





## Colofon

### Projectgroep

Amelia Lukmanto	Stedenbouw
Arjan Godthelp	UVO/Sport
Cees van der Weerd	Ecologie
Erik Broeke	Water
Inge te Kulve	Wonen
Jan Cornelis van der Vliet	Water
Kees Fijnaut	Verkeer
Loes van Voorthuysen	Natuurinclusief Bouwen
Michel de Bondt	Onderwijs
Olivier de Jonge Oudraat	Wijkadviseur
Patrick Nan	Planeconomie
Joost Broeke	Omgevingsrecht
Ronald Loeve	Water, klimaatadaptief en riolering
Tim Koert	Afval

### Projectmanagement

Jurgen Prins  
Else Gerritse

Projectmanager

### Opdrachtgever, Wethouder

Dick Polman

### Grafische realisatie

Bureau ANL

### Versiedatum

Mei 2023



Bureau *ANL*

In samenwerking met de projectgroep

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1. Inleiding</b>	<b>4</b>	<b>Hoofdstuk 5. Openbare ruimte</b>	<b>16</b>
1.1 Ligging en begrenzing plangebied		5.1 Voorlopig ontwerp	
1.2 Deelgebieden van Zuilense Vecht		5.2 Kabels en leidingen	
1.3 Doel en leeswijzer		5.3 Noodhulpdiensten route	
		5.4 Principe dwarsdoorsneden	
<b>Hoofdstuk 2. Kaders</b>	<b>8</b>	<b>Hoofdstuk 6. Thema's</b>	<b>26</b>
2.1 Vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en het InrichtingsProgramma van Eisen-Functioneel Ontwerp (IPvE-FO)		6.1 Verkeer-parkeren	
2.2 Programma		6.2 Duurzaamheid	
2.3 Opgave		6.3 Natuur	
<b>Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundige visie</b>	<b>10</b>	<b>Hoofdstuk 7. Vervolg</b>	<b>30</b>
3.1 Ruimtelijke opzet		7.1 Ontwikkelstrategie	
		7.2 Financiële uitvoerbaarheid	
<b>Hoofdstuk 4. Stedenbouwkundig plan</b>	<b>12</b>	7.3 Planning besluitvorming	
4.1 Bouwblokken			
4.2 Rooilijn			
4.3 Binnenterrein			
4.4 Bouwregels blokken			
4.5 Welstand			

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Plan voor de ontwikkeling van de Woonbuurt Zuilense Vecht. Dit ontwerp is de uitwerking van het Gebiedsplan Zuilense Vecht en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Woonbuurt Zuilense Vecht. In het SPvE staan de randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling. In het Stedenbouwkundig Plan (SP) staan de ontwerptekeningen, technische uitwerkingen en bouwregels van de bouwvelden als kader. Het kader waar de ontwikkelende partij het plan kan ontwerpen. Binnen dit kader zijn er voldoende mogelijkheden om een goed en haalbaar plan te ontwerpen. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte direct rondom de bouwvelden.

## 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tegenover de bestaande woonwijk Op Buuren, aan de Sportparkweg. De Sportparkweg grenst aan de noordwestzijde van het plangebied. Aan de noordoostzijde ligt de Burgemeester Norbruislaan. Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde aan het park van de tennisvereniging Luck Raeck. Aan de zuidoost-zijde grenst het gebied aan de sportvelden.



### 1.2 Deelgebieden van Zuilense Vecht

Het plangebied is onderdeel van project Zuilense Vecht en het totale project omvat twee gemeenten. Buiten het plangebied is er nog een herontwikkeling gaande van het wegprofiel van de Sportparkweg. Er komt een nieuwe wegindeling op de Sportparkweg waarbij de oversteekbaarheid van de weg wordt verbeterd. De aanleg van de deelgebieden worden op elkaar afgestemd.

Deelgebied	VO-IP (gezamenlijk SV & UT)	Opdrachtgever	Tekenaar
	<b>Park + Lint</b>		
UT-Lint1	Lint	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-Lint2	Lint	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-Lint3	Lint	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-Lint4	Lint	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
SV-Lint	Lint	Gem. Stichtse Vecht	HOSPER/SI
UT-G1	Park	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-G2	Park	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-G3	Park	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
SV-G1	Park	Gem. Stichtse Vecht	HOSPER/SI
SV-G2	Park	Gem. Stichtse Vecht	HOSPER/SI
UT-Lint3	Kiosk (locatie n.t.b.)	Gem. Utrecht Ruimte (tender/gunning/extern)	HOSPER/SI
UT-padel	Padel banen	Gem. Utrecht (UVO) (gunning)	extern
UT-Lint3	Speeltuin/Waterspeeltuin Utrecht	Gem. Utrecht (Ruimte) (gunning aan extern bureau)	Carve/HOSPER/SI
SV-Lint	Skatepark Stichtse Vecht	Gem. Stichtse Vecht	Carve/HOSPER/SI
Lint	Speel/urban)sporttoestellen	Gem. Utrecht (UVO)/ Gem. Stichtse Vecht	Carve/HOSPER/SI
UT-Sp1	Velden Elinkwijk Dominators	Gem. Utrecht (UVO)	SI
UT-Sp2	Deelvelden Utrecht	Gem. Utrecht (UVO)	SI
UT-SpAcc	Clubhuis Elinkwijk Dominators	U.S.V. Elinkwijk ism UVO	extern
SV-Sp1	Velden DWSM v. v. Maarssen	Gem. Stichtse Vecht	extern
SV-Sp2	Oefenveld	Gem. Stichtse Vecht	SV-Club
SV-Sp3	Velden Luck Raeck	Luck Raeck / Gem. Stichtse Vecht	SV-Club
SV-Sp4	OVVO hal	Gem. Stichtse Vecht	SV-Club
SV-SpAcc	Clubhuis DWSM v. v. Maarssen	DWSM v. v. Maarssen	extern
VO-IP Sportparkweg	Buiten plangebied: VO-IP Sportparkweg	Gem. Stichtse Vecht	HOSPER
	<b>Parkeeren</b>		
SV-P1	parkeerterrein aan Sportparkweg	Gem. Stichtse Vecht	HOSPER/SI
UT-P1	parkeerterrein sporthal Zuilen	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-P2	parkeerterrein Burgemeester Norbruislaan	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
UT-P3	parkeerterrein nieuwe Oosterleestraat	Gem. Utrecht	HOSPER/SI
	<b>SP Bouwgebied Stichtse Vecht</b>		
SV-W1	Bouwgebieden	Gem. Stichtse Vecht (tender)	extern
SV-W1	Openbare ruimte / Civiel	Gem. Stichtse Vecht (tender)	extern
SV-school	Onderwijslocatie	Gem. Stichtse Vecht / KBS de Pionier	extern
	TEO / WKO installatie SV		extern
	<b>SP Bouwgebied Utrecht</b>		
UT-W1	Bouwgebieden	Gem. Utrecht / Ruimte	Ruimte
UT-W2	Bouwgebieden	Gem. Utrecht / Ruimte	Ruimte
	Openbare ruimte	Gem. Utrecht / Ruimte	Ruimte / SI
	TEO / WKO installatie UT		extern

Lijst van deelgebieden





### 1.3 Doel en leeswijzer

Het SP geeft een maatvast plan voor het gebied op basis van de vastgestelde ruimtelijke en programmatische kaders. Voor de openbare ruimte wordt het plan gemaakt op VO+ (Voorlopig Ontwerp) niveau. Dit SP is de basis waarop de grondexploitatie van de woonbuurt (GREX) wordt berekend en vormt het kader waar de ontwikkelende partij het plan kan ontwerpen. Het is een nadere uitwerking van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in het SPvE.

#### **Toelichting op de hoofdstukken**

Elk hoofdstuk behandelt een apart onderdeel van de totale opgave zoals in het hoofdstuk 2 is beschreven.

**Hoofdstuk 1** bestaat uit de inleiding, vertelt de context en gaat in op de ligging van het plangebied. Ook worden hier het doel van het SP beschreven.

**Hoofdstuk 2** beschrijft de vastgestelde beleidskaders waar dit SP op is gebaseerd. Het SPvE wordt hier op hoofdlijnen in beeld gebracht. Daarnaast worden het programma en de opgave van dit SP uitgebreid beschreven.

**Hoofdstuk 3** presenteert de stedenbouwkundige visie voor de woonblokken van Zuilense Vecht. De visie benoemt de ruimtelijke opzet in zijn context van de omringende gebieden en in relatie tot de Zuilense Vecht als geheel.

**Hoofdstuk 4** gaat in op de principes van de bouwblokken, de bouwregels en het welstandproces worden hier uitgelegd.

**Hoofdstuk 5** gaat over de openbare ruimte van het woongedeelte in Zuilense Vecht, de bijzondere plekken in het gebied en de ondergrondse infrastructuur.

**Hoofdstuk 6** behandelt uiteenlopende technische planaspecten, zoals de verkeersontsluiting en parkeren, duurzaamheid en natuur.

**Hoofdstuk 7** bespreekt de vervolgstappen voor het SP, met aandacht voor de gewenste ontwikkelstrategie, de financiële uitvoerbaarheid en de planning.





## Hoofdstuk 2 Kaders

Dit hoofdstuk beschrijft de vastgestelde kaders in ruimtelijke uitgangspunten en het programma als basis voor het SP.

### 2.1 Vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en het InrichtingsProgramma van Eisen-Functioneel Ontwerp (IPvE-FO, Sportief park en lint)

Het SPvE en het IPvE-FO zijn de uitwerking van het Gebiedsplan deel A, dat op 17 december 2020 unaniem door de gemeenteraad Stichtse Vecht is vastgesteld. Deel A omvat de hoofdlijnen en leidende principes van het plan en is vastgestelde kader voor de verdere ontwikkeling van het project. Deel B, dat bestaat uit de toelichting, is niet door de gemeenteraden vastgesteld. Desalniettemin vormt deel B de basis voor het SPvE en IPvE-FO. Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht ingestemd met de reactienota's op het SPvE en IPvE-FO. Beide documenten zijn hiermee vastgesteld. Het SPvE is het ruimtelijke kader voor de bebouwing inclusief de sportvereniging. Het IPvE-FO is het ruimtelijk kader voor het Sportief park Zuilense Vecht en de Sportieve Strip, alsmede voor de buitenruimte.

Dit SP gaat in op de woonbouvvelden. Door de huidige ontwikkelingen als stijgende bouwkosten en rentes, schaarste grondstoffen, worden sommige uitgangspunten uit het SPvE alsnog kritisch bekeken. Hiermee heeft de ontwikkelende partij voldoende mogelijkheden om het plan te realiseren binnen de beoogde kwaliteit. Denk bijvoorbeeld aan het opstellen van een minimale bouwhoogte van de begane grond verdieping van 3,5 meter in het SPvE. In het SP wordt dit bijgesteld en alleen toegepast op de bouwblokken aan de Strip en Sportvelden.

### 2.2 Programma

Het programma gaat uit van de bouw van 125-150 duurzame woningen in een goede mix van huur en koopwoningen met een verscheidenheid aan doelgroepen. De ambitie is om minimaal 30% sociale woningbouw, 14% middeldure koop en 56% dure koop te realiseren.

### 2.3 Opgave

Zuilense Vecht ligt op een strategische locatie. Het ligt op een korte afstand van de afslag N230 vanuit Amsterdam of Utrecht. Het Amsterdam-Rijnkanaal aan de zuidwestkant van het plangebied zorgt voor de dynamiek van het vaarverkeer. Het Slot Zuylen en de parkachtige omgeving hebben een positieve impact op het plangebied, waarin het langzaamverkeer-netwerk een belangrijke rol krijgt.

Het doel is om ervoor te zorgen dat het plangebied zo goed mogelijk in de omgeving past, daarom zijn deze doelstellingen geformuleerd:

- Het creëren van een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen.
- Het stimuleren van bewegen door het verbeteren en versterken van de bestaande sportaccommodaties.
- Het voortzetten van de parkstructuur door het toevoegen van de strip met informele sport-gerelateerde functies. Denk bijvoorbeeld aan joggen, wandelen, skaten, calisthenics, streeftrun, etc.
- Het verbeteren van het fietsnetwerk naar, vanaf en door het plangebied heen.





De overzichtskaart uit het IPVE/FO Zuilense Vecht.



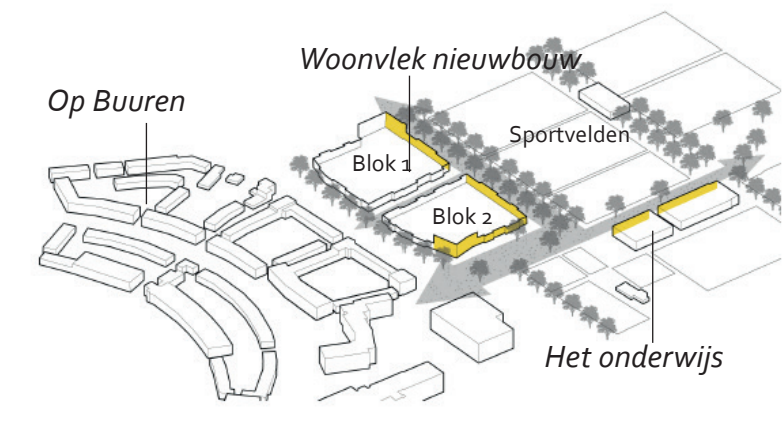
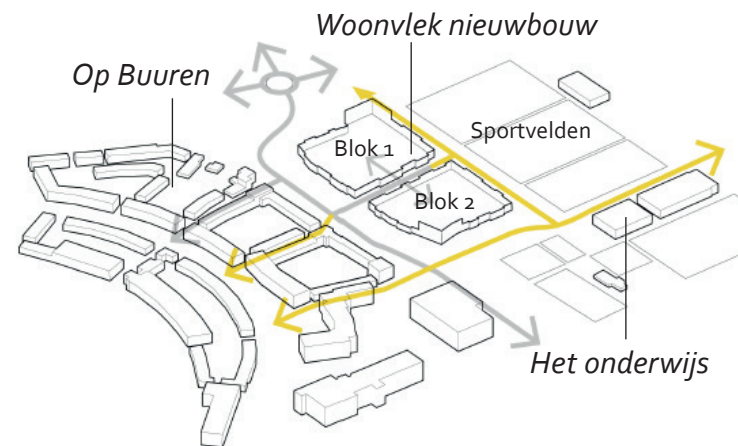
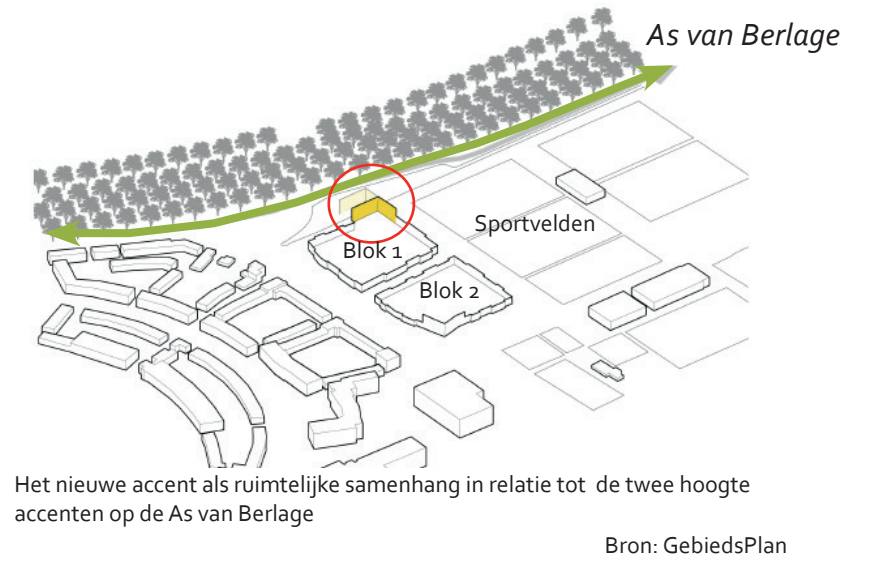
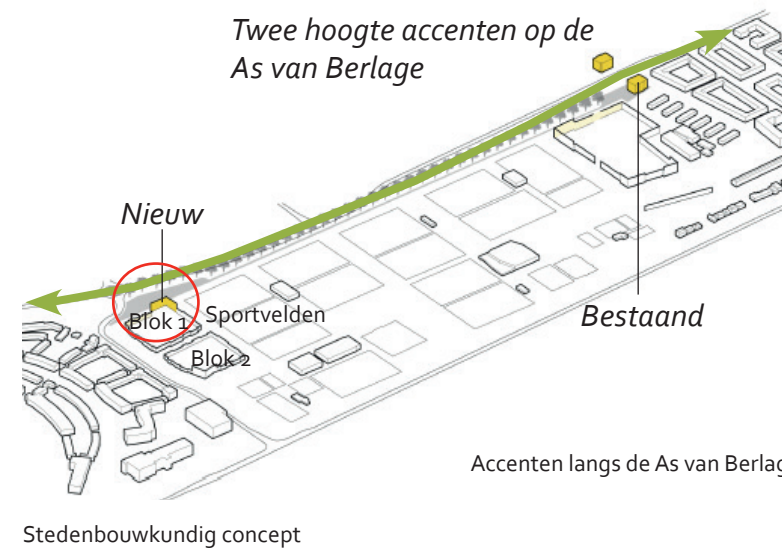
## Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige visie

