



Stedenbouwkundig plan
Queeckhovenplein
Utrecht

7 april 2015

Colofon

Dit project is een samenwerking van:



Mitros Projectontwikkeling
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht
030-880 33 00
www.mitros.nl
Contactpersoon: Paula Schuldink



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling
Stadsplateau 1,
3521 AZ Utrecht
www.utrecht.nl
Contactpersoon: Edgar de Bruijn



Syntrus Achmea
Gatwickstraat 1
1043 GK Amsterdam
020 - 606 56 00
www.syntrusachmea.nl
Contactpersoon: Bart Visscher



ERA Contour
Zilverstraat 39
2718 RP Zoetermeer
079 - 317 01 70
www.utrecht.nl
Contactpersoon: Arjan de Groot

Ontwerp:



Mulleners + Mulleners
Keizersgracht 75-1hg
1015CE Amsterdam
Tel.: 020 - 422 0825
www.mulleners.nl
Contactpersoon: Ton Mulleners



bureau voor ruimtelijke ontwikkeling & planologie

i-mago
Oude Molstraat 36b
2513 BB Den Haag
070-360 5678
www.bureau-imago.nl
Contactpersoon Martin Goudriaan



FORM
's-Gravenzandseweg 2
2291 PE Wateringen
06 - 14 38 36 09
www.form.co.nl
Contactpersoon Jörgen Haring



Oranje B.V.
Industrieweg 120
3044 AT Rotterdam
010-800 11 00
www.oranje-bv.nl
Contactpersoon: Ries Wessels

Status: Definitief
Datum: 7 april 2015

Schetsimpressies in dit boekwerk zijn voorbeelden van mogelijke uitwerkingen

Inhoud

Voorwoord

1 Inleiding

1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel van het stedenbouwkundig plan	7
1.3	Relatie met welstandsnota - Wabo	8
1.4	Relatie met bestemmingsplan	8
1.5	Relatie met structuurvisie	8
1.6	Relatie met wijkontwikkelingsplan	9
1.7	Marktkansen en doelgroepenonderzoek	9
1.8	Bewonersparticipatie	9

2 Stedenbouwkundige situatie

2.1	Utrecht Noordwest	10
2.2	Zuilen	11
2.3	Queeckhovenpleinbuurt	13
2.4	Archeologie en Cultuurhistorie van de locatie	14

3 Verkavelingsmodel

3.1	Verkavelingopzet	17
3.2	Bebouwing	19
3.3	Verhoogd maaiveld	21
3.4	Parkeren	24
3.5	Ontsluiting	25
3.6	Uitgeefbaar	25
3.7	Woningtypologie	27
3.8	Groen en water	28
3.9	Bomenparagraaf	30

4 Beeldkwaliteit bebouwing

4.1	Gebouwmassa, geleding, gevelbeeld, rooilijnen en oriëntatie	35
4.2	Kleurgebruik en materialisatie	37
4.3	Burgemeester Norbruislaan	37

5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

5.1	Straatprofielen - buitenzijde	38
5.2	Bestrating en materialisatie, rijbanen, parkeren, trottoirs	40
5.2.1	Rijbanen	40
5.2.2	Parkeren	40
5.2.3	Trottoirs en achterpaden	41
5.3	Straatmeubilair, verlichting, huisvuilinzameling	42
5.3.1	Straatmeubilair	42
5.3.2	Verlichtingselementen	42
5.3.3	Huisvuilinzameling	42
5.4	Groen	43
5.5	Straatprofielen - binnengebied	46
5.6	Erfscinding	50
5.6.1	Overgang openbaar-privé voorzijde - binnentuin en groene loper	51
5.6.2	Overgang openbaar-privé voorzijde - Burgemeester Norbruislaan	51
5.6.3	Erfscinding tuinmuur in verlengde van kopgevel	52
5.6.4	Erfscinding achterzijde kavel	53
5.6.5	Erfscinding parkeerkoffers	53
5.7	Parkeerkoffers	54
5.8	Spelen	55

6 Duurzaamheid

6.1	Doestellingen gemeente Utrecht	56
6.2	Inpassing bestaande bomen en bescherming flora en fauna	56
6.3	Hergebruik sloopmateriaal	57
6.4	Duurzame stedenbouw	57
6.5	Duurzaam bouwen	57

Bijlage

Bijlage 1 - Bomeninventarisatie



Queeckhovenpleinbuurt (bron: Google Maps)



Historische foto's (Bron Archief gemeente Utrecht)

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de Queeckhovenpleinbuurt te Utrecht. Het bestaat uit een uitgebreide plantoelichting en de beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit. Dit plan is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de gemeente Utrecht, Mitros en Syntrus Achmea Real estate & Finance.

De herontwikkeling gaat uit van de sloop van de aanwezige bebouwing en voorziet in een zorgvuldige inpassing van 117 grondgebonden eengezinswoningen in een groenstedelijke woonomgeving.

In dit rapport wordt het verkavelingsmodel toegelicht en de diverse planonderdelen nader besproken. In het onderdeel beeldkwaliteit wordt een opmaat gegeven voor het ontwerp van de woningen en het ontwerp van de openbare ruimte. In de volgende fases van het planproces zullen een bouwplan en een inrichtingsplan openbare ruimte worden gemaakt.

Het voorliggende document geeft het stedenbouwkundig kader voor het bouwplan en de richtlijnen voor het inrichtingsplan. In woord en beeld biedt dit plan een inspiratiebron voor ontwerpers van de gebouwen en van de openbare ruimte.



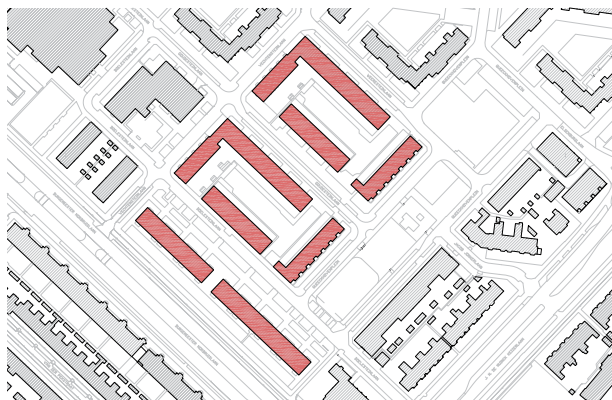
Queeckhovenpleinbuurt (bron: Bing Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Queeckhovenpleinbuurt is gelegen in de wijk Zuilen in het stadsdeel Utrecht Noordwest. De huidige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit naoorlogse bebouwing met een bouwhoogte van 2 tot 5 bouwlagen. De 194 woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen en zullen worden gesloopt. Voor de zittende bewoners is nieuwe woonruimte gevonden en tot de woningen worden gesloopt zullen deze tijdelijk worden verhuurd.

In het Wijkontwikkelingsplan Zuilen uit september 2003 is de wijk reeds aangeduid als herontwikkelingslocatie. Mede door de veranderende economische situatie en woningmarkt zijn de herontwikkelingsplannen de afgelopen jaren een aantal keer bijgesteld.



Te slopen bebouwing

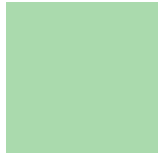
1.2 Doel van het stedenbouwkundig plan

De gemeente Utrecht heeft het planproces voor gebiedsontwikkeling gestandaardiseerd in het Utrechts Planproces (dit wordt de definitiefase genoemd). Volgens deze standaard moet het planproces beginnen met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Dat SPvE vormt vervolgens de basis voor wijzigingen in het bestemmingsplan. In het geval van de Queeckhovenpleinbuurt kan deze fase worden overgeslagen. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast, omdat de voorgestelde ontwikkeling binnen dat plan kan worden gerealiseerd.

In dit project is vrij snel begonnen met de definitiefase. Deze begint met het maken van een stedenbouwkundig plan (SP). De afgelopen maanden is in opdracht van Mitros en ERA Contour een SP ontwikkeld.

Zodra dit plan wordt vastgesteld door het college van B&W en door het bestuur van Mitros, zal het worden uitgewerkt tot definitief bouwplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.





1.3 Relatie met welstandsnota - Wabo

In de welstandsnota Utrecht wordt een onderscheid gemaakt in een drietal beleidsniveaus welke aan een gebied kunnen worden toegekend:

- Open
- Respect
- Behoud

De drie niveaus onderscheiden zich onderling in de mate van vrijheid met betrekking tot omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur.

De Queekhovenpleinbuurt valt onder het welstandbeleidsniveau "Open".

Dit houdt in dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk zijn, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Verder geldt:

- Er is een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Er is ruimte voor vernieuwing;
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Het plan is op 23 september 2014 gepresenteerd aan de Welstandscommissie. De commissie is overtuigd van de planopzet en onderschrijft de alzijdigheid en het creëren van één buurt. Zij geeft dat bij de verdere uitwerking veel aandacht moet worden besteed aan o.a. de coherentie en ensemblewerking van de blokken, de entree's tot de parkeerhoven en de detaillering.

1.4 Relatie met bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt het juridisch en planologisch kader waarin is opgenomen welke ruimtelijke ontwikkelingen waar en op welke manier zijn toegestaan. Het vormt binnen de Wabo het beoordelingskader bij bouw aanvragen.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Zuilen van kracht. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30-10-1997 en op 23-2-2000 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor het plan geldt een herziening welke op 20 november 2008 in werking is getreden. Voor het omliggende gebied geldt de beheerverordening uit 2014.

De locatie heeft de bestemming "Wonen". De overige aan de gronden toegekende doeleinden, zoals verzorgende functies, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen, zijn hieraan ondergeschikt.

De beoogde ontwikkeling past binnen het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede Bestemmingsplankaart Zuilen 1997

1.5 Relatie met structuurvisie

De structuurvisie Utrecht beschrijft de gewenste ruimtelijke invulling van de stad Utrecht op middellange en lange termijn. De structuurvisie is een middel om grip te krijgen op de stedelijke ontwikkeling. Lopende programma's en projecten worden daartoe met elkaar en met de gewenste stedelijke ontwikkeling in verband gebracht. Mede gebaseerd op de positie van de stad in regionaal en Randstedelijk verband komen hier de hoofdlijnen uit voor het stedelijk ruimtelijk beleid. Uitwerkingen daarvan voor wijk- en buurtniveau zijn vervolgens noodzakelijk voor nadere concretisering van deze hoofdlijnen.

De Queekhovenpleinbuurt is in de structuurvisie Utrecht getypeerd als "Groenstedelijk woonmilieu". De locatie wordt verder niet specifiek genoemd als ruimtelijke (her) ontwikkeling.



Uit: "Structuurvisie Utrecht 2015 - 2030"

1.6 Relatie met wijkontwikkelingsplan

In september 2003 is door de gemeente het Wijkontwikkelingsplan Zuilen fase 2 vastgesteld. Dit document is de opvolger van het Wijkontwikkelingsplan uit 1995. Dit nieuwe WOP Zuilen Tweede fase richt zich naast de ruimtelijke ontwikkelingen ook voor een belangrijk deel op de sociale en economische kanten van een integrale aanpak. Het wijkontwikkelingsplan is richtinggevend voor de te ondernemen projecten en inspanningen, het geeft een visie op wat Zuilen nodig heeft om door te gaan op de ingeslagen weg van verbetering.

In het WOP is de Queeekhovenpleinbuurt omschreven als herontwikkelingslocatie met de volgende ideëricting:

- Aandacht besteden aan het Queeekhovenplein, dat een belangrijke functie vervult, maar een nieuwe inrichting goed kan gebruiken;
- Verbeteren van de relatie met de Vecht en met de J.M. de Muinck Keizerlaan;
- Langs de Burgemeester Norbruislaan nieuwbouw die past in het kader van de As van Berlage met mogelijk een werkruimte op de begane grond;
- Achter de bebouwing aan de Burgemeester Norbruislaan grondgebonden woningen aansluitend bij de sfeer van de (huidige) jaren dertig woningen aan de Beatrixlaan.

In het stedenbouwkundig plan zijn bovenstaande ideërictingen opgenomen.

1.7 Marktkansen en doelgroepenonderzoek

In 2011 is, in opdracht van Mitros, door INBO een onderzoek gedaan naar de marktkansen en doelgroepen voor de herontwikkeling van de Queeekhovenpleinbuurt. Doel van het onderzoek was het inzichtelijk maken welke doelgroepen zich aangetrokken voelen tot de locatie en interesse hebben om hier te komen wonen en welke woonvormen hierbij horen.

Uit analyse van de huidige situatie blijkt dat er in dit deel van Utrecht relatief veel sociale huurwoningen aanwezig zijn.

Er is behoefte aan meer woningdifferentiatie en doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Daarnaast is het belangrijk dat de bestaande woonomgeving wordt opgewaardeerd en sociaal veiliger wordt.

Er is behoefte aan middeldure eengezinswoningen van 100 tot 120m² met tuin voor doorstromers, startende stellen en gezinnen met jongere kinderen. De woonomgeving moet onderscheidend, sociaal veilig en kindvriendelijk zijn. Er moet voorkomen worden dat er een stenig straatbeeld ontstaat. Er is juist de behoefte aan een kleinschalige opzet met een openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven en waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Het marktkansen en doelgroepenonderzoek heeft als vertrekpunt gediend voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

1.8 Bewonersparticipatie

Voorlopers van dit stedenbouwkundig plan zijn in 2010 en 2011 besproken met buurtbewoners en de huurderscommissie. Deze bijeenkomsten werden georganiseerd door Mitros en de gemeente Utrecht. In dezelfde periode is het plan ook een keer besproken met Werkgroep Zuilen van Wijkraad Noordwest. In mei 2011 heeft Mitros een draagvlakmeting gehouden onder de zittende huurders. Ruim 80% van de 129 ondervraagde huishoudens ging toen akkoord met de sloop. Daarna zijn er urgentieverklaringen verstrekt en vonden de meeste huurders een nieuwe woning. In de jaren na 2011 zijn de bewoners door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van het planproces. In die jaren is er geen nieuw stedenbouwkundig plan gepresenteerd.

Bewoners worden over het voorliggende plan geïnformeerd. Omdat de ontwikkeling past binnen het geldende bestemmingsplan, is er geen formele inspraak nodig. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Bewoners kunnen wel meedenken over dit inrichtingsplan (participatieniveau: raadplegen). Het gaat dan om de inrichting van de omliggende straten, van het plantsoen met het voetbalveld en van het binnenterrein. Hiervoor zullen gemeente en Mitros een apart participatietraject organiseren.

2 Stedenbouwkundige situatie

2.1 Utrecht Noordwest

De Queeckhovenpleinbuurt is gelegen in Utrecht Noordwest. Noordwest is het grootste stadsdeel van Utrecht en bestaat uit drie zeer verschillende wijken: Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen. Elke wijk heeft een eigen unieke ontstaansgeschiedenis, beginnend vanaf het eind van de negentiende eeuw (eerste uitbreiding buiten de singels van de binnenstad). Het stratenpatroon is grotendeels gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuren. Noordwest heeft zich daarna vanaf de binnenstad geleidelijk uitgebreid naar het noordwesten.

Dit deel van Utrecht wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan buurten en verkavelingen. De “lappendeken” van buurtjes en wijken is met elkaar verweven door een aantal belangrijke en herkenbare stedenbouwkundige dragers:

- De Amsterdamsestraatweg;
- De sterke stedenbouwkundige (verkeer) structuur van de hand van Berlage;
- Het Amsterdam-Rijnkanaal;
- De Vecht.

