontwerp.002



Bijlage 3: Voorbeeldplattegrond cluster werkruimten

referentie representatief



referentie dubbel entree



referentie groene/begroeibare gevel



referentie ruime voetgangerstraat



referentie representatief hekwerk