### 3.1 Ruimtelijke opzet als geheel

Het concept voor het woonveld van Stichtse Vecht is dat het een schakel vormt tussen de bestaande bebouwing van Op Buuren en het Sportief park. Het woonveld krijgt hoogwaardige voorkanten naar het Sportief park en de openbare ruimte erlangs is groen en autovrij. De bebouwing langs het Sportief park vormt een wand die het park begeleidt. Langs de sportvelden is een iets hogere bouwhoogte toegestaan in aansluiting op de grote maat van het park en ten behoeve van vrij zicht vanuit de woonkamer. Extra bouwhoogte langs de Sportieve Strip is niet toegestaan in verband met de beperkte breedte van de strip op deze plek. Een hoekaccent benadrukt de entree van de Strip. Daarnaast komt het parkgevoel in het woonveld terug door middel van het toepassen van groene profielen met minimale infrastructuur en eenzelfde materialisatie als het Sportief park. De openbare ruimte langs het park is onderdeel van de uitwerking ervan. Met uitzondering van een smalle zone met het fietspad die direct grenst aan de bouwblokken aan de sportvelden. Deze zone zal worden bestemd voor privé voortuinen van de bouwblokken.

#### Accenten langs de As van Berlage

De Burgemeester Norbruislaan en de Sweserengseweg maken deel uit van de As van Berlage als belangrijke stedenbouwkundige structuur. In Utrecht staat een hoogteaccent die deze as accentueert. Bij de Zuilenselaan verandert de as: de weg buigt af en de boomsoort verandert. De structuur van Zuilense Vecht (water en sportvelden) volgt echter wel de As van Berlage. Een hoekaccent in het nieuwe woonveld van Stichtse Vecht zorgt voor een logische ruimtelijke beëindiging van deze structuur in Zuilense Vecht en een herkenbaar begin van het bebouwde gebied. Het vormt daarmee ook een stedenbouwkundige reactie op de 'Utrechtse hoogteaccent'. De watergang wordt verbreed tot een aantrekkelijke representatieve waterpartij rondom dit hoekaccent. De mate waarin het hoekaccent 'naar voren' kan komen, het water in, staat op maat aangegeven in de bepaalde bandbreedte in dit SP. Voor een goede relatie met de Sweserengseweg en de Burgemeester Norbruislaan, krijgt het woonveld hoogwaardige voorkanten naar de Sweserengseweg en is de openbare ruimte langs de As van Berlage groen en autovrij. De bebouwing vormt een wand die de As van Berlage begeleidt; een wand met diversiteit in bouwhoogte en een architectonische uitstraling. Deze hoek vormt een representatieve kant vanuit Maarsen en mag een stedelijke en stevige uitstraling hebben die passend is voor de omgeving. Het hoekaccent kan worden gezien als de entree van het woonblok vanuit Maarsen.



Minimale auto-ontsluiting in verband met het parkgevoel en zoveel mogelijk ruimte bieden voor de voetgangers. Voetgangers zijn (bijna) overal leidend

De bebouwing begeleidt het Sportief park



### **Compositie en schaal**

Een goede aansluiting tussen de nieuwe bebouwing langs de Sportparkweg en de bestaande bebouwing van Op Buuren aan de overzijde, is essentieel. Uitgangspunt voor zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectuur is dat beide zijden van de Sportparkweg als één woonwijk worden ervaren. De bestaande bebouwing van Op Buuren bestaat uit traditionele gesloten bouwblokken met parkeren in binnenhoven en is gedeeltelijk gebaseerd op een karakteristiek Vechtdorp. De uitstraling is informeel, dorps, kleinschalig en gedifferentieerd. De bouwblokken bestaan vooral uit rijwoningen met grotere appartementen volumes op de hoekpunten en langs openbare ruimtes met een grote maat. Voor de nieuwe woonvelden van het Sportief park wordt hetzelfde principe aangehouden: gesloten bouwblokken met parkeren in de Dorpsrand (langs de Sportparkweg), appartementen-volumes en grondgebonden woningen op de hoekpunten en langs openbare ruimtes met een grote maat. Het bewonersparkeren vindt plaats op de binnenterreinen. Dit kan op het maaiveld, inpandig en/of (half-) verdiept in gebouwde parkeervoorzieningen tot maximaal 1 laag.

## Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk worden de volgende onderwerpen beschreven: bouwblokken, rooilijn, binnenterrein, bouwregels en Welstand.

### 4.1. Bouwblok

Het woonveld is compact en eenvoudig, ingedeeld in twee gelijkwaardige bouwblokken; blok A en blok B. De hoeken A.1 en B.6 bestaan uit grondgebonden woningen, beneden bovenwoning of appartementen van 2 tot 4 bouwlagen met kap. Een kap telt als een halve bouwlaag. Halve bouwlaag betekent dat de helft van het vloeroppervlakte stahoogte heeft. De toegestane maximale bouwhoogte is 12,5 meter, behalve bij het accent in het blok A.3.1 waar maximaal 17 meter is toegestaan. Dit accent bestaat uit appartementen en heeft een relatie met de 'hoogteaccent van Utrecht'. Dit maakt daarmee onderdeel uit van de As van Berlage zoals eerder is genoemd. Het accent is passend in de omgeving in schaal en heeft een verhouding tussen bouwdiepte-lengte en de bouwhoogte van 1 op 1,5.

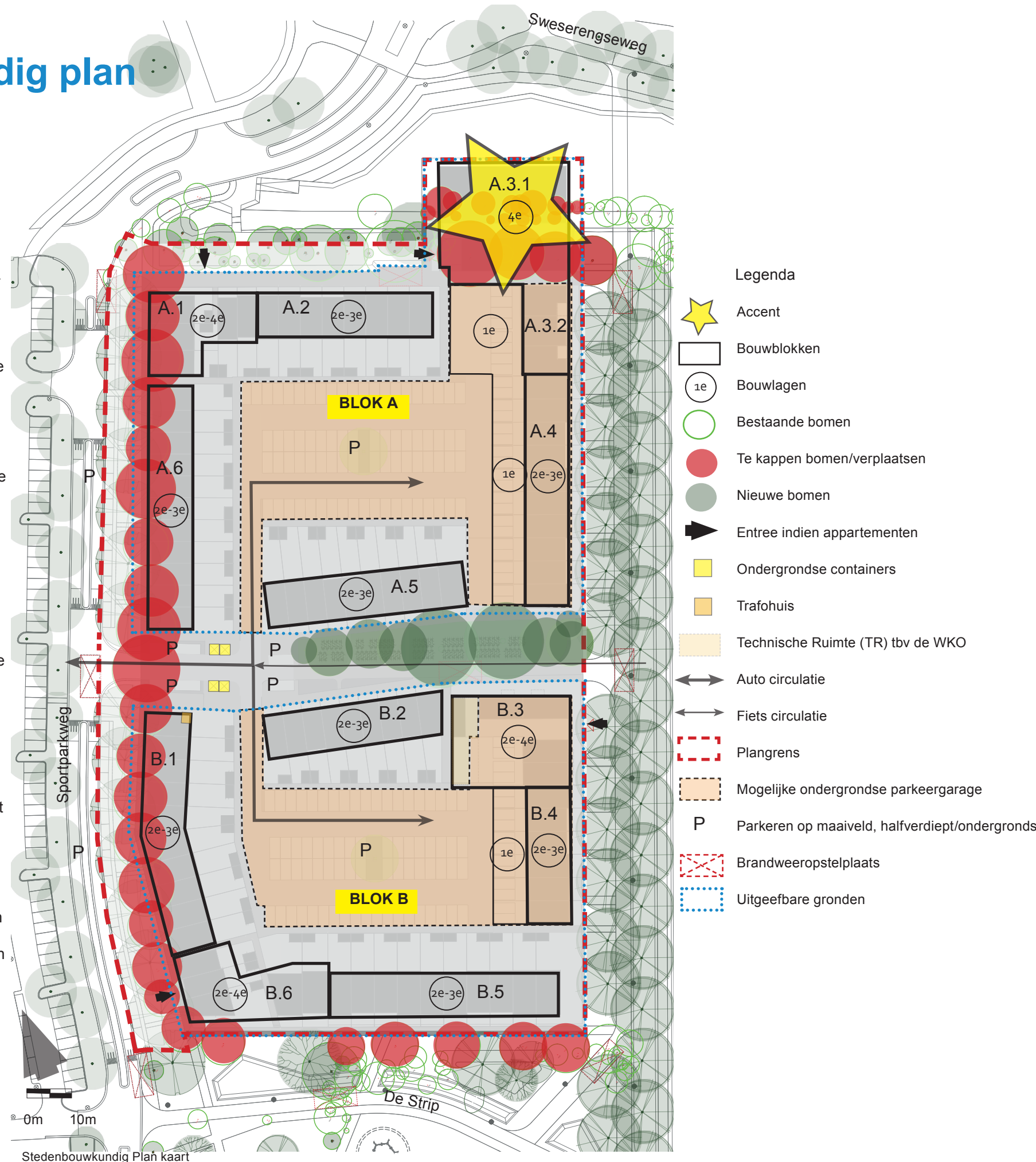
Bouwblok B.3 bestaan uit appartementen van 2 tot 4 bouwlagen met kap en de toegestane maximale bouwhoogte is 12,5 meter. De rest van de bouwblokken bestaat uit grondgebonden woningen van 2 tot 3 bouwlagen met kap. De toegestane maximale bouwhoogte daarvan is 12,5 meter. In verband met de eenheid en een park-beleving op ooghoogte, is het belangrijk om een minimale verdiepingshoogte voor de begane grond aan de Strip en sportvelden te hanteren van 3,5 meter. De bouwblokken A.1, A.2, A.3.1, A.5, A.6, B.1, B.2 hebben een minimale verdiepingshoogte voor de begane grond van 3 meter.

De bouwblokken hebben over het algemeen een informeel karakter. Alle vier zijden bieden een eigen sfeer en belevenis. De Dorpsrand, aan de Sportparkweg, sluit goed aan op het karakter van Op Buuren. Deze rand wordt ervaren als de meest functionele rand van alle zijden, namelijk als een begrenzing van blok A en B aan de Sportparkweg. Blok A representeert de entree vanuit Maarsen en heeft een stedelijke allure in vergelijking met blok B.

Blok A en B die aan het Sportief park grenzen, hebben eveneens een stedelijk karakter, meer dan het geval is aan de Dorpsrand. Ze hebben een zichtrelatie met de sportvelden. De bouwblokken hebben een woonkamer op de eerste verdieping, waardoor de relatie met het Sportief park beter tot stand komt. Blok B dat aan de strip grenst, wordt ervaren als 'wonen aan het park'. Blok B aan deze zijde begeleidt de Strip.

### 4.2. Rooilijn

De rooilijn aan de buitenzijde (voorgevel) heeft een differentiatie die wordt beschreven in de bouwregels van het SPvE. Aan de binnenzijde (achtergevel) heeft de gevel een indicatieve rooilijn. Aan de achtergevel kan de rooilijn terugwijken. Aan de voorgevel is de maximale rooilijn aangegeven zoals op de SP en SPvE-kaarten staat. Bij de hoekblokken kan de rooilijn aan de buitenzijde iets terugwijken voor een bijzonder element, zoals de hoefdentree van het gebouw.



### 4.3. Binnenterrein

De binnenterreinen hebben een privé karakter en zijn uitgeefbaar (VvE). Het parkeren in de binnenterreinen is voornamelijk bedoeld voor de bewoners en deels voor bezoekers. De binnenterreinen zijn afsluitbaar maar te allen tijde toegankelijk voor de noodhulpdiensten. Het afsluitsysteem (slagboom, palen, etc.) wordt integraal ontworpen met de buitenruimte en het bouwblok. Het inrichtingsplan van het binnenterrein is integraal ontworpen, samen met de bouwblokken. In het SP is de mogelijkheid opgenomen om halfverdiept of volledig ondergronds te parkeren tot maximaal 1 laag van 4,5 meter (bovenkant vloer maaiveld tot bovenkant vloer constructie). Het binnenterrein heeft een informeel karakter en wordt gezien als een uitloop van de achtertuinen van de bewoners. Het binnenterrein kan gebruikt worden voor spelende kinderen, zie principe dwarsdoorsneden 5.4.

Het materiaal van het binnenterrein is waterdoorlatend, waardoor het als waterberging functioneert. Een groene inrichting van het binnenterrein is het uitgangspunt.

### 4.4. Bouwregels

Hieronder staan de relevante bouwregels voor de ontwikkeling van de bouwblokken:

#### Algemeen

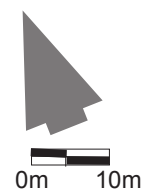
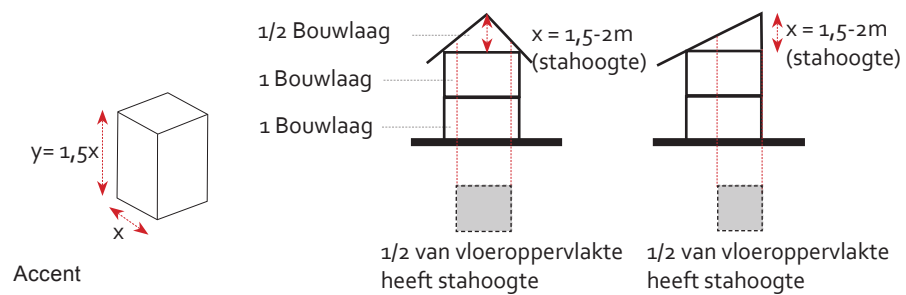
- De bouwblokken aan de Strip en sportvelden bestaan minimaal uit een 3,5 meter plint (bovenkant vloer begane grond tot bovenkant vloer 1e-verdieping) met 60-75 woningen per blok, grondgebonden, beneden bovenwoning of appartementen. De rest van de bouwblokken heeft een minimale plint van 3 meter.
- De bouwblokken hebben differentiatie in de rooilijn aan de buitenzijdes, conform de bouwregels in SPvE en een indicatieve rooilijn aan de binnenzijde met veel ruimte voor plasticiteit (de mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel). De maximale voorgevel rooilijn staat aangegeven in de SP en SPvE-kaart.
- De maximale bouwdiepte is 12 meter bij de grondgebonden woningen en 25 meter bij appartementen.
- In verband met de woonkwaliteit bij de appartementen, zijn eenzijdig georiënteerde woningen (corridorwoningen) met een beperkte keuze van buitenruimte (balkon, loggia, etc.) niet toegestaan.
- De afstand tussen de twee bouwblokken is 12-20 meter. Om de groene structuur van het Sportief park voort te zetten wordt er minimaal één bomenrij aan één kant van de straat gecreëerd. De omvang en soort van deze bomen worden afgestemd op de beschikbare ruimte.