De diversiteit en de duidelijke scheiding van de verschillende buurten is niet alleen het gevolg van de stedenbouwkundige en architectonische opzet van deze buurten, maar is ook het gevolg van de historische ontwikkeling en de aanwezige

woningvoorraad, voornamelijk in bezit van woningbouwcorporaties (die elk voor een andere sociale klasse bouwden).

De belangrijkste verkeersaders zijn de Amsterdamsestraatweg, de Marnixlaan en de “As van Berlage” uitmondend in de zogenoemde “Stemvork” (de Burgemeester Norbruislaan - Prins Bernhardlaan - Van Egmondkade).

Minder verkeerskundig maar zeker structuurbepalend is de Vecht die vanaf het oude centrum van Utrecht de wijk Noordwest ook in de lengterichting begeleidt. Kenmerkend zijn de groene uitlopers van de Vecht die ieder op een eigen manier hun stempel drukken op de verschillende buurten.



Historische kaart Utrecht 1948



Historische kaart Utrecht 1959



Historische kaart Utrecht 1970

Bron: Watwaswaar.nl



Topografische kaart Utrecht 2004 met omcirkeld Queeckhovenpleinbuurt



Bethelkerk



Parel van Zuilen

2.2 Zuilen

De wijk Zuilen, onderdeel van Utrecht Noordwest kan vanuit de ontstaansgeschiedenis in twee delen worden opgedeeld: een vooroorlogs deel (Zuilen-West) en een naoorlogs deel (Zuilen-Noordoost). De locatie is gelegen in Zuilen-Noordoost.

In Zuilen-Noordoost is sprake van een veelheid aan bouwperiodes, stedenbouwkundige typologieën en architectuurstijlen. Zowel stempel- en strokenverkavelingen als halfopen stedelijke bouwblokken met middelhoogbouw in de vorm van portiek-etage flats domineren hier het beeld.

De stedenbouwkundige typologie van de naoorlogse hoogbouwbuurten rond de Vechtoever, de Fortlaan en de Zwanenvechtlaan in een stempel- en strokenverkaveling: relatief grote bouwblokken - met een bouwhoogte tot ongeveer zes lagen - in een groene setting. Een aantal van die bouwblokken samen vormt een herkenbare buurt.

De locatie Queeckhovenpleinbuurt is zo'n compact buurtje.



Luchtfoto Queeckhovenpleinbuurt (Bron: Google Maps)

2.3 Queeckhovenpleinbuurt

De Queeckhovenpleinbuurt wordt globaal begrensd door de Weeresteinlaan / Queeckhovenplein in het Noorden, de nieuwbouw aan het Queeckhovenplein in het oosten, de Burgemeester Norbruislaan in het zuiden en de Vechtensteinlaan in het westen. De huidige bebouwingsopzet wordt gekenmerkt door regelmatige plaatsing van blokken waarbij een ruimtelijke structuur ontstaat van openbare en gemeenschappelijke groengebieden. Het rechthoekige patroon van bouwblokken en straten herhaalt zich regelmatig binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

De bebouwing aan de Burg. Norbruislaan bestaat uit twee vierlaagse appartementengebouwen met portiek ontsluitingen. De bebouwing tussen de Boelesteinlaan en de Weeresteinlaan bestaat uit twee identieke bouwblokken bestaande uit drie volumes variërend van 2 tot 5 bouwlagen.

De locatie is in totaal circa 3 hectare groot en er zijn 194, hoofdzakelijk gestapelde, woningen aanwezig. De veelal verouderde woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en zullen worden gesloopt.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing variërend van grotere bouwblokken van 5 bouwlagen direct aan de Vecht, een aantal jaren-30 woningen aan de J.M. de Muinck Keizerlaan en een nieuwbouwcomplex met appartementen en grondgebonden woningen aan de oostzijde



Burgemeester Norbruislaan



Jacob Jonkerlaan

van het Queeckhovenplein. Incidenteel zijn er wat andere functies, onder andere een kerk, een sporthal, een bedrijfsverzamelgebouw en verspreid wat kleine detailhandel aanwezig.

Kenmerkend voor de buurt is het Queeckhovenplein. Dit plein bestaat uit een vierkant grasveld (noordzijde) en rechthoekig, volledig verhard, deel met een voetbal- en basketbalveld. Met name aan de oostzijde van het Queeckhovenplein zijn een aantal grote bomen aanwezig.



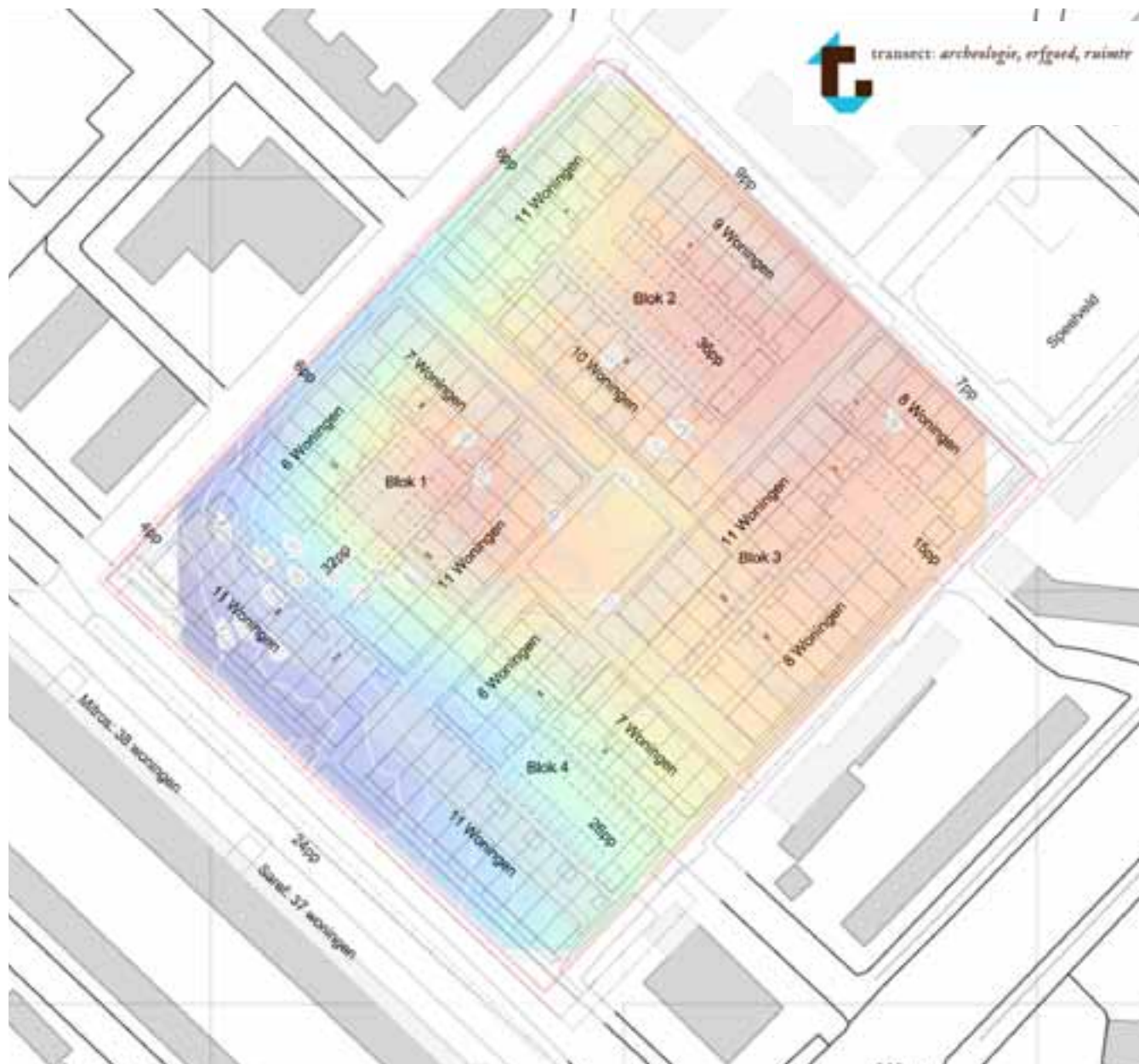
Bebouwing aan de Vecht



Queeckhovenplein

Deze bomen geven dit deel van de buurt een groene uitstraling.

In de directe nabijheid van de locatie ligt de Vecht (ca. 100m). Via enkele zichtlijnen (Vechtensteinlaan, Queeckhovenplein) is er een directe visuele relatie met de waterloop en het hieraan grenzende groene (buiten)gebied. Vanaf de Vecht zijn er drie groene lobben die de wijk Zuilen mede het groene karakter geven. De van Heukelomlob is een van die groene plantsoenen en is gelegen op ca. 200m ten noordwesten van de locatie.

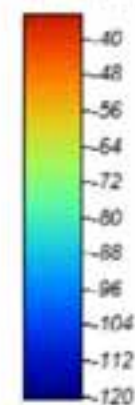


Legenda

plangebied



Verstoringsdiepte (cm -Mv)



Verstoringskaart bodem

2.4 Archeologie en cultuurhistorie van de locatie Queeckhovenplein

In het kader van de herontwikkeling is de locatie in 2013 onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden. Hieruit kwam naar voren dat er binnen het plangebied waardevolle archeologische resten aanwezig zijn die te relateren zijn aan het laatmiddeleeuws kloostercomplex “Mariëndaal”. Van dit complex is in ieder geval een deel van de oorspronkelijke terp aanwezig, waarop het klooster stond, alsook de eromheen gelegen grachten.

Ook ligt in het plangebied een van oorsprong laatmiddeleeuwse dijk (de oude Daalseweg) en de resten van de 16e-eeuwse boerderij Den Dael. Van deze laatste boerderij bestaat zelfs het vermoeden dat deze ontstaan is uit één van de oorspronkelijke kloostergebouwen, waardoor ook resten daarvan aanwezig kunnen zijn.

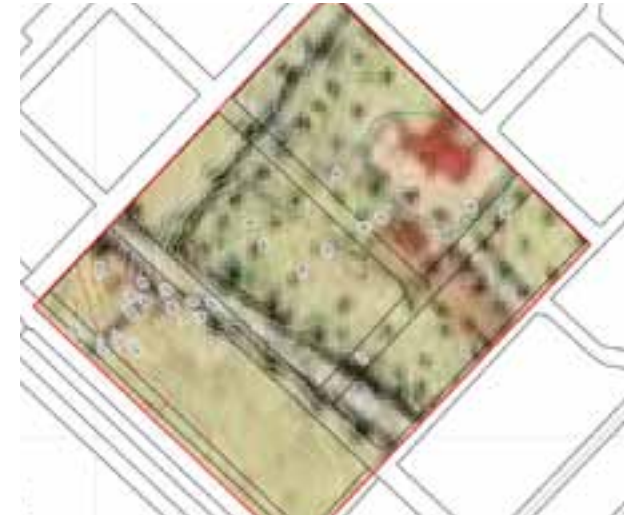
De hoge archeologische waarde heeft ertoe geleid dat aanvullende archeologische maatregelen in het plangebied noodzakelijk zijn, wanneer bodemingrepen beneden 25 cm –Mv gepland zijn.

Voor de toe te passen archeologische maatregelen is in maart 2014 door Transect* een aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een verstoringsonderzoek.

In dit onderzoek is de mate van verstoring van de bodem in de huidige situatie vastgesteld middels boringen en is een voorstel gedaan voor de (integrale) ophoging van het terrein.

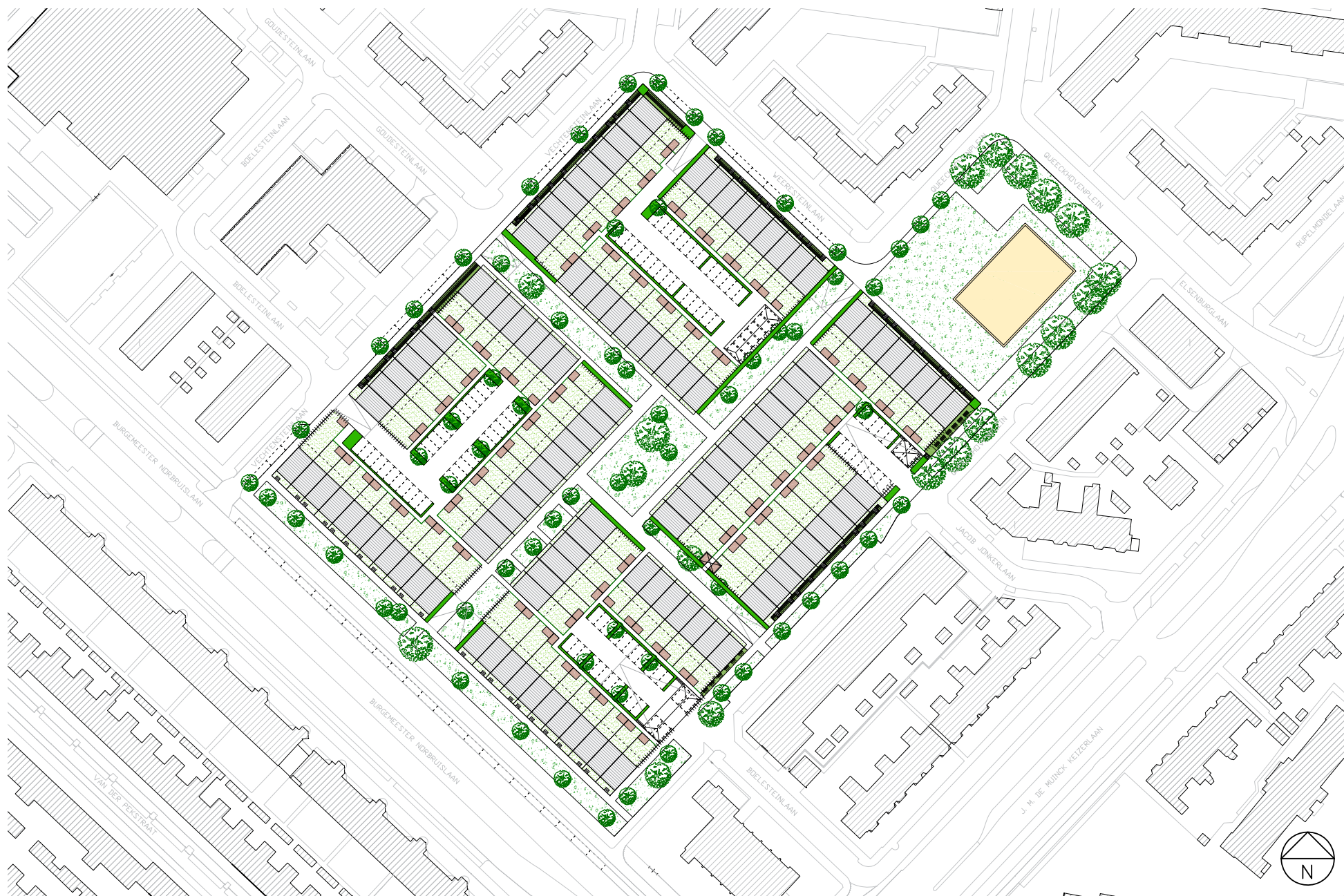
Om de archeologische waarden op de locatie te behouden zal het plangebied integraal worden opgehoogd met 55 cm.