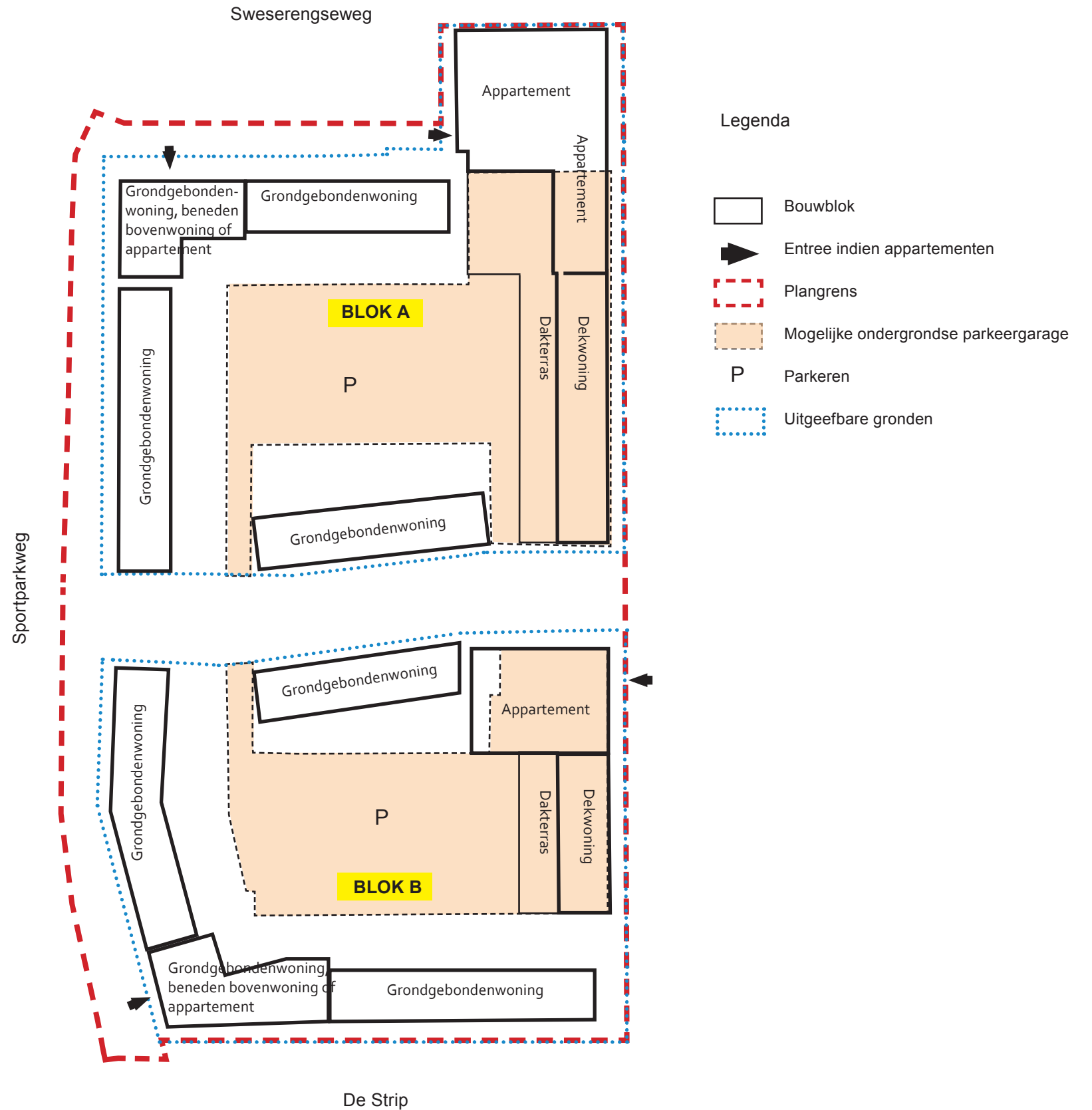
- Gevelaccenten zoals overstekken, erkers, balkons of loggia's aan de voorgevel, zijn strak en beperkt tot maximaal 1 meter uit de voorgevel rooilijn. Ze maken deel uit van het ontwerp van het gebouw en overheersen niet het gevelbeeld. Ze worden geplaatst vanaf de eerste verdieping (gemeten vanaf bovenkant begane grond vloer) en verloopt de overgang van de vloer tussen ruimte binnen en buiten de balkons geleidelijk. Er zijn geen drempels.
- Gevelaccenten aan de binnenzijde (achtergevel) van de bouwblokken zijn vrijer en mogen tot maximaal 2 meter uit de rooilijn uitsteken ten behoeve van de plasticiteit. Ze passen goed in het totale gevelbeeld, in uitstraling, materiaal en kleur.
- Groene voor-, zij- en achtergevels zijn zeer gewenst, met name op de zonnige zijde waar ze dan tevens kunnen zorgen voor vermindering van hittestress. Dit geldt ook voor de groene daken of terrassen.
- Erfafscheidingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw.
- Nutsvoorzieningen in de buiten ruimte zijn inpandig opgelost en vormen geen obstakel. Mocht dit door welke reden dan ook niet mogelijk zijn, dan moet het minimaal zijn en worden opgenomen in het ontwerp van het inrichtingsplan van de buitenruimte.
- Definitie van een halve bouwlaag; de helft van vloeroppervlakte heeft stahoogte.
- Alle objecten die bijdragen aan duurzaamheid, zoals zonnepanelen, moeten integraal in het ontwerp van het gebouw worden meegenomen.

**Architectuur**

- Er worden in totaal minimaal twee architecten betrokken bij het project. Hun complementaire ontwerpen zorgen ervoor dat er voldoende verscheidenheid is architectonische uitstraling, materiaal en kleur.
- De voorgevels hebben een voldoende gedifferentieerde verticale geleiding. Dit is belangrijk voor een aantrekkelijke beleving op maaiveldniveau.
- De gebouwen zijn gemaakt van duurzame materialen die terug kunnen stromen in de kringloop, ofwel deel uitmaken van een circulair systeem.
- Daarbij heeft het gebruik van hergebruikte of demontabele materialen de voorkeur. Kunststof kozijnen komen niet voor en mooi verouderende materialen zijn het uitgangspunt.
- De kleur van de materialen varieert in tinten, zoals aangegeven op het kleurpalet volgens het beeldkwaliteitsplan 'De Bocht van Maarsen' en correspondeert met de wijk Op Buuren.



Woningtypologie



**Legenda**

- Bouwblok
- ➔ Entree indien appartementen
- ⋯ Plangrens
- ▨ Mogelijke ondergrondse parkeergarage
- P Parkeren
- ⋯ Uitgeefbare gronden

#### Verlichting

- Gevelarmaturen worden alleen geplaatst als er geen andere optie is voor verlichting. Denk bijvoorbeeld aan bij het ruimte gebrek. Of bij een goede onderbouwing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.
- Ten aanzien van de aan de gevels bevestigde gevelarmaturen zal een zakelijk recht gevestigd worden waarin een instandhoudingsverplichting is opgenomen. Het onderhoud van en toegang tot de gevelarmaturen is gewaarborgd. De exacte regeling zal nader worden uitgewerkt waarbij goedkeuring van de gemeente zal worden gevraagd, zie het verlichtingsplan bij de volgende pagina.

#### Technische Ruimte (TR) voor de warmte koude opslag (WKO)

In verband met de efficiëntie van de ruimte indeling, zal de TR onder één van de appartementen worden gerealiseerd (zie de SP-kaart). Hiervoor zijn er belangrijke uitgangspunten aangegeven.

- De hoogte is 2,6 m tot 5,2 m
- Er wordt rekening gehouden met de geluidproductie, trilling en geur van de warmtepompen
- De grote componenten (zoals tegenstroomapparaten/TSA en warmtepomp) moeten naar de technische ruimte gebracht kunnen worden. De componenten moeten vervangen kunnen worden tijdens de projectduur en dus te allen tijde bereikbaar blijven.
- De fundering moet de vloerbelasting van de TR kunnen dragen.
- De ruimte voldoet aan de ventilatiewetgeving.
- Er is een reservering van het leidingtracé naar de TR.

#### Parkeren

- Het parkeren voor de bewoners is in de binnenterreinen gesitueerd. De bezoekers kunnen zo nodig in de binnenterreinen parkeren.
- Bij half-verdiept of ondergronds parkeren in het binnenterrein, liggen de entrees van de parkeergarages zo dicht mogelijk bij de Sportparkweg. Dit om de verkeersafwikkeling in het plangebied te beperken.
- Bij half-verdiept en ondergronds parkeren is de parkeerbak waterdicht.
- Bij half-verdiept parkeren, moet er minimaal 3 meter vrije ruimte worden gehouden vanaf de voorgevel op de begane grond. Dit is om een blindegevel op maaiveldniveau aan de openbare straat te voorkomen.
- Het hoogteverschil in verband met parkeren wordt inpandig opgelost en vormt in alle opzichten geen obstakel.
- Inritten van parkeergarages worden geïntegreerd en in het ontwerp van het buitenruimte-inrichtingsplan meegenomen.
- Parkeerplaatsen op maaiveld, half-verdiept of ondergronds worden voorbereid op 100 procent elektrisch rijden in de toekomst. Vanaf de start van de bouw is minimaal 20 procent van alle parkeerplaatsen voor auto's voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's.

#### Duurzaamheid

- Demontabele ontwerpen, het leasen van producten en het gebruik van BIM en materialenpaspoorten worden gestimuleerd. Dit moet tenminste voldoen aan Convenant Duurzaam, niveau brons.
- Minimaal 20 procent van de gevels aan het binnenterrein van de bouwblokken wordt voorzien van een beplanting met klimplanten of beplanting op de wanden. De gevels zijn hier speciaal voor ontworpen, dit geldt vooral voor de gevels aan de zuidzijde (in verband met de zon).
- Er wordt zo klimaatneutraal mogelijk gebouwd, waarbij de landelijke BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)-normering leidend is. Informatie hierover: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng>
- Bij platte daken bestaat het dakoppervlak voor minimaal 40% uit hoogwaardig groen, al dan niet in combinatie met de zonnepanelen. Dit moet tenminste voldoen aan Convenant Duurzaam, niveau brons.
- Ten behoeve van zelfvoorzienende waterberging (rainproof), wordt hiervoor in de voor- of achtertuinen 2,2 – 2,6 m<sup>2</sup> ruimte per woning gereserveerd.

#### 4.5. Welstand

Het beeldkwaliteitsplan 'De Bocht van Maarssen' is de referentie voor de uitstraling en beeldkwaliteit van het woonveld. Het ontwerp van de ontwikkelaar wordt aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst, en ook aan dit SP. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het MooiSticht is het eindverantwoordelijk adviesorgaan dat uitsluitel zal geven.

## Hoofdstuk 5 Openbare ruimte

### 5.1. Voorlopig Ontwerp

Dit Stedenbouwkundig Plan bevat een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte. Het ontwerp is gebaseerd op de ruimtelijke opzet die in hoofdstuk 3 is beschreven. De binnenterreinen hebben een besloten karakter, zie principe dwarsdoorsnede 5.4. Het is toegankelijk en uitnodigend, maar tegelijkertijd nodigt het vanwege het hoogteverschil alleen 'bevoegden' (bewoners) uit.

Om een groene uitstraling te krijgen, worden er geveltuinen in het plangebied aangelegd. De gevel en de geveltuinen vormen samen één ontwerp. Dit betekent dat bij toepassing van klimplanten de gevel hierop is ontworpen.

De hoofdontsluiting naar het binnenterrein gebeurt direct vanuit de Sportparkweg. Deze weg heeft een minimale breedte van 6 meter. Langs deze weg liggen parkeerplekken die voor de bezoekers zijn bedoeld. In deze zone worden 4 ondergrondse containers gepland en gesitueerd naast de achtertuinen. In verband met mogelijke geluidoverlast bij de ondergrondse containers, worden ze zover mogelijk van de voor- en zijgevels geplaatst. De autocirculatie wordt direct naar de binnenterreinen geleid.

De straat tussen de twee bouwblokken in het verlengde van de C.P. Klapstraat heeft een minimale breedte van gevel tot gevel van 12 meter en een maximale breedte van 20 meter. Dit heeft te maken met de ruimte die nodig is voor het realiseren van minimaal één bomenrij aan een kant van de straat. Deze bomenrij bevat minimaal tweede orde grootte bomen, waarbij de afstand van het hart van de boom ten opzichte de voorgevel minimaal 5 meter is. Hierdoor wordt de groene uitstraling van het Sportief park via de nieuwe bouwblokken naar Op Buuren en omgeving doorgezet. Het grootste deel van deze straat heeft een informeel karakter als speelstraat en een functie als 'shared space'. In het begin van deze straat staan vier ondergrondse afvalcontainers gepland, twee op iedere zijde van de straat. De loopafstand naar deze containers is minder dan 150 meter.

Tussen de sportvelden en blok A-B, bevindt zich een doorgaand fietspad dat het Sportief park met Oud-Zuilen verbindt. Het fietspad heeft een minimale breedte van 3,5 meter en wordt begeleid door twee bomenrijen die noord-zuid zijn georiënteerd. Deze bomenrijen maken deel uit van de groene structuur van het Sportief park en zijn dus belangrijk. De bomenrijen bevatten minimaal tweede orde grootte bomen, waarbij de afstand van het hart van de boom ten opzichte van de dichtstbijzijnde voorgevel minimaal 9 meter is. Aan deze kant zijn dekwoningen gesitueerd met een minimale voortuin van 3,5 meter in verband met de ligging aan de zuidoostzijde. Dit type woningen, waarbij de woonkamer op de eerste verdieping is gesitueerd, sluit goed aan bij de direct aangrenzende sportvelden.

De bouwblokken worden omringd door straten of paden die toegankelijk zijn voor de noodhulpdiensten.

### 5.2. Kabels en leidingen

In het plangebied moeten bestaande kabels en leidingen deels worden verwijderd of verlegd en worden nieuwe kabels en leidingen aangelegd. Daarbij moet overlast voor de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt.

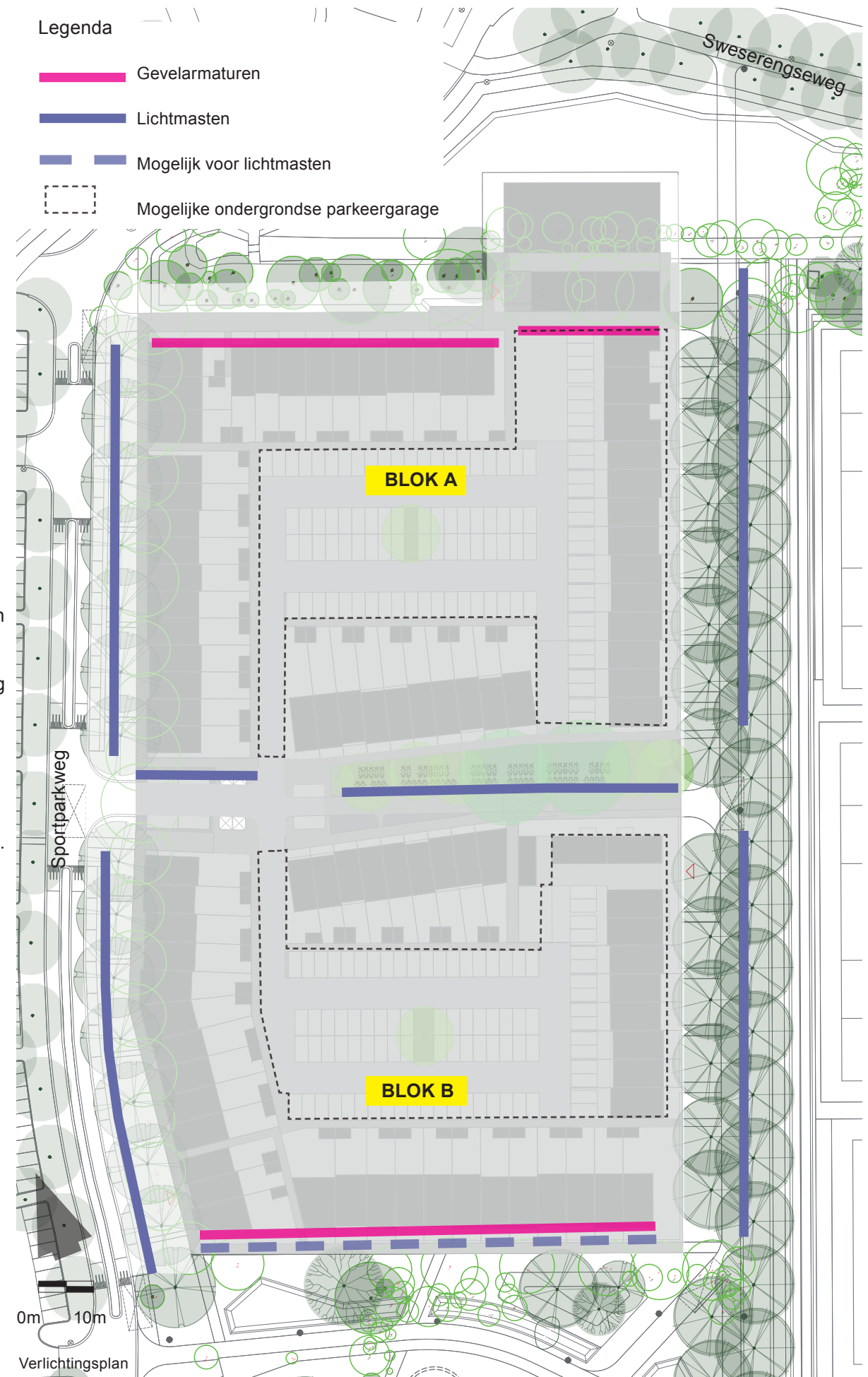
Een paar belangrijke aandachtspunten naar aanleiding hiervan:

- Omwille van onderhoudswerkzaamheden liggen kabels en leidingen altijd in de (toegankelijke) openbare of semi-openbare ruimte.
- De afstand tussen bomen (tweede grootte) en kabels en leidingen is minimaal 2,2 meter, tenzij met een wortelscherm wordt gewerkt.
- Voor de warmte koude opslag (WKO)-traces die in de voortuin of onder het gebouw worden geplaatst, zal een zakelijk recht gevestigd worden. Een instandhoudings-verplichting is opgenomen en het onderhoud van en toegang tot de WKO is gewaarborgd. De exacte regeling wordt nader uitgewerkt waarbij goedkeuring van de gemeente zal worden gevraagd.

### Verlichtingsplan

In verband met de maximalisatie van het open zicht naar de Strip vanuit het woonveld, worden aan blok B bij de Strip gevelarmaturen geplaatst. Bij een goede onderbouwning zijn hier Lichtmasten mogelijk. Voor blok A dat aan de Sweserengse-weg grenst, worden gevelarmaturen geplaatst vanwege het gebrek aan ruimte.

In de rest van het plangebied worden lichtmasten geplaatst. Masten en armaturen zijn RAL 7016. Er zijn HWA-afvoer leidingen in de binnenterreinen gepland. De ligging van de lichtmasten wordt hierop goed afgestemd. Gevelarmaturen zijn ook mogelijk in de binnenterreinen.

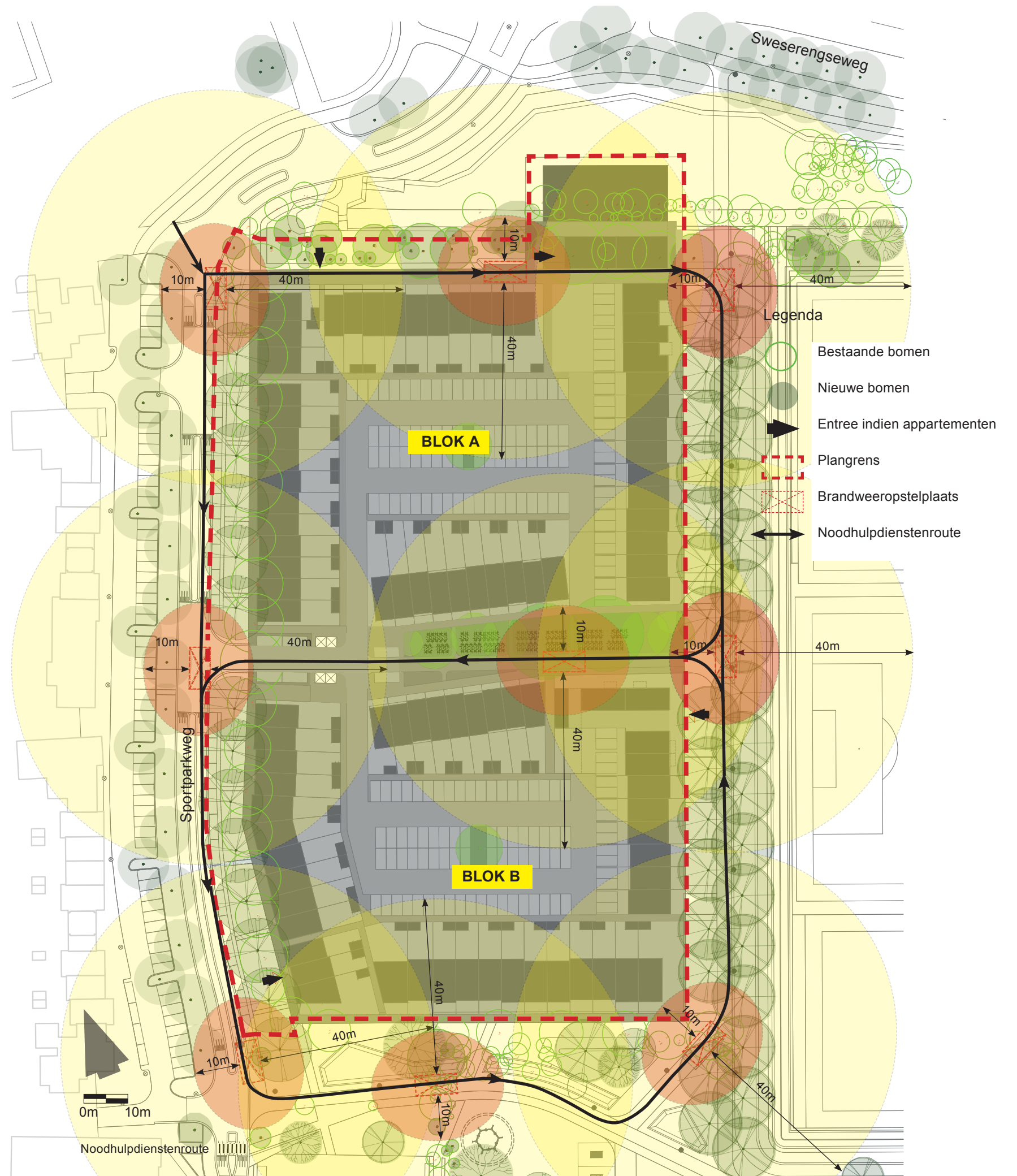




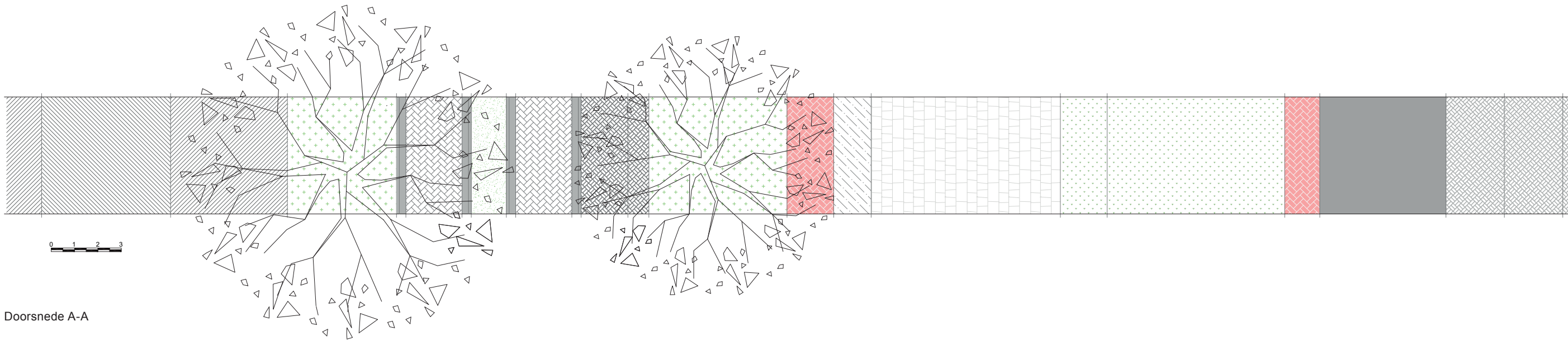
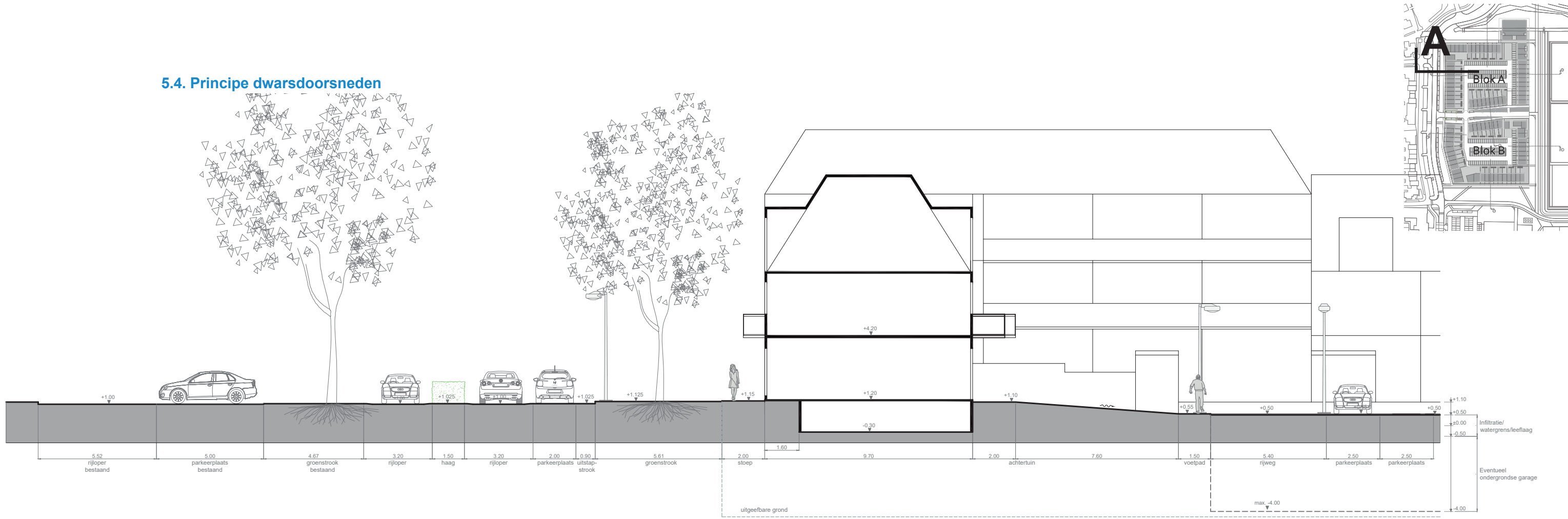
### 5.3. Noodhulpdiensten route

De noodhulpdiensten moeten een lus kunnen maken rondom de bouwblokken. De opstelplaats van de brandweer heeft een afstand van maximaal 10 meter ten opzichte van de voordeur van de appartementen en maximaal 40 meter ten opzichte van de grondgebonden of rijwoningen. Deze afstand heeft te maken met het maximale bereik van de blusstraling van de brandweervagen.

De noodhulpdiensten route heeft een minimale breedte van 3,5 meter en bij een onderdoorgang een minimale hoogte van 4,2 meter.