De stedenbouwkundige inpassing van dit hoogteverschil zal in hoofdstuk 3 en 5 nader worden toegelicht en verbeeld.



Verstoringskaart geprojecteerd op historische kaart 1849

*14020017 Rapportage Verstoringsonderzoek Utrecht, Queeckhovenplein definitief - Transect



3 Verkavelingsmodel

3.1 Verkavelingopzet

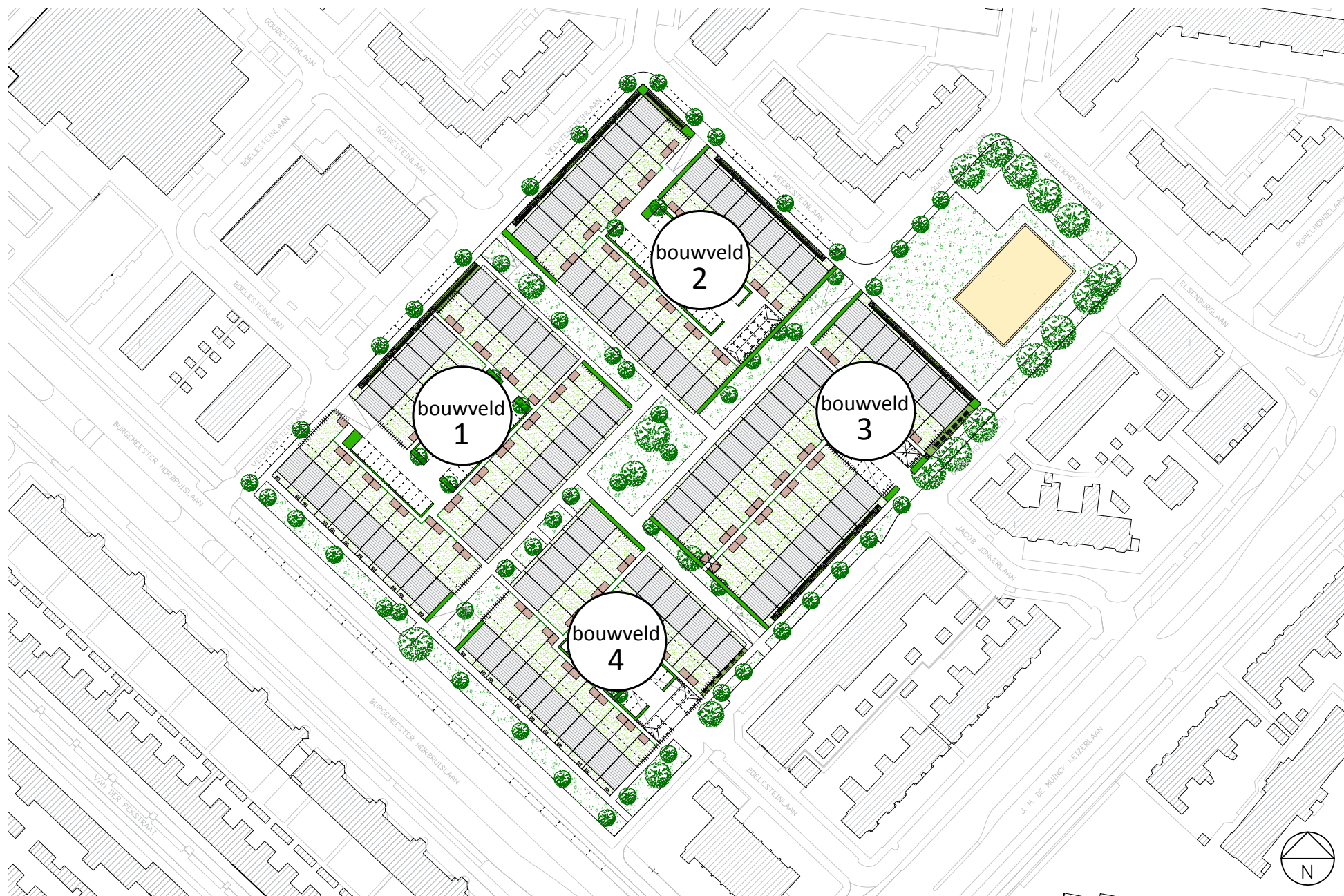
De herontwikkeling van de Queeckhovenpleinbuurt omvat de transformatie van de buurt tot groenstedelijk woonmilieu met een (hoog) kwalitatieve openbare ruimte.

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan gaat uit van 4 compacte bouwvelden bestaande uit circa 25 a 35 woningen gelegen op een verhoogd maaiveld (terp). De vier bouwvelden zijn elke keer een kwartslag gedraaid ten opzichte van elkaar en gelegen rond een groene binnentuin. Deze binnentuin is, door middel van vier groene lopers, in alle windrichtingen met de directe omgeving verbonden. Hierdoor ontstaan er korte routes en zichtlijnen en wordt aangesloten op de ruimtelijk structuur van de directe omgeving.

Zo komt er onder meer een (noord-zuid) verbinding voor langzaam verkeer tussen de grote stedenbouwkundige dragers, de Burgemeester Norbruislaan en de Vecht, tot stand. De groene lopers voorzien daarnaast in een aansluiting met de Vecht en de Heukelomlob en vergroten het groene karakter van de nieuwe buurt.

De speelvelden op het Queeckhovenplein zullen ten behoeve van de nieuwbouw in hun huidige vorm verdwijnen maar in de directe omgeving een nieuwe plek krijgen.





Het autovrije groene binnengebied wordt een sfeervolle, kindvriendelijke en vooral bruikbare openbare ruimte waar bewoners en kinderen elkaar kunnen ontmoeten, verblijven en spelen. Door de gekozen fijnmazige verkavelingopzet met korte straten, bouwblokken en informele routes ontstaat een woongebied met een dorps karakter en onderscheidende woonkwaliteit die aansluit bij de resultaten uit het marktkansen- en doelgroepenonderzoek (zie ook paragraaf 1.7).



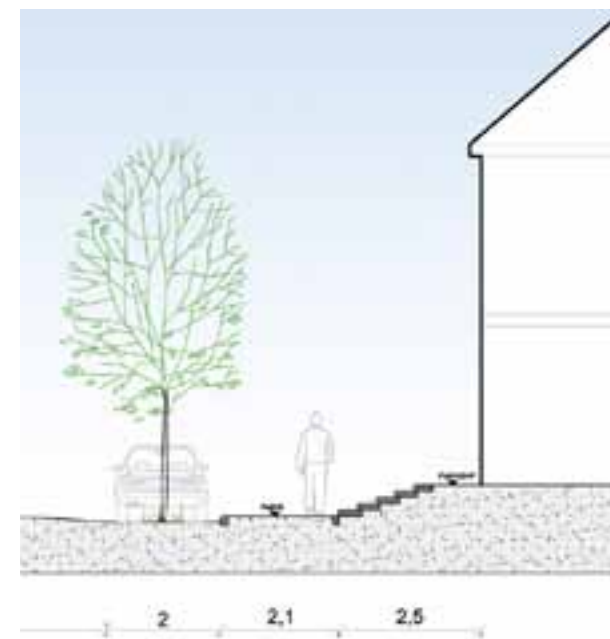
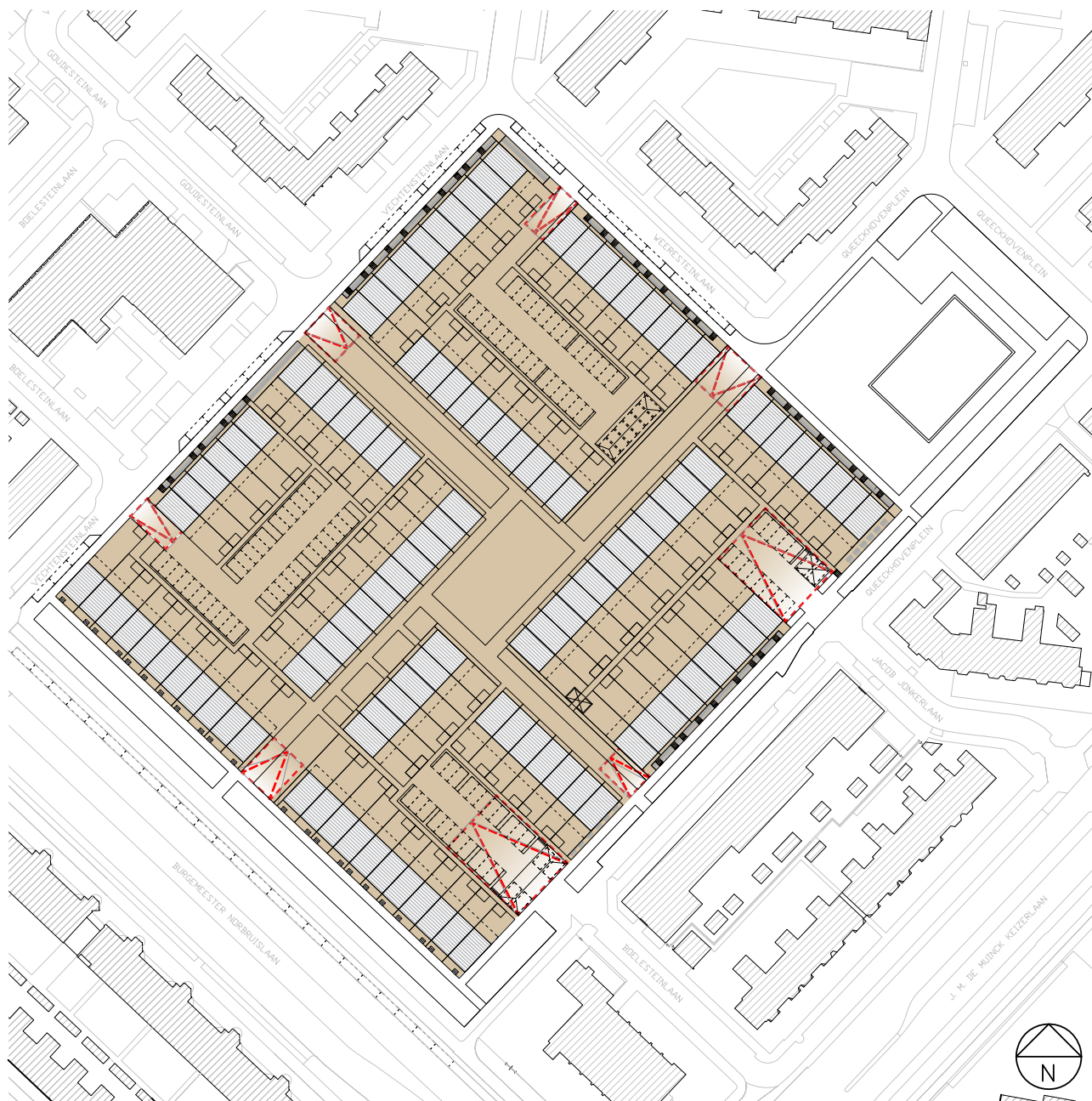
Schetsimpressie vanaf de Vechtensteinlaan

3.2 Bebouwing

De bebouwing bestaat uit 4 ten opzichte van elkaar gedraaide bouwvelden en vormt qua uitstraling en vormgeving een ruimtelijke eenheid en herkenbare buurt. De bouwvelden bestaan elk uit 3 of 4 bebouwingstroken van maximaal 12 aaneengesloten grondgebonden woningen. Centraal in elk bouwveld ligt een binnenterrein met aan de woningen toegewezen parkeerplaatsen. In totaal worden er 117 woningen gerealiseerd.

Bij de woningen aan de buitenranden van de bouwvelden (gelegen aan de Vechtensteinlaan, Weeresteinlaan, Queeckhovenstraat en Burg. Norbruislaan) bevinden de entrees van de woningen zich aan de (meer stedelijke) straatzijde. De woningen welke onderdeel zijn van de stroken grenzend aan de groene lopers of de binnentuin, krijgen het karakter van wonen aan een hof en hebben hun voordeuren aan deze groene ruimte. Het woonprogramma (de plattegrond) zal hierop worden afgestemd om een goede relatie te krijgen tussen woning en openbaar gebied.

De bebouwing is opgebouwd uit 2 lagen met een kap en past hierdoor bij het gewenste (dorpse) karakter. Uitzondering hierop zijn de 2 bebouwingsstroken aan de Burgemeester Norbruislaan. Deze woningen hebben 3 bouwlagen met een plat dak. De voorgevel is iets opgetrokken en heeft een hoogte van 9,5 meter en sluit hiermee goed aan op de hogere bebouwing aan de overzijde van de Burgemeester Norbruislaan.



Hoogtekaart

-  Maaiveld: Peil = 0
-  Maaiveld: Peil = +55cm
-  Helling
-  Talud en traptreden

3.3 Verhoogd maaiveld en toegankelijkheid

Het plangebied is met ca. 55cm integraal opgehoogd en vormt hierdoor als het ware een terp. Dit ontwerpuitsgangspunt is toegepast om de archeologische waarden in de bodem niet te verstoren en goed te kunnen conserveren. De verhoogde ligging is ook een verwijzing naar het laatmiddeleeuws kloostercomplex “Mariëndaal” dat vroeger op de locatie aanwezig was. Dit klooster was eveneens gelegen op een terp.

Door de verhoogde ligging van het plangebied krijgen zowel de woningen aan het binnengebied als de woningen aan de randen een bijzondere woonkwaliteit. Het hoogteverschil van ca. 55 cm aan de randen van het plangebied wordt zorgvuldig ingepast door middel van een talud met een helling van 1:3. Het talud krijgt hiermee een breedte van 1,65 meter en wordt ingezaaid met gras. In het talud is een trap opgenomen naar het entreeniveau van de woningen. Het talud wordt niet mee uitgegeven bij de woningen. Het onderhoud en het maaien van de taluds wordt verricht door de gemeente.

Direct grenzend aan de woning wordt een strook van 85cm breedte mee uitgegeven. De strook wordt bestraat opgeleverd (mogelijk hergebruik uitkomende klinkers van de bestaande rijbaan, zie ook hoofdstuk 6 duurzaamheid).

De totale breedte van de rabbatstrook en het talud bij elkaar is 2,50 meter.



Schetsimpressie verhoogde ligging maaiveld





Schetsimpressie entree groene loper

De hoogteverschillen aan de randen van het plangebied worden ter plaatse van de hoeken en nabij de entree's tot het binnengebied verbijzonderd en ingepast door middel van gemetselde muurtjes en hoekelementen.

Via goed begaanbare hellingen is er gezorgd voor een eenvoudige toegang tot de groene lopers en de groene binnentuin. De toegangen worden bijzonder vormgegeven en ontworpen in samenhang met het ontwerp van de woningen.

De toegankelijkheid voor de woningen voor minder validen is gewaarborgd via de achterzijde van de woningen. Deze zijn allen ook bereikbaar via de parkeerkoffers achter de woningen welke zijn ontsloten via hellingbanen.

Bij het maken van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal nogmaals zorgvuldig worden gekeken naar de bereikbaarheid van de woningen voor minder validen.



Fragment plankaart - hoekoplossing keermuurtjes



Schetsimpressie verbijzondering op de hoeken



Schetsimpressie gevelaanzicht



3.4 Parkeren

De hoofdopzet voor het parkeren gaat uit van bezoekersparkeren aan de buitenranden van het plangebied en parkeren voor bewoners op eigen terrein aan de achterzijde van de woningen. Hierdoor wordt het straatbeeld minder bepaald door auto's en zijn de groene lopers en binnentuin volledig autovrij.

De parkeerplaatsen voor de bewoners zijn gelegen op collectieve binnenterreinen in mandelig eigendom van de VVE of woningbouwvereniging (bij de huurwoningen). De parkeerplaatsen zullen worden gekoppeld aan de woningen en zijn geen onderdeel van het openbaar gebied. De parkeercoffers zullen om oneigenlijk gebruik door bezoekers te voorkomen worden aangeduid als priveterrein.

De gemeentelijke minimum parkeernorm (vastgesteld 22 maart 2013) voor de woningen bedraagt 1,3pp woning. De totale parkeerbehoefte komt hierdoor neer op (117 x 1,3) 152 parkeerplaatsen.

De planontwikkeling zal met realisatie van minimaal 152 parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Parkeren

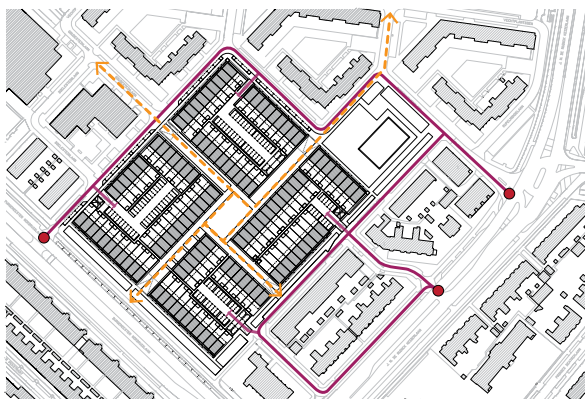
-  Toegewezen PP - eigen terrein
-  Algemene PP - openbaar gebied
-  Grens uitgeefbaar - openbaar (op hoofdlijnen)

3.5 Ontsluiting

De nieuwe Queeckhovenpleinbuurt zal worden ontsloten door de Vechtensteinlaan, de Jacob Jonkerlaan en de Elsenburglaan. Binnen de hoofdstructuur blijven deze wegen in huidige vorm gehandhaafd en zorgen zij voor de aansluiting op de gebiedsontsluitingswegen en de afwikkeling van het autoverkeer.

Door de nieuwe verkavelingopzet van 4 bouwvelden rond een groene binnentuin vervallen de Goudesteinlaan en de Boelesteinlaan in hun huidige vorm. Van de Weeresteinlaan vervalt het meest oostelijke deel (ter hoogte van het groene plantsoen).

De Vechtensteinlaan, en het westelijke deel van de Weeresteinlaan blijven in huidige vorm gehandhaafd. De bestaande weg heeft een breedte van ca. 7 meter met aan weerszijden langsparkeren. Aan de zijde van de nieuwbouw zullen tussen de parkeervakken bomen worden geplant om een groen straatbeeld te realiseren.



Ontsluiting

De rijbaan aan de oostzijde van het voormalige Queeckhovenplein krijgt een ander karakter ten opzichte van de huidige situatie. Door de nieuwe bebouwing aan de westzijde van de weg krijgt de straat het karakter van een (echte) woonstraat met aan twee zijden woonbebouwing. De huidige parkeervakken aan weerszijden van de rijbaan blijven gehandhaafd. Aan de westzijde worden deze begeleid door een groenstrook. De hier bestaande boombeplanting zal worden aangevuld met nieuwe bomen.

Samen met de mogelijk te handhaven bomen ter hoogte van de kruising met de Jacob Jonkerlaan ontstaat een kwalitatieve groene woonstraat. Hier genoemd de nieuwe "Queeckhovenstraat". De (eventuele) nieuwe naam zal in een later stadium worden bepaald.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse openbaarvervoersverbindingen (buslijnen 3, 32, 34, 36) aanwezig. Ter hoogte van de aansluiting van de Jacob Jonkerlaan op de J.M. de Muinck Keizerlaan en de aansluiting van de Vechtensteinlaan op de Burgemeester Norbruislaan zijn bushaltes gelegen.

Binnen het plangebied zijn geen vrij liggende fietspaden aanwezig. De gebruiksintensiteit van woonstraten is dusdanig laag dat fietsers gebruik kunnen maken van de rijbaan. Buiten de buurt kunnen zij gebruik maken van de parallel aan de Burgemeester Norbruislaan en de J.M. de Muinck Keizerlaan gelegen vrij liggende fietspaden.

3.6 Uitgeefbaar

Alle woningen hebben aan de voorzijde een overgangszone naar het openbaar gebied.

Aan de buitenranden hebben de woningen een overgangszone met een breedte van 2,5 meter bestaand uit een talud en een rabbatstrook. Het talud is openbaar en in eigendom van de gemeente. De rabbatstrook van 85cm direct grenzend aan de woningen wordt mee uitgegeven.

De voorzone van de woningen aan de Burgemeester Norbruislaan, met een breedte van 2 meter wordt volledig mee uitgegeven bij de woningen. De overgangszone prive /openbaar kent hier een meer stedelijke invulling passend bij het profiel van de Burgemeester Norbruislaan. Hier wordt het hoogteverschil ingepast middels een (gemetselde) keermuur in plaats van een talud.

Bij de woningen grenzend aan de groene lopers en het binnengebied is er een sterke relatie tussen woonprogramma en openbare ruimte. Een voorzone van 1,1m wordt mee uitgegeven bij de woning. Openslaande deuren, zitjes en beplanting is hier de gewenste invulling waardoor de openbare ruimte een verlengstuk wordt van de woning.

Aan de achterzijde hebben alle woningen een tuin. Alle tuinen worden ontsloten via een achterpad.



Onderverdeling Huur - Koop

- Huurwoningen - sociale sector
- Huurwoningen - marktsector
- Koopwoningen



Maquettefoto

3.7 Woningtypologie

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 117 woningen. Het betreft een mix van sociale huurwoningen (38), markt huurwoningen (37) en koopwoningen (42). De woningen zijn allen grondgebonden en hebben een beukmaat van 5,4 meter. De huurwoningen hebben een diepte van ca. 9,2 meter. De koopwoningen hebben een diepte van ca. 9,8 meter. Aan de achterzijde bestaat een uitbreidingsmogelijkheid van 2,4 meter.

Het merendeel van de woningen heeft een bouwhoogte van 2 lagen met kap. Alleen de bebouwing aan de Burgemeester Norbruislaan heeft een bouwhoogte van 3 lagen met een plat dak. Deze bebouwing sluit hiermee aan op het bestaande stedelijke profiel van de straat.

Alle woningen hebben een eigen berging in de achtertuin bereikbaar via een achterom of binnenterrein.



3.8 Groen en water

De stedenbouwkundige hoofdopzet van de herontwikkeling wordt gekenmerkt door de groene binnentuin en de vier groene lopers die deze ruimte met de omliggende straten verbindt. In de groene ruimte wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Zo ontstaat een natuurlijk, kindvriendelijk en autovrij speelgebied dat uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en spelen. Het spelen richt zich met name op de jongere kinderen. Voor de oudere kinderen en jeugd wordt het oude speelveld (gedeeltelijk) verplaatst naar het graveld ten noorden van het huidige Queeckhovenplein.

Groen

-  Gras -Bodembedekker
-  Haag
-  Bestaande boom
-  Nieuwe boom
-  Talud (gras)



Schetsimpressie van de groene binnentuin

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het openbaar groen in de lopers kan worden gebruikt voor de natuurlijke infiltratie van hemelwater (wadi).

Binnen het stedenbouwkundig plan is het mogelijk een aantal bestaande bomen te handhaven. Dit zijn onder andere drie van de grote bomen ter hoogte van de aansluiting van de Jacob Jonkerlaan met het Queeckhovenplein (voor een overzicht van de te kappen en de te handhaven bomen zie paragraaf 3.9).

Tussen de parkeervakken, in de groene lopers, de binnentuin en in de groenstrook langs de Queeckhovenstraat zullen nieuwe bomen worden geplant om het groene karakter van de buurt te vergroten en de gekapte bomen te compenseren.



Bomeninventarisatie

-  Te behouden boom + inventarisatienummer
-  Te kappen boom + inventarisatienummer

3.9 Bomenparagraaf

Waardering van huidige situatie

Voor de herontwikkeling van de Queekhovenpleinbuurt heeft er een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er op het plangebied 93 bomen aanwezig zijn. Hiervan zijn er 13 in goede conditie, 54 in redelijke conditie en 26 in matige tot slechte conditie (voor een totaal overzicht met soorten, leeftijd en conditie, zie bijlage 1 - bomeninventarisatie).

De grootte van de bomen loopt uiteen van kleine bomen met zeer bescheiden stamomtrek (met name op de binnenterreinen van de bestaande bouwblokken) tot en met grote bomen met een kruinprojectie van meer dan 10 meter. Noemenswaardig hierbij zijn de oudere bomen (35-45 jaar) in lijnopstelling aan de Boelesteijnlaan welke zijn aangeplant op de overblijfselen van de oude Daalseijk en de oudere (45-55jaar) en grotere bomen nabij de aansluiting van de Jacob Jonkerlaan met het Queekhovenplein. De conditie van de meeste bomen is redelijk tot goed, waardoor ze nog geruime tijd mee kunnen. De bomen in de buurt zijn geen onderdeel van de Utrechtse hoofdbomenstructuur.

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan

De huidige bebouwingsopzet van de buurt wordt gekenmerkt door flats in een regelmatige stempel verkaveling. Het parkeren geschiedt op straat. Langs de straten en in de (gemeenschappelijke) groengebieden staan bomen. De hoofdzakelijk gestapelde, woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen.

Er wordt een geheel nieuwe stedenbouwkundige opzet voor de buurt voorgesteld. Ten behoeve van de herontwikkeling heeft INBO een marktkansen en doelgroepen onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek laat zien dat er vraag is naar een nieuwe onderscheidende woonomgeving die sociaal veilig en kindvriendelijk is, een kleinschalig stedenbouwkundige opzet kent en een kwalitatieve openbare ruimte heeft die uitnodigt tot verblijven en waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze uitgangspunten, aangevuld met de uit het archeologische onderzoek voorgestelde integrale ophoging van het terrein, hebben als vertrekpunt gediend voor het stedenbouwkundig plan.

Gevolgen voor huidige bomen

Als gevolg van de nieuwe stedenbouwkundige opzet zullen 57 van de 93 aanwezige bomen moeten verdwijnen. Van de 57 te kappen bomen zijn er 48 kapvergunningsplichtig. De overige 9 bomen hebben een stamdiameter van minder dan 15cm.

Van de 48 bomen waarvoor een kapvergunning wordt aangevraagd zijn er 5 bomen in goede conditie, 27 in redelijke conditie en 16 in matige tot slechte conditie (zie voor meer informatie ook tabel 1 - bomeninventarisatie).

Iets minder dan de helft van de te kappen bomen (21 stuks) staat op een plek waar in de toekomstige situatie een woning of achtertuin komt.

De 27 bomen die niet op een bouwvlek of achtertuin staan geprojecteerd zouden in theorie kunnen blijven staan. Ze kunnen echter niet worden gespaard omdat, ten behoeve van het beschermen van de archeologische waarden in de bodem, het terrein integraal wordt opgehoogd met circa 55 cm grond. Dit overleven de bomen niet. Een andere reden waarom deze bomen niet kunnen worden gehandhaafd heeft te maken met de locatie. In de nieuwe situatie zouden ze te dicht tegen de nieuwe bebouwing komen te staan of op een van de paden die bedoeld zijn voor de ontsluiting van de woningen en voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten.

Van de te kappen bomen is er slechts één exemplaar verplantbaar. Dit is echter niet mogelijk in verband met de factor tijd. Start van het project is voorjaar 2015 en oplevering medio 2016. Het verplanten van de bomen vraagt één plantseizoen voorbereidingstijd. De andere bomen zijn niet verplantbaar vanwege de soort, de leeftijd, en/of de conditie. Tevens is verplanting niet mogelijk omdat hiervoor de wortels moeten worden uitgegraven. Hierbij ontstaat mogelijk schade aan de archeologische waarden.

Aan de randen van het plangebied en in de aangrenzende straten kunnen 36 bomen worden gehandhaafd. Hiervan zijn er 5 in goede, 26 in redelijke en 5 in matige conditie (voor een overzicht van de leeftijd en stamdiameter en kruin van de bomen wordt verwezen naar bijlage 1 - bomeninventarisatie).



Luchtfoto Queeekhovenpleinbuurt met bomenstructuur - gezien vanuit het oosten (bron: Bing Maps)

Ook de aangrenzende straten en plantsoen worden opnieuw ingericht, maar de bomen kunnen worden ingepast. Hier wordt het terrein niet opgehoogd.

De 36 te behouden bomen worden met aandacht behandeld. Ze zullen tijdens de werkzaamheden voldoende worden afgeschermd. In de nieuwe situatie wordt extra aandacht besteed aan de groeiomstandigheden en indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen (eventueel ploffen van de bodem als archeologie dit toelaat om een betere doorlatendheid te krijgen).

Zorgvuldige kap

Bij de kap van de bomen zal onnodige verstoring van de bodem en de hierin aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Na overleg met archeologisch adviesbureau Transect wordt voorgesteld de stobben van de bomen uit te frezen in plaats van uit te graven of te trekken.

Wijze van compenseren

Vanuit het bomenbeleid van de gemeente Utrecht worden er geen specifieke eisen aan de wijze van compenseren gesteld. De bomen vallen buiten de hoofdbomenstructuur. Na overleg met een deskundige van de gemeente Utrecht is bepaald dat de minimale stamomtrek voor de aan te planten bomen 18-20cm bedraagt en dat wordt

gekozen voor soorten met een lange levensduur. Op basis van het voorliggende plan worden er 60 bomen nieuwe bomen geplant. Per te kappen boom komt er gemiddeld 1,25 boom voor terug. Het vertrekpunt om alle te kappen bomen te compenseren wordt dan ook ruim gehaald. De oudere en grotere bomen worden hiermee meer dan 1:1 gecompenseerd.

De nieuwe bomen zullen geplant worden in het middengebied, tussen de parkeervakken van de omliggende straten en in de parkeerkoffers (Alle bomen planten in het middengebied leidt tot een

ongewenste dichtheid en schaduwvorming). Het precieze aantal, positie en een gedetailleerd soortenplan is onderdeel van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit zal worden opgesteld in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht.

Resume:

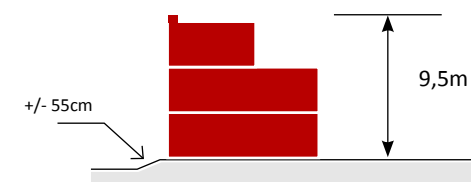
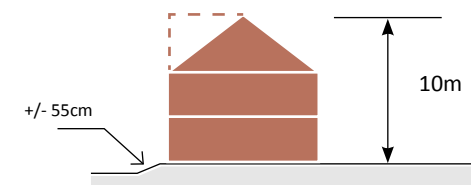
Alhoewel ongeveer zestig procent van de bestaande bomen gekapt moeten worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is er in de toekomstige situatie veel ruimte gereserveerd voor kwalitatief openbaar groen en zestig nieuwe bomen.