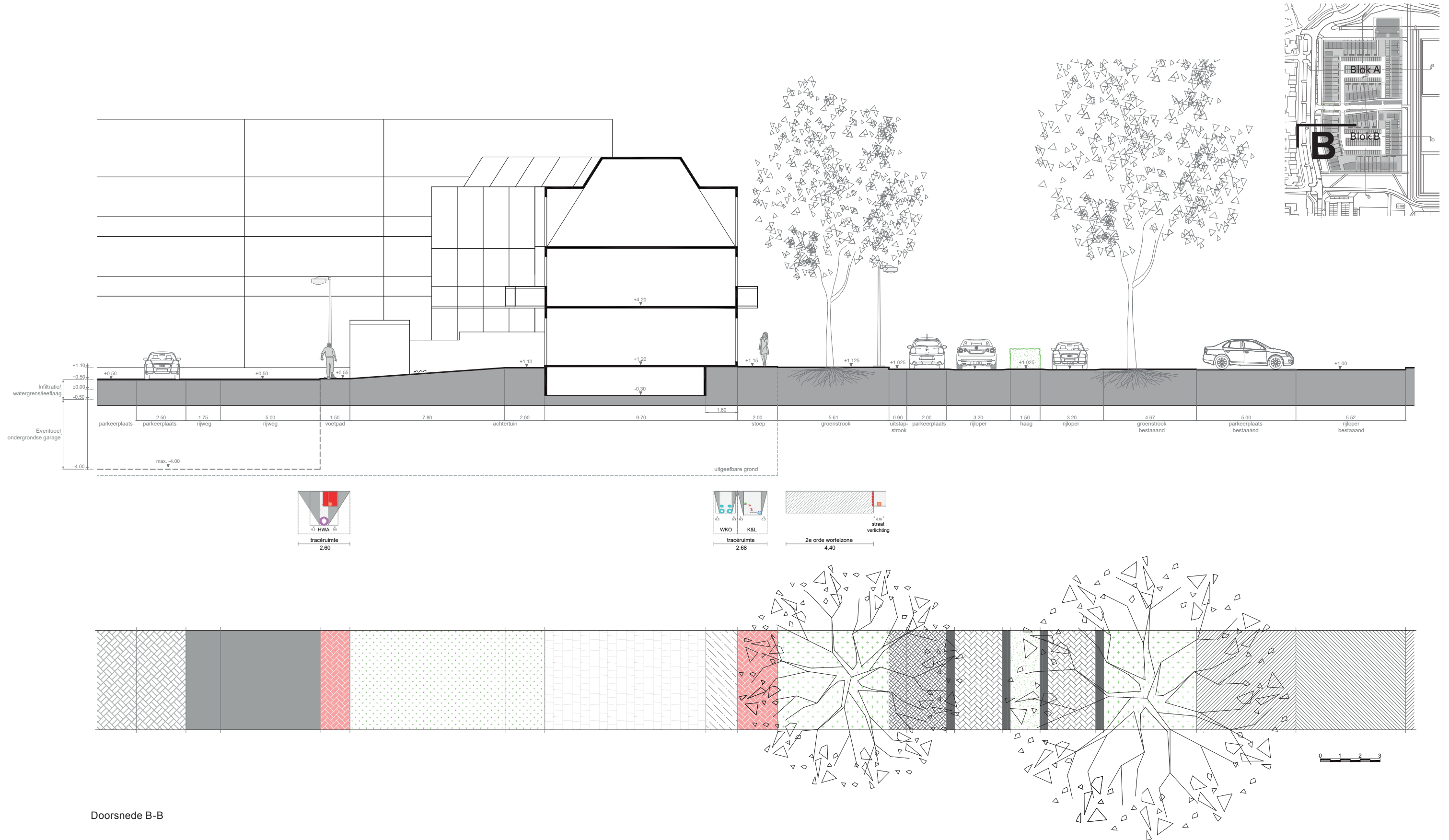


5.4. Principe dwarsdoorsneden

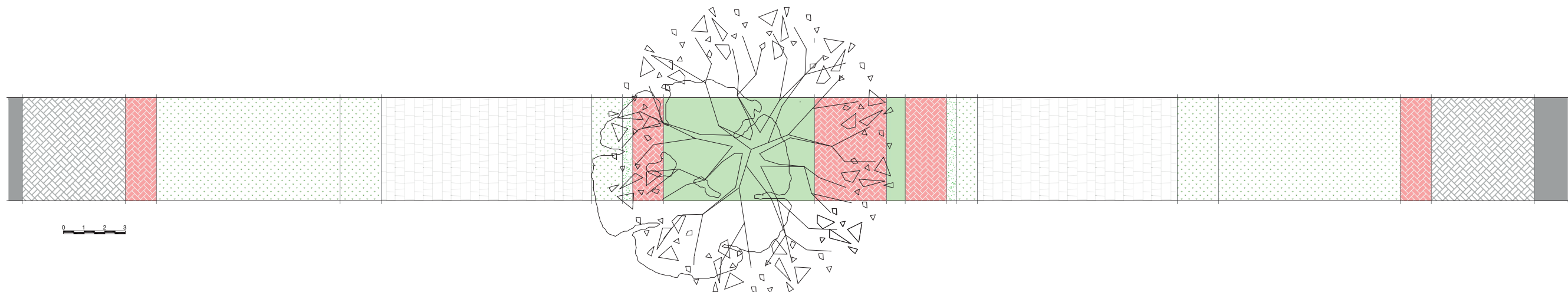
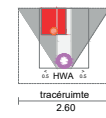
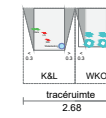
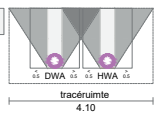
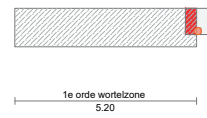
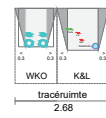
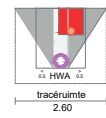
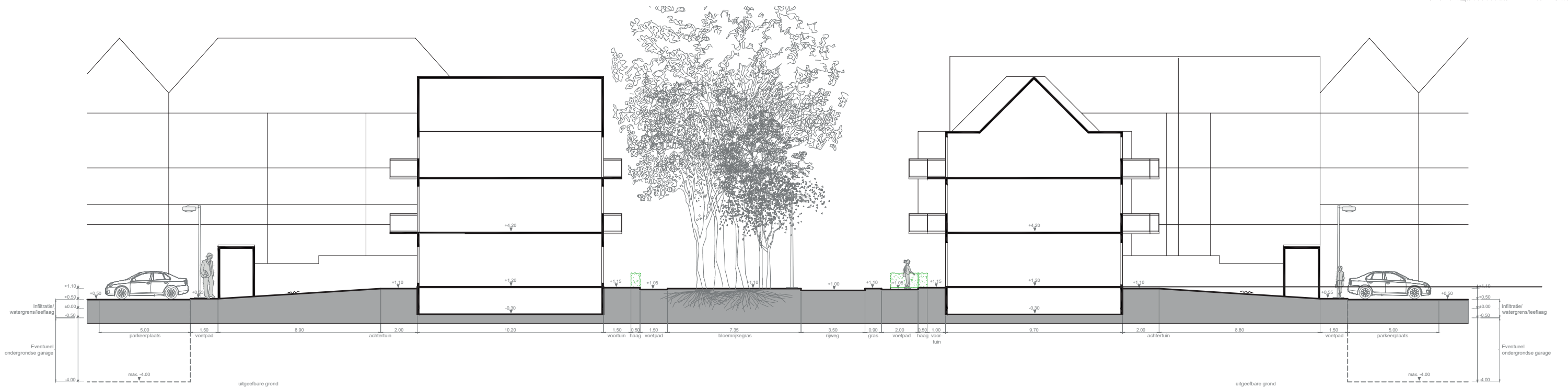
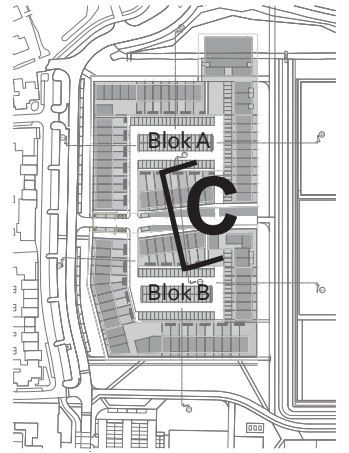


Doorsnede A-A



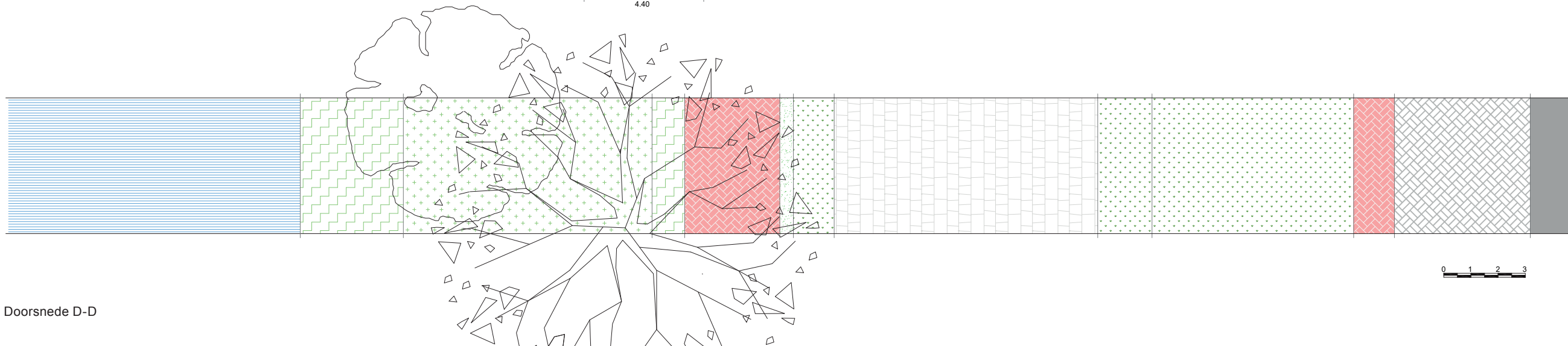
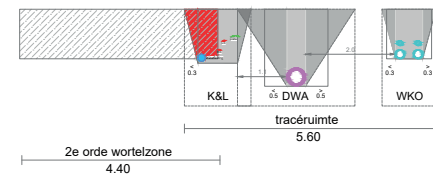
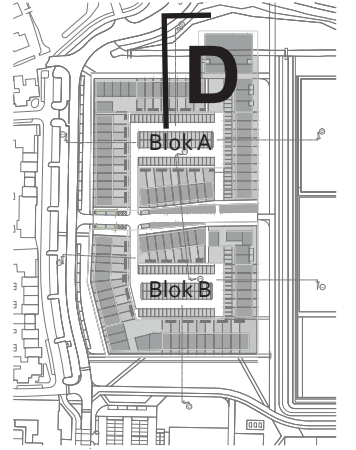


Doorsnede B-B

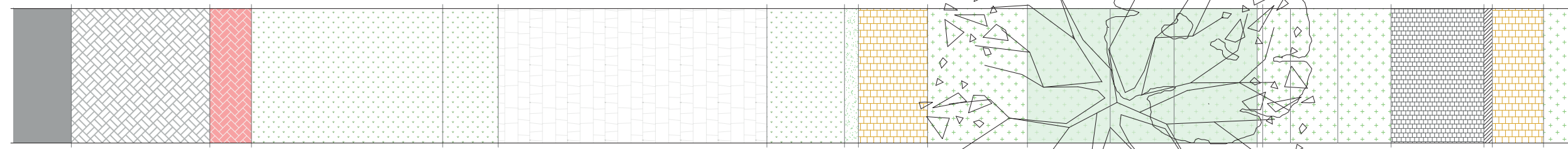
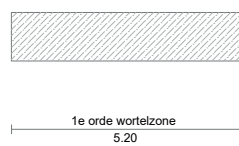
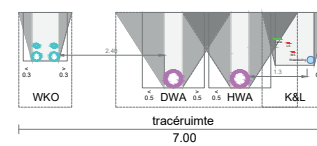
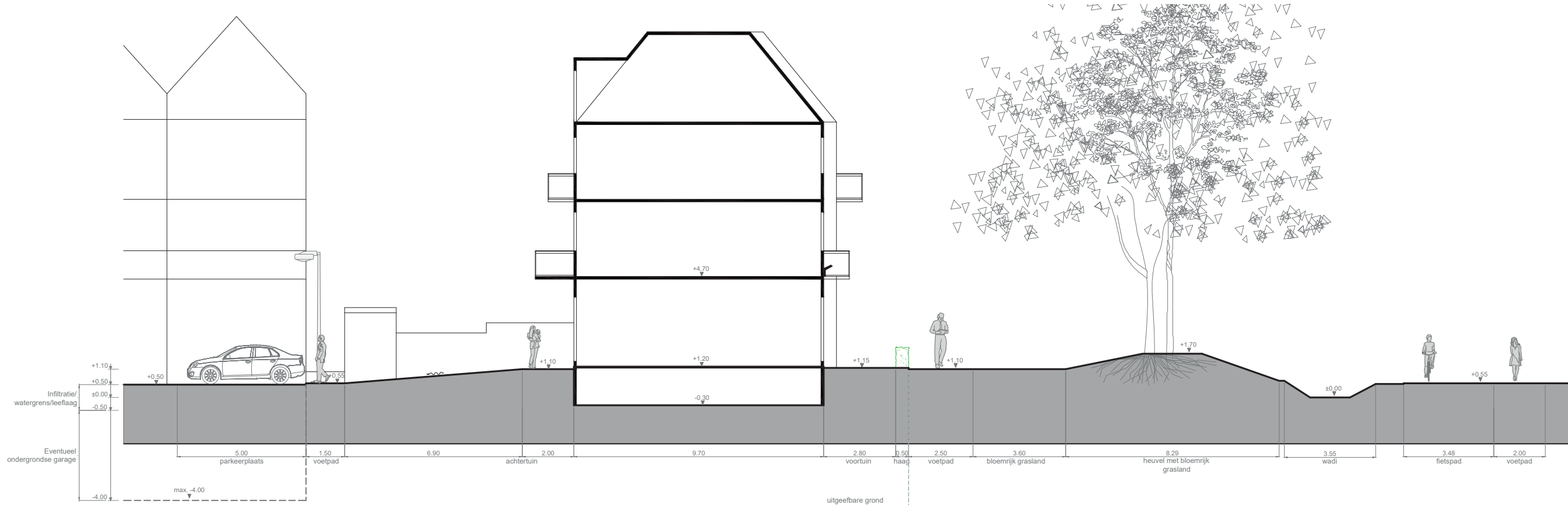
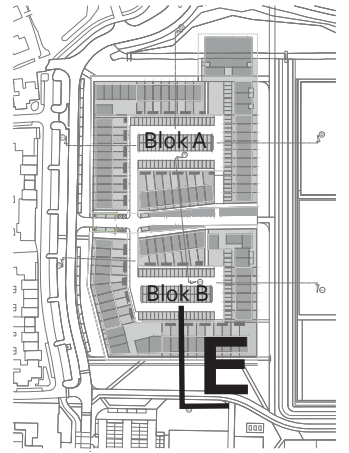


Doorsnede C-C



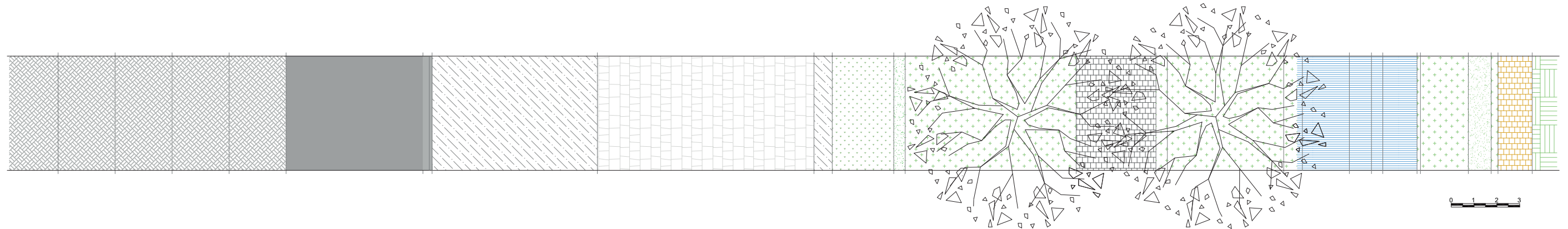
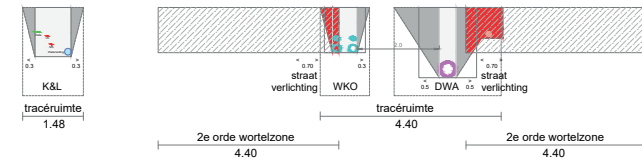
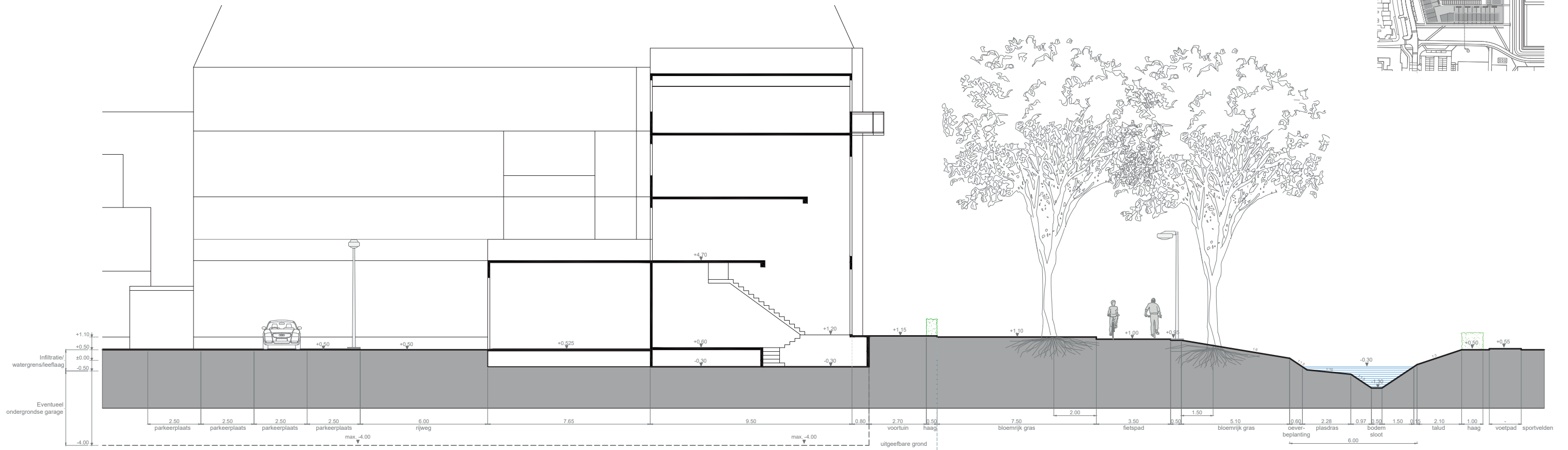
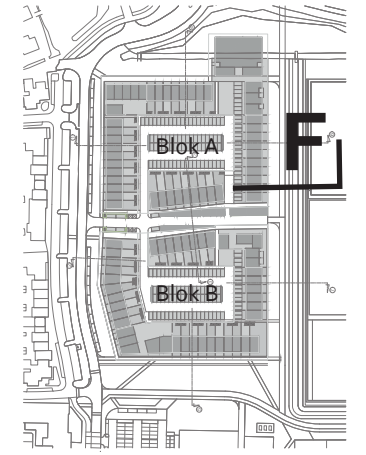