Rekenvoorbeeld gerealiseerde compensatie op basis van stamdiameter:

Stamdiameter	aantal te kappen	gerealiseerde compensatiefactor	aantal te herplanten bomen
- kleiner of gelijk aan 0,20m	7	1	7
- tussen 0,20m en 0,40	34	1,25	42,5
- groter dan 0,40m	7	1,5	10,5
Totaal	48		60

Rekenvoorbeeld gerealiseerde compensatie op basis van leeftijd

Leeftijd	aantal te kappen	gerealiseerde compensatiefactor	aantal te herplanten bomen
- 0 tot en met 25 jaar	18	1	18
- 26 tot en met 40 jaar	24	1,25	30
- 40 jaar en ouder	6	2	12
Totaal	48		60



Bouwhoogte

- Twee lagen met kap (voorgevel ca. 6m, nok ca. 10m)
- Drie lagen met plat dak (voorgevelhoogte ca. 9,5m)

4 Beeldkwaliteit bebouwing

4.1 Gebouwmassa, geleding, gevelbeeld, rooilijnen en oriëntatie

De woningblokken zijn zo gepositioneerd dat ze een onderling geheel vormen en een afwisselend openbaar groen gebied begeleiden. Op plekken waar de omgeving hier om vraagt verbijzonderen accenten de bouwmassa's.

- De bebouwing aan de Burgemeester Norbruislaan bestaat uit 3 lagen met een plat dak. De voorgevel is iets hoger doorgezet waardoor er een voorgevelhoogte ontstaat van 9,5m. Dit sluit aan bij het bestaande straatprofiel van de ontsluitingsweg.
- De derde bouwlaag heeft een setback (over de halve woningdiepte aan de achterzijde).
- De woningen op de koppen van de blokken aan de Burgemeester Norbruislaan worden uitgevoerd over de volledige drie lagen en vormen hiermee als het ware een boekensteun.
- De woningblokken op de overige bouwvelden hebben een opbouw van 2 lagen met een kap (nokhoogte ca.10m), wat een kleinschalig woonprofiel en dorpse uitstraling oplevert.
- Op hoeken en plaatsen waar er stedenbouwkundig aanleiding toe is kan een accent worden toegepast (zoals een dwarskap of tuitgevel). Dit bevordert de oriëntatie binnen het plangebied.





- De woningen kennen een onderlinge eenheid; er bestaat geen individuele uitstraling per woning, waardoor de woningblokken 'uit elkaar zouden kunnen vallen'.
- Er is sprake van harmonie en eenheid zonder eentonigheid.
- Woningen kennen een strakke rooilijn. Er zijn geen grote verspringingen. Op de koppen van bouwblokken kan er een kleine sprong in de gevel worden opgenomen ter accentuering (bijv. 20-30cm).
- De woningen op de koppen en op de hoeken van de bouwvelden kennen een tweezijdige oriëntatie. Dit kan worden benadrukt door het toepassen van (overhoekse) ramen, erkers of een entree in de zijgevel (dit is alleen mogelijk bij de koopwoningen). Dit bevordert de relatie tussen bouwmassa's en de openbare ruimte.
- De relatie van de woningen met het binnengebied is belangrijk en het wonen aan het hof dient benadrukt te worden.

Woningoriëntatie

 Tweezijdige oriëntatie

4.2 Kleurgebruik en materialisatie

- Dakkapellen aan de voor- en achterzijde zijn toegestaan. Dit verlevendigt het straatbeeld en leidt tot een beter wooncomfort. materialen in gevel en opbouw.
- Uitgangspunt voor het gevelmateriaal is metselwerk.
- De kleuren van de gevelsteen sluiten aan bij de omgeving. Er is een hoofdkleur per blok, waarbij er niet per woning een andere gevelsteen wordt toegepast. De gevelstenen hebben lichte maar wel natuurlijke kleuren
- Geen gele of witte baksteen toepassen.
- De kleur van de dakpannen is overal gelijk en sluit aan op de directe omgeving; hierbij moet gedacht worden aan een donker rode of aardkleurige pan.
- Reliëf en dieptewerking wordt verkregen middels metselwerkdetaillering en neggen.
- Er is sprake van verbijzondering in de zijgevels nabij de entrees van de parkeerkoffers en op de koppen aan het groene binnengebied.

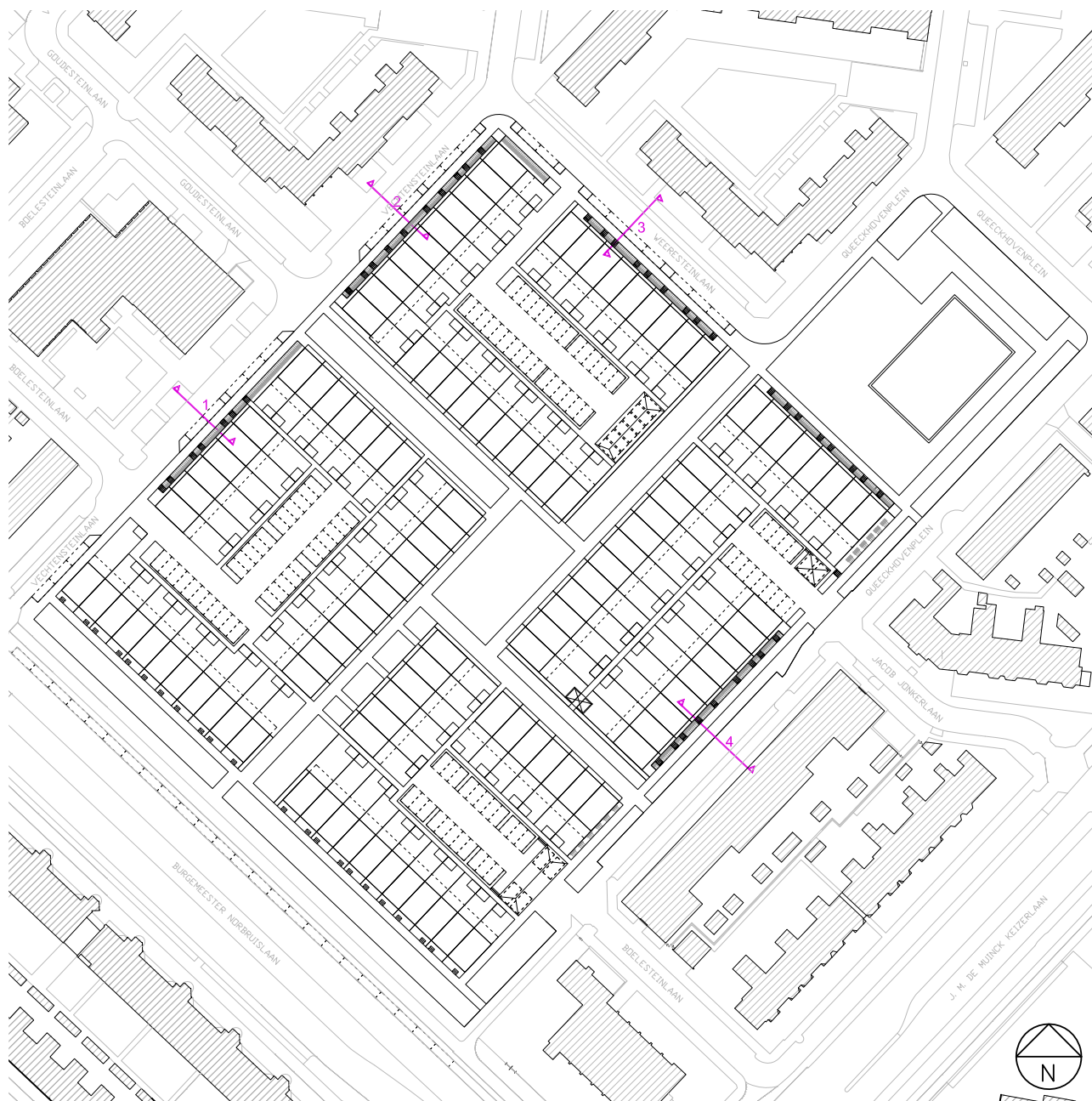


4.3 Burgemeester Norbruislaan

Aan de Burgemeester Norbruislaan vormen de hogere bouwmassa's een stedelijkere wand dan de woningen in het binnengebied. De drielaagse bebouwing met setback aan de achterzijde heeft een iets doorgezette voorgevel. De voorgevel hoogte wordt hierdoor ca. 9,5m. Samen met het verhoogde maaiveld (ca. 55cm) ontstaat een "bouwhoogte" van ca. 10 meter.

Deze bouwhoogte sluit goed aan bij de overige bebouwing aan de Burgemeester Norbruislaan.





5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

5.1 Straatprofielen - buitenzijde



Profiel 1 - Vechtensteinlaan thv blok 1

- Handhaven van de bestaande rijbaan - breedte ca. 5 meter
- Tweerichtingsverkeer met dwarsparkeren aan westzijde en langsparkeren aan oostzijde van de rijbaan
- Bomen tussen de parkeervakken, maximaal 3-4 parkeervakken aaneengesloten
- Trottoir 2,1 meter
- Talud met trap. Breedte: 1,65m en helling 1:3
Te overbruggen hoogteverschil ca. 55cm
- Rabbatstrook voor woningen 85 cm



Profiel 2 - Vechtensteinlaan thv blok 2

- Handhaven van de bestaande rijbaan - breedte ca. 5 meter
- Tweerichtingsverkeer met langsparkeren aan weerszijden van de rijbaan
- Aan oostzijde langsparkeren in vakken
- Aan westzijde incidenteel langsparkeren op de rijbaan
- Nieuwe bomen tussen de parkeervakken
- maximaal 3-4 parkeervakken aaneengesloten
- Trottoir 2,1 meter
- Talud met trap. Breedte: 1,65m en helling 1:3
Te overbruggen hoogteverschil ca. 55cm
- Rabbatstrook voor woningen 85 cm



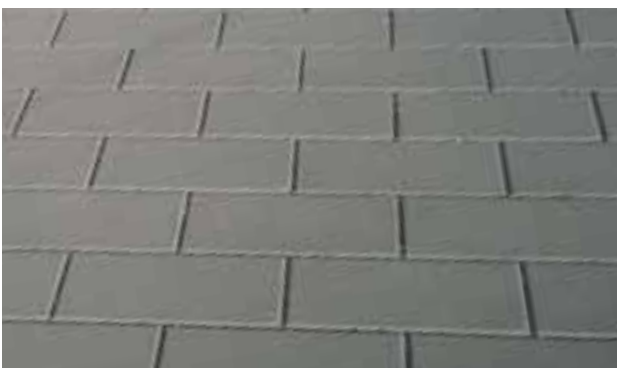
Profiel 3 - Weeresteinlaan

- Handhaven van de bestaande rijbaan - breedte ca. 5 meter
- Tweerichtingsverkeer met langsparkeren in vakken aan weerszijden van de rijbaan - breedte ca. 2 meter
- Bomen tussen de parkeervakken, maximaal 3-4 parkeervakken aaneengesloten
- Trottoir 2,1 meter
- Talud met trap. Breedte: 1,65m en helling 1:3
Te overbruggen hoogteverschil ca. 55cm
- Rabbatstrook voor woningen 85 cm



Profiel 4 - Queeckhovenstraat

- Handhaven van de bestaande rijbaan - breedte ca. 3 meter
- Eenrichtingsverkeer met langsparkeren aan weerszijden van de rijbaan - breedte 1,80 meter
- Ca. 2,8 meter brede groenstrook aan westzijde met (nieuwe) bomen
- Trottoir 2,1 meter
- Talud met trap. Breedte: 1,65m en helling 1:3
Te overbruggen hoogteverschil ca. 55cm
- Rabbatstrook voor woningen 85 cm



5.2 Bestrating en materialisatie, rijbanen, parkeren, trottoirs

5.2.1 Rijbanen

De rijbanen van de bestaande straten blijven gehandhaafd. Bij het verbreden of aanhechten op de rijbaan geldt het principe aansluiten bij bestaand materiaal tenzij in overleg met gemeente anders wordt besloten.

De bestaande verharding van de Vechtensteinlaan (1e deel) en de Queeckhovenstraat bestaat uit:

- Gebakken klinkers
- Keiformaat
- Kleur: rood/bruin tint
- Keperverband

De bestaande verharding van de Vechtensteinlaan (2e deel) en de Weeresteinlaan bestaat uit:

- Gebakken klinkers
- Dikformaat
- Kleur: rood/bruin tint
- Keperverband

Voor de rijbanen van de parkeerkoffers wordt qua materiaal en kleur aangesloten bij de bestaande situatie.

De vrijkomende gebakken klinkers, onder andere uit de Goudesteinlaan en Boelesteinlaan, zullen (mits van voldoende kwaliteit) binnen het plan worden hergebruikt.

5.2.2 Parkeren

Aan de rechterzijde van de rijbaan van de Vechtensteinlaan en de Weeresteinlaan zullen langspaarvakken worden gerealiseerd of verlegd. Uitgangspunt voor de materialisatie is het aansluiten bij de bestaande omgeving en waar mogelijk een kwaliteitslag maken.

Definitieve materiaalkeuze wordt gemaakt ten tijde van het opstellen van het inrichtingsplan en in afstemming met het handboek inrichting openbare ruimte gemeente Utrecht (HIOR).



Schetsimpressie vanaf de Vechtensteinlaan



5.2.3 Trottoirs en achterpaden

Ten behoeve van de woningen zullen er nieuwe trottoirs worden aangelegd. Hierbij is er onderscheid te maken in de trottoirs aan de buitenzijde van het plan (langs Vechtensteinlaan, Weeresteinlaan en Queeckhovenstraat) en trottoirs in de groene lopers en binnentuin.

Voor de trottoirs aan de buitenzijde wordt aangesloten bij de directe omgeving. Materiaalvoorstel is een betontegel (30x30cm). Grijs van kleur (eventueel met basaltine toeslag in top laag) gelegd in halfsteensverband.

Voor de trottoirs gelegen in de groene lopers en binnentuin wordt gestreefd naar een kwaliteitslag om de uitstraling en beleving van het binnengebied te vergroten. Hier kunnen de gebakken klinkers, welke vrijkomen door het vervallen van de Goudesteinlaan en Boelesteinlaan, worden toegepast.

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan tot inrichtingsplan dient eveneens aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid van de binnentuin en lopers voor hulpdiensten en verhuisbewegingen.



5.3 Straatmeubilair, verlichting, huisvuilinzameling

5.3.1 Straatmeubilair

Het straatmeubilair zoals banken, afvalbakken, fietsbeugels en eventueel hekwerken of paaltjes vormen samen één familie en zijn op elkaar afgestemd in vorm en materiaal. De stijl is eenvoudig, stoer en helder van vormgeving. De kleur is terughoudend.

Bewegwijzering en borden dienen in overeenstemming met elkaar te worden geplaatst. Een veelvoud aan elementen en borden moet worden voorkomen. Cai, en elektra worden geïntegreerd in of zorgvuldig geplaatst ten opzichte van bebouwing en erfscheidingen. De definitieve locatie, aantal en type zal worden opgenomen/uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.



5.3.2 Verlichtingselementen

De verlichting van wegen, de groene lopers, binnentuin en parkeerplaatsen dienen op elkaar aan te sluiten. Definitieve keuze voor verlichtingmasten en armaturen wordt bepaald ten tijde van het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Aantal en type is afhankelijk van de standardeisen van de gemeente Utrecht en het op te stellen verlichtingsplan.



5.3.3 Huisvuilinzameling

Uitgangspunt voor huisvuilinzameling is het plaatsen van ondergrondse afvalinzamelingscontainers voor restafval. De maximale afstand van de voordeur van de woning tot de afvalcontainers is ca. 125m. Ten behoeve voor de woningen zullen op een aantal strategische locaties containers worden geplaatst. Uitgangspunt is dat deze niet in het verlengde van de groene lopers komen te staan of in de binnentuin (in verband met de doorrijdbaarheid van het gebied door het ledigingsvoertuig).

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen het exacte aantal, type en precieze locatie worden geduid met inachtneming van de loopafstanden.

In de verdere uitwerking zal met de gemeente Utrecht moeten worden afgestemd of er containers voor de inzameling van papier/glas/GFT moeten worden geplaatst.





5.4 Groen

De binnentuin met de vier lopers vormen samen het groene hart van de nieuwe woonbuurt. Deze ruimte wordt het verlengstuk van de woningen en is de plek om veilig te spelen en elkaar te ontmoeten. Dit gebied is autovrij.

De vier groene lopers hebben een breedte variërend tussen 10 en 12,3 meter en zijn hiermee vergelijkbaar met de breedte van een smalle woonstraat, maar dan zonder geparkeerde auto's en rijbaan.

Groene Loper A - Verlengde Goudensteinlaan.

Groene Loper B - Verlengde Queekhovenplein in richting van Vechtplantsoen.

Groene Loper C - Oostzijde - aansluitend op Queekhovenstraat.

Groene Loper D - Zuid- aansluitend op Burgemeester Norbruislaan.



Maquette impressie groene binnentuin





De groene lopers zullen worden ingericht met een mix van verschillende soorten bodembedekkers (waaronder veel gras), lage struiken, bloemen (bloembollen) en bomen. Daarnaast zullen zij licht glooiend worden aangelegd (hol en bol)

De licht glooiende inrichting van de groene lopers en de binnentuin gaat ongewenst gebruik tegen (voorkomt voetballen). Er komen informele klimelementen en speelelementen in de vorm van boomstammen en stepstones, uitgevoerd in natuurlijke materialen.



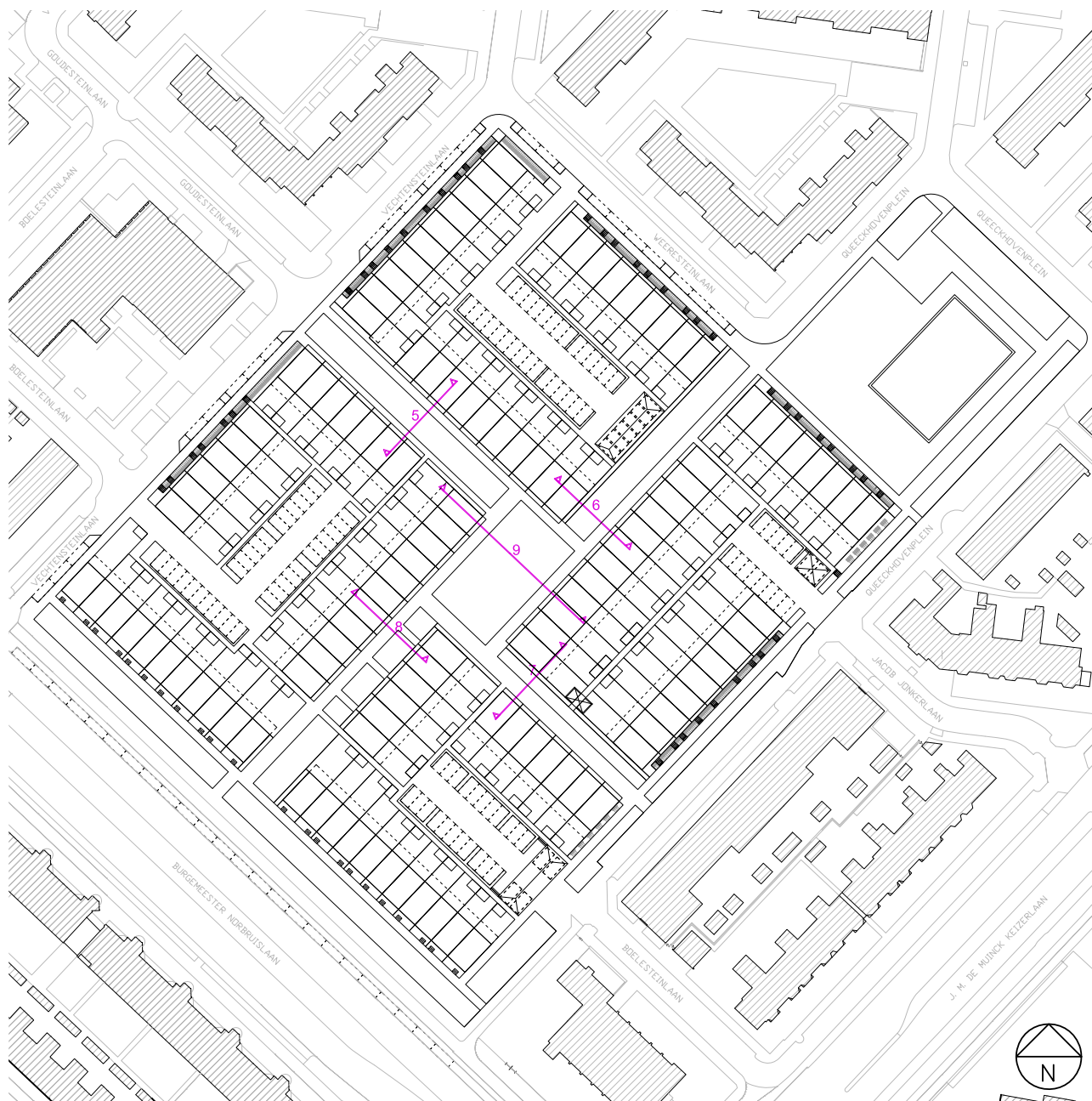
Waar mogelijk zullen bestaande bomen worden gehandhaafd. Daarnaast zal de groenstructuur worden aangevuld met nieuwe bomen.

De binnentuin (met een afmeting van ca. 25mx35m) kent een vergelijkbare inrichting als de groene lobben met het verschil dat de nadruk hier meer ligt op het verblijven, ontmoeten en spelen. Op het binnenterrein komt een centrale zitplek met bijzondere bank. Het spelen in de binnentuin en de groene lopers richt zich met name op de jongere kinderen.

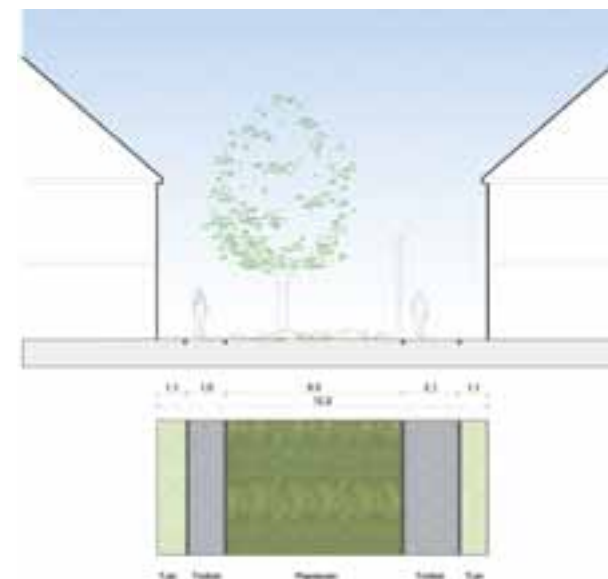


Voor de oudere kinderen en jeugd wordt het oude speelveld (gedeeltelijk) verplaatst naar het graveld ten noorden van het huidige Queeckhovenplein.

Gedetailleerde uitwerking hiervan volgt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

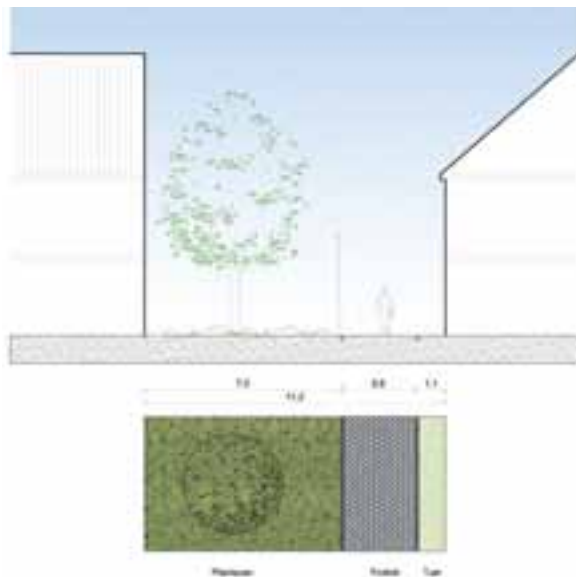


5.5 Straatprofielen - binnengebied



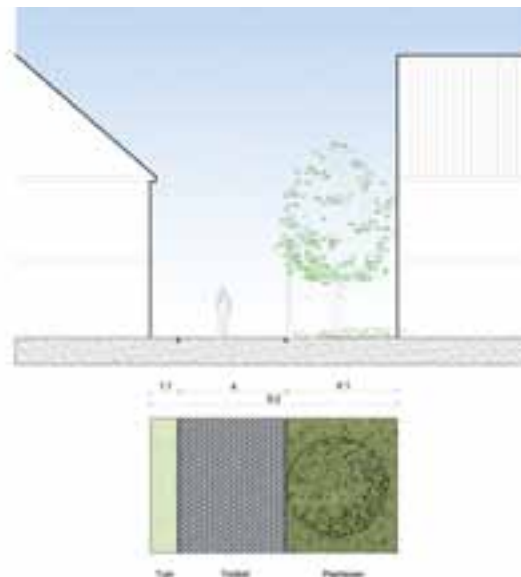
Profiel 5 - Verlengde Goudensteinlaan

- Totale breedte 12,3 meter
- Voorzone woningen 2x 1,1 meter
- Trottoir noordzijde 2,1 meter
- Trottoir zuidzijde 1,5 meter
- Groenzone ca. 7 meter



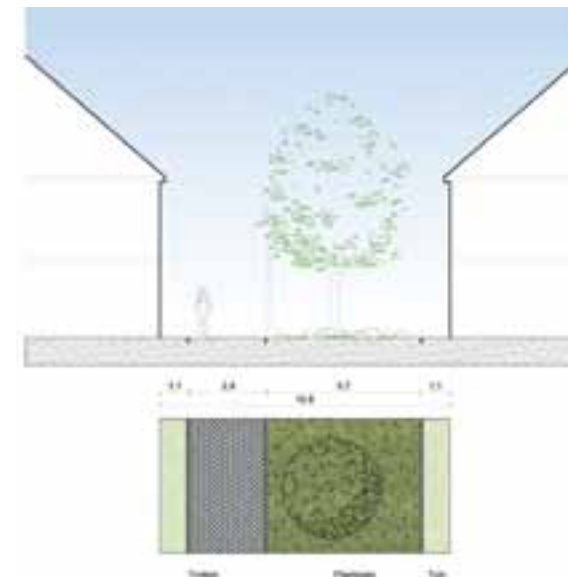
Profiel 6 - Van Vechtplantsoen naar de groene binnentuin

- Totale breedte 11,2 meter
- Voorzone woningen 1,1 meter
- Trottoir 2,8 meter
- Groenzone ca. 7,5 meter



Profiel 7 - Aansluiting op Queeckhovenstraat

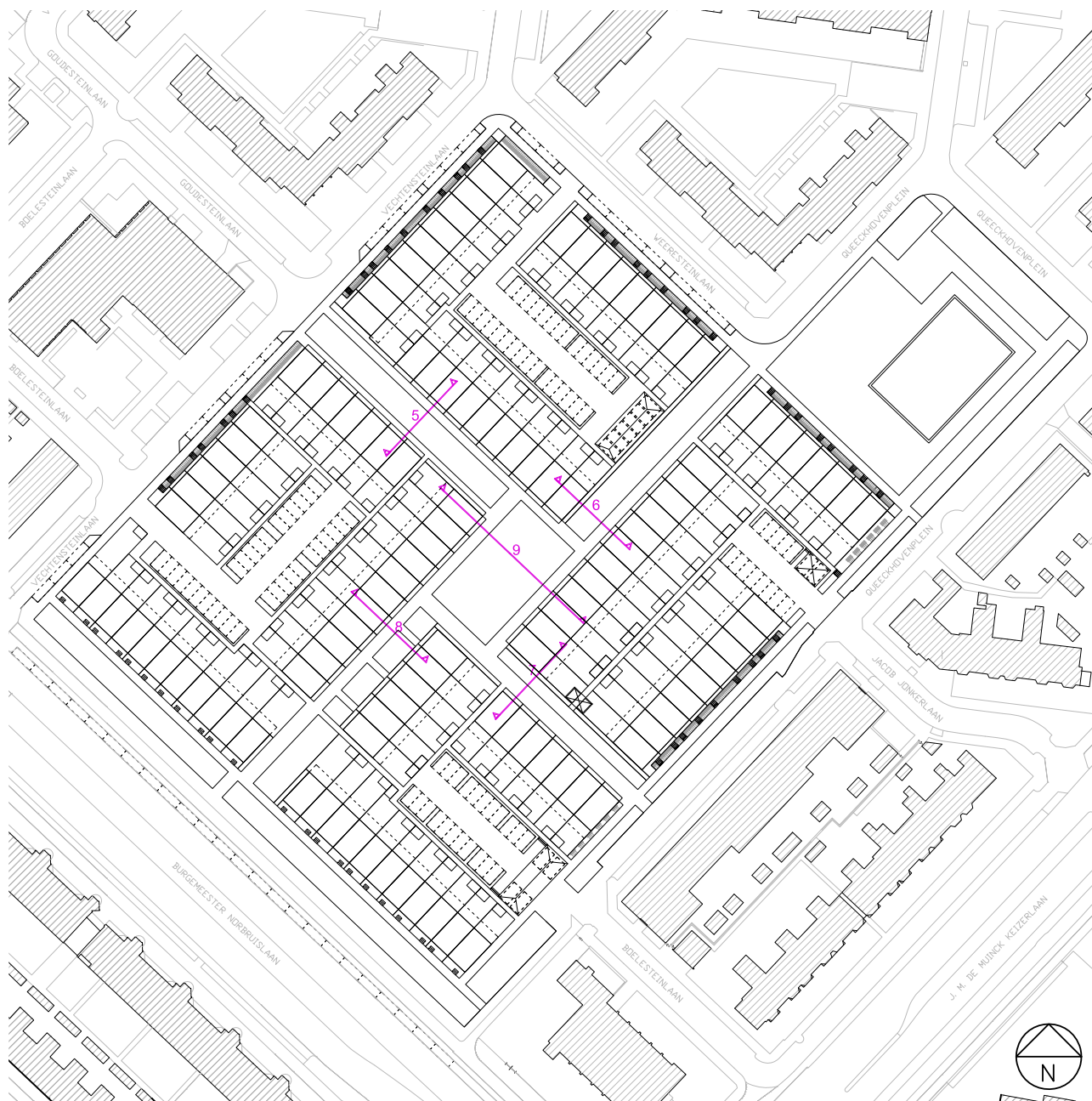
- Totale breedte 9,2 meter
- Voorzone woningen 1,1 meter
- Trottoir 4,0 meter
- Groenzone ca 4 meter