Doorsnede D-D

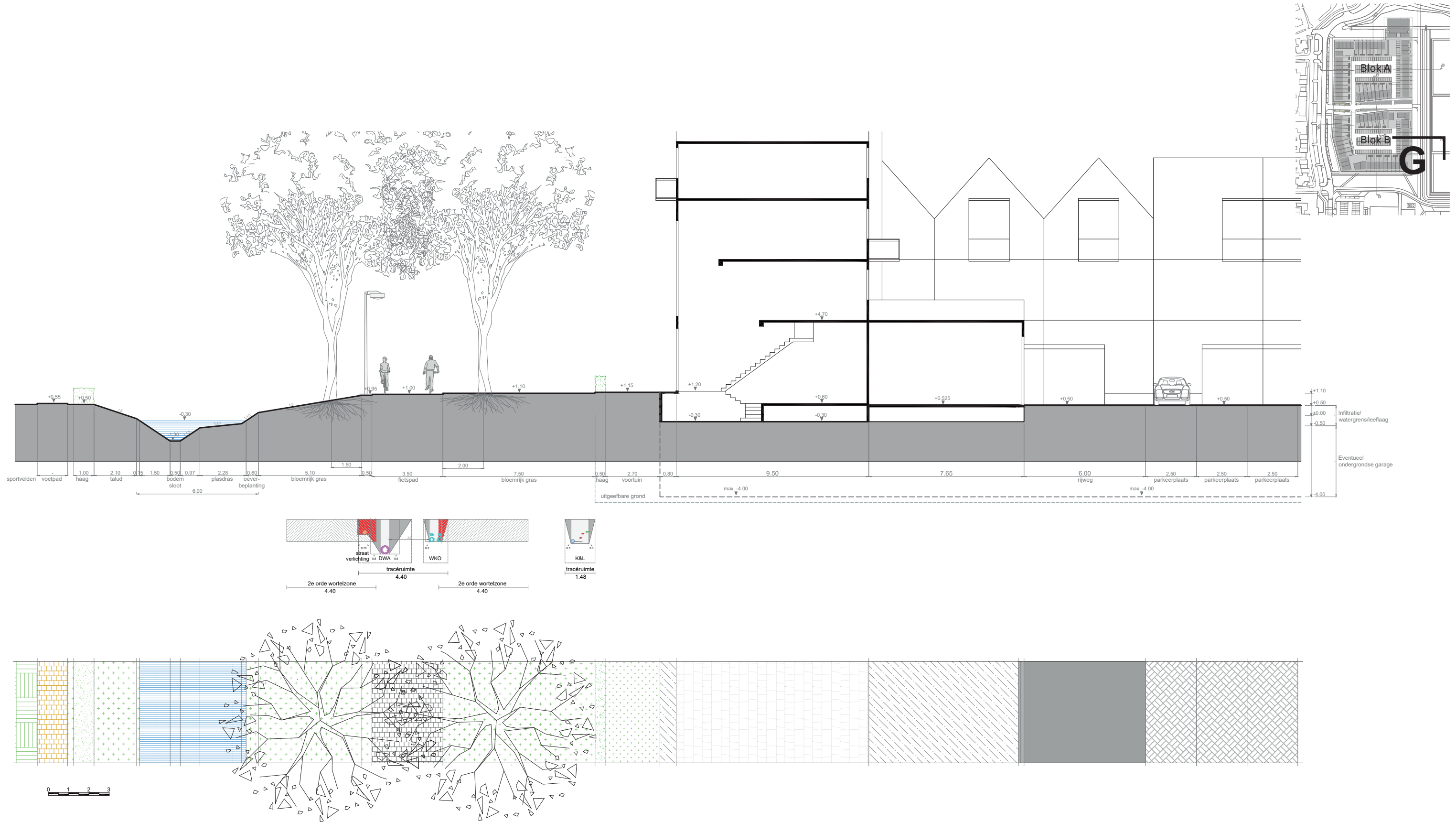


Doorsnede E-E



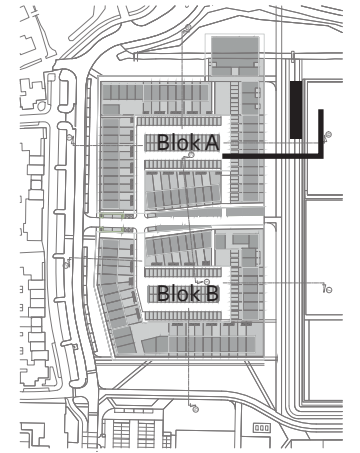


Doorsnede F-F

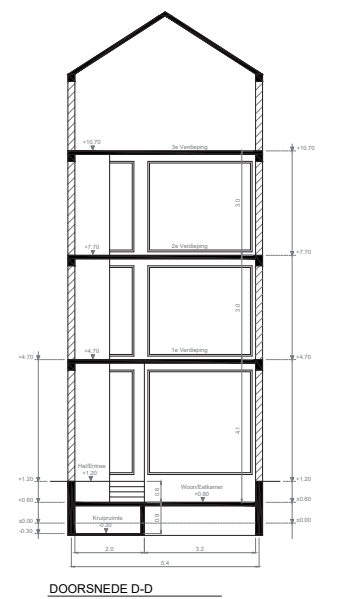
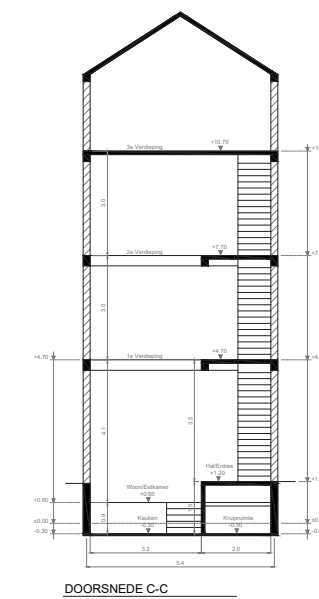
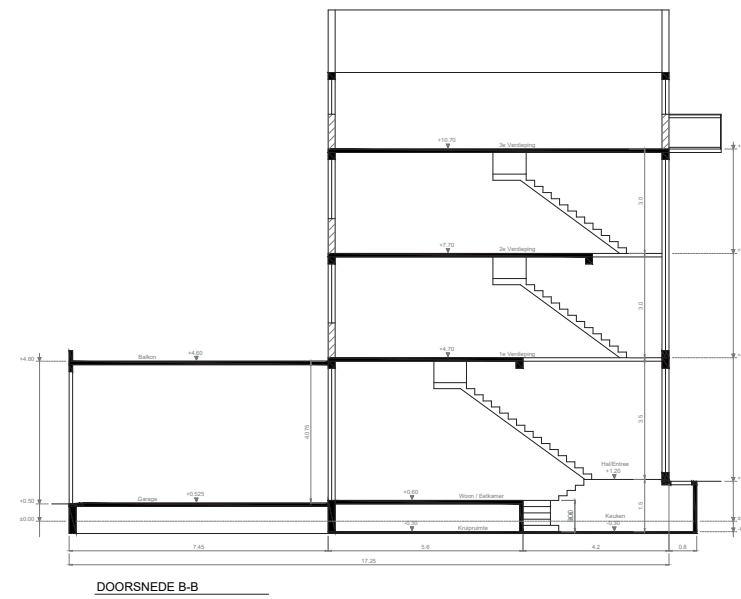
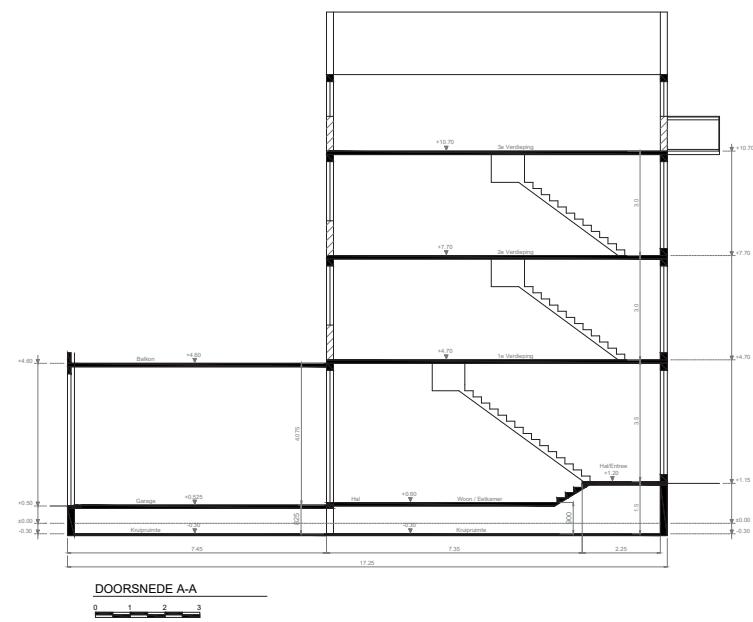
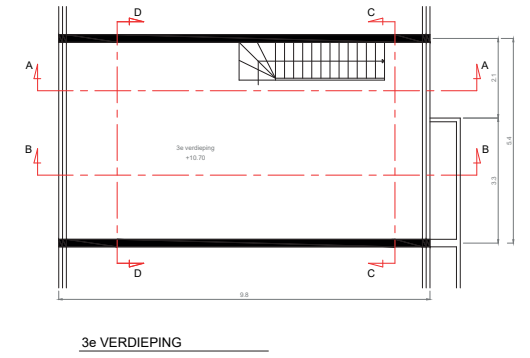
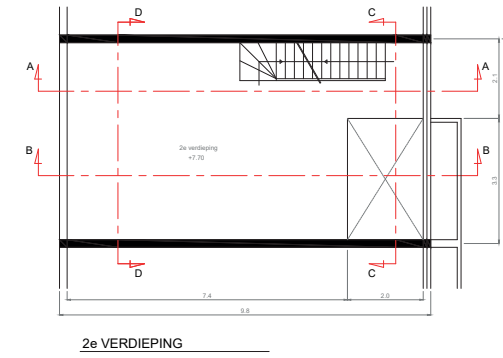
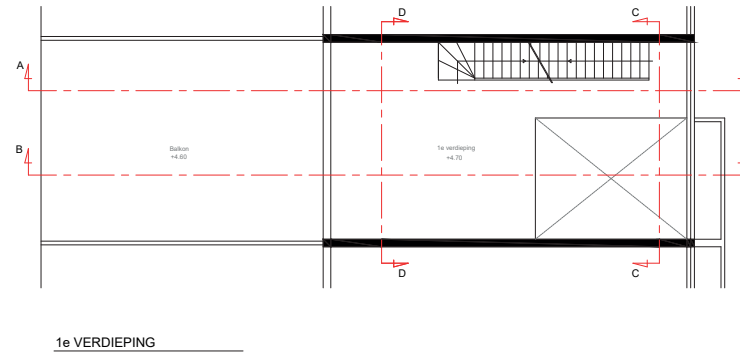
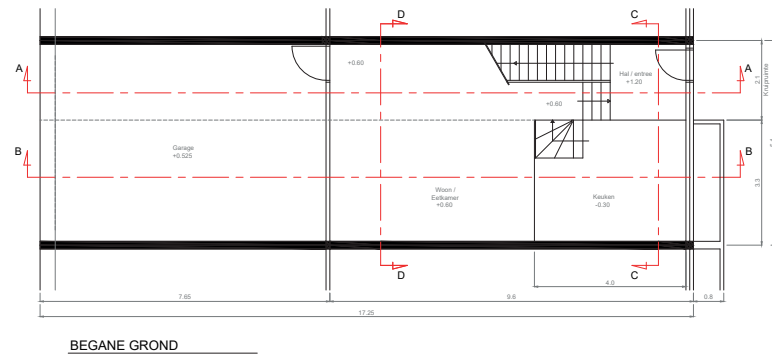


Doorsnede G-G





Dekwoningen hebben een souterrain. De kruipruimte is onder de helft van de woning gesitueerd. Dit is in verband met maximale efficiëntie in ruimte verdeling op de begane grond. De onderstaande plattegronden en doorsneden beschrijven de situatie.



Doorsnede I-I, ter hoogte van de kruipruimte voor dekwoningen

## Hoofdstuk 6 Thema's

### 6.1. Verkeer en parkeren

Voor het hele plangebied Sport Park is een parkeerbalans opgesteld. Deze parkeerbalans is sluitend, dat wil zeggen dat er op alle momenten van de dag voldoende parkeergelegenheid is voor de functies die in het gebied worden onderscheiden. De benodigde parkeercapaciteit voor de nieuwe woonvelden is voorzien in de binnenterreinen van de woonblokken, deels op het bestaande parkeerterrein op de hoek op Sportparkweg-Amsterdamsestraatweg (ASW), de instekers bij de ondergrondse afvalbakken en deels langs de Sportparkweg.