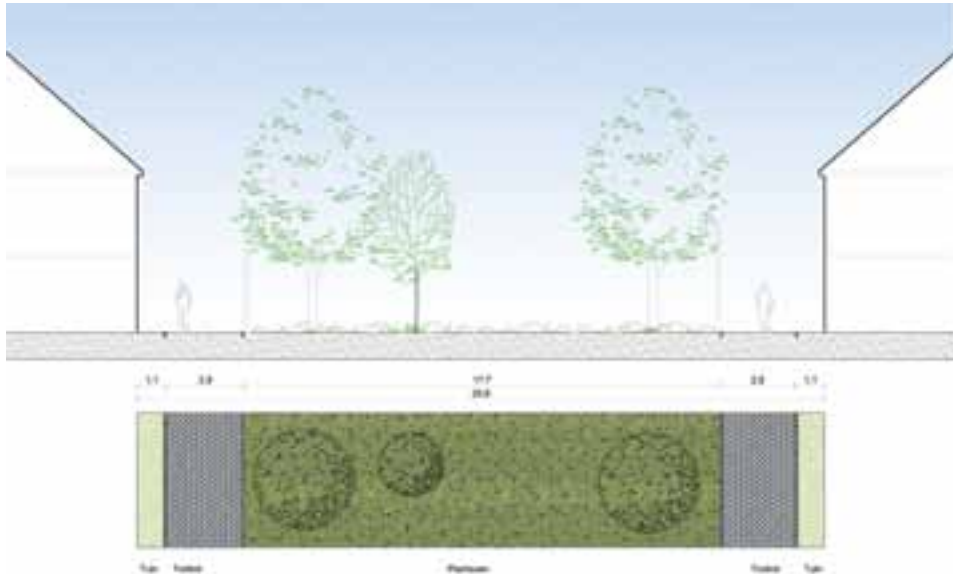


Profiel 8 - van Burg. Norbuislaan naar groene binnentuin

- Totale breedte 10,8 meter
- Voorzone woningen 2x 1,1 meter
- Trottoir 2,9 meter
- Groenzone ca 6 meter

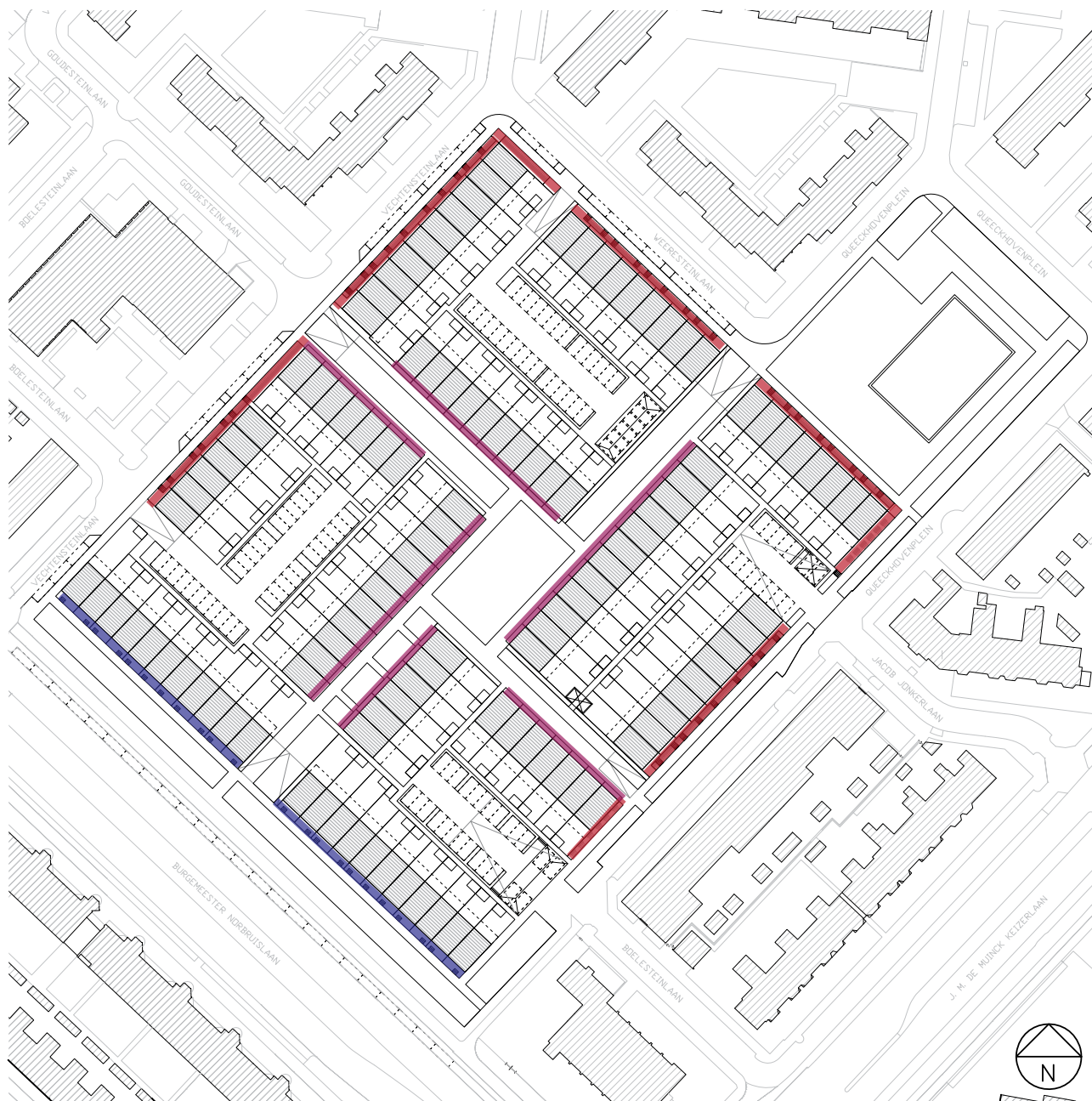
De voorgestelde verdeling en inrichting in de profielen is indicatief.





Profiel 9 - Groene binnetuin

- Totale breedte 25,6 meter
- Voorzone woningen 2x 1,1 meter
- Trottoir westzijde 2,9 meter
- Trottoir oostzijde 2,8 meter
- Groenzone 17,7 meter



5.6 Erfscheiding

De overgang tussen openbaar en privé is een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de leefomgeving. Hierbij is binnen de herontwikkeling onderscheidt te maken in diverse voorkomende situaties:

- Overgang openbaar-privé aan voorzijde - straat
- Overgang openbaar-privé aan voorzijde - binnentuin en groene loper
- Overgang openbaar-privé aan voorzijde - Burgemeester Norbruislaan.
- Erfscheiding tuinmuur in verlengde van kopgevel
- Erfscheiding achterzijde
- Overgang parkeerkoffer / openbaar

Alle voorzones dienen te worden ontworpen in samenhang met de woningen.

NB: De overgang openbaar-privé aan de voorzijde - straat wordt hier niet nogmaals behandeld. Dit onderdeel is uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3

Erfscheiding openbaar - privé

-  Overgang openbaar-privé voorzijde / straat - talud
-  Overgang openbaar-privé voorzijde / groen
-  Overgang openbaar-privé voorzijde / Burgemeester Norbruislaan

5.6.1 Overgang openbaar-privé voorzijde - binnentuin en groene loper

De woningen gelegen aan de groene lopers en de binnentuin hebben het karakter van wonen in een hof en hebben een sterke relatie van het woonprogramma (plattegrond) met de openbare ruimte. Deze woningen hebben een overgangszone van (maximaal) 1,10m. Sfeervolle zitjes, bloembakken en beplanting vormen hier de gewenste invulling waardoor er een directe relatie is tussen de openbare ruimte en de woning.

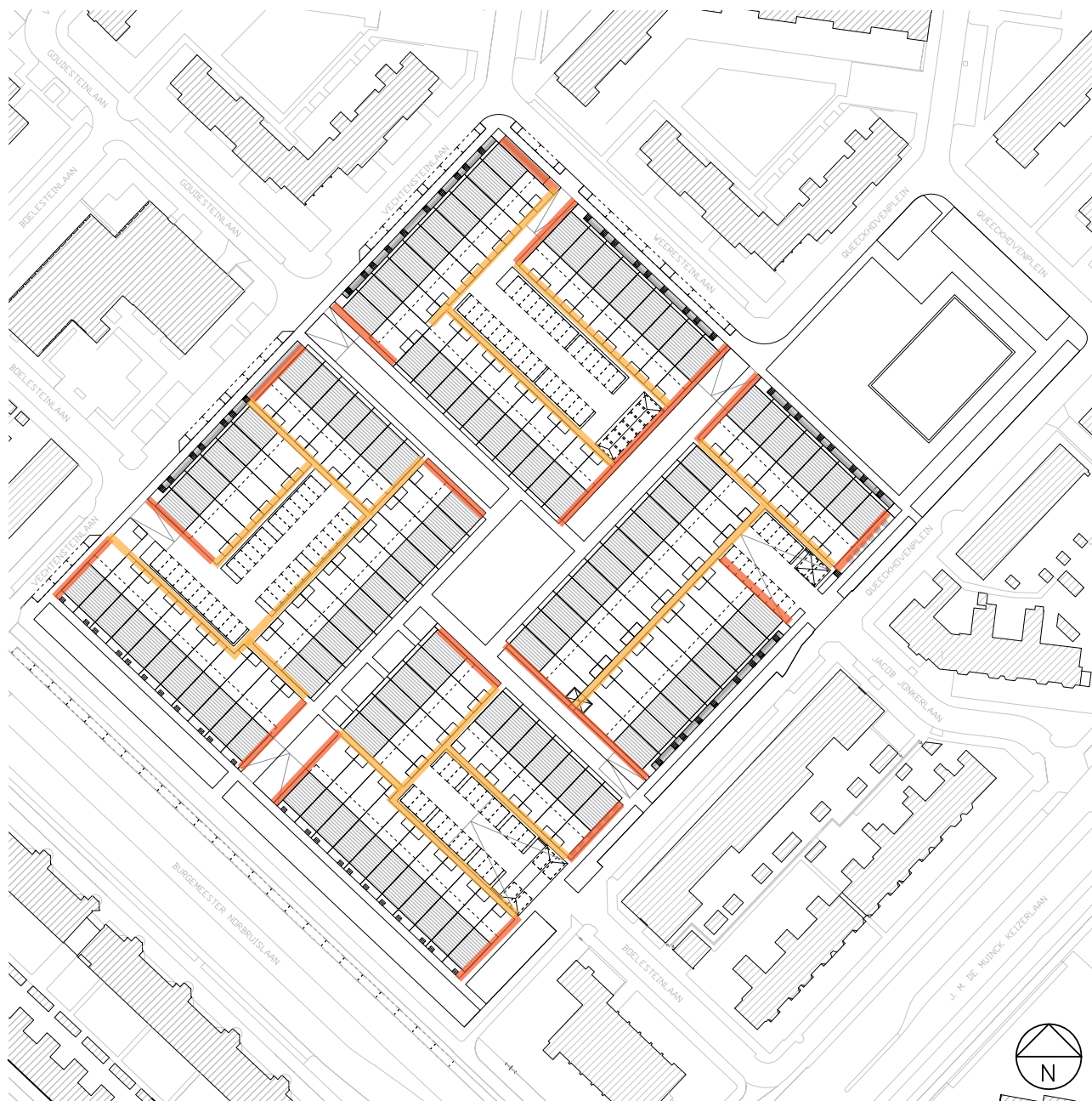
De voorzone kan daarnaast worden versterkt door het toepassen van gemetselde bloembakken, blokhagen, erkers of een afdak boven de entree van de woningen.



5.6.2 Overgang openbaar-privé voorzijde - Burgemeester Norbruislaan

De woningen aan de Burgemeester Norbruislaan hebben een voorzone met een breedte van 2 meter. Deze zone is wat betreft inrichting "stedelijker" vormgegeven passend bij het profiel en de uitstraling van de Burgemeester Norbruislaan. Hier is geen talud toegepast, maar een gemetselde muur voor het overbruggen van hoogteverschil. Hierdoor ontstaat een verhoogd terras/bordes met een goede bezonning (zuid-west).





5.6.3 Erfscheiding tuinmuur in verlengde van kopgevel

Erfscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt naar gestreefd om een rommelige uitstraling door een grote verscheidenheid aan erfscheidingen te voorkomen. Erfscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.

De tuilmuren dienen te worden ontworpen in samenhang met de kopgevel van de desbetreffende woning (zie ook hoofdstuk 4 kwaliteit bebouwing). Uitgangspunt is een lage gemetselde tuinmuur met daar boven een transparant hekwerk of een begroeid raster. De tuilmuren worden begeleid door een robuuste haag of groenstrook. Deze strook is onderdeel van de openbare ruimte.



Erfscheidingen

-  Erfscheiding achterzijde
-  Erfscheiding zijkant

5.6.4 Erfscheiding achterzijde kavel

De erfscheiding aan de achterzijde van de kavel wordt voor een belangrijk deel gevormd door de bergingen van de woningen. Het type berging en exacte uitwerking is onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woning. Gestreefd wordt naar een (hoog) kwaliteitsniveau passend bij een binnenterrein met parkeren.

Hierbij is een voorkeur voor een gemetselde berging of een gebeitste houten berging met

doorlopende dakrand of met bijpassende toegangsdeuren tot de tuinen van de woningen waardoor een eenheid ontstaat.

Voorkomen moet worden dat er een veelheid en wildgroei aan erfscheidingen ontstaat. Door de bergingen ca. 10-20 cm van de erfgrens te plaatsen ontstaat de mogelijkheid een uniforme groene erfscheiding te realiseren. Dit is onderdeel van het ontwerp van de woningen.

5.6.5 Erfscheiding parkeerkoffers

De toegangen tot de parkeerkoffers en de overige aansluitingen hiervan op de openbare ruimte, zullen in samenhang met de aangrenzende woningen worden ontworpen.

Carports of een aantal overdekte parkeerplaatsen rond de “gesloten” bouwblokken op deze plaatsen zorgvuldig af. Deze kunnen worden gecombineerd met gemetselde muur begeleid met een haag of een begroeid (houten) hekwerk/raster.



5.7 Parkeerkoffers

Op de binnenterreinen van de vier bouwvelden is het parkeren voor de bewoners gesitueerd. Het straatbeeld wordt hierdoor minder door de auto gedomineerd. Uitgangspunt is dat dit gebied voor wat betreft het kwaliteitsniveau aansluit op de openbare ruimte. Achtergebieden met een magere ruimtelijke uitstraling moeten worden voorkomen.

De ontsluiting van de parkeerkoffers vindt plaats via voldoende brede toegangen die aansluiten op de omliggende wegen. De zijgevel van de aangrenzende woning wordt begeleid door een robuuste groene haag of groenstrook.

De parkeerplaatsen zijn geclusterd in maximaal 11 aaneengesloten vakken en worden omzoomd met een haag. Tussen de parkeervakken worden bomen geplaatst. Door deze inrichting ontstaat een kwalitatieve en groene uitstraling van de parkeerkoffers.





5.8 Spelen

De groene lopers en de autovrije binnentuin bieden samen veel plek aan kinderen om daar veilig te kunnen spelen. Er zal een mix komen van formele en informele speelvoorzieningen. Uitgangspunt is het gebruik van natuurlijke materialen (boomstammen, klimrotsen). Deze materialen versterken het dorps karakter.

Op het meest noordelijke deel van het Queeckhovenplein (het groene plantsoen) zal het voetbalveld een nieuwe plek krijgen. Dit speelveld is met name bedoeld als speelvoorziening voor de wat oudere kinderen en jeugd.





6 Duurzaamheid

6.1 Doestellingen gemeente Utrecht

Duurzame ontwikkelingen krijgen een steeds prominentere plek in onze samenleving. Er zijn echter geen standaarden die overal kunnen worden toegepast. Elke locatie vraagt om gebiedspecifieke oplossingen en maatregelen. Het is veelal een combinatie van efficiënt ruimtegebruik, energiebesparing, duurzaam waterbeheer, mobiliteitsbeheersing, veiligheid, behoud van cultureel erfgoed, biodiversiteit, economische duurzaamheid en leefbaarheid. Al deze aspecten moeten in samenhang worden gezien.

De gemeente Utrecht heeft haar duurzaam bouwen beleid beschreven in een aantal plannen en nota's. Dit zijn onder andere:

- de Kadernota Duurzaam Bouwen
- het Milieubeleidsplan
- het Waterplan
- het FSC convenant
- nota prestatieafspraken met de corporaties
- Energieplan "Utrecht creëert Nieuwe Energie"

Concrete doelen voor de komende periode zijn vastgelegd in het coalitiebesluit 2014-2018. Enkele doelen hiervan zijn:

- Gemeente Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen, zoveel mogelijk kringlopen sluiten en energieduurzaam opwekken. In 2030 Utrecht klimaatneutraal.
- Bij nieuwbouw en renovatie worden hoge eisen

gesteld aan duurzaamheid; Energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

- De installatie van zonnepanelen wordt actief gestimuleerd.
- Utrecht sluit aan bij de doelstelling uit het SER-energieakkoord. Daartoe moeten alle corporatiewoningen (minimaal) gemiddeld label B in 2020 scoren.

De duurzaamheidsaspecten voor de ontwikkeling van de Queekhovenpleinbuurt zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

- inpassing bestaande bomen en bescherming flora en fauna
- hergebruik van sloopmateriaal
- duurzame stedenbouw
- duurzaamheidstoepassing op gebouw niveau

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal eveneens worden aangetoond dat het plan past binnen de milieuwetgeving en milieubeleid van de gemeente Utrecht

6.2 Inpassing bestaande bomen en bescherming flora en fauna

De ontwikkeling van de Queekhovenpleinbuurt gaat uit van een nieuwe stedenbouwkundige opzet waarbij de buurt wordt getransformeerd naar een groenstedelijke woonmilieu met hoogwaardige en kwalitatieve openbare ruimte.

Binnen het plan kan ongeveer veertig procent van de bestaande bomen worden ingepast. De overige bomen moeten worden gekapt maar worden gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen. In de nieuwe stedenbouwkundig opzet is er veel plaats voor kwalitatief openbaar groen en veel nieuwe bomen. De auto is hier ondergeschikt en de groene lopers en binnentuin zijn volledig autovrij. Zo ontstaat een aantrekkelijke groene leefomgeving waar het fijn wonen is, maar die ook bijdraagt aan volksgezondheid.

In relatie tot het beschermen van de aanwezige flora en fauna is voor de herontwikkeling ook een natuurtoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing verblijfplaatsen van vleermuis en huismus zullen verdwijnen. Dit is in strijd met de flora en Fauna wet. Daarom zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk om negatieve effecten geheel en voorafgaand aan de werkzaamheden te voorkomen. De benodigde mitigerende maatregelen zijn omschreven in het onderzoek "Mitigatieplan Queekhovenplein, Utrecht" *

Conform het mitigatieplan zullen mitigerende maatregelen worden genomen, zoals het ophangen van vleermuiskasten en nestkasten. Daarnaast zullen in de gevels van de nieuwbouw speciale openingen voor vleermuizen worden opgenomen en speciale neststenen of dakpannen worden toegepast.

6.3 Hergebruik sloopmateriaal

Een belangrijke duurzaamheidsmaatregel is het hergebruik van de bestaande materialen. Zo zal een deel van het puin dat vrijkomt door de sloop van de woningen worden gebruikt als fundering voor de bouwwegen en uiteindelijke nieuwe straten en paden.

Verder zullen de vrijkomende klinkers uit de Goudesteinlaan en Boelensteinlaan binnen het project worden hergebruikt voor de bestrating van trottoirs en mogelijk de rijbanen van de parkeerkoffers. Ook zal het bestaande voetbalveld (hekken en doelen) worden hergebruikt. Dit zal een nieuwe plek krijgen op het meest noordelijke deel van het Queeckhovenplein.



Voor wat betreft de integrale ophoging van het terrein wordt gewerkt aan een grondplan. Hierbij wordt uitkomende grond bij de sloop en bouw van de woningen zoveel mogelijk hergebruikt en indien mogelijk tijdelijk op of in de nabijheid van de locatie in een gronddepot bewaard.

6.4 Duurzame stedenbouw

Als gevolg van de verandering van het klimaat zullen in de toekomst hevige regenbuien vaker voorkomen en kan het in de zomer warmer worden. De gemeente Utrecht streeft ernaar om bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater dan ook af te koppelen van het riool. Het stedenbouwkundige plan voor de Queeckhovenpleinbuurt biedt hier voldoende mogelijkheden voor. Zo kunnen de groene lopers en binnentuin worden ingezet voor het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en wegen. Het regenwater dat op de verharde oppervlakken valt kan hier worden geïnfiltreerd in de bodem, of vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hergebruik van de bestaande klinkers (oude klinker laat beter water door) en veel openbaar groen (minder verhard) dragen hier tevens aan bij.

Andere positieve effecten van infiltratie zijn:

- Het tegengaan van verdroging van de ondergrond en daling van grondwaterspiegel;
- Veel groen gaat stedelijke verhitting tegen
- Vermindering van materiaalgebruik door groene inrichting openbare ruimte;

Bij de uitwerking van het ontwerp tot inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal dit aspect nader worden onderzocht en eventueel tot op detailniveau worden uitgewerkt.

6.5 Duurzaam bouwen

Voor de Queeckhovenpleinbuurt wordt bij het ontwerp van de woningen op gebouwniveau veel aandacht besteed aan het toepassen van duurzame materialen en het energie zuinig maken van de woningen. Door in de woningen gebruik te maken van hoogwaardige isolatiematerialen kunnen veel hogere Rc-waarden (dak 7,0, gevel 4,5 en vloer 5,0) worden bereikt zonder ingrijpende maatregelen in de constructie en installatie. Hiermee worden duurzame en comfortabele woning gerealiseerd.

De woningen worden conform het bouwbesluit 2015 gebouwd met een EPC van 0,4 en zijn voorzien van onder andere HR++ glas, HReco verwarmingsinstallatie, warmte terugwinninginstallatie en zonnepanelen. Met een uitbreiding van het aantal zonnepanelen en het toepassen van een warmtepomp kunnen de woningen worden omgebouwd tot een Energieneutrale woning of nul-op-de-meter-woning.

De nieuwe (huur)woningen hebben allen het energielabel A++ en voldoen hiermee ruim aan de beoogde doelstellingen van de gemeente Utrecht.

Bijlage

Bijlage 1: Bomeninventarisatie

Bron van de gegevens:
Stadswerken Beheer & Onderhoud / Cultuurtechniek
Datum: 24 augustus 2010
Objectnaam: Omgeving Queeekhovenplein

Inventarisatie

Totaallijst bomeninventarisatie herontwikkeling Queeekhovenplein opgesteld d.d. 11-12-2014 Oranje BV
Datum: 27-11-2014; geactualiseerd d.d. 10-12-2014

	Boom Nr.	Boomsoort	StamØ in m.	Leeftijd (jaren)	Conditie	Verplant-baar	Behouden / Kappen	Opmerkingen
1	50	Sorbus intermedia	0,17	-	matig	Nee	Behouden	
2	51	Sorbus intermedia	0,19	-	redelijk	Nee	Behouden	
3	52	Sorbus intermedia	0,06	-	redelijk	Ja	Behouden	
4	53	Sorbus intermedia	0,24	-	redelijk	Nee	Behouden	
5	67	Sorbus intermedia	0,07	-	goed	Ja	Behouden	
6	68	Sorbus intermedia	0,18	-	redelijk	Nee	Behouden	
7	69	Sorbus intermedia	0,24	-	redelijk	Nee	Behouden	
8	70	Sorbus intermedia	0,08	-	redelijk	Nee	Behouden	
9	71	Sorbus intermedia	0,22	-	redelijk	Nee	Behouden	
10	72	Sorbus intermedia	0,06	-	goed	Nee	Behouden	
11	83	Sorbus intermedia	0,06	-	redelijk	Nee	Behouden	Boom is niet dood maar nieuwe aanplant
12	84	Sorbus intermedia	0,1	-	redelijk	Ja	Behouden	
13	85	Sorbus intermedia	0,12	-	redelijk	Ja	Behouden	
14	86	Tilia cordata	0,27	35	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
15	87	Tilia cordata	0,23	35	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
16	88	Tilia cordata	0,23	35	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
17	89	Tilia cordata	0,41	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
18	90	Tilia cordata	0,37	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
19	91	Tilia cordata	0,37	45	redelijk	Ja	Kappen - Vergunningsplichtig	
20	92	Tilia cordata	0,37	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
21	93	Tilia cordata	0,35	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
22	94	Tilia cordata	0,44	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
23	95	Tilia cordata	0,37	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
24	96	Tilia cordata	0,34	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
25	97	Acer pseudoplatanus	0,28	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
26	98	Tilia cordata	0,38	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
27	99	Tilia cordata	0,35	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
28	100	Tilia cordata	0,37	45	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
29	113	Sorbus intermedia	0,4	-	matig	Nee	Behouden	Staat erg scheef
30	114	Chamacyparis	0,23	30	matig	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
31	115	Crateagus laevigata	0,12	-	matig	Nee	Behouden	
32	123	Prunus avium	0,1	-	matig	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Geschat niet toegankelijk priveterrein
33	124	Betula pendula	0,34	40	goed	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
34	125	Betula pendula	0,35	40	goed	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
35	126	Aesculus hippocastanum	0,3	35	matig	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Staat scheef
36	127	Fraxinus excelsior	0,2	25	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
37	128	Picea	0,25	25	matig	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Meerstammig
38	129	Acer campestre	0,14	-	matig	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Meerstammig
39	130	Acer campestre	0,14	-	matig	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Meerstammig
40	131	Acer campestre	0,14	-	matig	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	
41	132	Acer pseudoplatanus	0,77	55	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	3 opgaande stammen
42	133	Carpinus betulus	0,48	55	goed	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	

43	134	Carpinus betulus	0,35	40	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
44	135	Carpinus betulus	0,3	40	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
45	136	Carpinus betulus	0,35	40	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
46	137	Carpinus betulus	0,34	40	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
47	138	Carpinus betulus	0,25	35	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
48	139	Carpinus betulus	0,5	55	goed	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
49	140	Prunus avium	0,39	50		Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Niet aangetroffen / priveterrein afgesloten
50	141	Acer campestre	0,18	20	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Meerstammig
51	142	Acer campestre	0,2	20	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Meerstammig
52	143	Sorbus aria	0,14	-	matig / slecht	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Staat erg scheef
53	144	Chamacyparis	0,25	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Tot ca. 1.5 m ¹ stam kaal gemaakt
54	145	Chamacyparis	0,25	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Tot ca. 1.5 m ¹ stam kaal gemaakt
55	146	Chamacyparis	0,25	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Tot ca. 1.5 m ¹ stam kaal gemaakt
56	147	Chamacyparis	0,25	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Tot ca. 1.5 m ¹ stam kaal gemaakt
57	148	Acer pseudoplatanus	0,25	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Dubbele kop vanaf 1.5 m ¹
58	149	Fraxinus excelsior	0,21	25	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Meerstammig
59	182	Acer pseudoplatanus	0,5	-	redelijk	Nee	Behouden	
60	183	Acer pseudoplatanus	0,6	-	redelijk	Nee	Behouden	
61	184	Acer pseudoplatanus	0,61	-	redelijk	Nee	Behouden	
62	185	Acer pseudoplatanus	0,6	-	redelijk	Nee	Behouden	
63	186	Acer pseudoplatanus	0,52	-	redelijk	Nee	Behouden	
64	187	Acer pseudoplatanus	0,7	-	redelijk	Nee	Behouden	
65	188	Acer pseudoplatanus	0,72	-	redelijk	Nee	Behouden	
66	189	Acer pseudoplatanus	0,74	55	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
67	190	Acer pseudoplatanus	0,72	55	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
68	191	Acer pseudoplatanus	0,09	-	goed	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	nieuwe aanplant
69	192	Acer pseudoplatanus	0,09	-	goed	Ja	Behouden	nieuwe aanplant
70	193	Acer pseudoplatanus	0,15	-	redelijk	Ja	Behouden	
71	194	Acer pseudoplatanus	0,14	-	redelijk	Ja	Behouden	
72	195	Malus spec	0,16	-	matig	Nee	Behouden	Meesrtammig onder mooie bomen
73	196	Malus spec	0,12	-	matig	Nee	Behouden	Meerstammig onder mooie bomen
74	197	Acer pseudoplatanus	0,47	-	redelijk	Nee	Behouden	
75	198	Acer pseudoplatanus	0,42	-	redelijk	Nee	Behouden	
76	199	Acer pseudoplatanus	0,4	-	redelijk	Nee	Behouden	
77	200	Acer pseudoplatanus	0,58	-	redelijk	Nee	Behouden	
78	201	Acer pseudoplatanus	0,08	-	goed	Nee	Behouden	Nieuwe aanplant
79	210	Prunus sericifera 'Kazan'	0,25	-	redelijk	Nee	Behouden	
80	211	Prunus sericifera 'Kazan'	0,13	-	redelijk	Ja	Behouden	
	??	Acer pseudoplatanus	0,08	-	goed	Ja	Behouden	Staat niet op bomenkaart
81	212	Acer pseudoplatanus	0,06	-	goed	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Nieuwe aanplant boomgat nog vers
82	213	Acer pseudoplatanus	0,06	-	goed	Nee	Behouden	Nieuwe aanplant boomgat nog vers
83	214	Acer pseudoplatanus	0,2	-	redelijk	Nee	Behouden	
84	215	Acer pseudoplatanus	0,08	-	redelijk	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	
85	216	Acer pseudoplatanus	0,1	-	slecht	Nee	Kappen - NIET Vergunningsplichtig	Stamschade
86	217	Acer pseudoplatanus	0,25	20	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
87	218	Acer pseudoplatanus	0,27	20	matig	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
88	219	Acer pseudoplatanus	0,06	7	goed	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Nieuwe aanplant
89	220	Acer pseudoplatanus	0,2	10	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Stamschade
90	221	Acer pseudoplatanus	0,17	10	matig / slecht	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	Stamschade
91	222	Acer pseudoplatanus	0,2	10	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
92	223	Acer pseudoplatanus	0,35	25	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	
93	224	Acer pseudoplatanus	0,25	25	redelijk	Nee	Kappen - Vergunningsplichtig	



Stedenbouwkundig plan Queeckhovenplein Utrecht - 7 april 2015