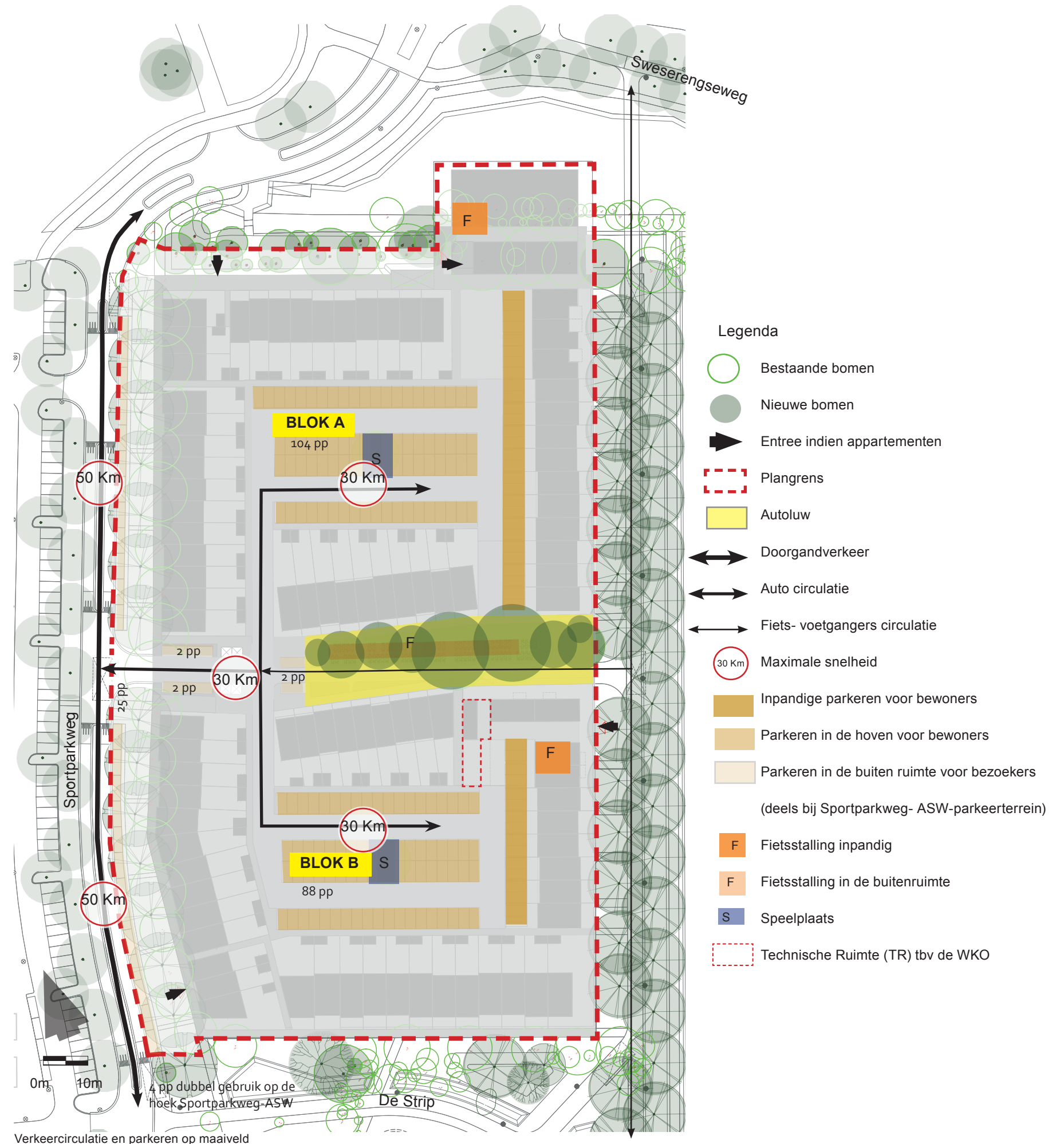
#### Parkeernormen auto

De toegepaste parkeernormen bij het opstellen van de parkeerbalans zijn conform het gemeentelijke beleid van de gemeente Stichtse Vecht. Deze parkeernormen variëren van 1,6 – 1,9 (afhankelijk van de grootte en het type van de woning, des te hoger de norm). De parkeernorm voor bezoekers is 0,3 (dit getal is onderdeel van de hiervoor genoemde parkeernormen). Volgens de parkeerbalans voor de woonvelden, op basis van 150 woningen, moeten er in totaal 239 aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bewoners en bezoekers (op maaiveld, halfverdiept of ondergronds). Dubbel gebruik van de parkeerplaatsen op de hoek Sportparkweg-ASW is hierin meegenomen (4 parkeerplaatsen). In totaal kunnen er 35 parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden gerealiseerd voor bezoekers langs de Sportparkweg, bij de ondergrondse afvalbakken en op de hoek Sportparkweg-ASW. In de binnenterreinen op maaiveld kunnen er in totaal 192 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bewoners. In totaal zijn er 227 parkeerplaatsen op maaiveld voor bewoners en bezoekers. Dit is de beschikbare ruimte op maaiveld voor het parkeren. Bij het realiseren van maximale aantal woningen tot 150, moeten de grootte en het type van de woning worden berekend zodat dit passend wordt gemaakt. Bij volledig ondergrondse parkeerplaatsen in de binnenterreinen, kunnen er 210 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bewoners.

Vanwege de optimalisatie van het ruimtegebruik, worden de ontwikkelende partijen uitgenodigd om te komen met innovatieve en duurzame parkeeroplossingen in het ontwerp.

#### Elektrisch rijden

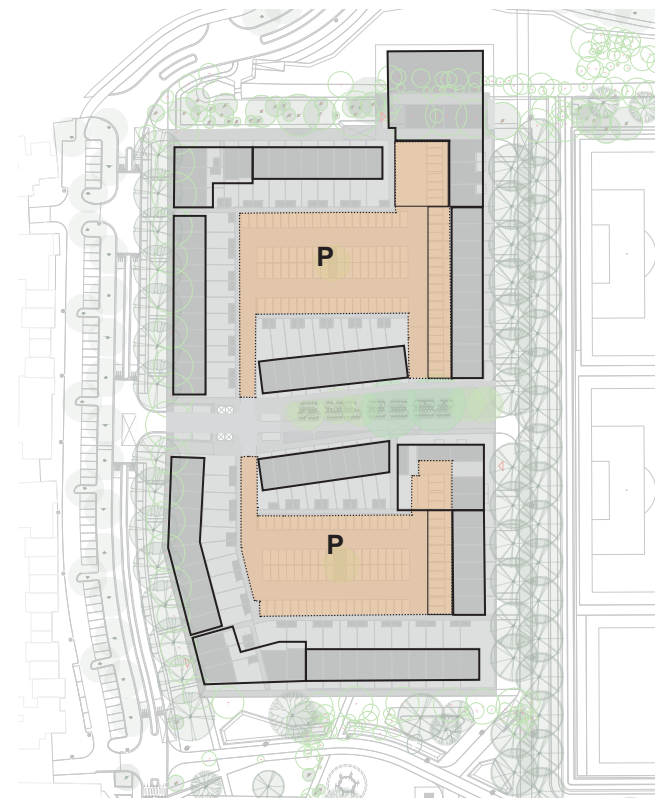
Elektrisch rijden heeft de toekomst, door daar nu in het ontwerp op te anticiperen worden dure aanpassingen in de toekomst voorkomen. Als uitgangspunt hanteren we dat 20 procent van de parkeerplaatsen (voor de woonvelden) binnen de plangrens is voorzien van laadpalen (zowel op de binnenterreinen als de terreinen daarbuiten). De overige parkeerplaatsen dienen te worden voorbereid op het simpel en snel plaatsen van laadpalen, denk hierbij aan het aanleggen van mantelbuizen en een passende capaciteit van het elektriciteitsnet.



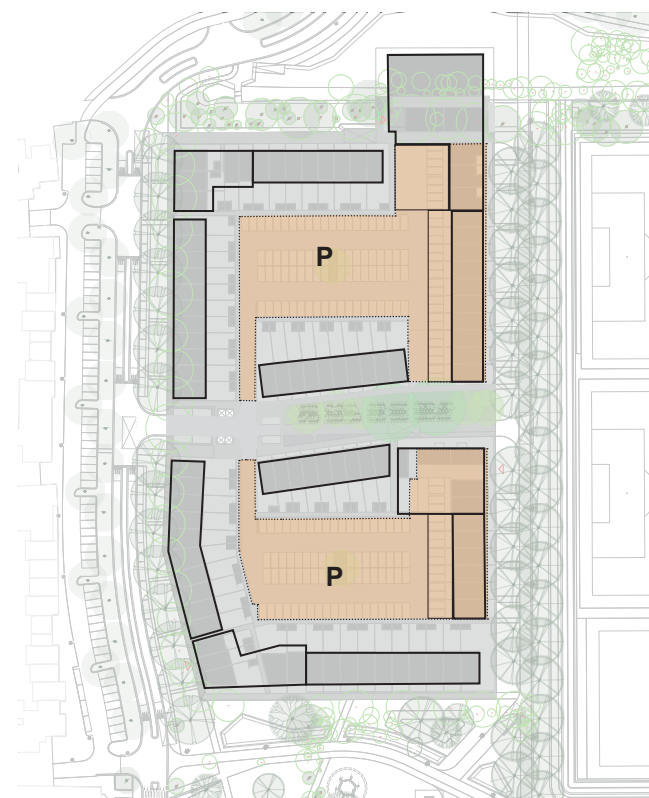


### Langzaamverkeer

De straat tussen de twee gesloten bouwblokken tot en met de parkeerhoven is autoluw. De fietsers en voetgangers zijn leidend en de rest is te gast. Hierdoor wordt de langzaamverkeerroute vanuit het Sportpark beter doorgezet naar Op Buuren via het nieuwe woonveld. Appartementen hebben inpandige fietsenstallingen op de begane grond voor de bewoners. Voor de rijwoningen zijn er fietsenstallingen deels in de hoven en de rest in de buitenruimte gereserveerd in de autoluwe straat. De fietsenstalling in de buitenruimte maakt onderdeel uit van het buitenruimte inrichtingsplan als geheel en vormt geen obstakel. Inpandige fietsstallingen zijn makkelijk toegankelijk vanuit de openbare straat. Dit is in verband met het voorkomen van sociaal onveilige situatie op maaiveldniveau. Fietsparkeren en cijfers 2019 van CROW is hier van toepassing voor het toepassen van de fietsparkeernorm.



Parkeren in de binnenterreinen op maaiveld en halfverdiept



Parkeren in de binnenterreinen ondergronds

### 6.2. Duurzaamheid

#### Verminderen energieverbruik en duurzame elektriciteit

Een duurzame woonomgeving heeft een beperkt energieverbruik. In haar beleid streeft Stichtse Vecht naar nieuwbouwwoningen met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,15. Daarnaast is het uitgangspunt om daken en gevelbekleding van de bouwblokken te voorzien van zonnepanelen (PV). Het plangebied is te klein om de EPC-waarde als zelfstandig gebied te halen. Desalniettemin wordt naar de gestelde waarde gestreefd.

#### Duurzame warmte

De gemeente werkt eraan om geleidelijk aan onafhankelijk te worden van aardgas voor het verwarmen van gebouwen. Er zijn twee alternatieven: elektrische verwarming (warmtepompen) of een collectief warmtesysteem.

Het projectgebied Zuilense Vecht ligt in twee gemeenten, Utrecht en Stichtse Vecht. Beide gemeenten gebruiken een gezamenlijk WKO-systeem voor het project in combinatie met Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO).

#### Klimaatbestendigheid

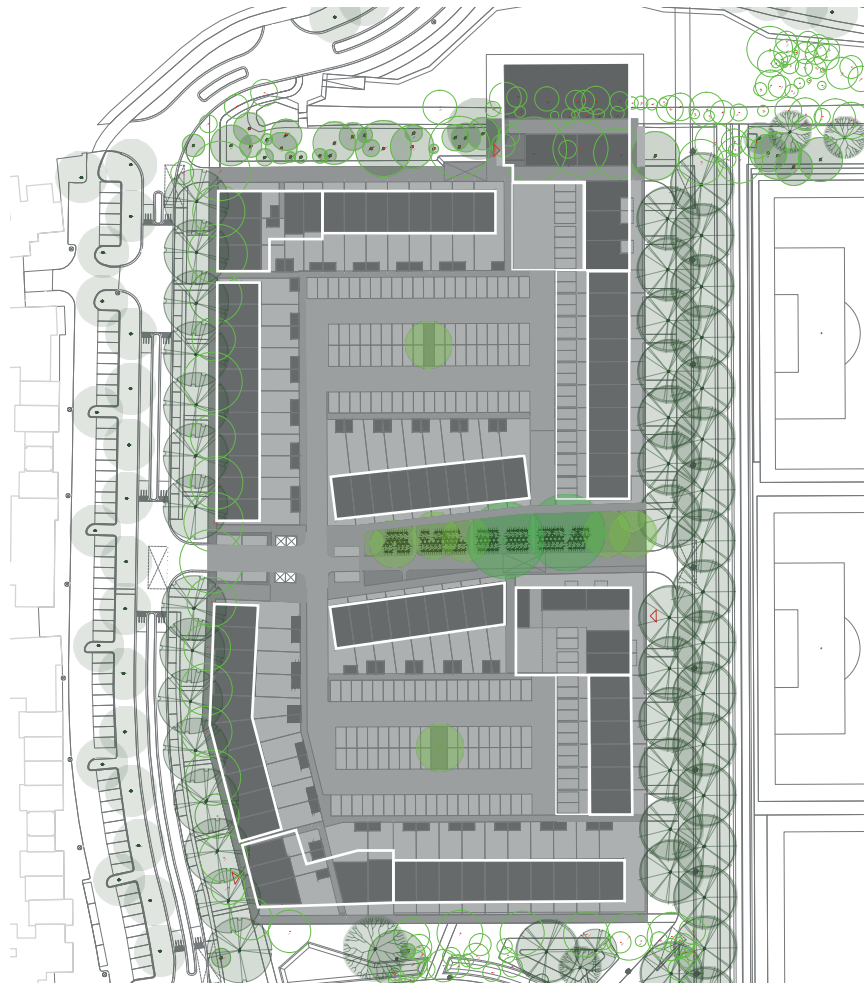
Het klimaat verandert, veroorzaakt door de uitstoot van koolstofdioxide en andere broeikasgassen. Ook in Stichtse Vecht ervaren we veranderingen en zien we dat het weer extremer is en nog extremer wordt in de toekomst. We krijgen te maken met meer regenval en extreme buien, langere perioden van droogte en meer hittegolven. We zullen onze systemen en ruimtelijke inrichting moeten aanpassen aan het veranderende klimaat. We hebben meer ruimte voor water en groen nodig. Hierdoor kunnen we:

- Meer waterberging creëren, waardoor we minder wateroverlast krijgen;
- Het grondwater aanvullen, waardoor we beter bestand zijn tegen droge perioden;
- Meer bomen planten, die zorgen voor schaduw en verkoeling tijdens hete perioden.

Door de ontwikkeling van Zuilense Vecht neemt het verhard oppervlak toe tot ongeveer 30 procent. Dit wordt gecompenseerd door op gebiedsniveau extra (open) water te realiseren. Op Zuilense Vecht-projectniveau worden klimaatbestendige maatregelen uitgevoerd op het grondgebied van zowel Stichtse Vecht als Utrecht. Dit betreft de volgende maatregelen:

- Berekeningen wijzen uit dat forse neerslag van 80 mm per 24 uur zonder schade in de buurt kan worden opgevangen. Het regenwater dat op het dak komt, wordt aan de voorkant in de voortuin en vervolgens naar de sloot afgevoerd. Het regenwater dat op de achterkant van het dak valt, wordt in de achtertuin en de waterdoorlatende binnenterreinen opgevangen;
- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (45mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of, als op privaat terrein niet mogelijk is, in daarvoor bestemde (extra) voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar;
- Tuinen worden voor maximaal 40 procent verhard;





Een bouwblok  
 Schema minimaal 2 zomerverblijven voor vleermuizen en 2 insectenstenen per bouwblok

- Regentonnen worden in de bouw geïntegreerd;
- Hemelwater wordt gescheiden opgevangen in de tuinen of groenvoorzieningen en vloeit weg in de tuinbodem;
- Alle oppervlakten op het terrein zijn waterdoorlatend;
- Alle parkeerplaatsen krijgen functionele verharding van (hergebruikte) betonstraatstenen. Waar mogelijk worden waterpasserende drainvoegen toegepast;
- 'Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht' en Gemeentelijk Rioleringsplan (GPR) van Stichtse Vecht over hitte en droogte zijn hier van toepassing.

### 6.3. Natuur

#### Natuurinclusief bouwen

De nieuwbouw biedt interessante kansen om de biodiversiteit van Stichtse Vecht en omgeving te vergroten, bijvoorbeeld met neststenen voor gierzwaluwen en huismussen. Ook voor vleermuizen kunnen voorzieningen worden ingepast. Bovendien kan het groen in de openbare ruimte op verschillende manieren bijdragen aan een ecologisch waardevolle buurt.

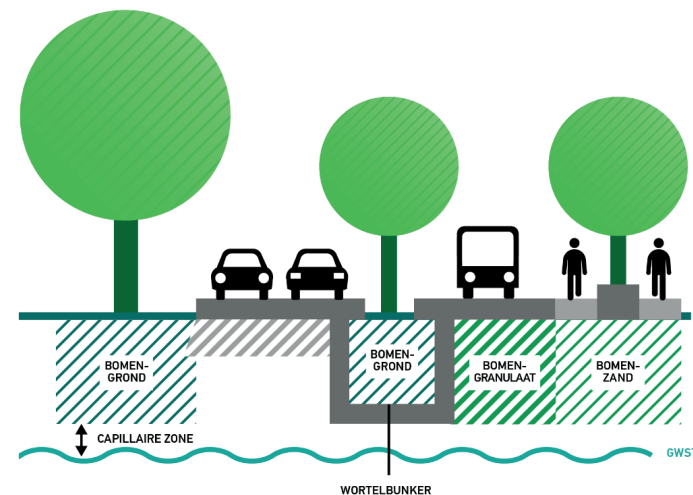
Nest- en vleermuiskasten worden geïntegreerd in de gevels en worden toegepast in alle bouwblokken. Dit kan zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar gebeuren. Ieder appartement of woning heeft een nestkast voor vogels.

De definitieve ligging van de nestkasten wordt afgestemd met de ecooloog. Ze kunnen eventueel worden geclusterd op een gevel: mussen en gierzwaluwen zijn koloniebroeders, ze komen bij elkaar in minstens 6 nesten. Deze nesten worden niet boven de ramen aangebracht. Voor de vleermuizen worden er minstens twee zomerverblijven per bouwblok (zie schema voor definitie van het bouwblok) gerealiseerd. De loze ruimtes in de gevels zouden hiervoor gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt tenminste één kraamkamer in en om het bouwblok gereserveerd voor vleermuizen. Deze kraamkamer is minimaal 0,7 m<sup>2</sup> groot en heeft een stabiel binnenklimaat, bij voorkeur het klimaat zoals dat aan het eind van de middagzon plaatsvindt. In de winter hebben de vleermuizen tenminste één winterverblijf nodig. Dit is een rustige plek, koel maar vriesvrij en met een luchtvochtigheid hoger dan 90 procent. Appartementen van beton of stenen met spouwmuren zijn hiervoor goed geschikt.

Ook insecten zijn belangrijk voor de natuur en er worden maatregelen genomen om ze zo goed mogelijk in het plan te integreren. Er worden insectenstenen aangebracht in de gevels. Per bouwblok (zie schema) worden minimaal twee insectenstenen op een zonbeschreven plek en twee op een beschaduwde plek gesitueerd. Ze staan op maximaal 3 meter afstand van nectarleverende planten en maximaal 2 meter boven het maaiveld (bijvoorbeeld op het groene dak).

#### Bomen

Door het toevoegen van de woonvelden neemt de hoeveelheid oppervlakte aan groen af, wat zoveel mogelijk kwantitatief en kwalitatief gecompenseerd gaat worden in de vorm van ecologische verbinding-zones. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarbij wordt de volgende definitie gehanteerd: een boom of boomvormer met een stamdoorsnede van 15 cm of meer op 1.30 meter hoogte. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan worden ze gekapt en vindt één-op-één herplant plaats binnen het plangebied. In het IPvE/FO bleek dat ca. 300 bomen verwijderd moesten worden. In het VOIP gaat uit van een aantal van 92 bomen in het Park van Utrecht en 175 in het Park van Stichtse Vecht, 11 in het woonveld van Utrecht en 36 in het woonveld van Stichtse Vecht. In totaal worden 314 bomen met een stamdoorsnede van 15 cm of meer verwijderd. Daarvan staan 211 bomen in Stichtse Vecht en 103 bomen in Utrecht.



Bomen ontwerp, Norminstituut

In het IPvE/FO werd uitgegaan van het verwijderen van ca. 300 bomen, waarvan ca. 200 in Stichtse Vecht en ca. 100 in Utrecht. Beide gemeenteraden hebben hier een akkoord op gegeven. In Stichtse Vecht verdwijnen 10 bomen meer dan in het IPvE/FO, dat is nodig bij de aansluitingen op de Amsterdamestraatweg en Sportparkweg en door het verleggen van een tennisbaan.

In totaal komen er 577 nieuwe bomen in Zuilense Vecht. Daarvan komen er 313 in het Park in Stichtse Vecht, 213 in het Park in Utrecht (inclusief de hiervoor benoemde 12 te verplanten bomen), 11 in het woonveld van Stichtse Vecht en 40 in het Utrechtse woonveld. Met deze nieuwe bomen worden in beide gemeentes de te verwijderen bomen ruimschoots gecompenseerd. In Stichtse Vecht worden in totaal 211 bomen verwijderd en 324 bomen geplant. In Utrecht worden 103 bomen verwijderd en 253 bomen geplant. Conceptueel wordt onderscheid gemaakt tussen bossingels, bomen in heestergroepen, bomenrijen en (gegroepeerde en vrijstaande) solitaire bomen in de Strip.

In de woonvelden, worden zieke bestaande essen langs de Sportparkweg, deels van de bomen aan de Sweserengseweg en aan de Strip gekapt. Stichtse Vecht hanteert een lijst van beschermde bomen: alle andere bomen zijn kapvergunningsvrij en dus meldings- en herplantplichtig. Bij het planten van nieuwe bomen, worden zoveel mogelijk bomen van minimaal tweede grootte met de beoogde levenscyclus van 60 jaar toegepast. Een tweede grootte boom heeft minimaal ondergronds beschikbaar doorwortelbare ruimte van 15 m<sup>3</sup> nodig. Bij derde grootte bomen, moet de minimale ondergronds beschikbaar doorwortelbare ruimte 9 m<sup>3</sup> zijn. Er wordt gestreefd bij deze boom naar een levenscyclus van 40 jaar. Om de boom goed te laten doorgroeien is het groeimedium belangrijk.



Het vergroenen van de stoep om bijvoorbeeld waterberging mogelijk te maken.



Bij de lichtbelaste verharding oppervlaktes als fiets- en voetpaden, is het bomenzand als groeimiddel geschikt. Bij zwaarbelaste verharding oppervlaktes als bijvoorbeeld parkeerplaatsen, is bomengranulaat als groeimiddel geschikt. Bij een open grond als bijvoorbeeld groene berm is bomengrond als groeimiddel geschikt. Klapzand of straatzand is niet wenselijk omdat het geen voedingstoffen bevat en water vasthoudt.

Door de bovenstaande maatregelen blijft het groen in het gebied kwalitatief in stand en wordt het zelfs verbeterd.

### Hagen

Hagen vormen een biotoop op zich. Huismussen kunnen zich erin verschuilen voor roofdieren en vinden er insecten voor hun jongen. In het najaar leveren hagen de nodige vruchten voor huismussen en andere vogelsoorten. Met een haag worden ook heel wat vierkante meters natuur aangelegd. Een inheemse haag is een verrijking voor de biodiversiteit. Geschikte soorten voor een haag zijn b.v. haagbeuk, meidoorn, hulst, groene beuk, en gewone liguster.

Voor de erfafscheidingen gaat het gebruik van hagen boven het toepassen van bouwkundige erfafscheidingen.

### Groene daken

Er wordt gestreefd naar de maximale realisatie op het toepassen van groene daken. Groene daken vallen onder 'natuurinclusief bouwen' en bieden grote voordelen, niet alleen voor de natuur maar ook voor de bewoners zelf:

- Groene daken bufferen regenwater en dragen eraan bij dat het riool niet overbelast raakt bij hevige regenbuien.
- Sedumdaken houden geen warmte vast in de winter. Hiervoor moet er isolatie worden aangelegd. Groene daken zorgen (afhankelijk van isolatieniveau woning) voor een koelere binnenruimte van een gebouw.
- Evapotranspiratie van sedum vindt alleen 's nachts plaats. In tegenstelling tot de meeste vegetatie biedt sedum daarom geen verkoeling overdag. Met sedum bedekte groendaken hebben daardoor 's nachts een licht koelende werking (van ongeveer 0,5° C) in vergelijking met witte grindoverkappingen (metingen is boven het groene dak)
- Als elk gebouw in de bebouwde omgeving wordt bedekt met een groendak, zou het verkoelend effect op straatniveau maximaal 4° C zijn.
- Een daktuin of kruidendak is gunstig voor insecten, die op hun beurt door vlermuizen en vogels worden gegeten, wat het hele lokale ecosysteem ten goede komt. Daarnaast zijn groene daken bijenvriendelijk, wat goed is voor de biodiversiteit in de omgeving.

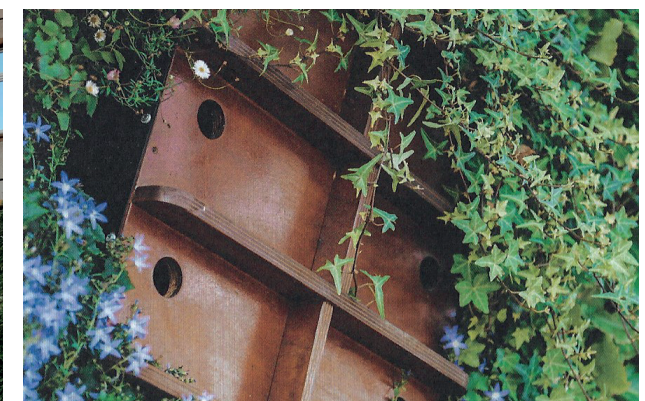
### Groene gevels

Rondom de bouwblokken, waar geen entrees voorzien zijn, worden geveltuinen over de breedte van minimaal 3 meter met een plantgat van minimaal 30 cm x 50 cm gerealiseerd. Alle bouwblokken hebben tenminste 1 gevel die met gevelbeplanting kan worden bekleed. Bij de planontwikkeling wordt hierop geanticipeerd met een voorstel over hoe klimmende beplanting opgenomen kan worden in het ontwerp van het gebouw.

De geveltuinen geven naast een aantrekkelijke woonomgeving ook ruimte aan in het gebied voorkomende insecten, vogels en zoogdieren. Hierdoor wordt de biodiversiteit in het gebied verder verhoogd.



Groene gevels zijn mee ontworpen in de gevel van het gebouw



Natuurinclusief ontwerpen: nestkastje geïntegreerd in de groengevel. Aeres Hogeschool, Almere

# Hoofdstuk 7 Vervolg

## 7.1. Ontwikkelstrategie

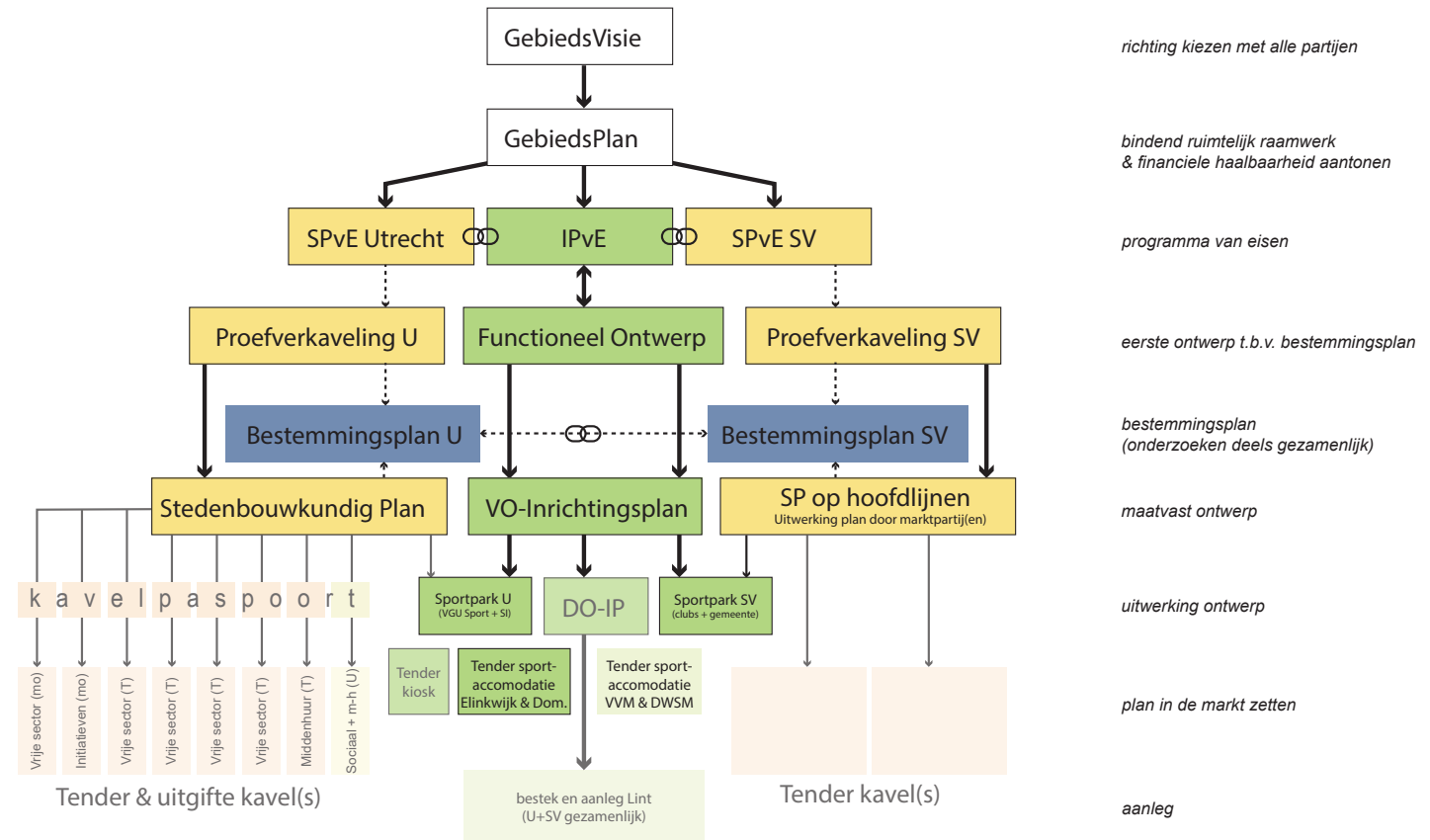
De ontwikkeling van de woonblokken zal volgens de tenderprocedure worden gedaan. Hier zijn verschillende opties voor mogelijk. Ieder blok separaat wordt door verschillende ontwikkelaars ontwikkeld, dan wel één ontwikkelaar ontwikkelt tegelijkertijd beide blokken. Om voldoende differentiatie in het gevelbeeld en architectonische kwaliteit te waarborgen, is het belangrijk om in totaal minimaal twee architecten met complementaire handschriften in te zetten.

## 7.2. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het gebied zal de gemeente door middel van een tender één of meerdere partijen selecteren. Daarbij zullen afspraken worden gemaakt over de staat waarin het plangebied wordt geleverd en opgeleverd, de taakverdeling bij de aanleg van het openbaar gebied en de prijs die de gemeente voor de grond ontvangt. Het woongebied maakt integraal onderdeel uit van het plangebied Zuilense Vecht waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld.

## 7.3. Besluitvorming

Dit Stedenbouwkundig Plan Zuilense Vecht is, door het college en Burge-meester en wethouders vastgesteld op 13 juni 2023.



Schema planproducten van de gemeente Utrecht en Stichtse Vecht





**Bezoekadres** Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarsen  
**Postadres** Postbus 1212, 3600 BE Maarsen  
**Telefoon** 14 - 0346  
**Fax** 034 625 4010  
**Whats App** 06 135 345 89  
**Mail** [info@stichtsevecht.nl](mailto:info@stichtsevecht.nl)